PROGRAMME LOCAL

2014>2019

Loire et Sillon
Communauté de communes

Soutiens financiers

Édito

La question du logement est à l'heure actuelle une préoccupation majeure des citoyens dans un contexte de crise économique et de pénurie à l'échelle nationale.

Preuve de son attractivité, Loire et Sillon a récemment connu une forte croissance démographique due à l'arrivée de nombreux ménages à la recherche d'un cadre de vie agréable à proximité des agglomérations nantaise et nazairienne.

L'accueil de ces nouveaux arrivants doit cependant se faire de façon anticipée et réfléchie afin de préserver la mixité sociale et générationnelle qui fait la richesse du territoire de Loire et Sillon.
Il est également de notre devoir d'assurer la préservation des espaces agricoles et naturels qui passera nécessairement par la maîtrise de l'étalement urbain et l'économie des ressources foncières.

Dans ce contexte, le 2nd Programme Local de l'Habitat constituera notre feuille de route pour les six prochaines années. Il permettra le développement harmonieux des différentes possibilités de logements sur notre territoire et ainsi de répondre au besoin du plus grand nombre.

Alain CHAUVEAU
Président
Communauté de communes
Loire et Sillon

Jean-Louis THAUVIN
Vice-Président
Aménagement du Territoire
Urbanisme-Habitat

Sommaire général

TOME 1

Diagnostic

P. 10 à 96

TOME 2

Orientations générales
P. 100 à 125

TOME 3

Programme d'actions
P. 128 à 158

TOME 4

Observatoire de l'Habitat
P. 162 à 176

Diagnostic

Tome 1

Sommaire

Introduction 10

1.1 Les enjeux de la démarche d'élaboration du Programme Local de l'habitat pour la Communauté de Communes 11
1.2 Les grands objectifs du PLH vis-à-vis du cadre législatif 11

Préambule 12

2.1 Contexte de réalisation du nouveau PLH 12
2.2 Quelques éléments de bilan du PLH 2006-2012 13
2.3 Périmètre d'étude du PLH : quelques éléments de cadrage 15

Contexte territorial et socio économique 16

3.1 Structure urbaine et positionnement territorial 16
3.1.1 Un positionnement territorial privilégié, entre les agglomérations nantaise et nazairienne 17
3.1.2 Une armature urbaine composite 19
3.1.3 Un territoire hétérogène entre zones d'influences et zones d'attractivité moindre 19
3.1.4 Un territoire concerné par la législation en faveur de la préservation de l'environnement 19
3.1.5 Un niveau d'équipement très variable entre les communes 21
3.1.6 Synthèse-MOFF : Contexte urbain et environnemental du territoire 22

3.2 Contexte démographique 23
3.2.1 Un territoire au fort dynamisme démographique 25
3.2.2 Une croissance démographique portée par le solde migratoire 25
3.2.3 Une tendance au rajeunissement de la population 26
3.2.4 Une population majoritairement familiale 27
3.2.5 Un vieillissement de la population à anticiper pour les prochaines années 29
3.2.6 Une tendance au desserrement des ménages 30
3.2.7 Synthèse-MOFF : Structure urbaine et contexte démographique 31

3.3 Contexte socio-économique : revenus et catégories socioprofessionnelles 32
3.3.1 Une population active fortement majoritaire 32
3.3.2 Une population équilibrée en termes de revenus 36
3.3.3 Une migration pendulaire très forte 38
3.3.4 Synthèse-MOFF : contexte socio-économique 39

Sommaire

Portrait du secteur de l'habitat 40

4.1 **Structure de l'offre de logements** **41**
4.1.1 La surreprésentation du logement individuel au sein des résidences principales au détriment des autres types de logement 41
4.1.2 Une tendance accrue à la sous-occupation 43
4.1.3 Vers une dégradation progressive de l'état du parc par le fait de son ancienneté 44
4.1.4 Un parc indigne touchant principalement les propriétaires occupants 45
4.1.5 Synthèse MOFF : Structure de l'offre de logement 49

4.2 **Parc privé : locatif et accession** 51
4.2.1 Des caractéristiques communes au parc privé locatif et à l'accession 51
4.2.2 Un parc privé constitué de propriétaires occupants en pleine expansion 55
4.2.3 Une offre locative privée limitée 56
4.2.4 Synthèse - MOFF : parc privé 57

4.3 **Parc locatif social** 58
4.3.1 Une offre restreinte de logements sociaux portée par de multiples bailleurs 58
4.3.2 Un parc composé de grands logements majoritairement individuels 59
4.3.3 Des occupants du parc social aux revenus modestes 60
4.3.4 Un financement axé vers les populations dites « intermédiaires » 62
4.3.5 Une vacance faible, mais un taux de rotation non négligeable 62
4.3.6 Une demande d'accès au logement locatif social à la hausse depuis 2009 62
4.3.7 Une politique d'attribution partenariale 64
4.3.8 Les logements communaux 65
4.3.9 Synthèse-MOFF : le parc locatif social 66

Logement des publics spécifiques 68

5.1 **Les personnes âgées** 69
5.1.1 Trouver des solutions face au vieillissement accentué de la population 69
5.1.2 Une offre spécialisée conséquente mais inégalement répartie pour les personnes semi-valide ou en état de dépendance 70
5.1.3 Synthèse- MOFF : les personnes âgées 71

5.2. **Logement des personnes handicapées** **72**
5.2.1 Des services d'accompagnement développés et des actions de la CCLS qui facilitent le maintien à domicile des personnes handicapées 72
5.2.2 Un territoire qui accompagne les personnes souffrant d'un handicap, mais qui est en état de sous équipement pour les jeunes handicapés 73
5.2.3 Synthèse- MOFF : les personnes handicapées 74

5.3 Logement des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle 75
5.3.1 Une population jeune relativement précaire 75
5.3.2 Le logement pour jeunes : une offre peu développée et peu visible 75
5.3.3 Synthèse-MOFF : les étudiants et les jeunes en insertion professionnellE 76

5.4 Logement des personnes défavorisées 77
5.4.1 Des services répondant aux besoins des personnes défavorisées 77
5.4.2 Une offre de logements d'urgence actuellement adaptée au territoire 77
5.4.3 Synthèse-MOFF : les personnes défavorisées 79

5.5 Accueil et logement des gens du voyage 80
5.5.1 Les gens du voyage et la réglementation 80
5.5.2 Synthèse-MOFF : les gens du voyage 81

Dynamisme des marchés immobiliers et parcours résidentiels 82

6.1 Logique d'urbanisation et de développement 83
6.1.1 Les documents locaux d'urbanisme 83
6.1.2 Des actions en faveur de l'amélioration de l'offre de logement 83
6.1.3 Des communes dynamiques en termes de projets 84

6.2 Constructions neuves et transactions de logements 85
6.2.1 Le développement de l'offre de logements depuis 2001 85
6.2.2 L'évolution des transactions immobilière entre 2001 et 2011 : un marché largement dominé par la maison individuelle 86
6.2.3 Un marché neuf et ancien attractif 87
6.2.4 Différentes gammes de prix pour les terrains à bâtir 88
6.2.5 Le profil des acquéreurs 89
6.2.6 Synthèse-MOFF : dynamiques des marchés 90

6.3 Parcours résidentiels 91
6.3.1 L'analyse de l'utilisation du parc 91
6.3.2 Le calcul du point mort 92
6.3.3 La réponse actuelle aux besoins des ménages 93

Conclusion 96

Sommaire

Le diagnostic constitue la première étape d'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Loire et Sillon (CCLS). Cette démarche a été lancée le 5 juillet 2012 avec la délibération du conseil communautaire actant l'élaboration d'un nouveau PLH.

Le diagnostic, partagé par l'ensemble des partenaires, présente une synthèse de la situation du territoire en matière socio-démographique, dresse le bilan de la situation actuelle et des dynamiques en cours, ainsi que des politiques locales de l'habitat et du fonctionnement des marchés immobilier et foncier. Son objectif est de mettre en exergue les risques et les potentiels d'évolution du territoire de la CCLS.

Par la suite, le document d'orientations présentera les principes et les grands objectifs d'une stratégie partenariale d'intervention en matière d'habitat. Enfin, le programme d'actions précisera les objectifs quantifiés en matière de production et de localisation de l'offre neuve, ainsi que les modalités d'intervention dans le parc privé et social existants. Ce document visera également à consolider les compétences communautaires en matière d'habitat, à mettre en place les dispositifs de pilotage et à organiser l'observation du secteur de l'habitat et l'évaluation du PLH.

Le document d'orientations et le programme d'actions s'appuieront tous deux sur les analyses du présent diagnostic.

1.1 Les enjeux de la démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat pour la Communauté de Communes

Un Programme Local de l'Habitat consiste à :

- Dégager une politique locale de l'habitat avec l'ensemble des acteurs du logement et formuler **une stratégie d'intervention partenariale** à l'échelle du territoire intercommunal,

- Définir des objectifs concrets en matière de création et de requalification de logements pour mieux **accompagner les parcours résidentiels** des ménages,

- Articuler la politique communautaire en matière d'habitat et le **projet de territoire,**

- Affirmer l'action publique en matière d'habitat, en influant davantage sur l'évolution de l'offre de logements et en consolidant les **compétences de pilotage** dans le dispositif de mise en œuvre et d'évaluation du PLH.

1.2 Les grands objectifs du PLH vis-à-vis du cadre législatif

Le Programme Local de l'Habitat doit permettre, conformément aux prescriptions du cadre législatif, de :

- **Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel),**

- **Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés,**

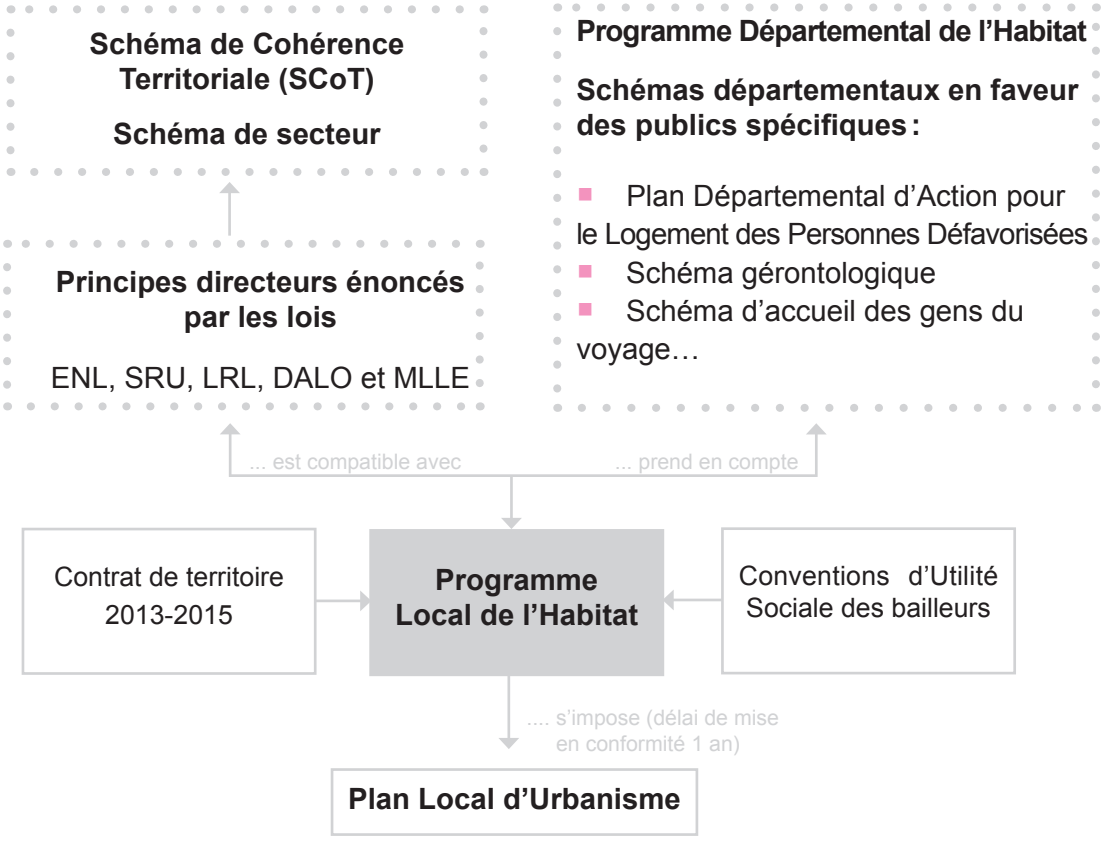
- **Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage,…),**

- **Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle de Loire et Sillon.**

2.1 Contexte de réalisation du nouveau PLH

Les outils qui fondent la politique de l'habitat de la CCLS

Le Programme Local de l'Habitat prend appui sur un certain nombre de documents en cours d'élaboration ou déjà adoptés par la collectivité, il s'agit en particulier :



Pour rappel, les POS et PLU des communes membres de la CCLS devront nécessairement être compatibles avec les orientations et objectifs qui seront définis dans le cadre du PLH. Si les documents d'urbanisme actuels ne permettent pas de satisfaire aux objectifs de production définis dans le PLH, les communes auront un an pour s'y conformer (délai imposé par la loi Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion de mars 2009). Dans le cas de modifications mineures, le délai de 3 ans reste inchangé.

2.2 Quelques éléments de bilan du PLH 2006-2012

Les acteurs du territoire de Loire et Sillon mènent depuis près de 10 ans des réflexions sur les politiques de l'habitat. En effet, la Communauté de Communes a élaboré son premier PLH en 2006. Celui-ci a permis de faire état de plusieurs constats et enjeux majeurs pour le territoire :

- La proximité des agglomérations nantaise et nazairienne renforcée par l'existence d'un réseau routier et ferroviaire performant favorise les migrations pendulaires des actifs. Ce positionnement a permis une hausse démographique soutenue avec une part importante de jeunes, ce qui a pour conséquence la nécessité de développer une offre nouvelle et de sortir de la forme traditionnelle de la maison individuelle. Il faut à présent veiller à un développement de l'habitat cohérent avec la demande,

- Le PLH affirme une volonté de réduire la consommation foncière par la mise en place d'une offre en accession groupée ou en petit collectif,

- En réponse aux besoins spécifiques, le PLH met l'accent sur les jeunes souvent en résidence sur le territoire pour une période courte (1 ou 2 ans). Il s'agit de promouvoir une offre en partenariat avec les structures davantage tournées vers l'accueil touristique afin de pallier au manque de petits logements.

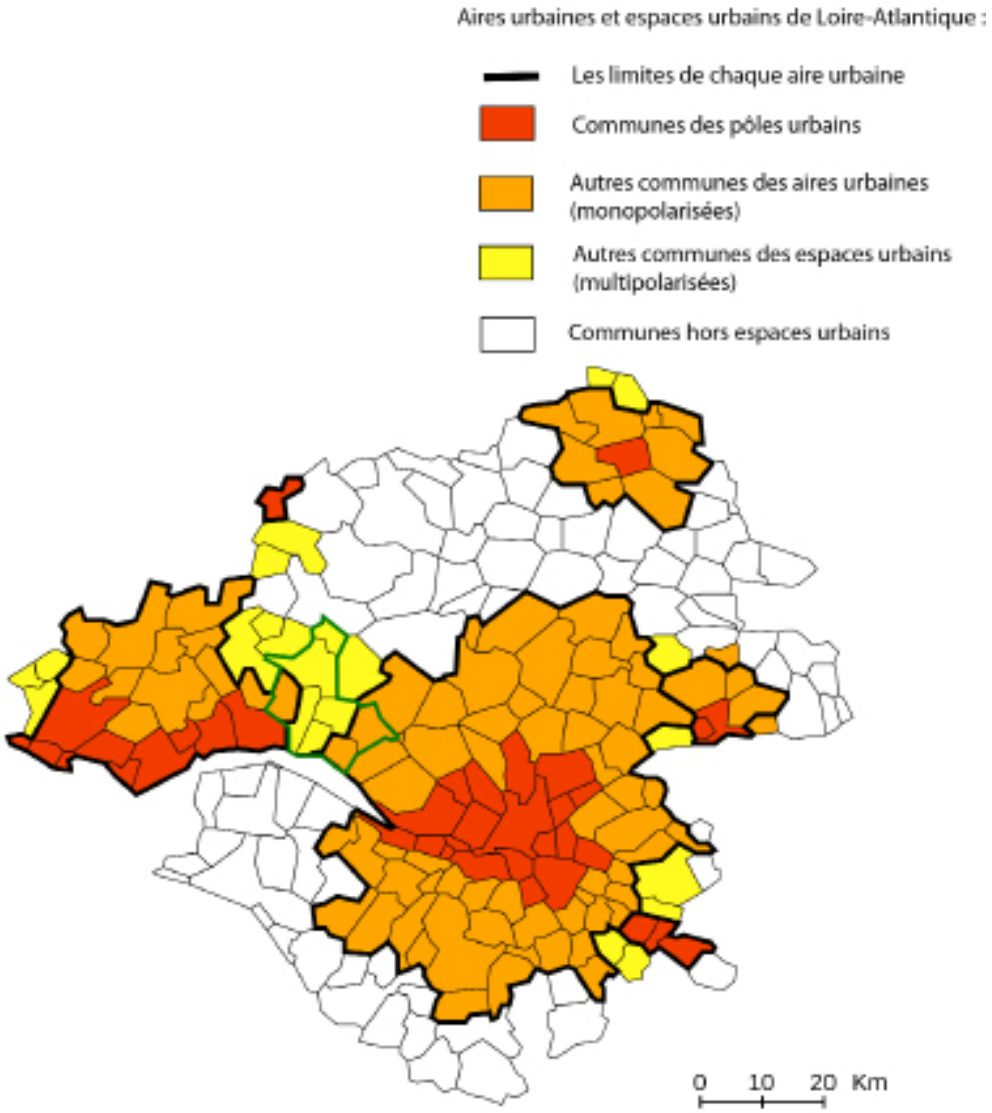
Le bilan du premier PLH fait apparaitre que les objectifs de constructions neuves ont été dépassés. Dépassement qui peut s'expliquer par un manque de contrôle et d'anticipation tant dans les volumes de construction que dans leur localisation géographique.

Orientations	objectifs	Actions	Bilan
1.Accueillir la population	Couvrir les besoins en logement pour la population	1-Garantir un volume de logements nouveaux suffisant	🟢
2. Couvrir des besoins diversifiés en habitat	Permettre l'accession à la propriété	2-Adopter une méthode commune pour maîtriser l'urbanisation	🔴
		3-Augmenter la part des constructions en opération d'ensemble	🔴
		4-Diversifier les produits fonciers dans les opérations d'accession	🟡
		5-Développer une offre en accession groupée ou en petit collectif	🔴
	Développer le parc locatif et mobiliser le parc ancien	6-Lancer une nouvelle OPAH	🟢
	Développer le parc locatif aidé	7-Répartir de manière modulée la construction publique neuve de logements à loyer modéré	🟡
		8-Affiner la connaissance de la demande et des attributions	🔴
3.Répondre à des demandes spécifiques	Les personnes âgées et handicapées	9-Promouvoir l'accessibilité au logement	🟢
		10-Développer l'offre de logements adaptés pour personnes âgés en centre bourg	🟡
	Les personnes défavorisés relevant de mesures spécifiques	11-Accroître ponctuellement l'offre pour les jeunes en contrat court	🔴
		12-Accompagner les familles monoparentales, les personnes isolées en difficulté	🟡
		13-Répondre aux besoins des gens du voyage	🟡
4.Veiller à un développement de l'habitat cohérent	La maîtrise foncière	14-Définir dans chaque commune un plan prévisionnel d'urbanisation	🟡
		15-Inciter les communes à constituer des réserves foncières	🔴
	La qualité des opérations d'habitat	16-Élaborer un cahier des charges pour des opérations de qualité	🟡
		17-Proposer un conseil aux communes dans la conception de leurs opérations d'ensemble	🟢
	Mettre en cohérence habitat et services	18-Valoriser les équipements existants	🟢
		19-Améliorer la qualité d'accueil par des services de proximié	🟢
5.Inscrire la politique de l'habitat dans la durée	Actualiser les indicateurs et animer un réseau d'acteurs	20- Réaliser un observatoire de l'habitat	🔴

Le bilan du premier PLH est mitigé. Parmi les 20 actions prévues par le précédent PLH, 6 ont été réalisées, 7 ont été engagées et 7 n'ont pas commencé. Des actions concrètes en faveur des publics fragiles ont été réalisées, mais les objectifs traduits en volume de logements locatifs sociaux n'ont pas été tenus. Le nouveau PLH doit donner des outils pour pérenniser et préciser la politique d'action foncière de la CCLS et permettre la mise en place d'un réel suivi des évolutions du territoire en matière d'habitat.

2.3 Périmètre d'étude du PLH: quelques éléments de cadrage

Localisation de la CCLS en fonction des aires urbaine du département



Le Programme Local de l'Habitat porte sur le périmètre des **8 Communes** membres de la Communauté de communes Loire et Sillon. Les 8 communes s'étendent sur 214 km²: Bouée, Campbon, La Chapelle-Launay, Lavau-sur-Loire, Malville, Prinquiau, Quilly et Savenay.

Le diagnostic résulte du croisement d'analyses statistiques et d'une démarche de consultation des acteurs locaux de l'habitat ; en particulier : les élus communautaires et municipaux, les institutions (DDT/ANAH, Conseil Général, Conseil Régional, Préfecture, DDCSPP, ARS, CAF…), les acteurs et professionnels de l'immobilier (bailleurs sociaux, promoteurs, agences immobilières, notaires, Action Logement…), les associations œuvrant dans le champ du logement (Pact 44, ADIL, associations spécialisées, CCAS, CLIC, MDPH…) et dans le domaine de l'énergie (EIE, professionnels des économies d'énergie…).

Cette partie du diagnostic repose spécifiquement sur le croisement entre :

- Une analyse quantitative s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Filocom (2011), Recensement Général de la Population de l'INSEE (1999 et 2009), fichier Parc privé de l'ANAH et PPPI de l'ANAH (2010) et fichier des allocataires de la CAF (2011),

- Une analyse documentaire basée sur les études suivantes : Le Scot de la métropole Nantes/Saint-Nazaire et le schéma de secteur de la CCLS, la DTA de l'estuaire de la Loire, le plan départemental de l'habitat de Loire-Atlantique des différents documents d'urbanismes des communes,

- Une consultation d'acteurs : les maires, les services du département et de l'Etat.

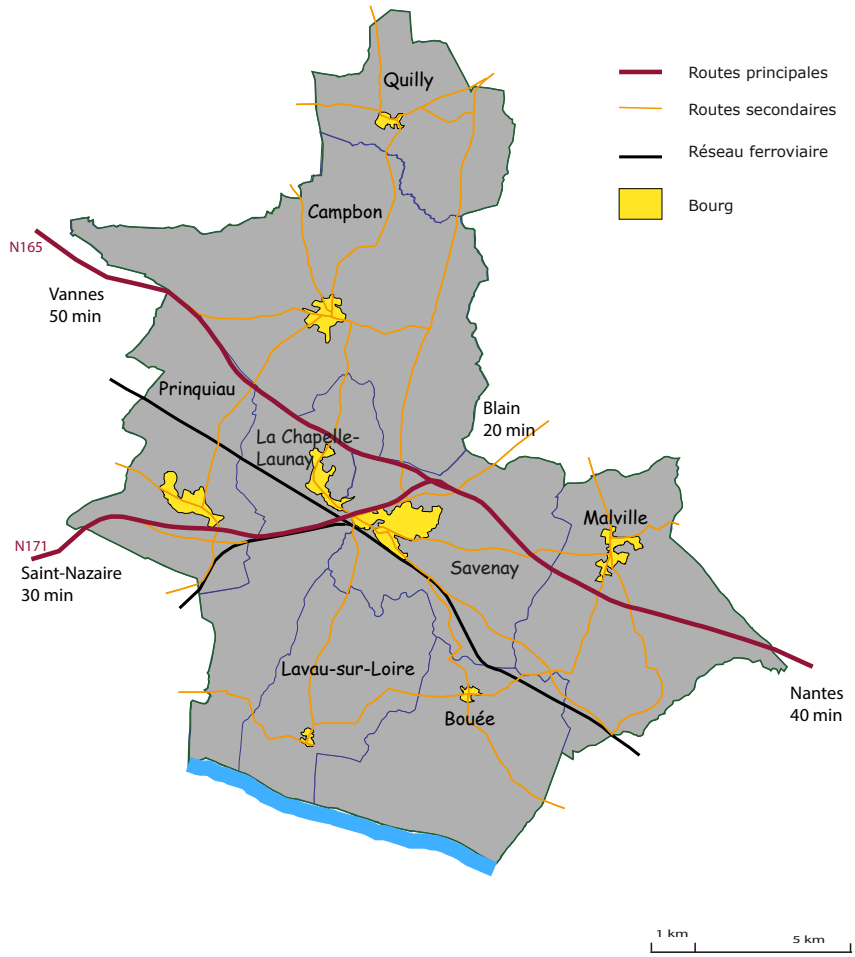
3.1 Structure urbaine et positionnement territorial

La CCLS, de par sa localisation géographique, bénéficie de nombreux atouts, la proximité des agglomérations nantaise et nazairienne constitue un de ces avantages. Cependant la Communauté de Communes a su conserver son caractère rural et se présente aujourd'hui comme un territoire hétérogène. Certaines communes sont caractérisées par une forte identité rurale, tandis que d'autres sont, sous l'influence de la proximité avec Nantes et Saint-Nazaire, en logique de développement.

3.1.1 Un positionnement territorial privilégié, entre les agglomérations nantaise et nazairienne

La Communauté de communes Loire et Sillon située au cœur de l'aire métropolitaine Nantes/Saint-Nazaire, appartient au département de la Loire-Atlantique. Son positionnement géographique lui offre de fortes possibilités de développement. La CCLS, en bord de Loire, bénéficie d'un patrimoine naturel et paysager remarquable et d'un cadre de vie préservé.

Structure de la Communauté de Communes



Le territoire est inséré dans un maillage d'infrastructures… :

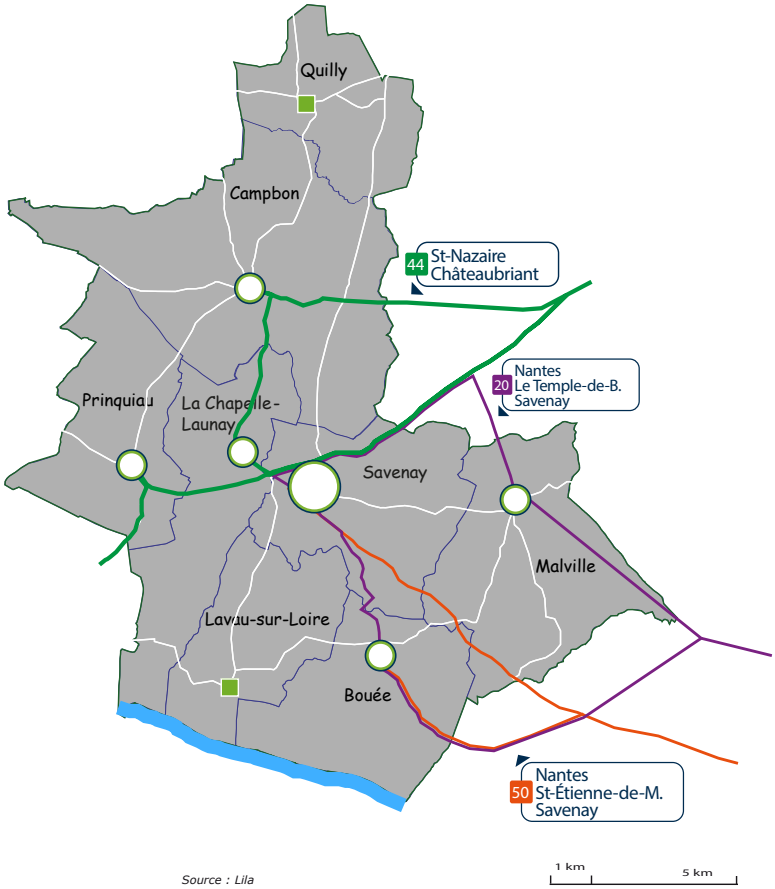
- … **routière** : le réseau routier au maillage homogène sur l'ensemble du territoire est de qualité avec la présence de deux fois deux voies et de l'échangeur reliant la N165 (Nantes – Brest) et la N 171 (Laval – Saint-Nazaire),

- … **ferroviaire** : la gare de Savenay, 3ème gare du département en termes de fréquentation TER, permet de nombreuses liaisons vers Saint-Nazaire et Nantes (plus de 30 allers-retours par jour) et deux allers-retours par jour sont possibles vers Rennes. Elle dessert Nantes en moins de 30 minutes et Saint-Nazaire en 15 minutes,

- … et de **transports en communs** : le service transport collectif composé de 3 lignes régulières est assuré par le réseau LILA (Conseil Général 44). La CCLS comprend un service de transport scolaire, une desserte locale et un service de transport à la demande (Lila à la demande).

Toutefois, la voiture individuelle constitue le mode de déplacement privilégié, le dimensionnement qualitatif et quantitatif du réseau de transport collectif ne pouvant se substituer totalement à celui-ci.

Le réseau de transport Lila lignes régulières dans la Communauté de communes Loire et Sillon



Source : Lila

3.1.2 Une armature urbaine composite

L'agglomération est organisée autour… :

- … d'une ville-centre, **Savenay**, qui concentre avec ses **7 350 habitants** en 2011 près de 35% de la population de la CCLS, 38 % des emplois, 283 Habitants par km^2,
- … d'une **commune de plus de 3 000 habitants** (Campbon) représentant près de 17 % de la population et 15% des emplois de la CCLS, elle constitue un pôle structurant secondaire,
- … de **trois communes au caractère rural plus affirmé**, entre 700 et 3 700 habitants : Quilly, Lavau-sur-Loire et Bouée, représentant 30% de la population et 20% des emplois de la CCLS,
- Prinquiau, La Chapelle-Launay et Malville, situées dans l'axe dynamique Est-Ouest, représentent des **pôles intermédiaires** qui s'urbanisent à des vitesses différentes.

3.1.3 Un territoire hétérogène entre zones d'influences et zones d'attractivité moindre

Les communes de Loire et Sillon connaissent un déséquilibre territorial marqué :

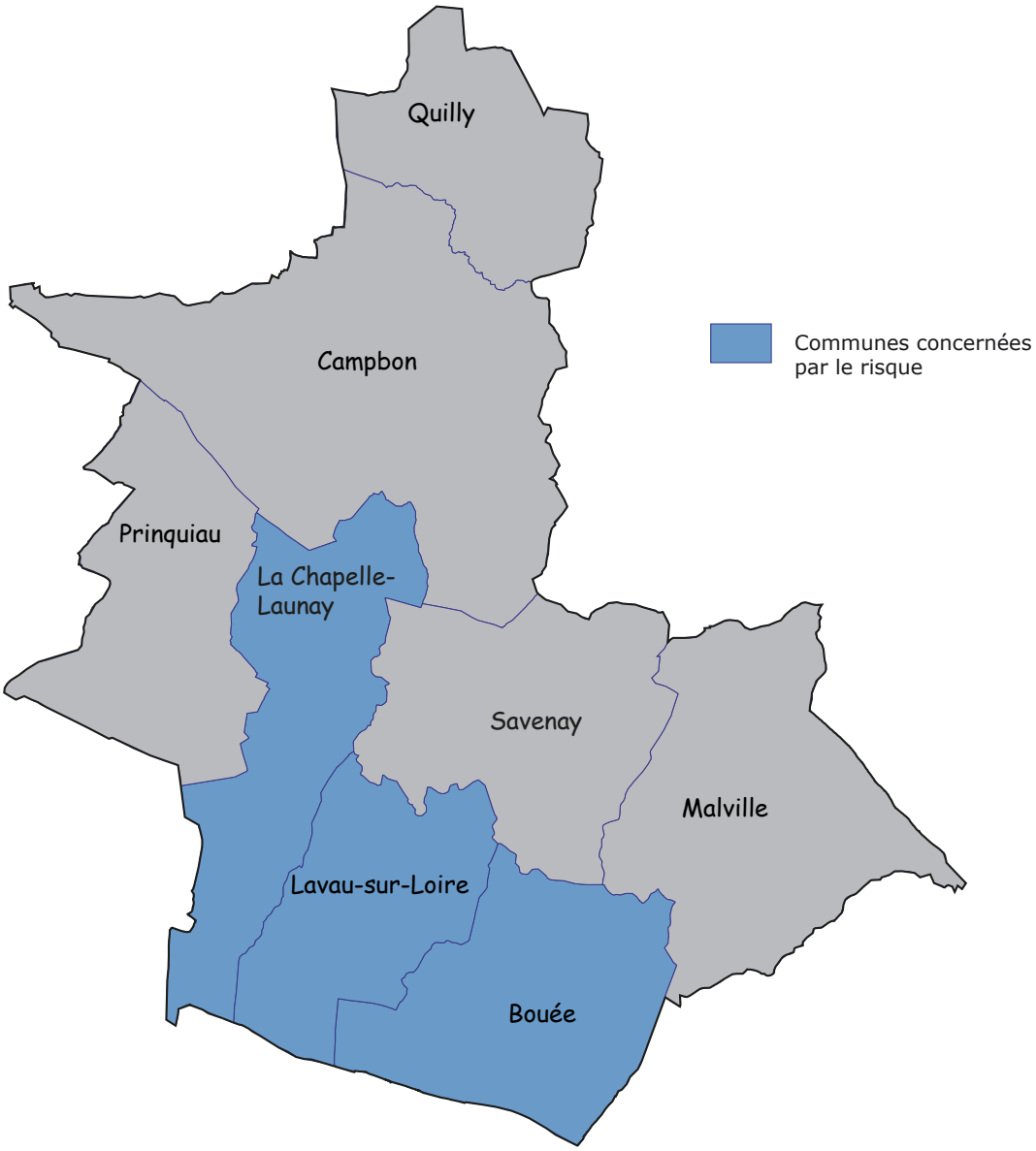
- La commune de Savenay qui bénéficie d'une position stratégique au cœur de l'axe structurant Est-Ouest dynamique est le pôle structurant principal de la Communauté de Communes,
- Les communes de Malville, la Chapelle-Launay et de Prinquiau profitent également de l'axe routier structurant Est-Ouest,
- La commune de Campbon constitue un pôle d'équilibre secondaire, mais l'axe Nord-Sud à semble moins dynamique avec certaines communes plus rurales et isolées (Bouée, Lavau-sur-Loire et Quilly).

3.1.4 Un territoire concerné par la législation en faveur de la préservation de l'environnement

Les communes situées au sud de la Communauté de Communes, à savoir Bouée, Lavau-sur-Loire et La Chapelle-Launay, doivent prendre en compte dans leur développement urbain la législation de préservation de l'environnement qui s'impose à elles :

- Bouée, La Chapelle-Launay et Lavau-sur-Loire sont soumises à la loi Littoral.
- Des restrictions ZNIEFF 1 et 2 ainsi que des zones Natura 2000 et Zone Agricole Protégée à Savenay viennent également contraindre l'extension des espaces urbanisés.
- Enfin, le territoire est concerné par la problématique des zones humides.

Risques d'inondation par eaux marines en 2008



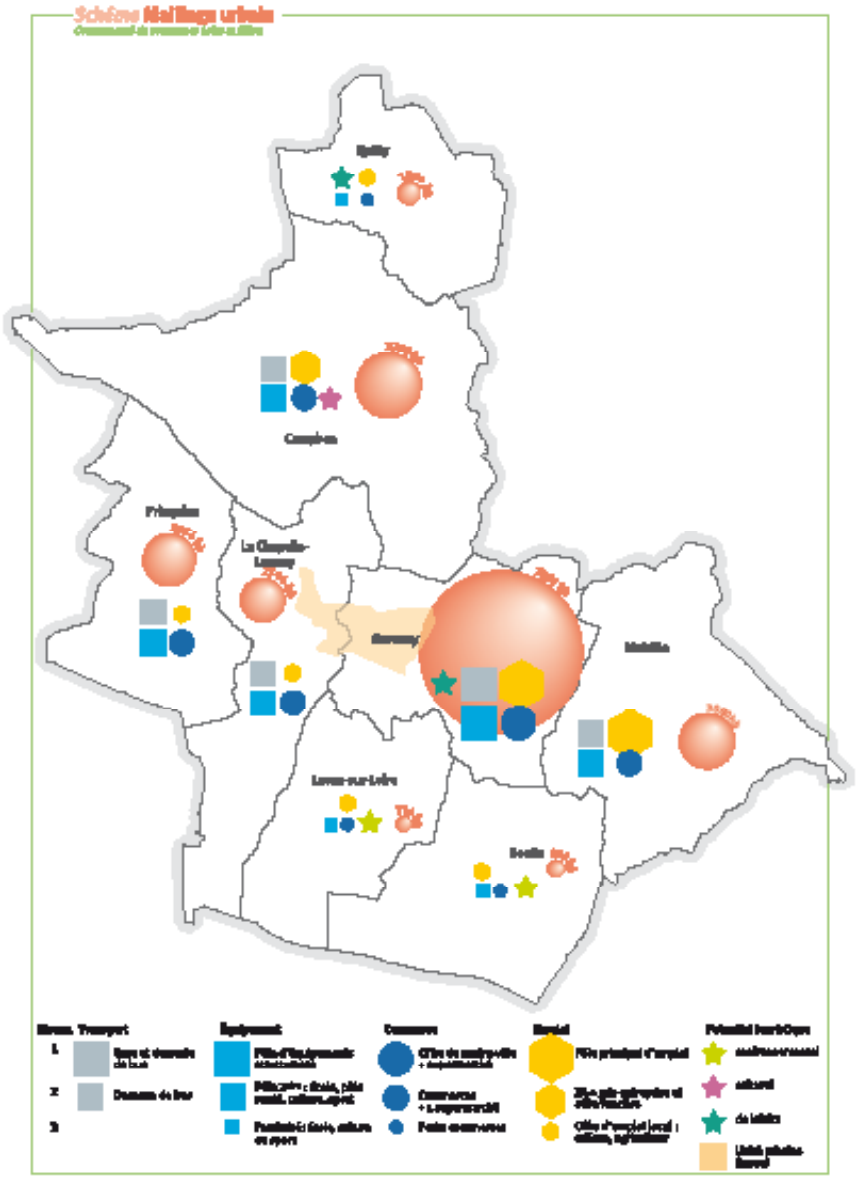
Source : DDRN de la Loire-Altantique, 2008

1 km 5 km

3.1.5 Un niveau d'équipement très variable entre les communes

Savenay qui dispose d'une offre en services et en équipements développée, assume un rôle de centralité à l'échelle de du territoire. Les autres communes composant l'intercommunalité disposent d'un nombre moins important d'équipements publics et présentent un caractère rural plus affirmé. Dans le cadre de la démarche de PLH qui s'engage, il s'agit de conserver les spécificités territoriales tout en réfléchissant à leur adaptabilité face aux mutations démographiques que connaît la CCLS. Il n'y a pas forcément de déséquilibre, il y a des pôles avec des fonctions.

Répartition des équipements et des services sur le territoire



Source : Communauté de communes Loire et Sillon

3.1.6 Synthèse-MOFF : Contexte urbain et environnemental du territoire

Les matrices MOFF (Menaces, Opportunités, Forces et Faiblesses) sont des outils de synthèse mettant en exergue les points saillants de l'analyse statistique et des entretiens qualitatifs.

Forces	Faiblesses
▪ **Un positionnement territorial stratégique** ▪ **Des infrastructures routières et ferroviaires existantes de qualité**	▪ **Un territoire hétérogène et déséquilibré en termes d'équipements** ▪ **Des espaces de développements plus ou moins contraints selon les communes**
▪ **Capter les avantages des zones d'influence et asseoir son identité de territoire structurant**	▪ **Un développement territorial concentré principalement sur l'axe structurant Est-Ouest**
Opportunités	Menaces
Enjeux	
▪ **Permettre un développement équilibré du territoire prenant en compte les spécificités et les besoins de chaque commune.**	

3.2 Contexte démographique

La Communauté de communes Loire et Sillon bénéficie actuellement d'un dynamisme démographique accru. Cette évolution démographique, davantage due au solde migratoire qu'au solde naturel, amène une réflexion sur la production de logements, de services et d'équipements répondant aux besoins de la population.

3.2.1 Un territoire au fort dynamisme démographique

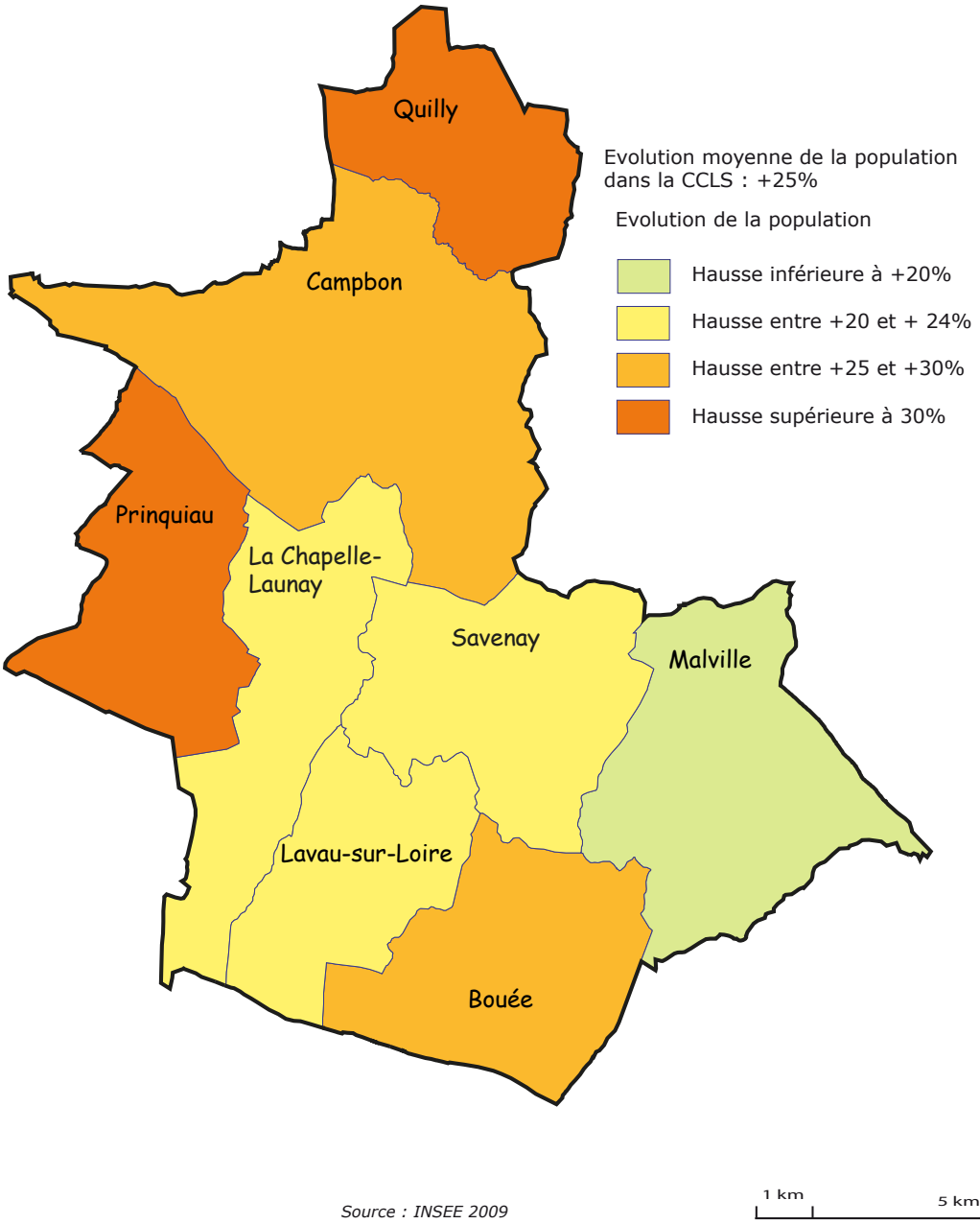
- *Evolution de la population à l'échelle intercommunale*

Entre **1999 et 2009**, la Communauté de communes Loire et Sillon a connu une croissance démographique très importante avec une hausse de **25 %** de la population en dix ans. Comparativement, la population totale au niveau départemental n'a augmenté que de 14% au cours de la même période.

Cette hausse démographique est relativement homogène dans le territoire, mais les communes de **Prinquiau et Quilly** en ont majoritairement bénéficiée, avec respectivement une hausse de 46% et de 38% entre 1999 et 2009.

Le fort dynamisme démographique et l'attractivité du territoire amènent la Communauté de Communes à s'interroger sur l'adéquation entre le mode d'habiter prédominant (actuellement la maison individuelle) et ces évolutions d'une part, ainsi que sur la capacité des équipements publics à répondre aux besoins de la population, d'autre part.

Evolution de la population entre 1999 et 2009



Source : INSEE 2009

La CCLS connaît une tendance à la densification. La densité de la population sur l'ensemble du territoire est de 109 habitants au km², contre une densité de 186 habitants au km² pour la Loire-Atlantique.

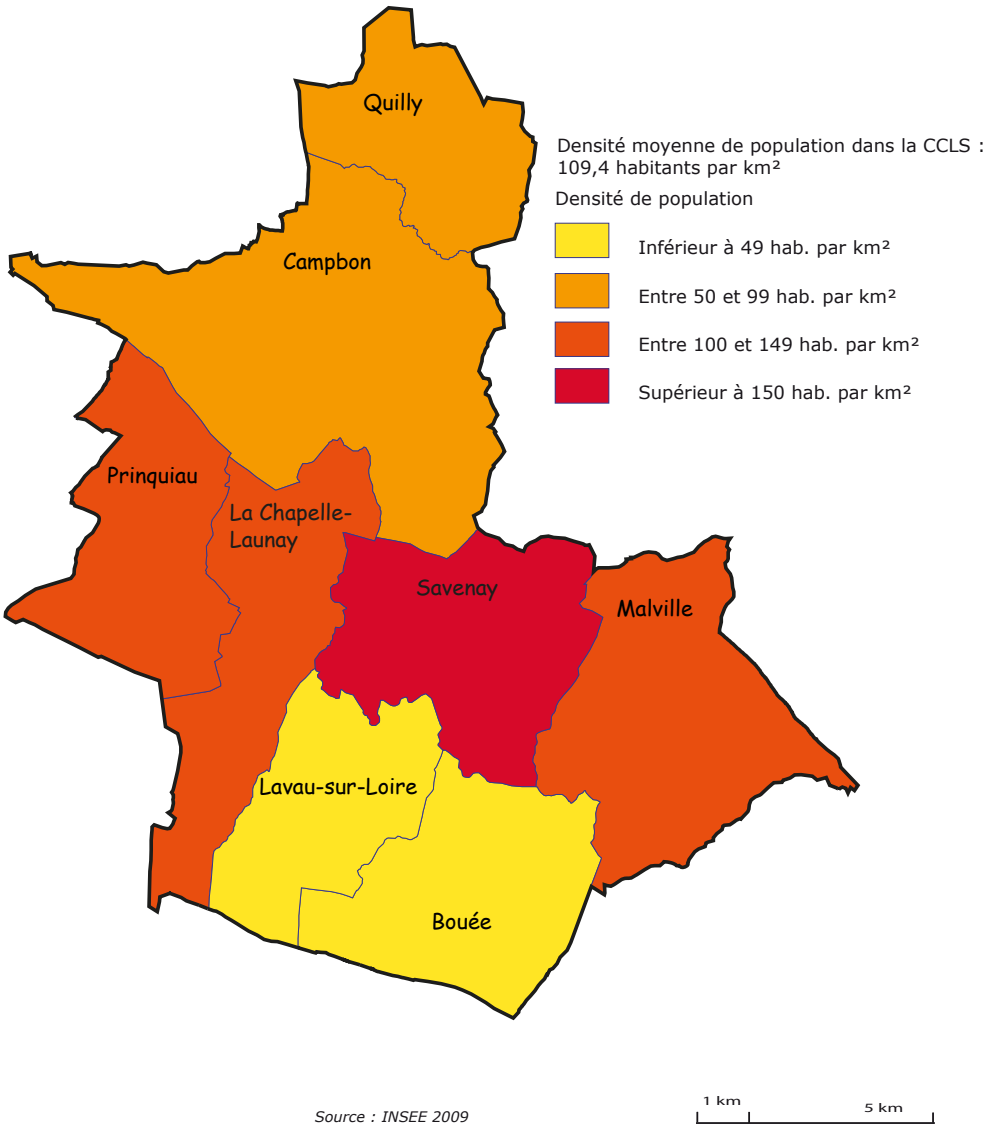
A Savenay la densité de population est de 283 habitants au km², alors que les communes de Lavau-sur-Loire et Bouée au Sud du territoire ont une densité de population inférieure à 46 habitants par km². (46 habitants au km² à Lavau-sur-Loire et 40 habitants au km² dans la commune de Bouée).

3.2.2 Une croissance démographique portée par le solde migratoire

La forte croissance démographique est la conséquence de la hausse du solde migratoire qui représente aujourd'hui les deux tiers de cette croissance. Cela témoigne de l'attractivité du territoire pour les nouveaux ménages qui, on l'observe, ont une préférence pour la commune de Savenay.
Si le dynamisme démographique, lié à la proximité des agglomérations nantaise et nazairienne, profite à l'ensemble de la Communauté de Communes, l'axe d'urbanisation Est-Ouest en bénéficie principalement.

Dans cette tendance au solde migratoire positif, la commune de Malville, pourtant située dans l'axe dynamique, fait exception avec un solde migratoire négatif qu'elle compense légèrement avec son solde naturel.

Densité de population en 2009



Source : INSEE 2009

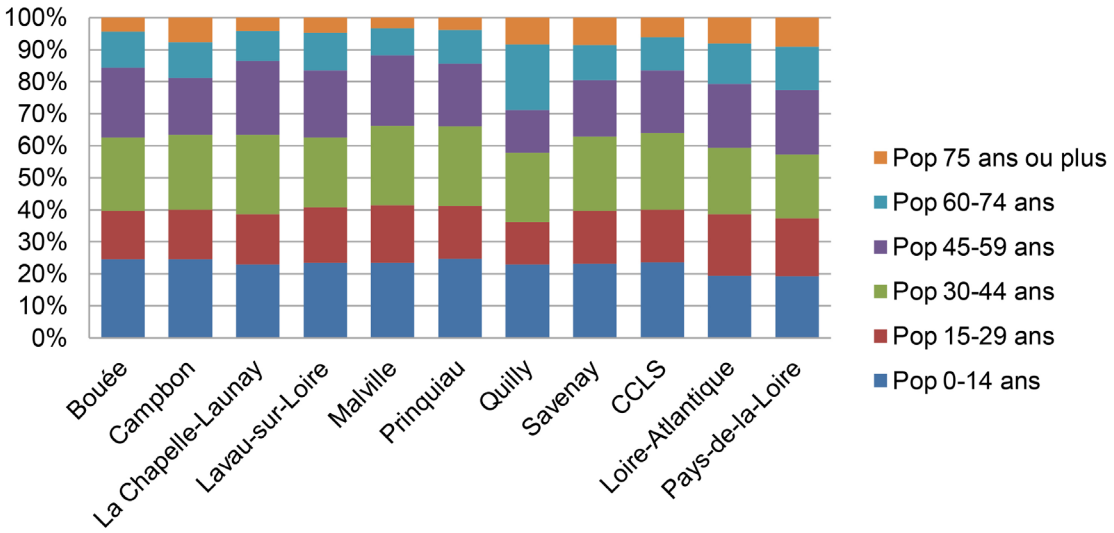
3.2.3 Une tendance au rajeunissement de la population

La population de la CCLS est relativement jeune dans l'ensemble du territoire et la structuration de la population par tranche d'âge est homogène entre les différentes communes composant l'intercommunalité. Cette tendance au rajeunissement de la population reflète l'important renouvellement démographique qu'a connu la CCLS ces dernières années.

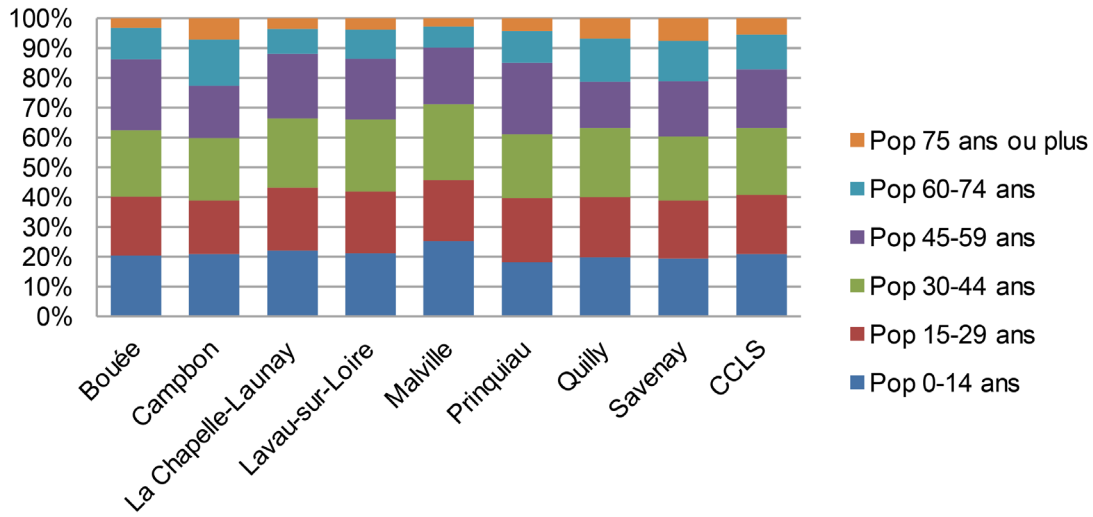
Les emménagés récents sur le territoire sont relativement jeunes. Les tranches les plus représentées sont les 30-45 ans et les jeunes enfants, ce qui est caractéristique d'une population d'actifs majoritairement familiale. Preuve de la vitalité du territoire, la CCLS doit disposer d'équipements adéquats pour répondre aux besoins scolaires, périscolaires et de loisirs. A l'inverse, un léger creux dans la tranche des 15-25 ans pose la question de leur captation à long terme. En effet si le solde migratoire a été positif ces dernières années, le solde naturel n'est que peu élevé au regard de la période précédente.

Enfin, les 50-60 ans représentent une part importante de la population. Il s'agira donc d'anticiper le vieillissement à venir de cette population et de l'accompagner, afin de lui permettre de poursuivre son parcours résidentiel au sein du territoire.

Répartition de la population par tranche d'âge en 2009, INSEE 2009



Répartition de la population par tranche d'âge en 1999, INSEE 1999



La structuration de la population est relativement stable et homogène d'une commune à une autre dans le territoire de la CCLS.

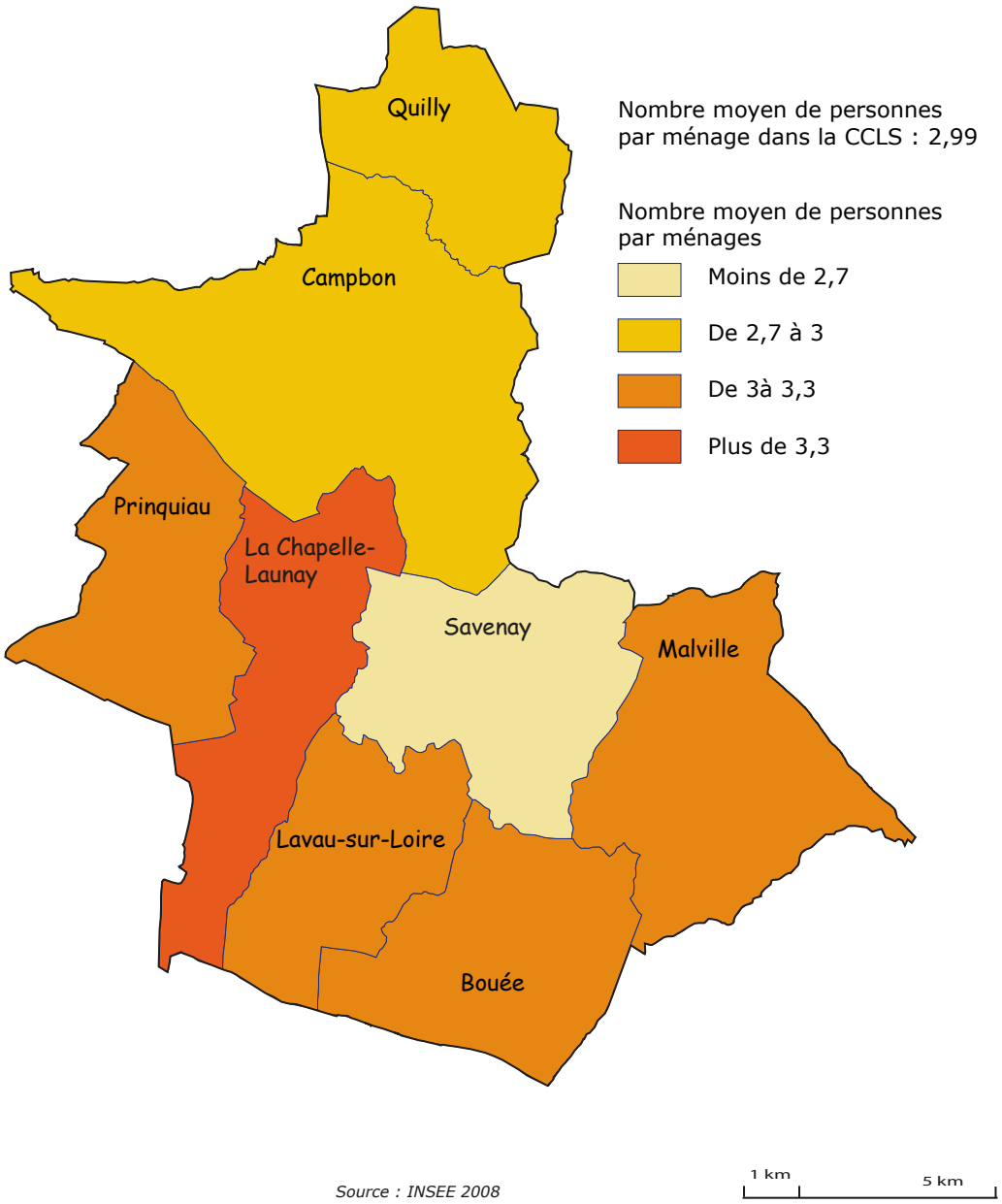
3.2.4 Une population majoritairement familiale

Le nombre de familles monoparentales et de personnes seules est faible au sein de la CCLS. Le taux de familles monoparentales présente un niveau équivalent à la moyenne régionale soit 6,4% et le nombre de personnes seules est peu élevé en comparaison des moyennes départementale et régionale. Il faut toutefois souligner la présence plus importante de personnes seules à Savenay, qui peut s'expliquer par la proximité des services.

La structure familiale la plus répandue dans le territoire de la CCLS est celle du couple entre 30 et 40 ans avec enfant(s) en provenance de Nantes ou Saint-Nazaire. Il s'agit de personnes actives de catégories-socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures, à la recherche d'une maison individuelle à acquérir, voire à faire construire. Cependant au sein des nouveaux arrivants, une population plus précarisée apparaît : parmi les emménagés de moins de deux ans, 400 ménages ont par exemple des revenus inférieurs au seuil de pauvreté. **40%** d'entre eux sont logés dans **le parc locatif privé** et **28% dans le parc socia**l. Ces ménages les plus fragiles résident principalement à Savenay, en raison de l'offre en équipements et en services de la ville centre.

Enfin, le phénomène de desserrement des ménages constaté au niveau national s'exerce à un rythme plus lent au sein de la Communauté de Communes (2,54 pers/ ménages contre 2,28 pour le département), ce qui confirme que le territoire demeure très familial et jeune.

Nombre moyen de personnes par ménage en 2008



Source : INSEE 2008

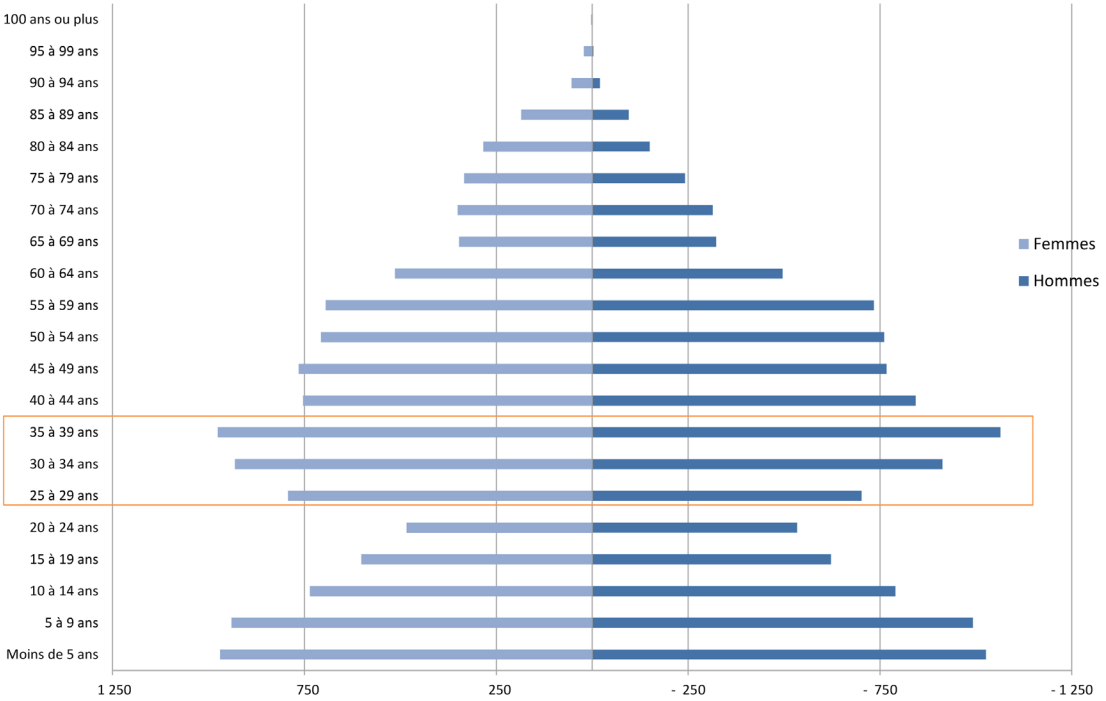
Ce contexte démographique témoigne d'une **tendance à la périurbanisation**. Elle peut faire craindre un **renforcement de l'étalement urbain** et **un manque d'anticipation des coûts** :

- **Pour les ménages :** frais de mobilité liés aux déplacements domicile-travail et domicile-services ou loisirs,
- **Comme pour les collectivités locales :** développement d'une offre suffisante en équipements et services.

3.2.5 Un vieillissement de la population à anticiper pour les prochaines années

La **pyramide des âges** en 2009 de la CCLS met en évidence une classe d'âge prédominante : les 30 à 45 ans.

Pyramide des âges de la Communauté de communes Loire et Sillon en 2009



Il faudra donc pouvoir à la fois répondre aux besoins actuels de la population âgée déjà présente sur le territoire (les plus de 60 ans) tout en anticipant les besoins futurs de la classe d'âge des 30-45 ans en termes de :

- D'offre de logements autonome,
- Services à la personne,
- Equipements publics,
- Commerces.

3.2.6 Une tendance au desserrement des ménages

La Communauté de communes Loire et Sillon compte **2,6 personnes par ménage** en 2009, contre 2,69 en 1999. Comparativement, le département connaît la même tendance en suivant le constat national du desserrement des ménages (2,28 personnes par ménage en 2008 contre 2,41 en 1999).

Cette atténuation du phénomène national de desserrement des ménages en Loire et Sillon s'explique par l'afflux de jeunes ménages avec enfants et par une faible présence des personnes seules au sein de la CCLS en comparaison des moyennes départementales et régionales (21% de personnes seules en Loire et Sillon contre 34% aux échelles départementale et régionale).

Cette évolution démographique doit entrainer une réflexion urbaine en la matière afin d'éviter l'étalement urbain.

Ainsi, on note que :

- Dans un contexte de croissance démographique, il est nécessaire de mesurer la capacité des équipements à répondre aux besoins actuels et futurs,

- Au regard du nombre de maisons individuelles, forme urbaine qui constitue la structure traditionnelle de l'habitat au sein de la Communauté de Communes, les politiques de l'habitat futures doivent permettre de limiter le mitage et l'étalement urbain tout en répondant aux besoins des nouveaux arrivants.

3.2.7 Synthèse-MOFF : Structure urbaine et contexte démographique

Forces	Faiblesses
▪ **Un territoire porté par un dynamisme démographique conséquent et un solde migratoire élevé** ▪ **Un profil type de ménage plutôt constitué d'actifs et de familles avec enfants**	▪ **Un solde naturel peu élevé au regard de la période précédente** ▪ **Des équipements qui peinent à répondre aux besoins des nouvelles populations** ▪ **Une sous-représentation de la tranche d'âge des 15-25 ans**
▪ **Favoriser un développement économique et social équilibré du territoire notamment vers les cœurs de bourgs de chaque commune**	▪ **Risque de saturation des équipements actuels** ▪ **Un étalement urbain non maîtrisé dans le territoire**
Opportunités	Menaces
Enjeux	
▪ **Maitriser la production de logements, de services et d'équipements en répondant aux besoins de la population** ▪ **Accompagner l'ensemble des parcours de vie dans le territoire**	

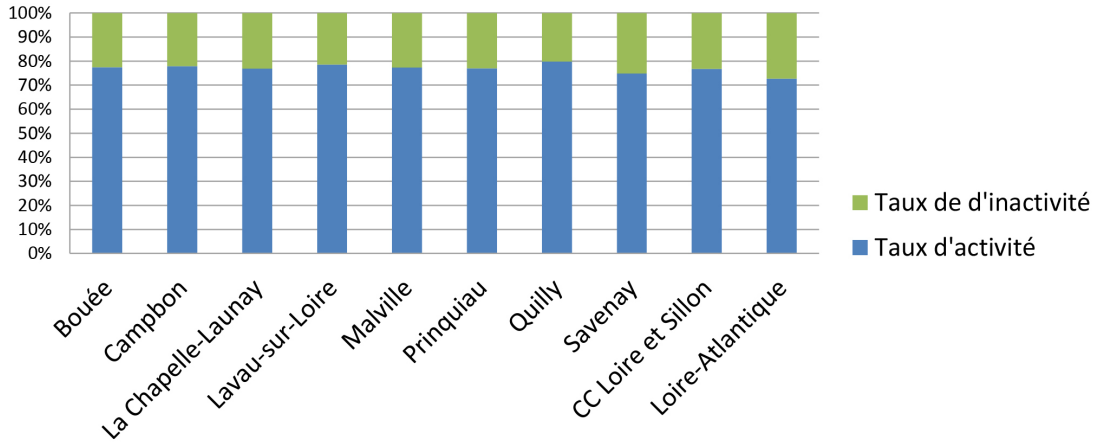
3.3 Contexte socio-économique: revenus et catégories socioprofessionnelles

3.3.1 Une population active fortement majoritaire

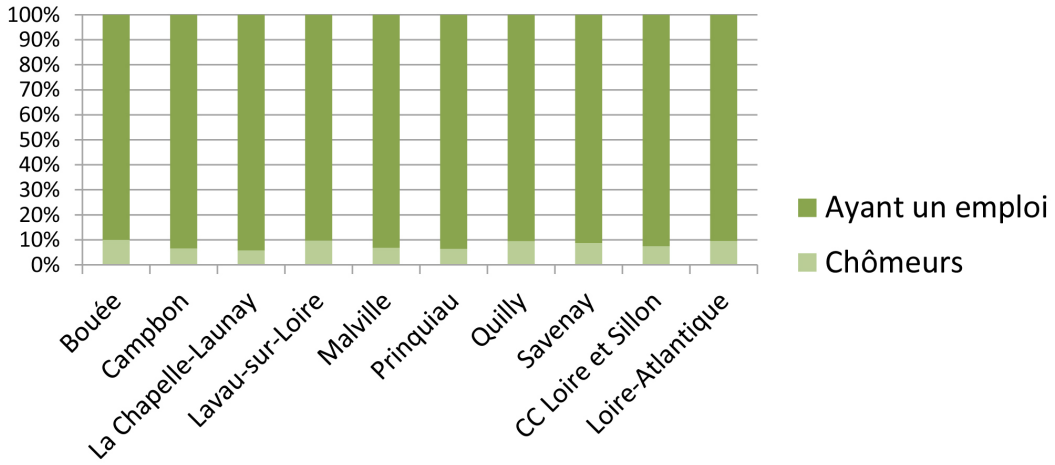
Le territoire de la Communauté de communes Loire et Sillon est caractérisé par une présence importante d'actifs.

En 2009, le taux de chômage du territoire s'élevait à 7% soit 2 points en dessous de la moyenne départementale (9%). Néanmoins, les effets de la crise économique pourraient aussi entraîner une précarisation d'une partie de la population.

Part des actifs et des inactifs dans la population active âgée de 15 à 64 ans en 2009, INSEE 2009

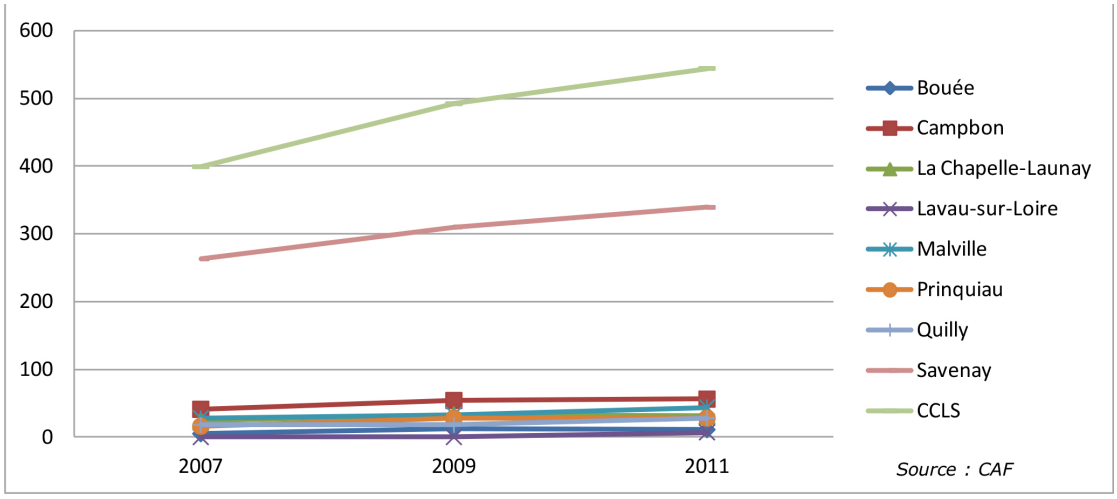


Part des chômeurs et des actifs occupés dans la population active en 2009

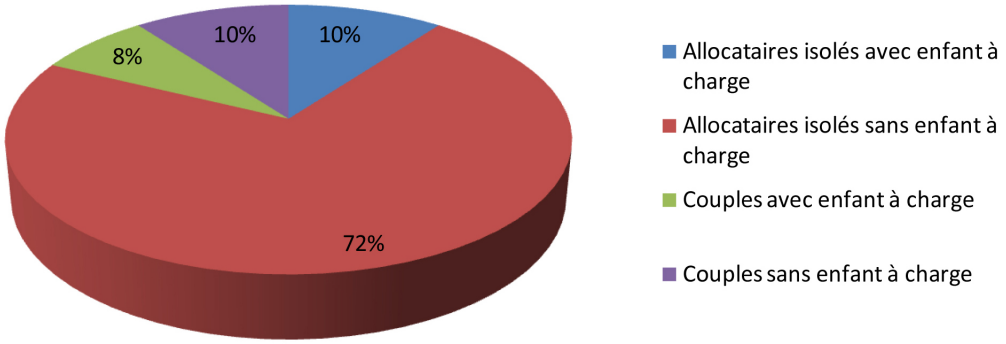


Cependant, une population précaire et fragile est ancrée dans le territoire. Depuis 2007, le nombre d'allocataires bénéficiant des minima sociaux a augmenté, dont une part significative réside à Savenay, la ville centre disposant de structures d'accueil et d'une offre de logements adéquate notamment en locatif social.

Evolution du nombre d'allocataires bénéficiant de minima sociaux entre 2007 et 2011

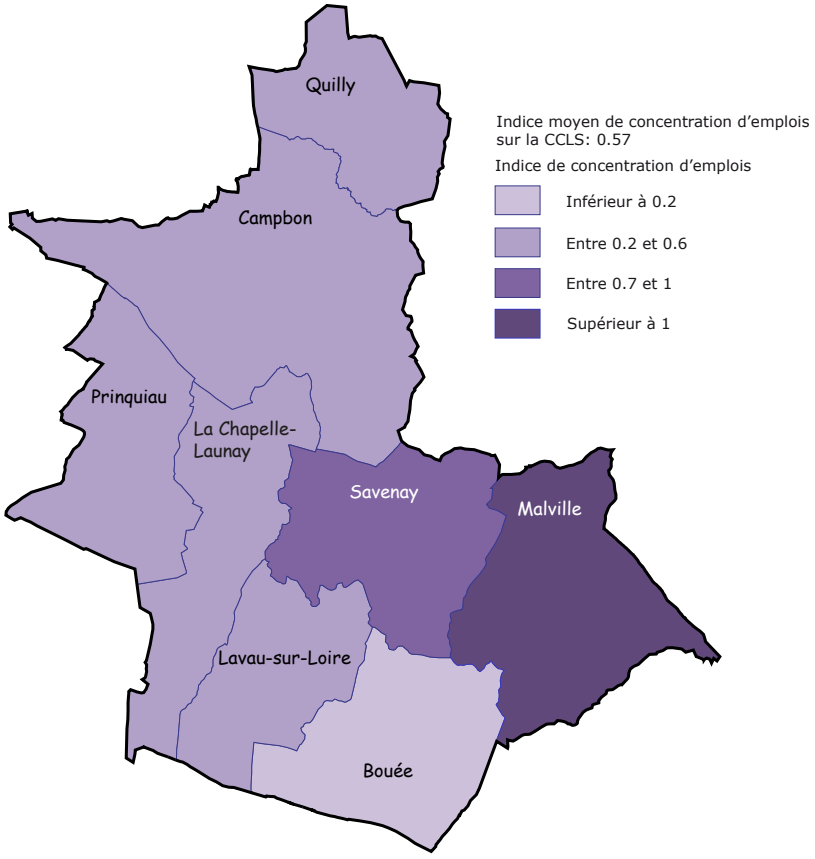


Structure familiale des allocataires de minima sociaux en 2011



Source : CAF

Indice de concentration d'emplois par commune en 2008



Source : INSEE 2008

Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les ouvriers et les employés, qui représentent près de 56% des actifs résidents de la Communauté de Communes (51% dans le département). Cependant, on note ces dernières années une tendance à l'augmentation de la part des cadres et des professions intermédiaires au sein de la population. Alors qu'ils ne représentaient que **28% des actifs en 1999**, ils représentent **aujourd'hui 38% de la population**, soit une augmentation de 10 points en seulement 10 ans, due à l'arrivée importante de CSP intermédiaires et supérieures.

L'activité agricole, quant à elle, s'inscrivant dans la tendance nationale, se réduit pour ne représenter plus que **2% de la population active en 2009** alors qu'elle représentait 3% des actifs en 1999.

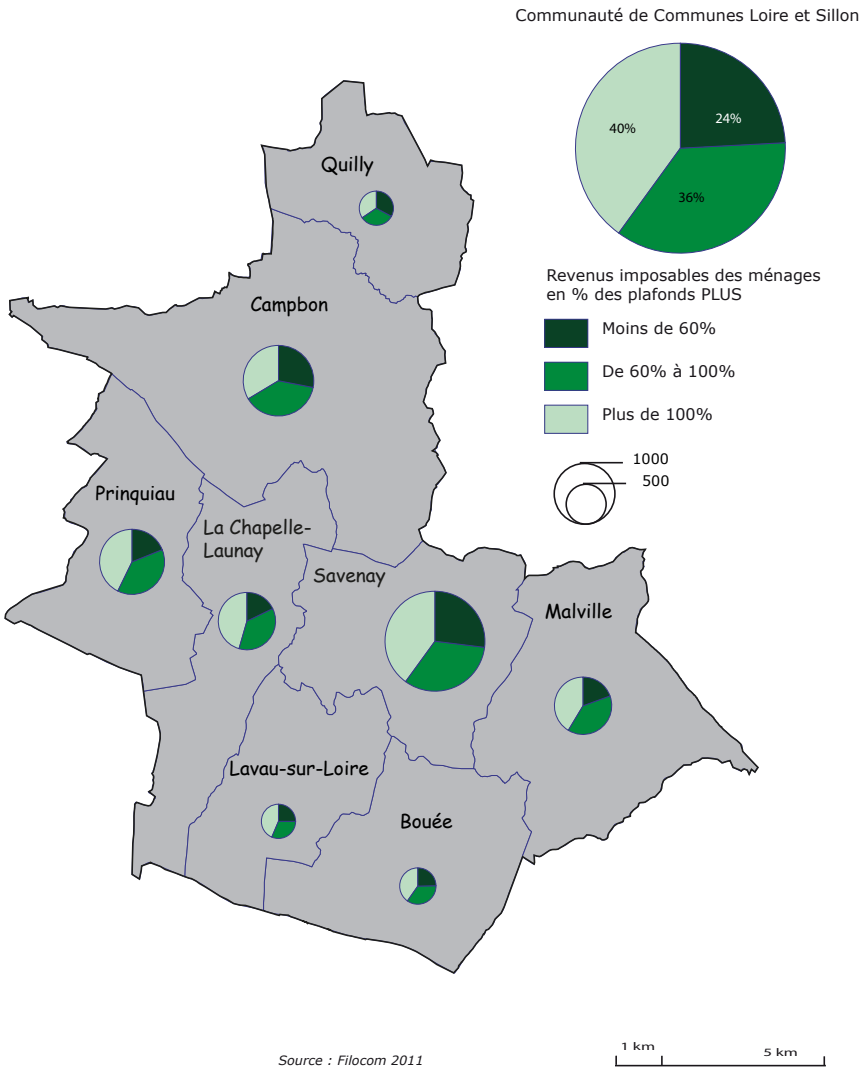
S'est engagée, au sein du territoire de Loire et Sillon, une modification de la structure de la composition socioprofessionnelle des ménages. Celle-ci peut entraîner l'expression de nouveaux besoins qu'il sera nécessaire d'anticiper.

3.3.2 Une population équilibrée en termes de revenus

La Communauté de communes Loire et Sillon se caractérise par une population dont les revenus peuvent être qualifiés de moyens, s'inscrivant dans les tendances de niveaux de revenus observées à l'échelle départementale.

Les niveaux de revenus sont dans la moyenne et l'on ne note pas de déséquilibre territorial majeur. Néanmoins, une attention particulière doit être portée aux communes de **Quilly** et de **Savenay** qui accueillent **une part plus importante de ménages modestes.**

Revenus des ménages exprimés en % des plafonds HLM en 2011



Source : Filocom 2011

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) est considéré comme le logement social familial classique de référence.

Le PLUS est destiné aux organismes de logement social (HLM) ou aux sociétés d'économie mixte (SEM) et permet de financer l'achat de terrain et la construction de logements neufs, l'acquisition ou l'amélioration de logements anciens ou la transformation de locaux divers avec ou sans acquisition en logement locatifs.

Lorsque les revenus des ménages sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS, ceux-ci peuvent rentrer dans les plafonds du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

En 2011, la CCLS se distingue par une population relativement équilibrée en termes de revenus, elle compte ainsi :

- **25%** de ménages **très modestes** (éligibles au logement très social PLAI),
- **35%** de ménages **modestes** (éligibles au logement social classique PLUS),
- **40%** de ménages **intermédiaires à aisés** (dont les revenus sont supérieurs à 100 % des plafonds PLUS).

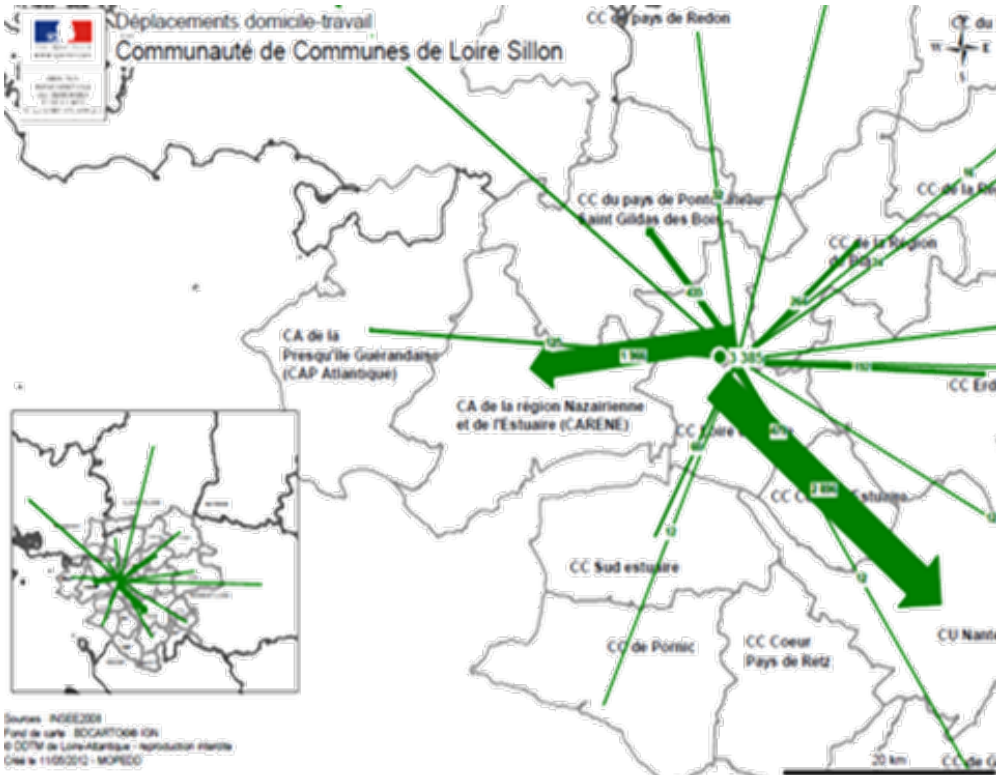
On observe que **le taux de ménages très modestes** (25%) **est inférieur à celui observé pour l'ensemble du département** de Loire-Atlantique (28% de ménages très modestes).

3.3.3 Une migration pendulaire très forte

Les secteurs d'emploi de la CCLS sont principalement localisés dans les communes de Savenay et Malville, dans l'axe Est-Ouest de Loire et Sillon. Dans les six autres communes l'indice de concentration de l'emploi varie entre -0,2 et 0,6 en 2008.

Mais le territoire est aussi caractérisé par des migrations pendulaires très fortes vers les aires d'influences nazairienne et nantaise, avec une intensité plus importante vers l'aire urbaine nantaise. La carte des déplacements domicile/travail illustre l'importance des déplacements pendulaires pour le territoire de la Communauté de Communes.

Déplacements domicile - travail des habitants en 2012



Sur les 9 877 actifs de la CCLS en 2011, **environ 1/3 travaillent au sein de la Communauté de Communes**.

Les migrations pendulaires, dû au positionnement territorial stratégique au cœur de la métropole Nantes/Saint-Nazaire, restent très nombreuses même si l'on observe un rééquilibrage de la répartition des lieux d'emploi à l'échelle du Pôle Métropolitain.

3.3.4 Synthèse-MOFF : contexte socio-économique

Forces	Faiblesses
▪ **Une population active fortement majoritaire** ▪ **Une répartition homogène et équilibrée des revenus de la population** ▪ **Une arrivée de ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs**	▪ **Des migrations pendulaires très fortes** ▪ **Une population précaire qui augmente et qui se concentre dans quelques communes**
▪ **Capter la ressource de cette nouvelle population active pour recréer une dynamique économique et commerciale dans l'ensemble du territoire**	▪ **Une identité territoriale principalement résidentielle** ▪ **Un risque de déséquilibre de la structure de la population avec l'arrivée importante de CSP supérieures**
Opportunités	Menaces
Enjeux	
▪ **Diversifier les fonctions du territoire** ▪ **Répondre aux besoins émergents de cette population active s'installant dans le territoire**	

Le territoire de Loire et Sillon est un territoire attractif dans le Grand Ouest. La nouvelle population devient une ressource dans la mesure où elle peut participer à renforcer le dynamisme économique et commercial de l'ensemble du territoire. Le territoire de Loire et Sillon détient actuellement principalement une fonction résidentielle, mais les nouveaux arrivants apparaissent comme une opportunité pour s'inscrire dans une logique de diversification des fonctions.

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- Une analyse quantitative s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Filocom (2009-2011), Recensement Général de la Population de l'INSEE (1999 et 2009), fichier Perval de la chambre des notaires (2006-2010), fichier logements vacants 2008 de la Direction Générale des Impôts, fichier parc privé de l'ANAH (2010), fichier Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de l'ANAH (2010), fichier numéro unique de la Préfecture (2006-2012),

- Une analyse documentaire basée sur les études suivantes : Le SCOT de la métropole Nantes-Saint-Nazaire et le schéma de secteur de la CCLS, la DTA de l'Estuaire de la Loire, le Plan Départemental de l'Habitat de Loire-Atlantique (2009-2012), le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (2011-2015), les différents documents d'urbanisme des communes composant l'intercommunalité, le bilan de l'OPAH 2009-2011, l'étude sur le logement dans la CCLS 1998-2008,

- La consultation d'acteurs : les Maires de la CCLS, la DDT/ANAH, l'Agence Régionale de Santé, la CAF, la DDCSPP, le Conseil Général, le Conseil Régional, les bailleurs sociaux (LNH, Atlantique Habitation, ICF Habitat, Espace domicile…), les agences immobilières.

4.1 Structure de l'offre de logements

4.1.1 La surreprésentation du logement individuel au sein des résidences principales au détriment des autres types de logement

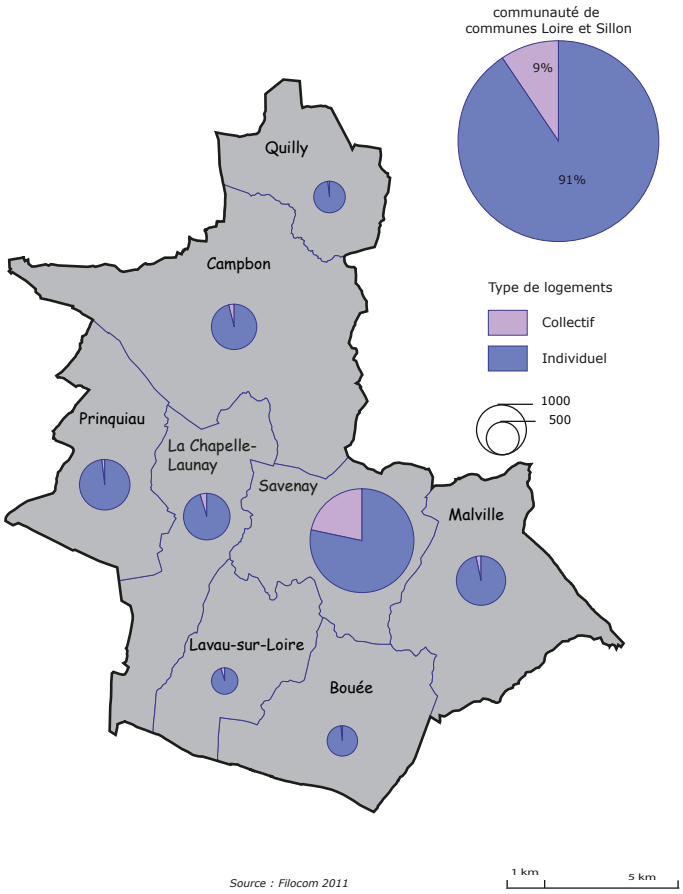
✓***Présentation du parc***

En 2011, la CCLS compte un parc de **9 833 logements,** dont **92%** sont des **résidences principales** (85% en moyenne pour la Loire-Atlantique). Par ailleurs, 90% des logements de l'EPCI sont des logements individuels, part nettement supérieure à celle observée au niveau de la région Pays de la Loire où seulement 70% du parc est de nature individuelle.

Les logements collectifs représentent 9% du parc et se concentrent à 21% dans la commune de Savenay. L'offre collective est donc limitée dans la Communauté de Communes et concentrée dans le pôle structurant de Savenay.

Le taux de **logements vacants (5,2%)** est plutôt faible, inférieur à celui observé à l'échelle du département (6%) ce qui est le signe d'une relative tension du marché.

Structure du parc de logements en 2011



Source : Filocom 2011

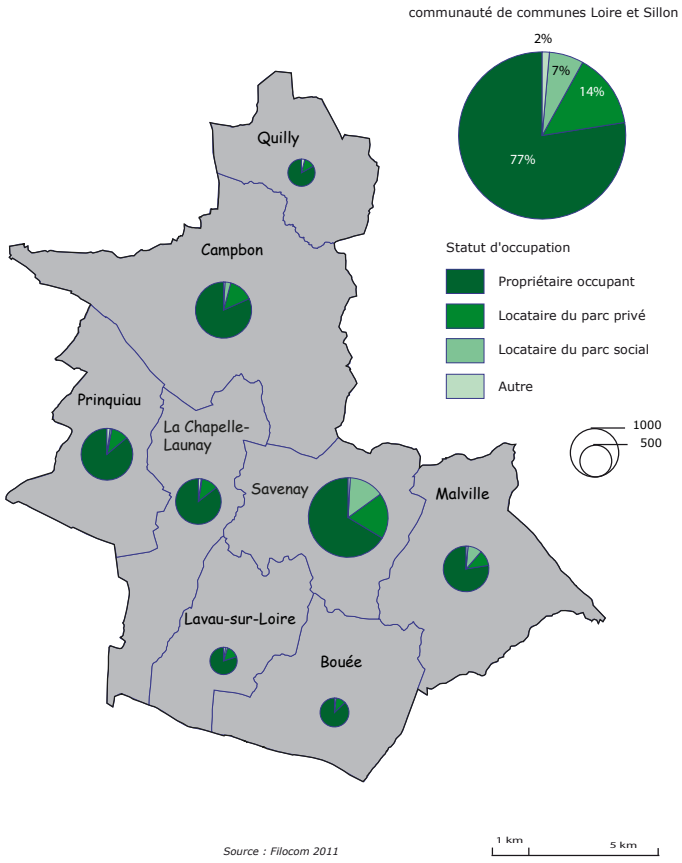
✓ ***Statuts d'occupation***

En 2011, **77 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires.** Les taux de locataires du parc social **(7% contre 13% à l'échelle de la région)** et de locataires privés **(14%)** sont révélateurs d'un marché locatif tant privé que social encore limité.

Des **spécialisations communales** sont à souligner :

- Les plus **fortes proportions de logements locatifs sociaux se situent à Savenay (705 logements sociaux SRU), Campbon (166 logements sociaux SRU), et Malville (93 logements sociaux SRU),**
- Une **prédominance de logements occupés par leurs propriétaires** pour l'ensemble des communes, à Bouée 87% des logements de la commune sont occupés par leurs propriétaires, tandis qu'à Savenay, les propriétaires occupent dans 66% des cas leurs logements.

Statut d'occupation des résidences principales en 2011



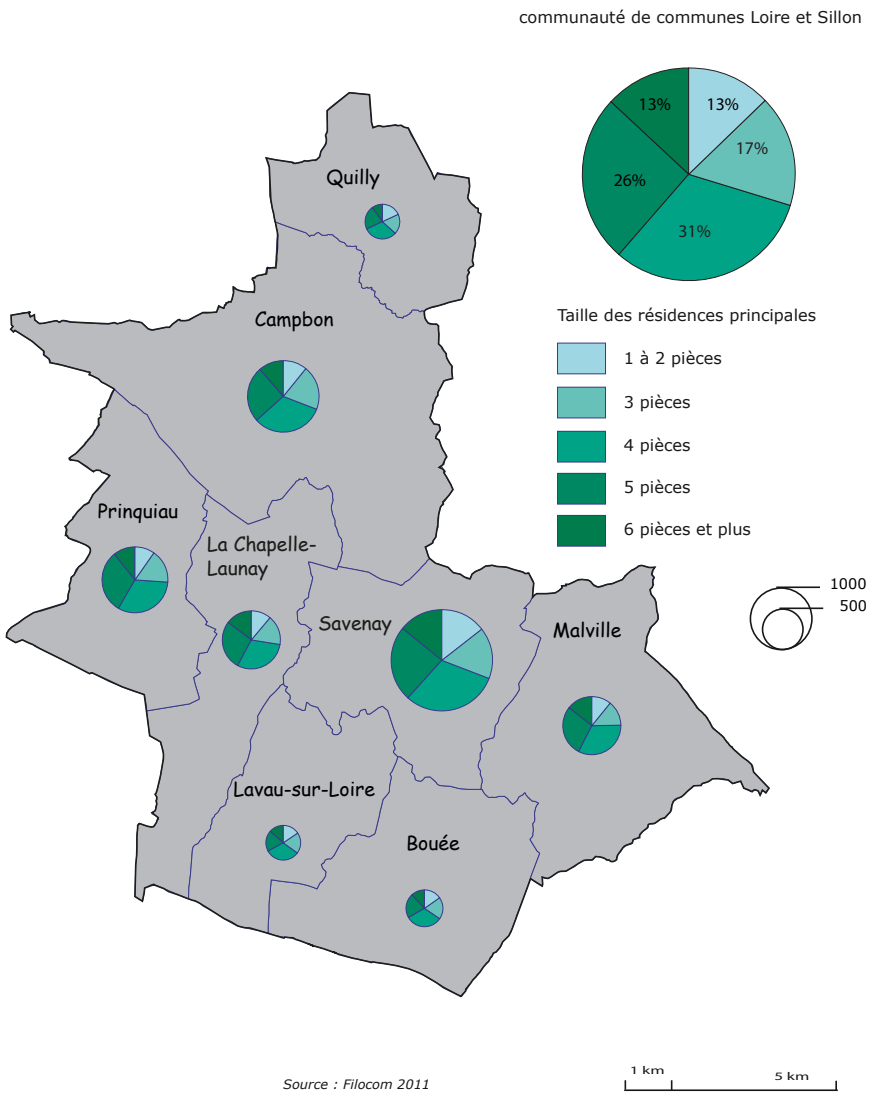
La prépondérance de la maison individuelle, le caractère monotype du statut d'occupation et l'arrivée d'une population familiale à la recherche d'une première acquisition entrainent pour le moment une certaine tendance à la sous occupation des logement.

4.1.2 Une tendance accrue à la sous-occupation

Le logement familial de 4 pièces est très répandu dans la Communauté de Communes. Avec un taux de 70%, les T4 et plus sont surreprésentés, a contrario, les logements de petite taille (1 ou 2 pièces) sont sous représentés (13% du parc contre 22% à l'échelle du département).

L'afflux des ménages de 2-3 personnes et la prépondérance des grands logements (T4 et plus) entrainent une possible inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages. Cette inadéquation, alors même que la population est à majorité familiale, a pour conséquence un phénomène de sous occupation important et avéré d'une partie des logements.

Taille des résidences principales en 2011



Source : Filocom 2011

Dans chacune des huit communes de la CCLS, les T4 et plus représentent près des ¾ de l'offre d'habitat. Le déséquilibre des typologies de logement **entraine une inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages.** Même si la population est à majorité familiale, un phénomène de sous-occupation important est constaté.

La Communauté de communes Loire et Sillon est concernée par une **insuffisance en petits logements** : une tension qui se fait ressentir pour les ménages ne disposant pas de ressources suffisantes pour accéder à un logement plus grand, en particulier les décohabitants (jeunes souhaitant quitter le domicile familial) et les jeunes ménages.

Sur et sous-occupation des logements en 2011

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	Ensemble
1 pièce	91%	7%	1%	1%	0%	0%	100%
2 pièces	71%	26%	2%	1%	0%	0%	100%
3 pièces	42%	38%	12%	6%	1%	0%	100%
4 pièces	20%	39%	18%	17%	4%	0%	100%
5 pièces	13%	36%	19%	23%	8%	1%	100%
6 pièces ou plus	8%	28%	18%	27%	15%	4%	100%
Ensemble	21%	34%	17%	19%	7%	1%	100%

4.1.3 Vers une dégradation progressive de l'état du parc par le fait de son ancienneté

Actuellement le parc est globalement attractif et de qualité. Les logements anciens, 29% du parc a été construit avant 1949, se concentrent dans les communes les plus rurales où la part des bâtiments construits depuis plus de 60 ans s'élève jusqu'à 40%. Cette situation est spécifique aux communes de Quilly, Campbon, Lavau-sur-Loire et Bouée, toutes concernées par une part de logements anciens très importante.

4.1.4 Un parc indigne touchant principalement les propriétaires occupants

✓***Définitions***

- **Indignité**

Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé (article 84 de la loi Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion).

- **Insalubrité**

Tout immeuble, bâti ou non, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.
Participe à la non décence principalement lorsque le logement présente un risque pour la santé physique de ses occupants. Il ne permet pas d'habiter normalement le logement (l'éclairement naturel et le renouvellement d'air sont insuffisants, l'éclairage électrique et l'installation de chauffage sont défectueux, aucune pièce principale n'a un volume ou une surface suffisante).

- **Non décence**

Logement présentant des risques manifestes pour la sécurité physique des occupants ou leur santé et dépourvu des équipements de confort habituel permettant d'habiter normalement. Les critères de décence sont : installation d'alimentation en eau potable, installation d'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes, cuisine avec appareil de cuisson et évier, réseaux et branchements d'électricité, gaz, chauffage et production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité, éclairage naturel suffisant, installation sanitaire intérieure au logement, dispositif de retenue des personnes (garde-corps, fenêtre, escaliers, balcons), nature et état de conservation et d'entretien des matériaux de construction des canalisations et des revêtements du logement ne présentant pas de risques pour la santé et la sécurité.

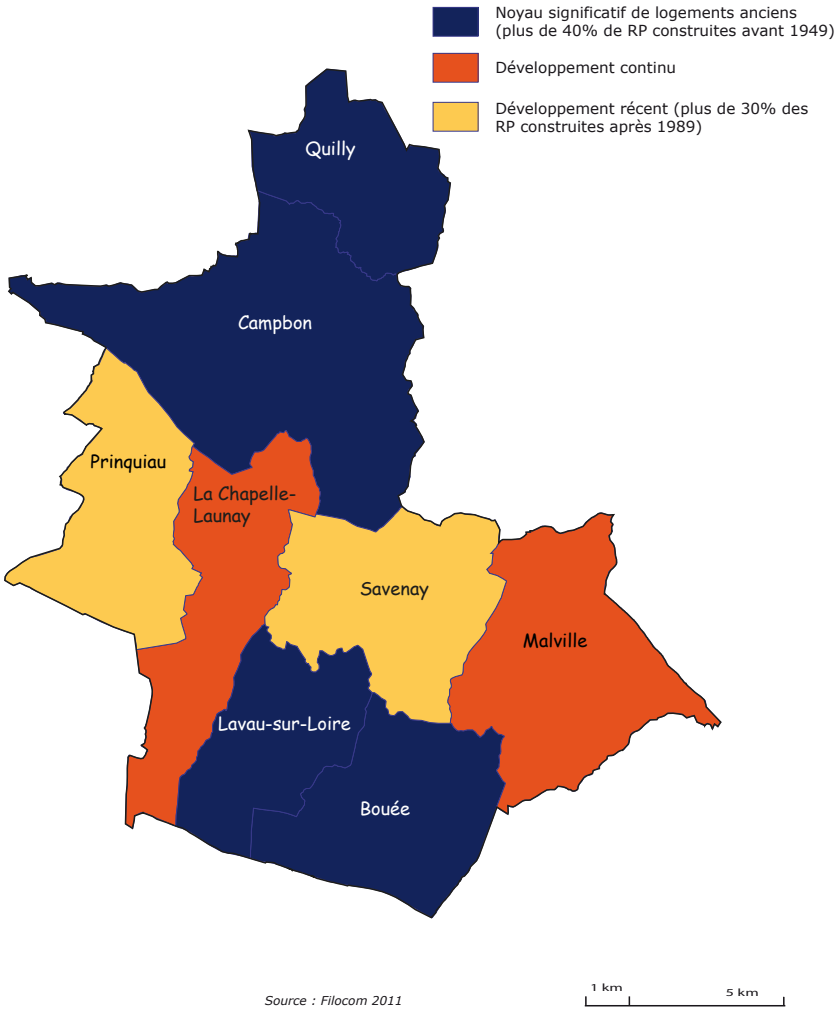
✓***L'identification des situations d'indignité et de non décence***

Les logements non décents font l'objet d'un **recensement partenarial** au niveau départemental. Les partenaires mobilisés sont le Conseil Général, la CAF, la DDCSPP, la DDT, l'ANAH, l'ADIL et les communes. La CAF se charge de centraliser les informations et alerte le partenaire approprié pour intervenir : les services des communes ou la DDCSPP.

La Communauté de Communes n'est que faiblement concernée par un parc potentiellement indigne, cependant celui-ci touche principalement les propriétaires âgés. Le parc potentiellement indigne ne représentait en 2007 que 5% du parc privé (5% dans le département). Ce parc vétuste est localisé dans les territoires ruraux de la Communauté de Communes (Bouée et Quilly) où il peut atteindre 10%. Il faut noter que depuis 2003 ce parc est en diminution (passant de 445 logements en 2003 à 394 en 2007).

Ce parc de très mauvaise qualité touche principalement les propriétaires et il s'agit majoritairement de propriétaires âgés qui habitent dans des logements anciens : 63% des logements potentiellement indignes sont occupés par leurs propriétaires (51% dans le département). Les logements touchés repérés comme potentiellement indignes d'après les analyses statistiques font généralement de 35 à 74 m², ce qui pourrait correspondre à des logements individuels relativement anciens qui n'ont pas été rénovés par leurs occupants. Le parc potentiellement indigne de la CCLS est occupé à 47% par des personnes âgées (41% dans le département). Une OPAH visant principalement la rénovation des logements anciens occupés par des propriétaires âgés a été réalisée par la CCLS entre 2009 et 2012 dans le cadre de son premier PLH.

Ancienneté des résidences principales 2009



Source : Filocom 2011

Le logement ancien entraine généralement des problèmes de déperdition de chaleur (isolation) et une surconsommation énergétique en comparaison des logements neufs moins énergivores. Au-delà de la dégradation du bâti du fait de l'âge, les logements anciens de mauvaise qualité entrainent une progression du poids des charges dans la dépense logement du ménage.

1.1.5. : Bilan de l'OPAH 2009-2011

L'objectif de cette OPAH était de développer le parc locatif et d'améliorer le parc ancien. Il fallait répondre aux besoins des ménages en termes d'offre locative abordable, afin d'être en capacité de réponde à la demande émergente.

En 2007, le conseil communautaire a validé le pré-programme permettant la réalisation de 145 dossiers de propriétaires occupants et de 52 dossiers de propriétaires bailleurs.

Le 19 décembre 2008, la convention d'OPAH est signée, elle est dotée d'une enveloppe budgétaire de 778 500 € répartie entre l'ANAH, le CG et la Communauté de Communes (à hauteur de 13%).

L'enveloppe financière réservée aux aides pour les propriétaires occupants

	Nombre de dossiers	Enveloppe financière pour les aides aux particuliers		
		Conseil Général ANAH	Conseil Général (Budget propre)	CC Loire et Sillon
Propriétaire occupant «social»: travaux d'amélioration du logement	55	71 500 €		
Propriétaire occupant « très social»: travaux d'amélioration du logement	55			45 000 €
dont assainissement		115 000 €	70 400€	45 000 €
Propriétaire occupant : travaux d'acces-siblilité et d'adaptation du logement aux personnes âgées et handicapées	26	130 000 €	67 600 €	
Propriétaire occupant : travaux de sortie d'insalubrité	9	148 500 €	72 000 €	13 500 €
TOTAL PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	145	465 000 €	210 000 €	103 500 €

Source: CC Loire et Sillon (service Habitat)

L'enveloppe financière réservée aux aides pour les propriétaires bailleurs

	Nombre de dossiers	Enveloppe financière pour les aides aux particuliers		
		Conseil Général ANAH	Conseil Général (Budget propre)	CC Loire et Sillon
Loyer conventionné intermédiaire	5	15 000 €		
Loyer conventionné social	35	300 000 €	105 000€	91 500 €
Loyer conventionné social	6	100 000 €	42 000 €	
Insalubrité	6	160 000 €	42 000 €	
TOTAL PROPRIÉTAIRES BAILLEURS	52	575 000 €	189 000 €	91 500 €

Source: CC Loire et Sillon (service Habitat)

L'OPAH a obtenu des résultats en matière d'amélioration de l'habitat, mais tous les objectifs n'ont pas été atteints : 106 logements de propriétaires occupants ont été améliorés sur l'objectif initial de 145 (73% d'objectifs atteints). Sur la totalité des dossiers déposés, le montant des travaux était en moyenne de 13 500 € pour une subvention moyenne d'environ 4 500 € (soit 1/3 du coût des travaux). Ce sont ainsi plus de 1,4 millions d'euros de travaux qui ont été engagés en faveur de l'amélioration de l'habitat.

En raison de la réduction des objectifs à la suite de la réforme de l'ANAH en 2011, les objectifs pour les propriétaires bailleurs n'ont été que partiellement atteints. Seul 31 dossiers ont été déposés sur les 52 prévus (soit 60% des objectifs).

Les résultats de l'OPAH (2009-2011) pour les propriétaires occupants

	Objectifs initiaux/an	Réalisé 1ère année	%	Réalisé 2ème année	%	Objectifs 2011	Réalisé 2011	%
Propriétaire occupant «social»: travaux d'amélioration du logement	18	14	78%	6	33%	20	11	55%
Propriétaire occupant « très social»: travaux d'amélioration du logement	18	17	94%	14	78%			
dont assainissement		1		2		10	12	120%
Propriétaire occupant : travaux d'acces-siblilité et d'adaptation du logement aux personnes âgées et handicapées	9	16	178%	14	156%	19	9	47%
Propriétaire occupant : travaux de sortie d'insalubrité	3	0	0%	2	67%	3	3	100%
TOTAL PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	48	47	98%	36	75%	42	23	55%

Source: CC Loire et Sillon (service Habitat)

Les résultats de l'OPAH (2009-2011) pour les propriétaires bailleurs

	Objectifs initiaux/an	Réalisé 1ère année	%	Réalisé 2ème année	%	Objectifs 2011	Réalisé 2011	%
Loyer conventionné intermédiaire	2	0	0%	0	0%	0		
Loyer conventionné social	11	9	82%	17	155%	0		
Loyer conventionné très social	2	1	50%	1	50%	0		
Insalubrité	2	0	0%	0	0%	2	3	150%
TOTAL PROPRIÉTAIRES BAILLEURS	17	10	59%	18	106%	2	3	150%

Source: CC Loire et Sillon (service Habitat)

4.1.5 Synthèse-MOFF : Structure de l'offre de logement

Forces	Faiblesses
▪ **Un parc attractif et de bonne qualité répondant aux besoins des ménages familiaux**	▪ **Le manque d'une offre diversifiée de logements** ▪ **Un manque de logements de petites tailles** ▪ **Un phénomène important et croissant de sous-occupation dans le parc privé** ▪ **Un parc ancien relativement important dans les communes rurales**
▪ **Un travail sur la densité et les formes urbaines répondant aux besoins de la population** ▪ **Développement d'une offre adaptée en centre bourg (T1-T2)** ▪ **Développer une offre de logements sociaux répondant à la demande**	▪ **Dégradation du parc ancien, particulièrement pour les ménages les plus précaires** ▪ **Une accentuation d'un déséquilibre entre les communes** ▪ **Un segment parc locatif privé en concurrence avec le parc social** ▪ **Un marché du locatif tendu avec des prix élevés**
Opportunités	Menaces
Enjeux	
▪ **Diversifier les produits de logements et leur typologie** ▪ **Anticiper la dégradation du parc ancien**	

✓***Les évolutions récentes de la réglementation***

Dans le cadre du **Grenelle de l'environnement 2**, de nouveaux axes d'intervention sont définis et vont fortement impacter les politiques de l'habitat. Ainsi, il est désormais possible de **dépasser le Coefficient d'Occupation des Sols** (COS) **jusqu'à 30%** si les bâtiments sont particulièrement performants. Par ailleurs, des aides supplémentaires vont être octroyées aux organismes HLM afin d'a**ccélérer le programme de rénovation énergétique des logements sociaux**. Les outils de planification doivent pour leur part être harmonisés notamment en **généralisant les Schémas de Cohérence Territoriale** (SCoT). De même, les **contrats de performance énergétique** sous forme d'accords contractuels entre un opérateur et un bénéficiaire vont se développer.

La **réglementation thermique 2005** en vigueur impose trois conditions aux bâtiments à construire : l'économie d'énergie, le confort d'été et les garde-fous (isolation, ventilation, chauffage). Cependant, dès novembre 2011 pour les bâtiments publics et en janvier 2013 pour les résidences, une **nouvelle règlementation thermique (RT 2012)** a remplacé la précédente. Les exigences de performance énergétiques globales sont désormais uniquement exprimées en valeur absolue pour plus de clarté. **Le niveau moyen exigé est de 50 kWh par m² et par an.** Une exigence d'efficacité énergétique minimale est introduite concernant le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. De nouvelles exigences minimales sont imposées.

4.2 Parc privé : locatif et accession

4.2.1 Des caractéristiques communes au parc privé locatif et à l'accession

✓***Les caractéristiques du parc privé***

Le parc privé se compose du parc des propriétaires occupants et des locataires du secteur privé. La problématique de l'inadéquation entre la taille des logements existants et le besoin des jeunes et petits ménages est commune au parc privé qu'il soit locatif ou en accession.

La possibilité d'accession offerte par le territoire de Loire et Sillon a séduit un public jeune au revenu moyen.

45% des propriétaires occupants peuvent être considérés comme des ménages aisés (revenus supérieurs à 100% des plafonds HLM), mais ce chiffre reste inférieur à la moyenne départementale qui compte plus de 50% de propriétaires occupants dont les revenus sont supérieurs à 100% des plafonds HLM.

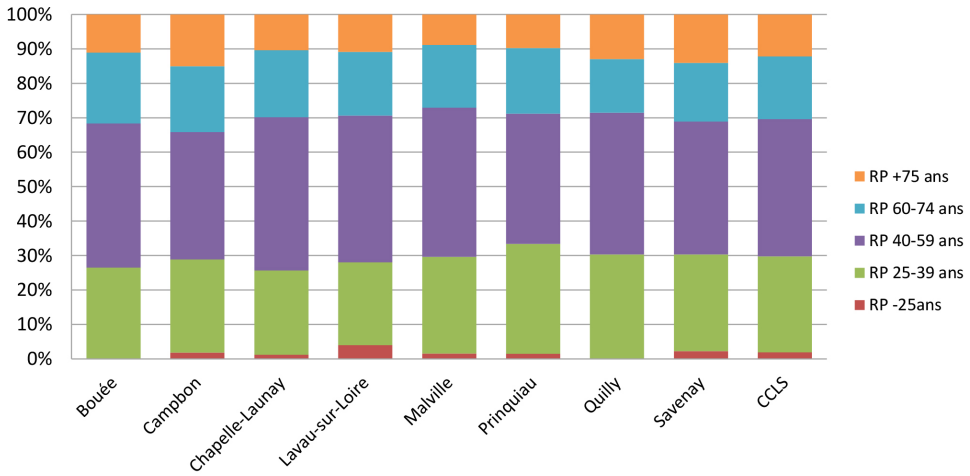
19% des propriétaires occupants ont des ressources très modestes (inférieure à 60% des plafonds HLM), en particulier à Campbon et Quilly.

70% des propriétaires de la CCLS ont moins de 60 ans et parmi les moins de 60 ans près de 30% à moins de 40 ans. En comparaison avec les échelles départementale et régionale, la Communauté de Communes rassemble d'avantage de jeunes **(27% pour le département et 25% pour la région).**

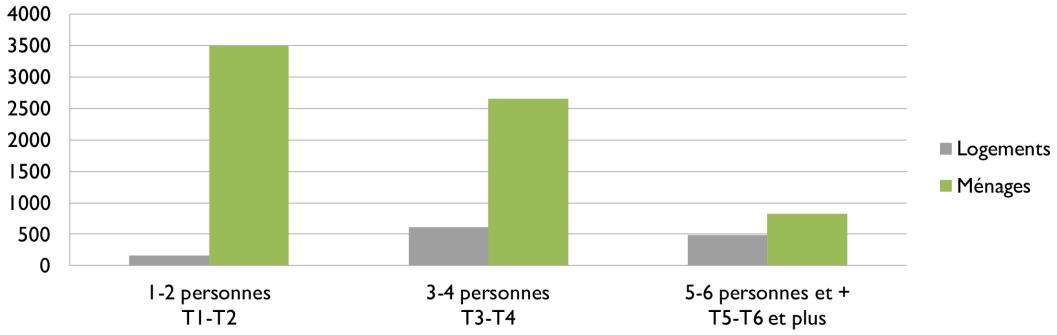
En termes de structure familiale, la structure traditionnelle parmi les propriétaires occupants est la famille avec enfants.

50% des propriétaires occupants sont des familles ayant au minimum un enfant. 17% sont des personnes seules, mais cette proportion est nettement plus élevée dans les communes rurales ayant un parc ancien important.

Répartition par tranches d'âges des personnes de références des ménages en 2011



Rapprochement taille des logements/ taille des ménages dans le parc occupé en propriété



Indice théorique d'occupation du parc occupé en propriété						
Indice d'occupation	1-2 personnes T1-T2		3-4 personnes T3-T4		5-6 personnes et + T3-T4	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Logements	163	12,9%	613	48,5%	489	38,6%
Ménages	3 492	50,1%	2 652	38,0%	822	11,8%
	21,48		4,32		1,68	

Les tableaux et graphiques révèlent un manque au niveau de l'offre en petits logements destinés aux jeunes couples désirant accéder à la propriété.

✓***Le « portrait » du locataire du parc privé :***

Le portait type du locataire du parc privé est un petit ménage, aux revenus moyens et relativement jeune.

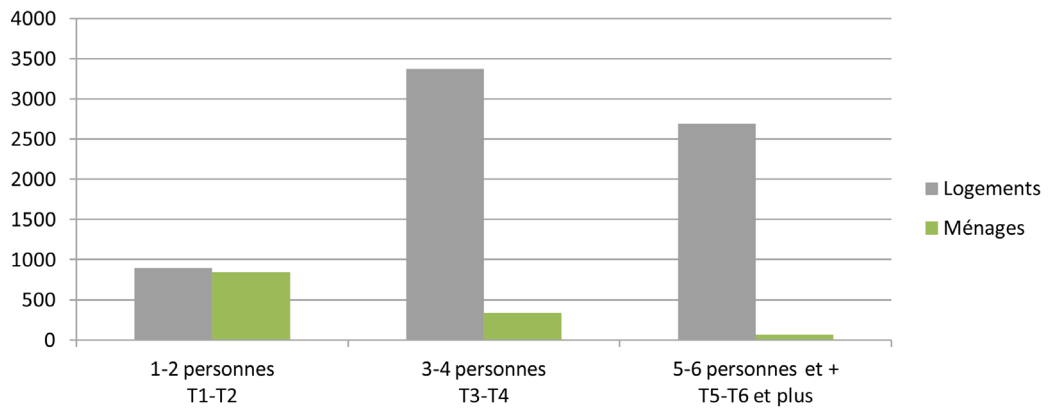
Excepté à Campbon et Quilly, la part des ménages ayant des revenus supérieurs à 100% des plafonds HLM reste supérieure à la moyenne du département (23%), soit une moyenne de 27% dans le CCLS.

En revanche 35% des locataires ont tout de même des ressources très modestes (inférieures à 60% des plafonds HLM), contre environ 27% pour le département.

Concernant l'âge des locataires : 57% des locataires du parc privé de la Communauté de Communes ont moins de 39 ans. Cette proportion est nettement moins élevée à l'échelle du département (45%).

De même que pour les propriétaires occupants la structure familiale la plus répandue est le petit ménage : 64% des locataires vivent seul ou à deux. Ce chiffre traduit la présence d'une part importante de jeunes couples en début de parcours venu s'installer dans le territoire.

Rapprochement taille des logements / taille des ménages dans le parc locatif privé



L'inadéquation entre la taille des ménages et l'offre de logement se fait ressentir également dans le parc privé locatif, inadéquation qui a pour conséquence une certaine tension au niveau du marché immobilier.

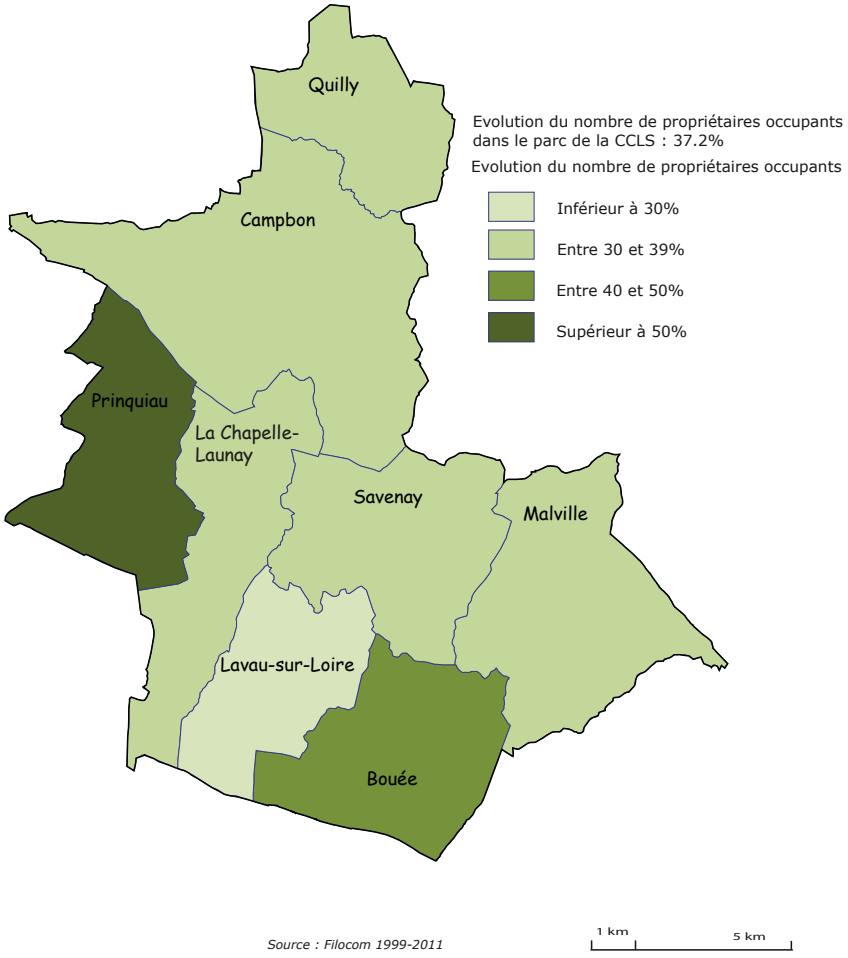
Indice théorique d'occupation du parc locatif privé						
Indice d'occupation	1-2 personnes T1-T2		3-4 personnes T3-T4		5-6 personnes et + T3-T4	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Logements	894	12.9%	3 374	48.5%	2689	38.6%
Ménages	842	64.5%	338	25.9%	65	5.0%
	0.94		0.10		0.02	

Parmi les locataires du parc privé, on compte une majorité de petits ménages, 64% des locataires vivent seul ou à deux, alors que les logements sont majoritairement des T4 et plus. Cela traduit l'arrivée de jeunes couples en début de parcours venus s'installer dans le territoire.

4.2.2 Un parc privé constitué de propriétaires occupants en pleine expansion

Le parc privé de la Communauté de Communes constitué majoritairement de propriétaires occupants est en pleine expansion. En effet depuis 1999, la pression immobilière est forte dans l'ensemble du territoire. Le nombre de propriétaires occupants a augmenté de 37% au sein de la Communauté de Communes, tandis que ce chiffre n'a subi à l'échelle de la région qu'une hausse de 24% entre 1999 et 2011.

Evolution du nombre des propriétaires occupants dans le parc de logements entre 1999 et 2011



Source : Filocom 1999-2011

Cette expansion s'explique principalement par le lancement de programmes de constructions neuves de types pavillonnaires. Le parc privé de la CCLS est donc de manière générale plus récent que celui du département et les constructions neuves se concentrent principalement dans les communes de Savenay et Prinquiau, c'est-à-dire dans l'axe Est-Ouest, le plus dynamique de la Communauté de Communes. Ainsi la Communauté de Communes compte sur son territoire **77%** de résidences principales occupées par un propriétaire occupant et plus de la moitié de ces communes dépassent les **80%** de propriétaires occupants.

4.2.3 Une offre locative privée limitée

L'offre locative privée, composée de logements de grande taille dans le parc ancien reste limitée alors même que le territoire a connu en 12 ans une hausse globale de + de 18% des mises en location, à l'exception de la commune de Malville qui a vu son offre locative diminuer.

L'offre locative privée se concentre majoritairement dans la commune de Savenay, mais la caractéristique première de ce parc locatif est que son offre reste contrainte puisque seulement 14% des ménages sont locataires du parc privé. En comparaison à l'échelle départementale la part des locataires dans le privé s'élève à 23%.

Le nombre de locataires du parc privé a augmenté au sein du territoire de la CCLS, mais sa part au regard du statut d'occupation des logements privés est restée approximativement la même du fait du nombre important d'accédants à la propriété pendant la même période.

L'offre locative privée se concentre dans le logement ancien, ce dernier représentant une part majoritaire au sein du parc total de logements. A titre d'exemple, plus de 80% du parc locatif privé dans les communes de Lavau-sur-Loire et de Quilly a été construit avant 1949. Cette propension ne s'élève qu'à 45% pour l'ensemble du parc locatif privé de la CCLS. Les résidences anciennes (immeubles ou maisons individuelles) caractérisées par des logements de grandes tailles (66% des logements du parc locatif privé comportent plus de 3 pièces) entrainent pour ce marché aussi une inadéquation entre les petits ménages et les logements qui apparaissent aujourd'hui et face aux besoins actuels surreprésentés.

Les locataires du territoire se caractérisent par des revenus moyens et sont des ménages relativement jeunes. En effet, excepté à Campbon et Quilly, la part des ménages ayant des revenus supérieurs à 100% des plafonds HLM reste supérieure à la moyenne du département (23%), soit une moyenne de 27% dans la CCLS. 35% des locataires ont tout de même des ressources très modestes (inférieure à 60% des plafonds HLM), contre environ 27% pour le département. Les locataires du parc privé sont jeunes puisque 57% ont moins de 39 ans (environ 45% pour le département) tandis que la part des plus de 60 ans est seulement de 11% (12% dans le département).

4.2.4 Synthèse-MOFF : parc privé

Forces	Faiblesses
▪ **Un parc accessible et attractif pour certains ménages en accession privée** ▪ **Un parc privé majoritairement constitué de propriétaires occupants**	▪ **Un parc principalement composé de logements individuels de type pavillonnaire** ▪ **Un manque de logement de petites tailles** ▪ **Une part du segment immobilier locatif privé restreinte** ▪ **Une fragilité de certains propriétaires occupants**
▪ **Le renouvellement des dispositifs d'intervention dans le parc privé** ▪ **Une stratégie de travail sur les formes urbaines**	▪ **Risque de surconsommation d'espace s'il n'y a pas une diversification de l'offre de logement** ▪ **Risque de dégradation du parc privé pour les occupants modestes**
Opportunités	Menaces
Enjeux	
▪ **Poursuivre la réhabilitation du parc privé ancien dégradé** ▪ **Proposer des produits en accession et en location privé correspondant aux parcours résidentiels et à la composition familiale des ménages**	

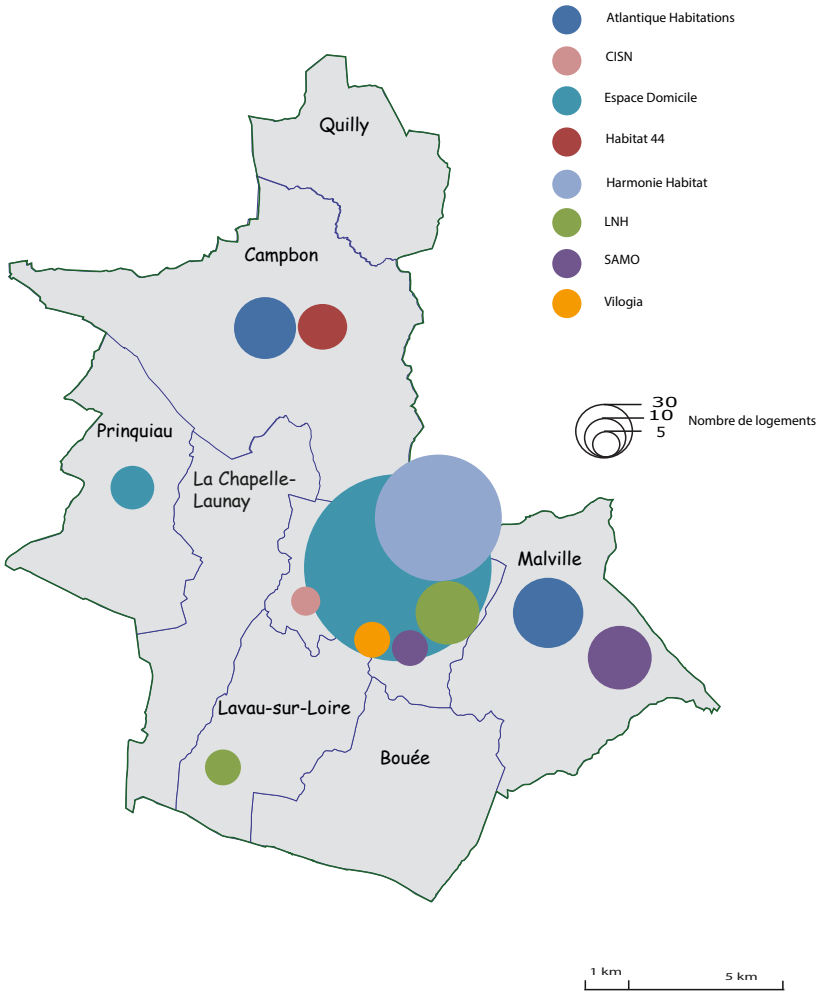
4.3 Parc locatif social

4.3.1 Une offre restreinte de logements sociaux portée par de multiples bailleurs

En plus de se caractériser par une offre restreinte, le parc social est fortement localisé dans la seule commune de Savenay qui concentre 75% de l'offre locative sociale du territoire. Dans une moindre mesure les communes de Malville et Campbon présentent une offre significative en logements sociaux tandis que les communes de Quilly et de Bouée ne disposent d'aucune offre en matière de logements sociaux familiaux.

Cette offre restreinte de logements sociaux est gérée par de multiples bailleurs, on recense 9 opérateurs différents ayant une implantation plus ou moins forte dans le territoire.

Localisation du parc des bailleurs sociaux dans la Communauté de communes Loire et Sillon en 2011

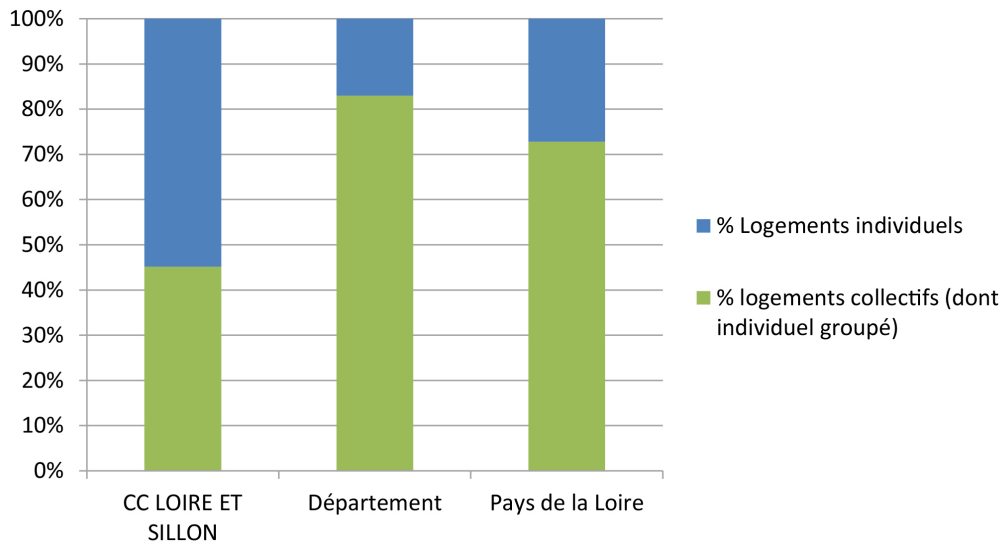


4.3.2 Un parc composé de grands logements majoritairement individuels

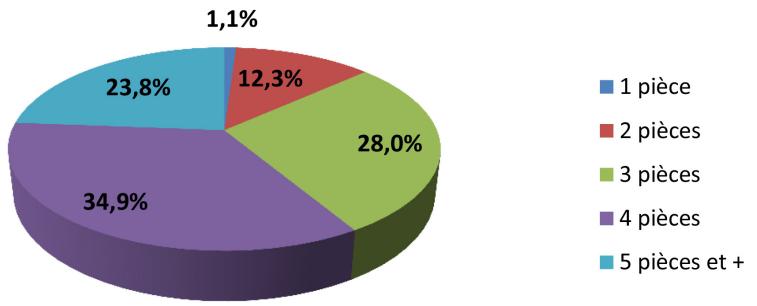
50% du parc social de la CCLS a été construit après 1989, ce qui en fait un parc relativement récent. La particularité de ce parc est qu'il est composé à 63% de logements individuels. A l'échelle départementale en comparaison, la part des logements individuels parmi le parc social représente seulement 17% de l'ensemble des logements sociaux.

La typologie classique des grands logements observée sur le territoire de Loire et Sillon se retrouve également au sein du parc locatif social. Les logements de 4 pièces et plus représentent 67% du parc alors qu'ils ne représentent que 33% du parc locatif social du département. Le manque de petits logements se fait également sentir dans l'offre sociale puisqu'ils ne représentent que 13% du parc locatif social du parc.

Caractéristiques du parc social en 2011, RPLS 2011



Taille des logements sociaux dans la CCLS, RPLS 2011

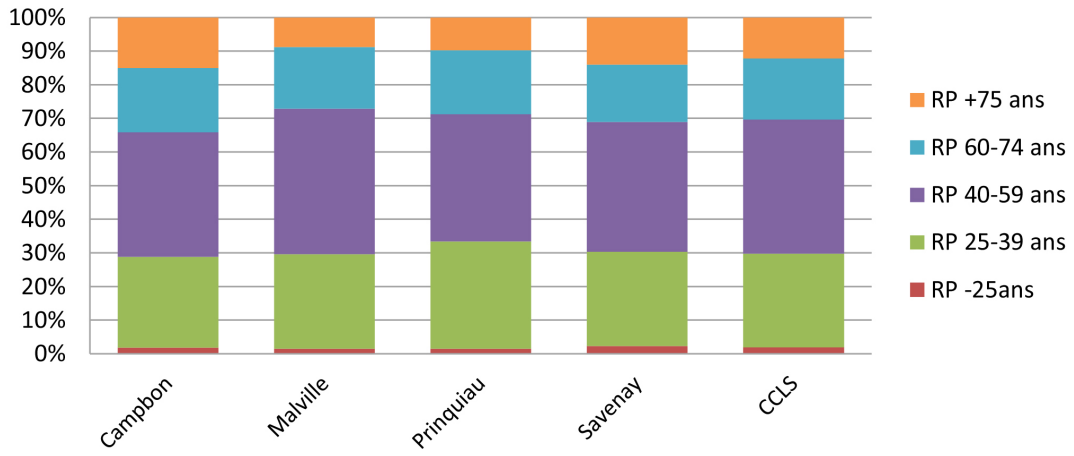


4.3.3 Des occupants du parc social aux revenus modestes

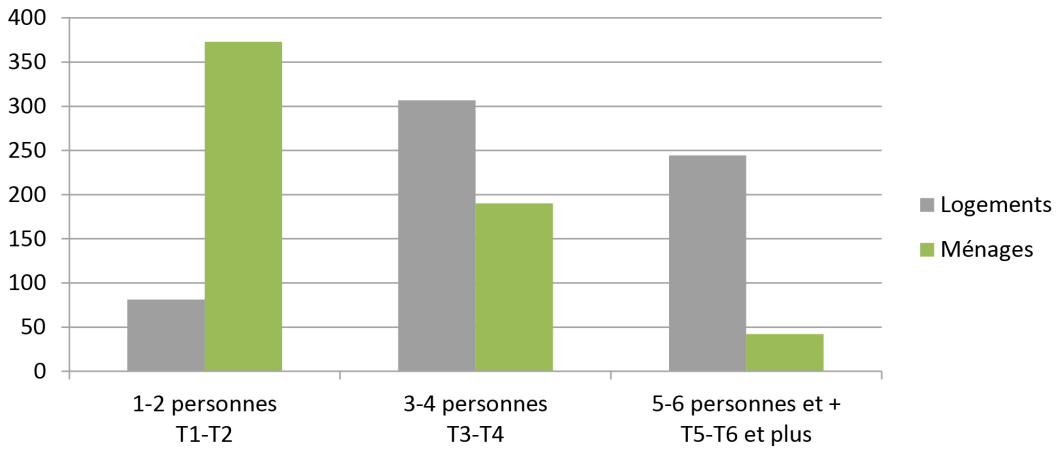
Deux particularités du parc social de Loire et Sillon sont à révéler, afin d'assurer l'adaptabilité de l'offre aux besoins. Il s'agit de la part non négligeable des ménages aux revenus modestes et de l'inadéquation entre la taille des ménages occupants et demandeurs et la structure des logements.

En Loire et Sillon, 54% des ménages locataires du parc social ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, alors que les ménages de même catégorie à l'échelle départementale représentent 52% des locataires du parc social. La part importante des petits ménages parmi les locataires est une autre caractéristique du parc social à souligner. Une inadéquation entre la typologie de l'offre de logement social et l'occupation réelle de ceux-ci, qui se manifeste une nouvelle fois ici, confirme un risque important de sous occupation des logements.

Répartition par tranche d'âge des personnes de référence des ménages locataires du parc HLM en 2011 , Filocom 2011



Rapprochement taille des logements / taille des ménages dans le parc social



Indice théorique d'occupation du parc social						
Indice d'occupation	1-2 personnes T1-T2		3-4 personnes T3-T4		5-6 personnes et + T3-T4	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Logements	81	12,9%	307	48,5%	244	38,6%
Ménages	373	60,7%	190	30,9%	42	6,8%
	4,59		0,62		0,17	

4.3.4 Un financement axé vers les populations dites « intermédiaires »

Si le financement en PLS répond à un besoin, il ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins en logement. Entre 2005 et 2011, **63% des logements du parc locatif social du territoire ont été financés en PLS**, mais cette part importante doit être relativisée puisque le financement des structures type EHPAD ou Maison Relais grève la réalité de ce chiffre. En revanche, **la proportion de construction de logements en direction des publics les plus fragiles est quant à elle limitée**, puisque qu'elle ne représente que 12% des constructions sur la même période alors que 54% des ménages du parc social ont un revenu inférieur à 60% des plafonds HLM dans la CCLS. De même le **financement en PSLA est quasi inexistant** (accession sociale sécurisée).
Enfin, le territoire de la Communauté de Communes se heurte aujourd'hui à l'heure de la crise économique à un difficile équilibrage des opérations du fait de la raréfaction des subventions d'une part, et des loyers trop bas, d'autre part.

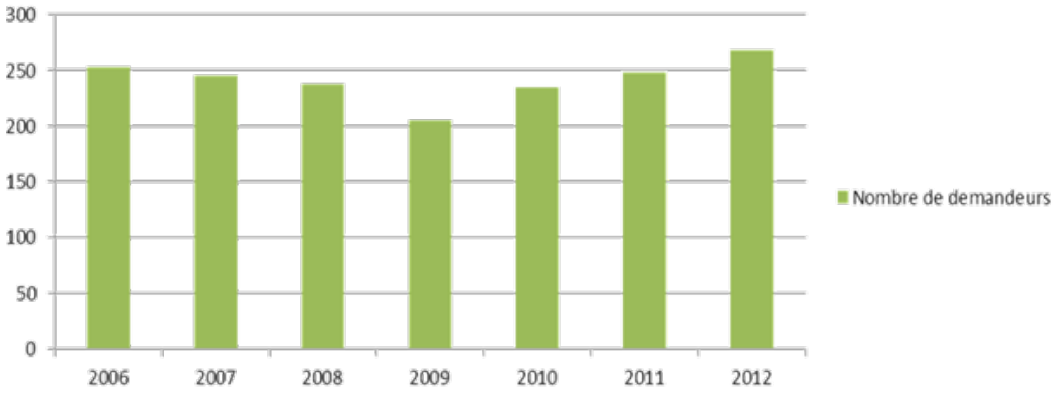
4.3.5 Une vacance faible, mais un taux de rotation non négligeable

Une vacance faible peut être observée dans le parc locatif social du territoire alors même que les bailleurs présentent certaines difficultés à trouver de nouveaux locataires, surtout lorsque les logements se trouvent en dehors de la ville centre de Savenay.
S'agissant du taux de rotation dans les logements, celui-ci est élevé. Le taux de rotation est de 16% dans le parc de la CCLS alors que la moyenne départementale ne dépasse pas les 12%. Ce taux de rotation important démontre une certaine concurrence dans le domaine du parcours résidentiel entre le parc social et les autres segments de l'offre de logement.

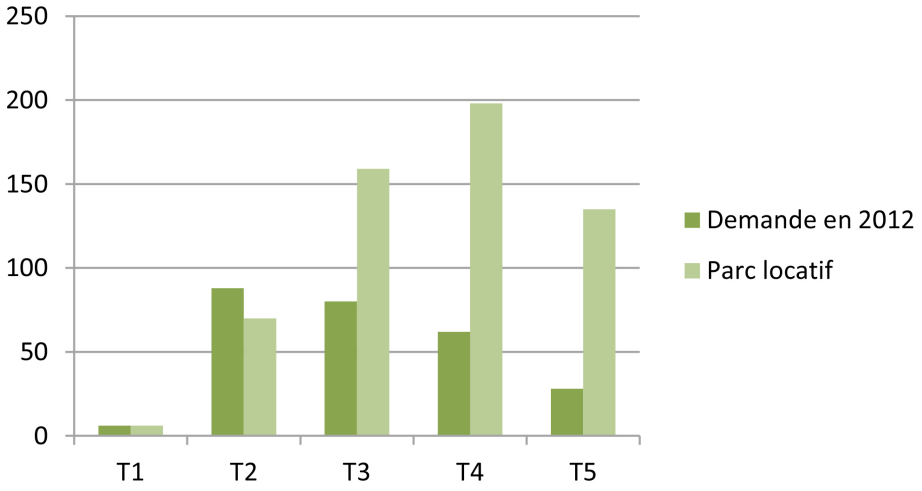
4.3.6 Une demande d'accès au logement locatif social à la hausse depuis 2009

Depuis 2009 une **hausse sensible de + de 31% de la demande locative sociale** est observé pour le parc de la CCLS. Il s'agit d'une demande particulièrement localisée dans la commune de Savenay qui concentre la majorité de l'offre locative sociale.
Parmi la demande locative, près d'un tiers concerne des mutations internes, ce qui relativise l'augmentation de la demande en logements sociaux mais qui confirme l'importance de la rotation au sein du territoire.
Cette hausse de la demande d'accès au logement locatif social est soutenue par une politique d'attribution partenariale entre les bailleurs sociaux et les collectivités au sein desquelles ils sont implantés. Ce partenariat permet de répondre aux souhaits des ménages, puisque la taille du logement demandé coïncide généralement avec la taille du logement attribué. Il s'agit principalement de T3. Cependant en 2011, seulement 89 demandes sur 248 ont été satisfaites.

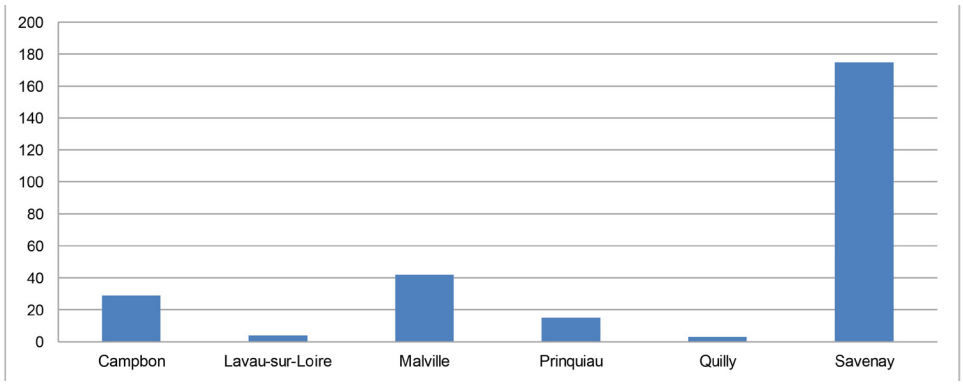
Evolution du nombre de demandeurs au 1er janvier de chaque année



Adéquation de la demande locative sociale au regard du parc existant



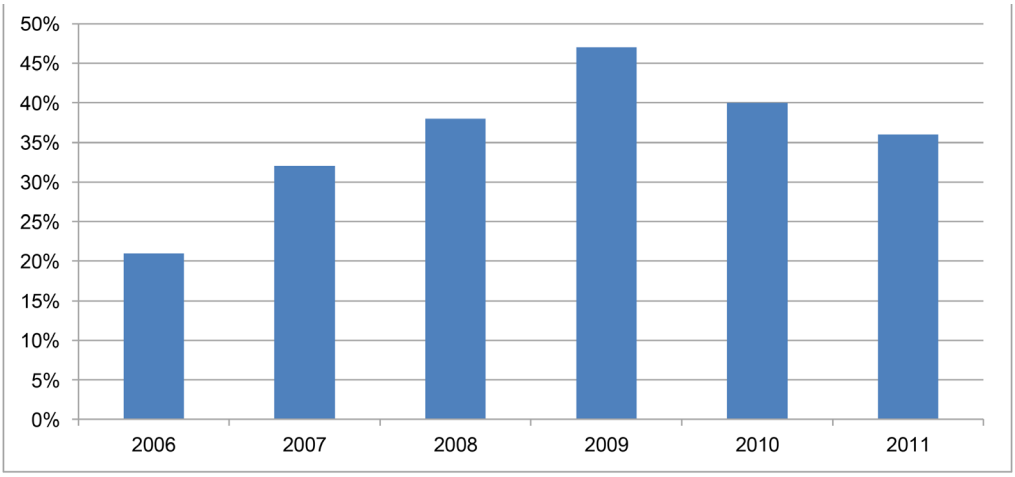
Répartition de la demande locative en 2012



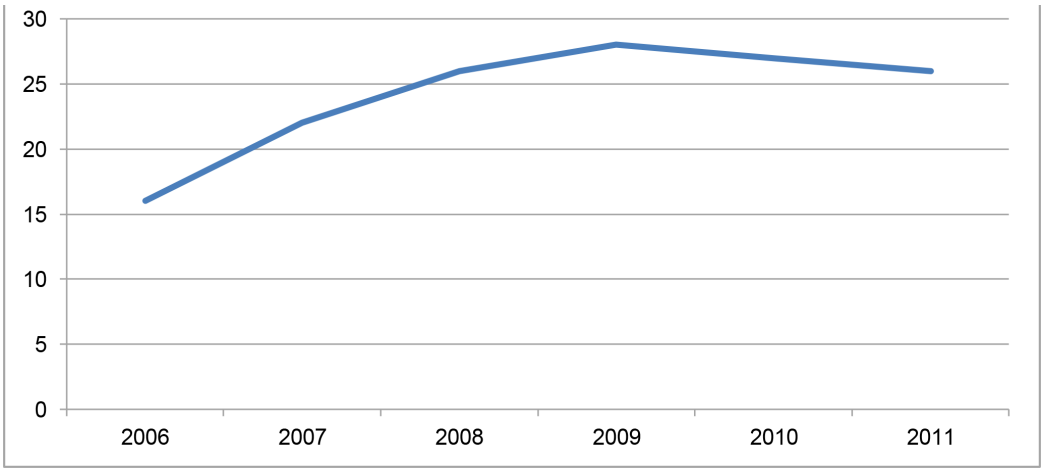
4.3.7 Une politique d'attribution partenariale

La politique d'attribution pratiquée sur le territoire de la Communauté de Communes se veut partenariale. Les bailleurs sociaux insistent sur la qualité du partenariat qu'ils ont noué avec les collectivités au sein desquelles ils sont implantés et qui permet de répondre dans la majorité des cas aux souhaits des ménages, ces derniers demandent principalement des T3. En 2011, 89 demandes sur 248 ont été satisfaites et les delais d'attributions sont inférieurs à 8 mois (17 mois pour le département).

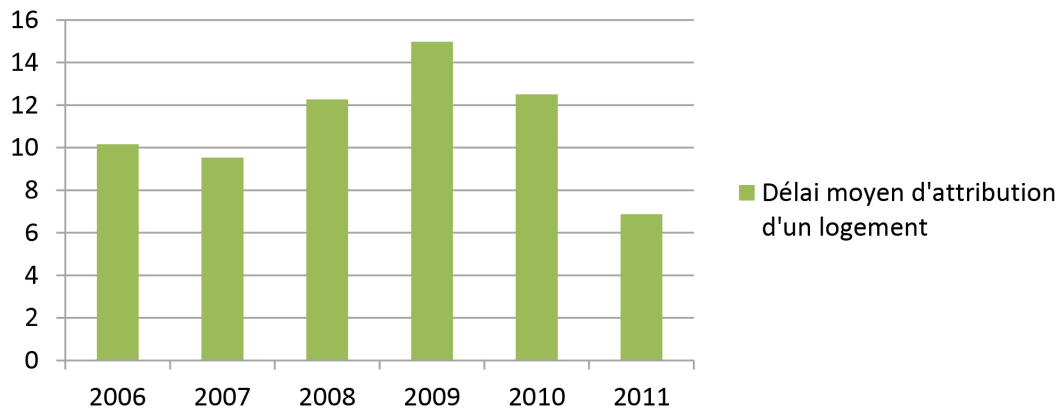
Taux d'attribution



Evolution du nombre de mutations dans le parc social



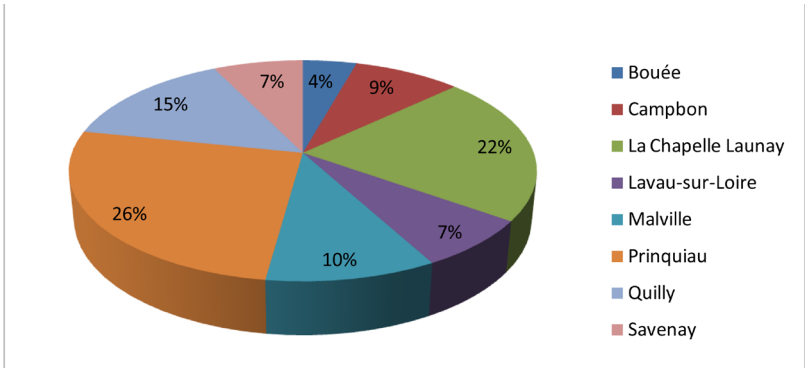
Délai moyen d'attribution d'un logement en mois



4.3.8 Les logements communaux

Les 69 logements communaux recensés dans le territoire de la CCLS font l'objet d'une utilisation sociale. Il s'agit de logements de bonne facture qui datent généralement du milieu des années 90 et sont gérés par les communes elles-mêmes. Parmi ces logements 26 ont bénéficié d'un financement aidé.

La part des logements communaux de chaque commune



Nombre de logements communaux par communes	
Bouée	3
Campbon	6
La Chapelle-Launay	15
Lavau-sur-Loire	5
Malville	7
Prinquiau	18
Quilly	10
Savenay	5
Total CCLS	69

4.3.9 Synthèse-MOFF : le parc locatif social

Forces	Faiblesses
▪ **Un parc social de qualité, relativement récent et qui vit bien** ▪ **Un partenariat collectivités-bailleurs efficace et à conforter avec la CCLS** ▪ **Un parc social bien inséré dans les communes**	▪ **Une typologie des logements du parc qui ne répond pas complètement aux besoins des ménages** ▪ **Une offre peu équilibrée dans l'ensemble du territoire** ▪ **Un manque de logements destinés à un public très modeste (PLAI)**
▪ **Développer une offre adaptée aux besoins : typologie mais aussi peuplement.** ▪ **Se saisir des opportunités de conventionnement dans le parc privé**	▪ **Une accélération des phénomènes de sous-occupation** ▪ **Un départ des ménages précaires vers le parc privé social de fait**
Opportunités	Menaces
Enjeux	
▪ **Une production nouvelle adaptée aux besoins des populations les plus précaires** ▪ **Équilibre territorial de l'offre de logement locatif social en adéquation avec les orientations des partenaires**	

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- L'analyse documentaire des schémas départementaux relatifs au logement et à la prise en charge des publics spécifiques : schéma gérontologique de Loire-Atlantique (2011-2016), schéma départemental des personnes handicapées (2009-2014), schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2010-2016), Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (2011-2015), Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (2011-2015).

- L'analyse documentaire d'études relatives au logement et à la prise en charge des publics spécifiques ainsi que les entretiens qualitatifs auprès des acteurs ressources :

  - Personnes âgées : CLIC, Conseil Général, associations œuvrant en faveur du maintien à domicile,

  - Personnes handicapées : Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH),

  - Personnes défavorisées : CCAS, ARS,

  - Gens du voyage : Référent Gens du Voyage au Conseil Général.

5.1 Les personnes âgées

Le territoire doit faire face à une population vieillissante. En 2009, 16,6 % de la population a plus de 60 ans (6% âgées de plus de 75 ans). La part des personnes de plus de 60 ans reste cependant inférieure à celles du département et de la Région, respectivement 21% et 23% de personnes âgées. Il est donc nécessaire aujourd'hui de trouver les solutions de demain afin de permettre à la population vieillissante aux besoins particuliers de rester sur le territoire.

5.1.1 Trouver des solutions face au vieillissement accentué de la population

A l'horizon 2030, le vieillissement de la population aura tendance, au regard des projections Omphale de l'INSEE, à s'accentuer. En effet, si la part des personnes âgées dans le département est actuellement de 20%, elle devrait progresser jusqu'à 27% d'ici 20 ans. Il s'agit de réfléchir aujourd'hui aux solutions d'accompagnement pour demain.

Les ménages âgés expriment leur volonté de demeurer à domicile le plus longtemps possible, mais les logements sont parfois inadaptés. Ainsi, l'absence de petits logements en centre-bourgs dans le parc privé ou le parc social, adaptés à leurs besoins se fait ressentir.

Cependant, le maintien à domicile ne peut se passer d'un accompagnement de la personne âgée. Le territoire présente ainsi un grand nombre des services d'aide à domicile diversifiés facilitant le maintien des ménages âgés dans leur logement.

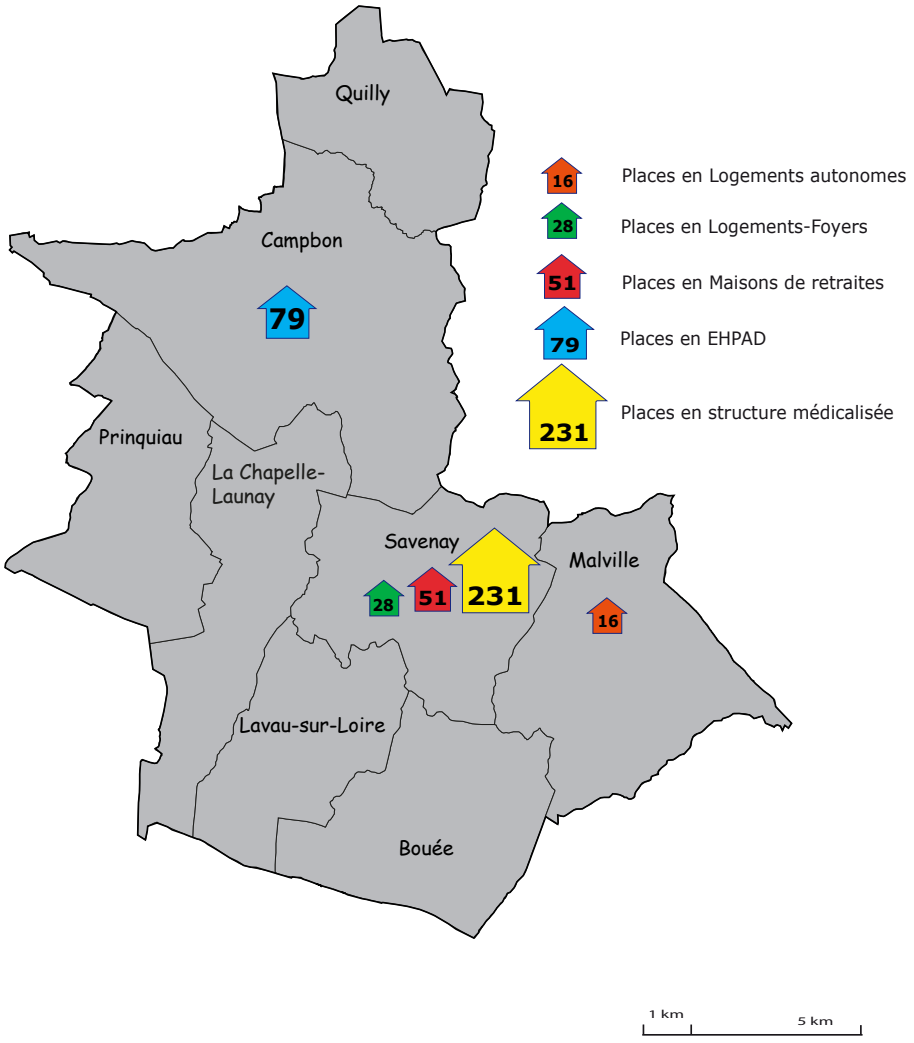
Parmi ces services, on relève la mise en place par le Conseil Général d'un service de téléassistance 24h/24h et 7j/7 et d'un service de transport Lila à la demande, ainsi que les actions de la CCLS pour aider les personnes âgées à adapter leur logement via l'OPAH qui a lieu entre 2009 et 2012. Les acteurs institutionnels peuvent également s'appuyer sur un réseau d'acteurs tels que les CCAS qui offrent une aide sociale et un service d'aide à domicile ainsi que sur des associations d'aide à domicile fournissent un complément d'accompagnement en livrant des repas à domicile. A noter également que depuis le 1er janvier 2013 la CCLS est rattachée au C.L.I.C du pays de Pontchateau/Saint-Gildas-des-Bois, ce qui vient renforcer les services proposés aux personnes âgées.

5.1.2 Une offre spécialisée conséquente mais inégalement répartie pour les personnes semi-valide ou en état de dépendance

Le territoire dispose de plusieurs établissements spécialisés dans l'accueil des personnes âgées (l'EHPAD « Saint Martin » de Campbon, la résidence des «Tilleuls» à Savenay, le foyer logement « Marcel Pagnol », la résidence «des Jardins de Kerwall» à Malville) ainsi que d'une offre médicalisée importante. L'hôpital de Savenay disposant en effet d'un service d'accueil important avec 9 lits de médecine et 128 lits en établissement notamment.

Cependant ces services et établissements médicaux sont occupés au maximum de leur capacité, ce qui pose la question de l'augmentation des capacités d'accueil en prévision des besoins à venir.

Structures à destination des personnes âgées
septembre 2013



5.1.3 Synthèse-MOFF : les personnes âgées

Forces	Faiblesses
▪ **Une politique volontaire de services pour le maintien à domicile des personnes âgées** ▪ **Un grand nombre d'établissements d'accueil des personnes âgées qui répond à leurs besoins**	▪ **De nombreuses personnes vivant dans des logements inadaptés (typologie, localisation)** ▪ **Une capacité d'accueil des établissements à son maximum**
▪ **Développer une politique d'adaptation des logements existants dans les parcs privé et social**	▪ **Un vieillissement de la population à anticiper** ▪ **Un manque de produits adaptés aux besoins des personnes âgées** ▪ **Une saturation des établissements d'accueil spécialisés**
Opportunités	Menaces
Enjeux	
▪ **Permettre le maintien des personnes âgées dans leur logement en menant une politique volontariste d'adaptation des logements au vieillissement** ▪ **S'assurer que l'offre spécialisée corresponde aux demandes et attentes des personnes âgées**	

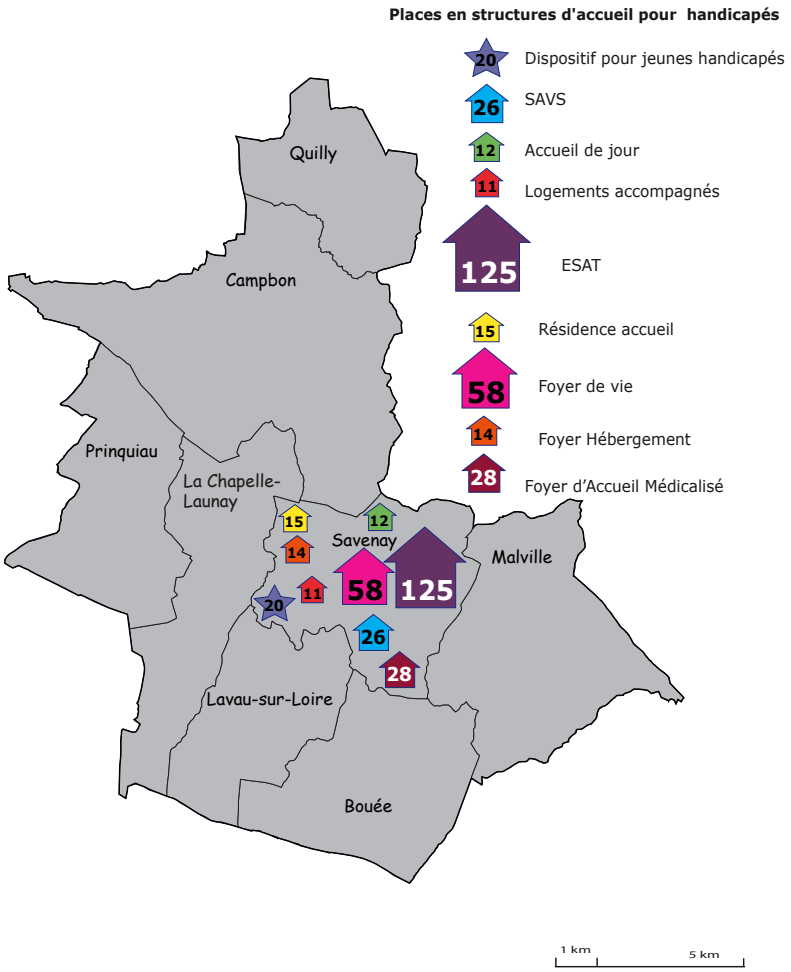
5.2. Logement des personnes handicapées

5.2.1 Des services d'accompagnement développés et des actions de la CCLS qui facilitent le maintien à domicile des personnes handicapées

Le territoire de la Communauté de Communes bénéficie de nombreux services d'accompagnement, développés de manière homogène sur l'ensemble du territoire. Chaque commune a mis en place un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE). Depuis 2013, il existe également une Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées (CIAPH) et dans la commune de Savenay s'est créé un service d'accompagnement à la vie sociale.

En plus de ces offres spécifiques s'ajoutent les services de soins et d'accompagnement à domicile destinés aux personnes âgées et ou handicapées. En outre, l'OPAH intercommunale 2009-2012 a permis d'adapter des logements et de favoriser le maintien des personnes handicapées dans leur domicile dans l'ensemble des communes du territoire.

Structures à destination des personnes handicapées septembre 2013



5.2.2 Un territoire qui accompagne les personnes souffrant d'un handicap, mais qui est en état de sous équipement pour les jeunes handicapés

Le territoire offre un nombre important de places pour les personnes handicapées, en particulier à Savenay, et recherche des solutions pour l'intégration professionnelle des adultes handicapés. Si l'accompagnement des adultes souffrant d'un handicap est assuré au sein du territoire, les structures pour les jeunes handicapés sont insuffisantes.

A Savenay, les personnes handicapées bénéficient d'une offre diversifiée permettant leur prise en charge. Il existe, notamment, un foyer d'accueil et d'hébergement, un foyer de vie et d'accueil médicalisé, une résidence d'accueil pour les personnes de 40-60 ans qui ont un trouble psychiatrique stabilisé. L'Unité de Soin Longue Durée de l'Hôpital Loire et Sillon dispose également de 39 lits pouvant prendre en charge des personnes handicapées mentales.

En termes d'intégration professionnelle des adultes handicapés, l'Etablissement et Services d'Aide par le Travail (ESAT) « la Soubretière ESAT et Foyers » recherche des solutions pour l'intégration des hommes et des femmes ayant un handicap psychique, des déficients intellectuels, des malades mentaux stabilisés ou autistes.

Seul un dispositif expérimental pour accueillir les jeunes handicapés à Savenay existe, mais celui-ci manque de places. Les publics concernés doivent alors pour certains se tourner vers les territoires de la CARENE ou de Nantes Métropole pour fréquenter un établissement scolaire permettant l'accueil des enfants handicapés.

5.2.3 Synthèse-MOFF : les personnes handicapées

Forces	Faiblesses
▪ **Une diversité des structures d'accueil d'hébergement et d'accompagnement**	▪ **Une offre principalement localisée à Savenay** ▪ **Une absence d'offre pour les jeunes handicapés**
▪ **Favoriser le maintien à domicile en adaptant les logements**	▪ **Une saturation des établissements**
Opportunités	**Menaces**
Enjeux	
▪ **Anticiper l'augmentation de la population non autonome liée notamment au vieillissement en poursuivant le développement de l'offre de logements adaptés dans le territoire**	

5.3 Logement des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle

5.3.1 Une population jeune relativement précaire

La population jeune, les 15-30 ans, représente 17% de la population de Loire et Sillon et 19% à l'échelle du département. Les étudiants qui souhaitent continuer leurs études après le baccalauréat partent étudier à l'extérieur du territoire puisqu'il n'existe aucune université ou établissement similaire au sein de la CCLS.

Même si l'offre de formation des jeunes est inexistante, la Communauté de Communes reste un territoire relativement attractif pour les jeunes en fin de formation ou en insertion professionnelle. En effet, la concentration d'emplois et d'entreprises dans les communes de Savenay, Malville et même Campbon, ayant recours de manière importante à l'intérim ou aux contrats de courte durée, est porteur d'emploi pour les jeunes. D'autre part, la proximité du territoire avec des secteurs dynamiques comme Donges ou Cordemais rend la CCLS attractive pour ce public jeune. Il existe alors une demande de logement exprimée par ce public, que le territoire a des difficultés à satisfaire car l'offre de logements est souvent inadaptée à leurs besoins.

5.3.2 Le logement pour jeunes : une offre peu développée et peu visible

La difficulté pour les jeunes à trouver un logement sur le territoire s'explique par le manque de logements adaptés pour jeunes auquel s'ajoute l'absence de visibilité de cette offre.

La CCLS n'est pas dotée d'équipements spécifiques permettant l'hébergement des jeunes en insertion. Ce public se heurte aussi à des difficultés pour accéder au logement autonome. La demande est largement supérieure à l'offre proposée. Le parc privé ne correspond pas aux moyens financiers de cette catégorie de la population et ne répond pas à leurs attentes en termes de typologie. Le manque en petits logements (T1/T2 éventuellement meublés) adaptés aux jeunes, aux apprentis, aux stagiaires et autres salariés en contrat court apparaît comme le problème majeur.

A cela s'ajoute le manque de visibilité de l'offre de logements pour les jeunes. Les informations sont partielles, non centralisées et à défaut d'un lieu commun de regroupement des ressources les jeunes ne savent pas à qui s'adresser. Aucun projet de construction d'un établissement d'hébergement spécialisé pour les jeunes (temporaires ou non) ne semble prévu pour le moment.

Un partenariat entre les professionnels du logement et des publics jeunes devrait être une première étape pour prendre en charge les besoins de cette population et la fidéliser sur le territoire qui bénéficie de services d'insertion professionnelle (l'Espace emploi-Point Information Jeunesse mis en place par la CCLS, l'association ACCES-REAGIS, la Mission Locale), mais non de logements en adéquation avec leurs besoins.

5.2.3 Synthèse-MOFF : les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle

Forces	Faiblesses
▪ **Un marché de l'emploi relativement ouvert pour les jeunes** ▪ **Une forte demande des jeunes pour venir vivre dans le territoire**	▪ **Une absence de logements adaptés aux besoins des jeunes en contrat court** ▪ **Un marché immobilier ne répondant pas aux attentes des jeunes (typologie, coût)** ▪ **Un manque de visibilité de l'offre existante**
▪ **Développer un partenariat avec les professionnels de l'habitat et des publics jeunes** ▪ **Mettre en place un service centralisé pour l'offre de logement des jeunes**	▪ **Une population jeune volatile ne pouvant réaliser l'intégralité de son parcours résidentiel dans la CCLS**
Opportunités	Menaces
Enjeux	
▪ **Développer une offre de logement attractive et répondant aux besoins des jeunes en insertion professionnelle et les accompagner dans la recherche de leur logement**	

5.4 Logement des personnes défavorisées

5.4.1 Des services répondant aux besoins des personnes défavorisées

De multiples solutions ont été mises en place en matière de logement pour héberger les personnes défavorisées, mais ces solutions se concentrent majoritairement à Savenay.

Il s'agit principalement d'une maison relais de 22 logements, d'une « résidence accueil » de 15 logements et d'un établissement HEBACC (hébergement accompagné) pouvant accueillir une dizaine de personnes.

L'ensemble de ces établissements est géré par l'association « Le Coteau » qui aide ainsi une centaine de ménages par mois à s'insérer ou à rester dans un logement. Afin d'éviter la saturation des équipements il est nécessaire de continuer à développer l'accompagnement des personnes défavorisées de tous les âges.

Si l'offre actuelle semble adaptée au territoire et à ses besoins en permettant un bon équilibre entre l'offre et la demande, les professionnels considèrent que les équipements arriveront prochainement à saturation car la « résidence accueil » et la maison relais présentent des taux d'occupation proches de 100%.

5.4.2 Une offre de logements d'urgence actuellement adaptée au territoire

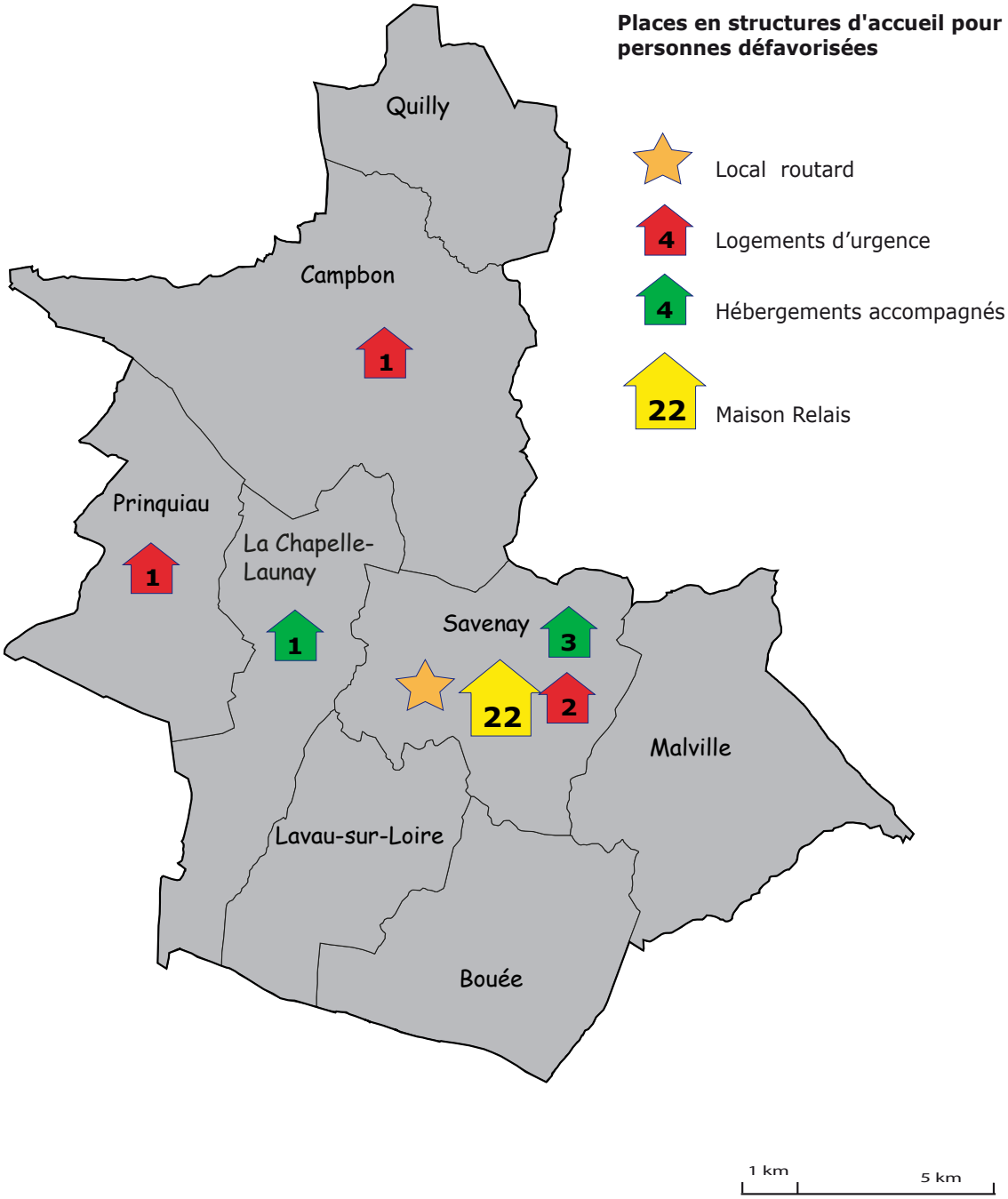
Le territoire de la CCLS bénéficie de nombreux logements d'urgence qui permettent de répondre convenablement à la demande. Il est cependant nécessaire de développer les projets afin de s'adapter à l'augmentation des besoins et de toujours proposer des services répondant aux besoins.

Il existe, en dehors de toute obligation réglementaire, 4 logements d'urgence au sein du territoire de la CCLS. Deux d'entre eux se trouvent à Savenay, les deux logements restant se situent dans les communes de Campbon et Prinquiau. La commune de Savenay dispose également d'un local « Routard », il s'agit d'un local mis à disposition pour une nuit aux personnes de passage disposant de matériel de couchage.

Cependant, la durée d'occupation de ces logements tend à s'accroître. Il apparaît alors nécessaire, face à l'augmentation des besoins, de développer des projets complémentaires de petits logements temporaires.

Actuellement, à défaut de projets développant cette offre d'hébergement, les professionnels souhaitent accroître les partenariats avec les bailleurs sociaux voire avec les propriétaires privés pour développer cette offre de logement.

Structures à destination des personnes défavorisées septembre 2013



5.2.3 Synthèse-MOFF : les personnes défavorisées

Forces	Faiblesses
▪ **Une offre d'hébergement répondant aux besoins du territoire** ▪ **Des services répondant aux besoins des personnes défavorisés**	▪ **Une offre essentiellement localisée à Savenay** ▪ **Un manque de partenariats avec les autres acteurs locaux** ▪ **Une augmentation des besoins**
▪ **Développer les partenariats avec différents acteurs, notamment avec les bailleurs sociaux**	▪ **Risque de ne plus pouvoir répondre à la demande**
Opportunités	Menaces
Enjeux	
▪ **Continuer d'accompagner les personnes défavorisées dans leurs besoins quotidiens et les aider à retrouver un parcours résidentiel classique**	

5.5 Accueil et logement des gens du voyage

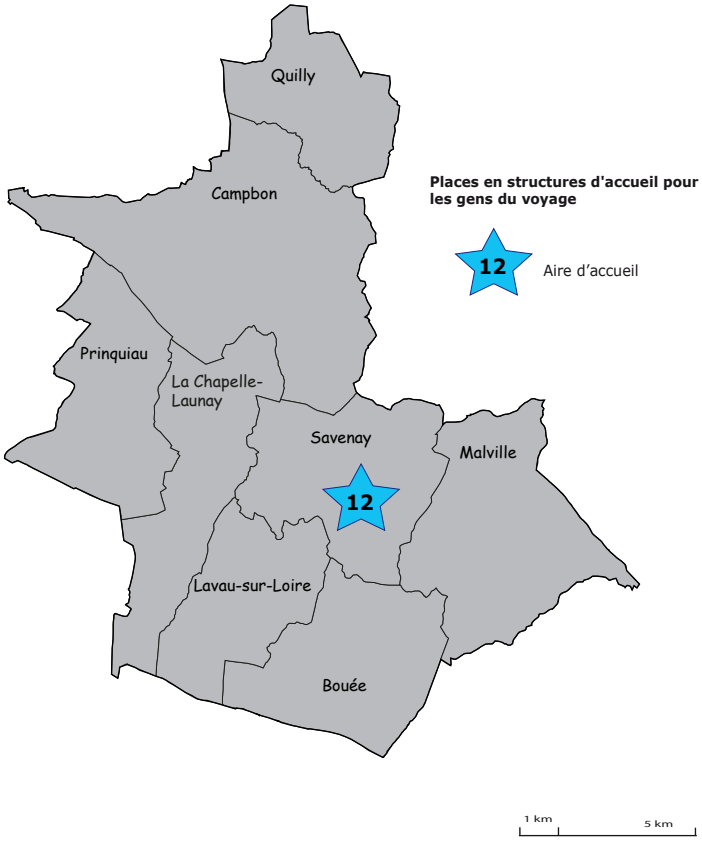
5.5.1 Les gens du voyage et la réglementation

La problématique particulière de cette population spécifique ne semble pas se poser dans le territoire.

La CCLS est intégrée au schéma d'accueil des gens du voyage de la Loire-Atlantique pour 2010-2016. Celui-ci ne prévoit pas de réglementation particulière qui s'imposerait à la Communauté de communes Loire et Sillon. Seule la commune de Savenay a l'obligation de disposer d'un terrain de stationnement pour les gens du voyage. Son aire d'accueil de 12 places répond depuis 2009 aux obligations réglementaires et apparaît suffisante puisque dans le cadre de l'étude sur les besoins des gens du voyage, la DDTM44 a identifié un unique groupe familial séjournant régulièrement dans l'aire d'accueil de Savenay.

Le diagnostic du schéma d'accueil des gens du voyage, a identifiée 34 ménages comme devant être relogés dans le bassin de Saint-Nazaire, dont fait partie la CCLS, mais pour le moment aucun projet d'habitat adapté n'a été prévu sur le territoire.

Structures à destination des gens du voyage
septembre 2013



5.2.3 Synthèse-MOFF : les gens du voyage

Forces	Faiblesses
▪ **Une aire d'accueil qui répond aux obligations réglementaires** ▪ **Absence de problématiques particulières liées aux gens du voyage**	▪ **Une faible capacité à reloger les ménages**
Opportunités	**Menaces**
▪ **Une faible capacité à reloger les ménages**	▪ **Un risque d'occupation illégale dans certains territoires ruraux**

Dynamisme des marchés immobiliers et parcours résidentiels

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- Une analyse quantitative s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Filocom (2007-2011), fichier Perval de la chambre des notaires (2006-2010), Fichier Sitadel (2002-2011),

- Une analyse documentaire basée sur les études suivantes : les POS/PLU des communes, l'évaluation des besoins en logements à l'horizon 2019,

- Une consultation d'acteurs : les maires des communes de la CCLS, les agences immobilières du territoire, la chambre des notaires.

6.1 Logique d'urbanisation et de développement

Face à l'augmentation démographique que connaît le territoire, la plupart des communes souhaitent être en capacité de maîtriser leur développement et s'assurer d'être en mesure de répondre aux besoins en matière d'équipements. Actuellement l'ensemble des communes composant la CCLS se sont engagées dans l'élaboration d'un PLU, certains documents sont actuellement en révision. Il conviendra de prendre en compte les orientations décidées dans le cadre du PLH afin d'anticiper les éventuelles mises en compatibilité.

6.1.1 Les documents locaux d'urbanisme

Toutes les communes sont dotées d'un document d'urbanisme :

- 7 PLU (dont 4 sont en cours de modifications ou de révision) et 1 POS.

6.1.2 Des actions en faveur de l'amélioration de l'offre de logement

Depuis 2002, la Communauté de communes Loire et Sillon est compétente en matière de politique du logement sur son territoire.

Elle utilise cette compétence pour mettre en place des actions telles que :

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur la période 2009-2012,

- La mise en place d'un Programme d'Intérêt Général de lutte contre la précarité énergétique depuis le 1er janvier 2013, pour une durée de 2 ans afin de soutenir le programme « Habiter Mieux ». La Communauté de communes Loire et Sillon s'est fixée comme objectif d'améliorer 50 logements et prévoit une aide forfaitaire de 1 000 € par logement, qui vient s'ajouter aux aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et de l'État,

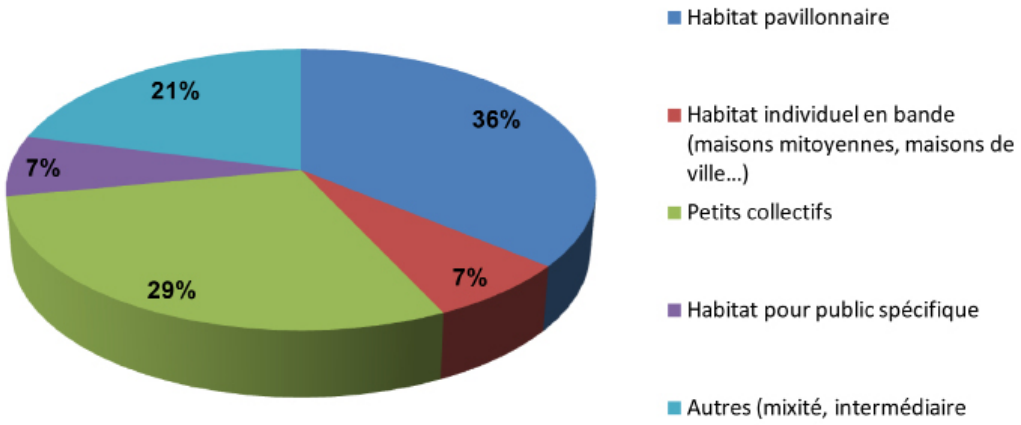
- Le financement du logement social par le subventionnement des communes ayant un projet de construction ou de réhabilitation pour l'habitat social à hauteur de 1 500 € par logement dans le cadre d'un programme neuf, et de 3 000 € par logement dans le cadre d'un programme de réhabilitation d'un bâtiment existant. Depuis 2006, la Communauté de communes Loire et Sillon a subventionné plus de 130 logements locatifs sociaux.

6.1.3 Des communes dynamiques en termes de projets

La plupart des communes ont exprimé le souhait d'être en capacité de maîtriser leur développement pour pouvoir répondre aux besoins en matière d'équipements.

Dans le cadre de la consultation réalisée dans la phase de diagnostic, l'ensemble des communes ont été interrogées au sujet des formes urbaines à privilégier pour l'urbanisation future. Les réponses apportées, dont le graphique ci-dessous rend compte, confirment que les élus sont attachés à promouvoir des formes urbaines plus denses (petits collectifs, habitat groupé), tout en tenant compte des caractéristiques urbaines plus ou moins affirmées des communes.

Synthèse des souhaits des communes en termes de typologie d'habitat



En outre, un recensement des parcelles mobilisables à vocation d'habitat a été réalisé à différentes échelles de temps :

- Le **« court terme »** fait référence aux parcelles pour lesquelles des projets en matière d'habitat sont identifiés et dont l'échéance de livraison est généralement prévue pour la première période triennale du PLH (2014-2016),

- Le **« moyen terme »** comprend le foncier mobilisable à destination d'habitat dans la durée de validité du PLH (2017-2019),

- Le **« long terme »** recense les réserves foncières à destination d'habitat destinées à être urbanisées après le terme du PLH (2019).

Ces projets ont été recensés, cartographiés dans le cadre du référentiel foncier et affichés dans les fiches communales annexées au diagnostic.

6.2 Constructions neuves et transactions de logements

6.2.1 Le développement de l'offre de logements depuis 2001

✓***Production totale***

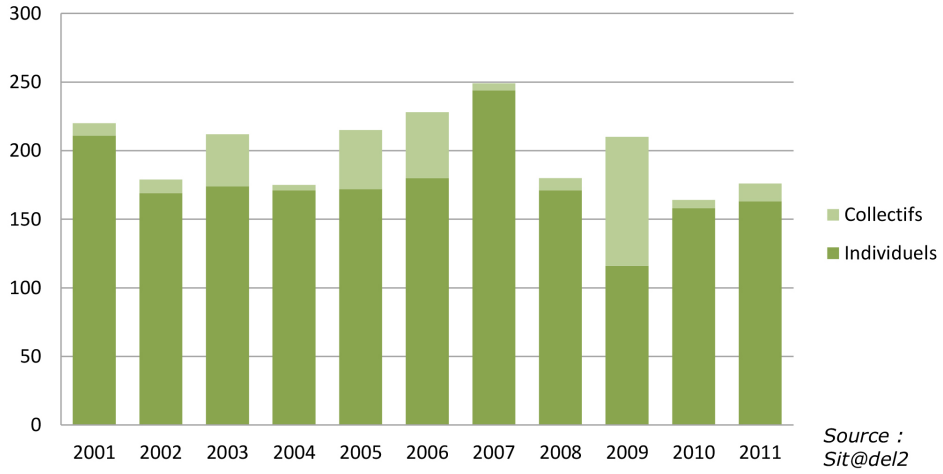
La production moyenne de logements est de 200 nouveaux logements par an sur la période. Celle-ci a été relativement régulière entre 2001 et 2011.

L'offre produite est largement dominée par la maison individuelle, la part des logements collectifs n'a jamais représenté plus de 20% des constructions neuves annuelles, sauf en 2009 où elle a atteint 45% des constructions neuves et s'est particulièrement concentrée dans la commune de Savenay.

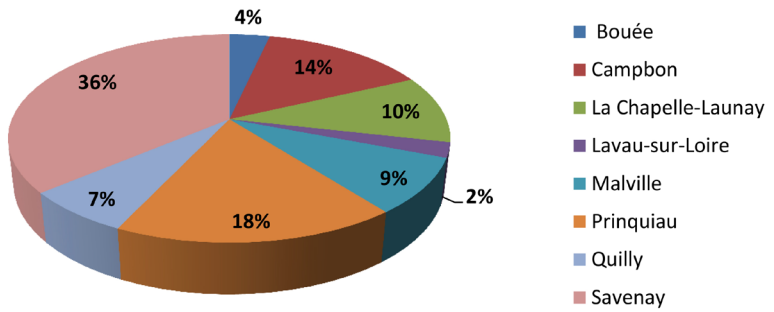
Entre 2001 et 2005, 1001 logements ont été construits dont 90% en individuel. Entre 2006 et 2011, sur les 1207 logements construits 85% étaient des logements individuels.

En 2007, le territoire a connu un pic des constructions individuelles, puis une baisse jusqu'en 2009. Le rythme des constructions individuelles a repris à la hausse depuis 2010.

Evolution de la construction neuve entre 2001 et 2011



La répartition des constructions neuves 2001-2011



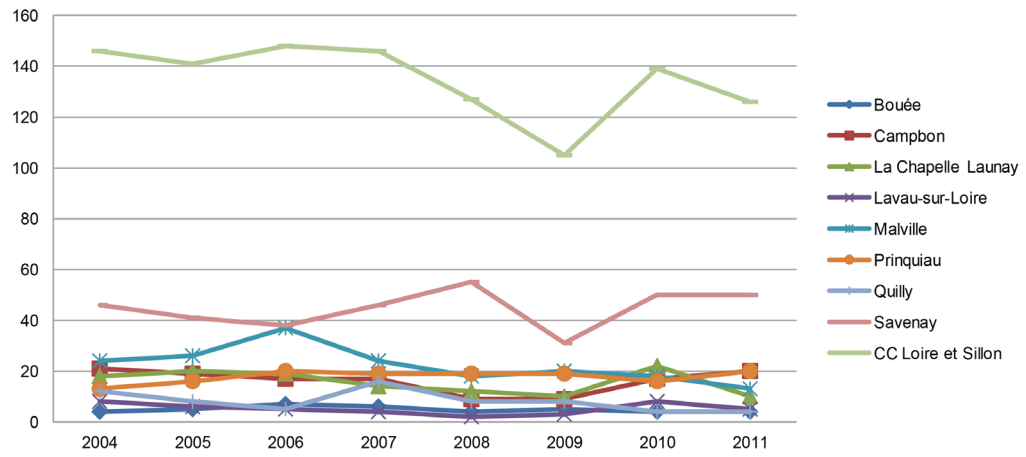
6.2.2 L'évolution des transactions immobilière entre 2001 et 2011 : un marché largement dominé par la maison individuelle

Si les opérations d'accession à la propriété ont subi l'effet de la crise, les professionnels considèrent que le marché est toujours attractif dans l'ensemble du territoire avec toutefois des disparités entre la ville centre de Savenay et les autres communes.

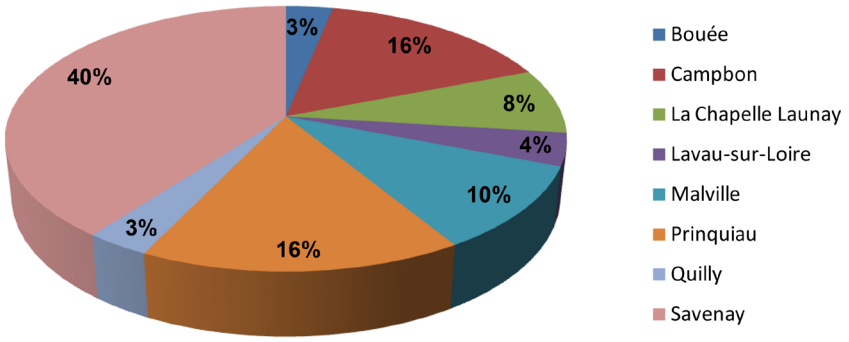
En 2008-2009 le territoire, en conséquence de la crise, a vu le nombre de ses transactions baisser mais une reprise lente du marché immobilier est observable et s'explique en partie par la difficulté qu'ont les futurs acquéreurs à accéder aux crédits.

La demande se concentre principalement sur le produit des maisons individuelles de 3 ou 4 pièces et dans la commune de Savenay où ont eu lieu en 2011 40% des transactions comptabilisées sur le territoire intercommunal (16% à Campbon et Prinquiau et 10% à Malville).

Evolution du nombre de transactions de maisons entre 2004 et 2011- Perval 2004-2011



Répartition par commune du nombre de transactions en 2011- Perval 2011



6.2.3 Un marché neuf et ancien attractif

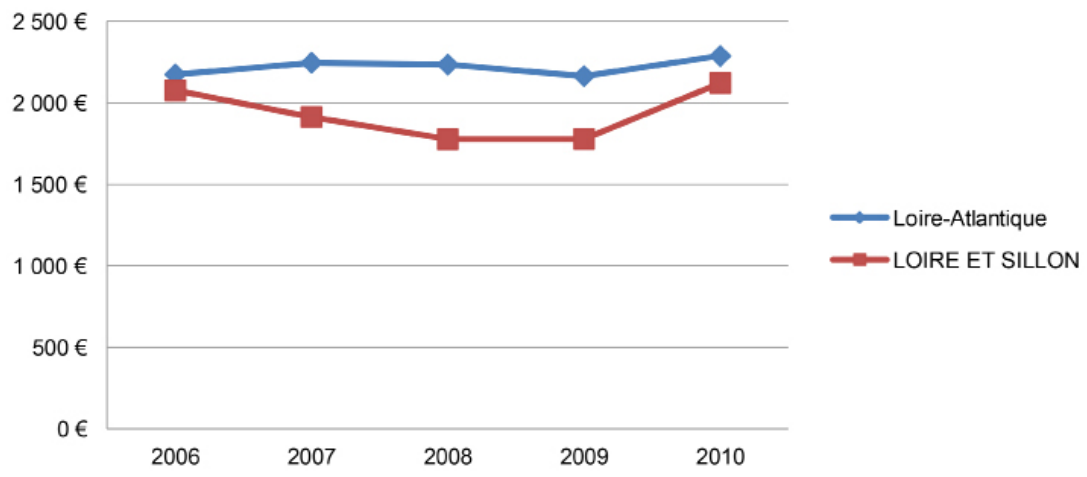
Si les prix dans le neuf ont en moyenne augmenté de 69% sur 10 ans (2002-2012) et se rapprochent de ceux observés en moyenne dans le département, le marché du neuf de la CCLS reste attractif. En tendance récente, on observe que le volume des transactions tend à se ralentir en raison d'un resserrement de l'accès au crédit pour les ménages.

S'agissant du marché de l'ancien, les prix restent compétitifs par rapport à l'ensemble du département. Les prix pratiqués entre la ville centre de Savenay et les autres communes de la CCLS sont sensiblement les mêmes (1 662,42€/m² pour une maison ancienne à Savenay contre 1 531,15€/m² pour le même bien dans une autre commune du territoire), mais restent inférieurs à la moyenne départementale.

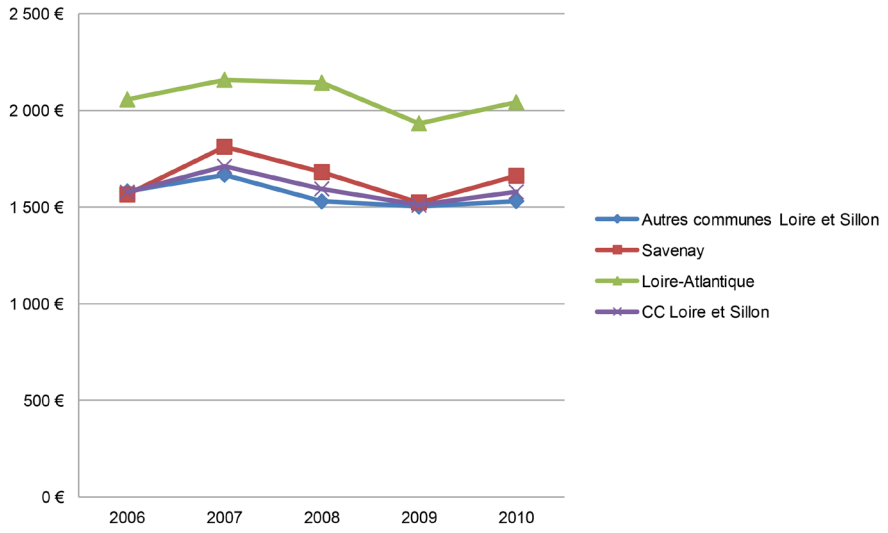
Les prix ont baissé entre 2007 et 2009, mais les professionnels du marché ont constaté une légère reprise depuis 2010. Cette évolution correspond à une diminution de l'offre alors que la demande pour l'ancien, quant à elle, a augmenté. Le marché de l'ancien reste attractif, mais les professionnels estiment qu'un besoin existe à Savenay en matière d'appartements privés. Pour autant certaines opérations ont connu des difficultés de commercialisation.

L'enjeu majeur de la CCLS face à la hausse démographique et une demande en logement soutenue est de maîtriser sa consommation foncière afin d'éviter l'étalement urbain tout en offrant la possibilité aux habitants de la Communauté de Communes l'opportunité de faire leur parcours résidentiels au sein du territoire.

Evolution des prix de vente – Maisons neuves (prix moyens au m²) - perval 2004-2011



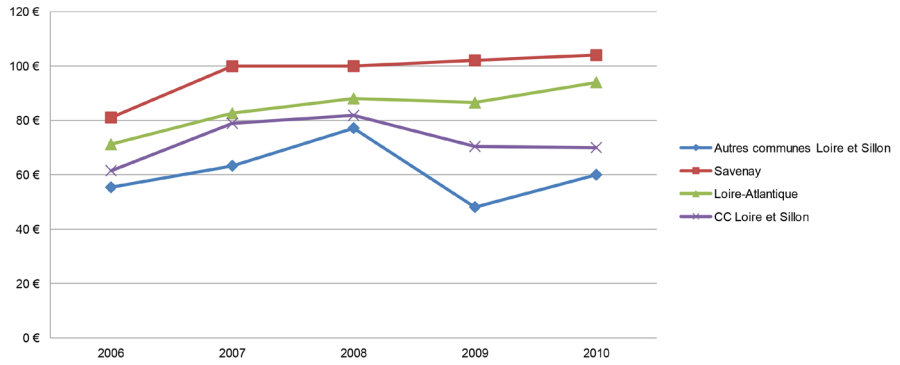
Evolution des prix de vente – maisons anciennes (prix moyen au m²) Perval 2006 2010



6.2.4 Différentes gammes de prix pour les terrains à bâtir

Les prix des terrains à bâtir les plus élevés se situent dans la commune la plus attractive en termes de services et d'équipements et la plus urbanisée à savoir Savenay. Les prix pratiqués y sont plus élevés que la moyenne départementale alors même que le prix de vente moyen des terrains à bâtir dans la CCLS se situe nettement en dessous de la moyenne départementale (70€m² contre 94€ pour le département en 2010). Malgré ses prix supérieurs à la moyenne, le marché de Savenay reste attractif économiquement pour les aménageurs.

Evolution des prix de vente – terrains à bâtir (prix moyens au m²) Perval 2004-2011



6.2.5 Le profil des acquéreurs

On observe que les acheteurs de maisons ou de terrains à bâtir sont principalement, à 63%, des personnes de moins de 40 ans, dont 27% ont moins de 30 ans, sans pour autant être des primo-accédants. Les personnes de plus de 60 ans ne représentent que 7% des acquéreurs de la CCLS en 2012.

On relève peu d'investisseurs dans le territoire, exception faite des appartements neufs se trouvant à Savenay où le marché est plus ouvert car plus attractif.

Les acquéreurs sont principalement des personnes résidant dans les agglomérations Nantaise ou Nazairienne et qui recherchent un logement ou un terrain à bâtir avec un cadre de vie plus agréable. En effet, sur l'année, 68% des acquéreurs sont originaires du département, 24% de la commune et 5% du reste de la France.

5.2.3 Synthèse-MOFF : dynamiques des marchés

Forces	Faiblesses
▪ **Des prix attractifs tant pour les terrains nus que pour le bâti**	▪ **Une prédominance de la maison individuelle et peu de collectifs** ▪ **Une consommation foncière importante** ▪ **Une absence d'accession sociale à la propriété**
▪ **Production de nouvelles formes urbaines : travail sur la densité**	▪ **Un étalement urbain non maîtrisé** ▪ **Une difficulté à accéder à la propriété pour une part de la population**
Opportunités	**Menaces**
Enjeux	
▪ **Offrir des opportunités de parcours résidentiels à l'ensemble des habitants de la CCLS et notamment en accession maîtrisée** ▪ **Maîtriser la consommation foncière**	

6.3 Parcours résidentiels

6.3.1 L'analyse de l'utilisation du parc

Le tableau ci-dessous présente une **analyse de l'utilisation du parc selon les types de besoins entre 1999 et 2009.**

Les constructions neuves peuvent ainsi participer à satisfaire différents besoins :

- Le renouvellement du parc de logements,
- Le desserrement des ménages,
- La disponibilité au sein du parc existant lié à la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- L'évolution démographique.

L'analyse rétrospective entre les deux dernières périodes intercensitaires consiste à évaluer la part de chaque catégorie de besoins sur le marché de l'habitat.

Analyse de l'utilisation de logements construits entre 1999 et 2009

+ 1 960 logements commencés (Sit@del2)

Renouvellement du parc	Besoins en desserrement	Variation résid. second. et logts vacants	Effet démographique
72 logts 7 logts par an	169 logts 17 logts par an	- 34 logts - 3 logts par an	1 825 logts 182 logts par an
Un renouvellement positif à la disparition de certains logements (changement d'usage - démolitions)	Une diminution de la taille moyenne des ménages entraînant des besoins en logements supplémenatires	Une baisse du nombre de logements vacants: remise sur le marché de logements entre 1999 et 2009	Une croissance démographique forte durant la période

➡ Soit 203 logements /an

6.3.2 Le calcul du point mort

Le **point mort** permet de définir **le nombre de logements à produire pour maintenir au même niveau la population.**

Les trois composantes du point mort sont :

Le renouvellement du parc : il s'agit du besoin de remplacement des logements disparus. Il prend en compte à la fois la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usage…) et son augmentation (divisions, changements d'usages…).

- Hypothèse de calcul : maintien de la part relative du renouvellement du parc observée en 2009 (-0,0010 par an soit 1.1% sur la période)

- **Besoins estimés : 9 logements par an**

Le desserrement des ménages : la diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale (séparations, familles monoparentales, décohabitations des jeunes, vieillissement de la population…). Elle entraîne une augmentation du nombre de ménages à loger pour un même volume de population donc des besoins supplémentaires en logements.

- Hypothèse de calcul : diminution de la taille moyenne des ménages selon le rythme annuel observé entre 1999 et 2009 amenant à une projection de 2,53 personnes par ménage en 2020

- Besoins estimés : 25 logements par an

La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants : cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger les ménages.

- Hypothèse de calcul : maintien du taux relatif de résidences secondaires et de logements vacants dans le parc de logement observé en 2009, soit 7.3% (considérant l'engagement à poursuivre l'intervention sur le parc privé existant)

- Besoins estimés : 2 logements par an

⇨ Pour la période 2014-2019, le point mort est de 36 logements par an.

6.3.3 La réponse actuelle aux besoins des ménages

Ces schémas reprennent les observations et conclusions relatives à l'offre de logements établies tout au long du diagnostic.

A l'échelle de la Communauté de Communes, ils permettent d'identifier les segments de l'offre absents ou insuffisamment développés et les éléments qui concourent à un blocage dans la réalisation des parcours résidentiels, notamment l'accessibilité de certains produits.

✓*Dans le parc autonome*

Public	Niveaux de Ressources	Locatif social	Locatif privé	Accession privée à la propriété
Ménages entrant dans un parcours résidentiel	Général	🟡	🟡	🟡
	Faible	🟡	🟡	🔴
	Moyen	🟢	🟡	🟡
	Elevé			🟢
Ménage en début de parcours résidentiels	Général	🟡	🟡	🟢
	Faible	🟡	🔴	🟡
	Moyen	🟡	🟢	🟡
	Elevé			🟢
Ménages en milieu de parcours résidentiels	Général	🟢	🟢	🟢
	Faible	🟡	🟡	🟡
	Moyen	🟢	🟢	🟢
	Elevé		🟢	🟢
Ménages en fin de parcours résidentiels	Général	🔴	🟡	🟡
	Faible	🔴	🔴	🟡
	Moyen	🔴	🟡	🟡
	Elevé			🔴

Segment de l'offre.	🔴 ... non accessible	🟡 .. difficilement accessible	🟢 ...accessible
	Rupture dans le parcours résidentiel	Frein dans le parours parcours résidentiel	Continuité dans le parcours résidentiel

* Accession sociale à la propriété non développée

Les segments de l'offre qualifiés de non accessibles sont des produits :

- Soit absents du marché local, comme l'accession sociale à la propriété qui n'est presque pas développée à l'échelle du territoire intercommunal,

- Soit inadaptés car quasi inexistants face à la demande, à l'image du locatif social qui est peu développé dans le territoire, notamment pour les ménages en fin de parcours résidentiel.

Les segments considérés comme difficilement accessibles regroupent les biens présents sur le marché mais dont l'offre ne répond pas totalement à la demande :

- Cela regroupe principalement le parc locatif social, en raison de sa faible représentation pour les ménages aux revenus plus modestes, ou encore le secteur locatif privé qui reste peu adapté aux jeunes ménages et aux personnes disposant de ressources modestes en raison de la grande taille des logements sur le marché.

L'offre dite accessible rassemble les segments présents dans le territoire et accessibles à la population. Ainsi, on constate que l'accession privée à la propriété est facilement accessible pour des ménages disposant d'un niveau de revenus suffisant.

✓ ***Dans les publics spécifiques***

Public	Niveaux de Ressources	Logements foyer	Structures spécialisées	Structures d'accueil	Aire d'accueil	Habitat adapté	Résidence sociale
Jeune en insertion	Général					🟡	🔴
	Faible					🟡	🔴
	Moyen					🔴	🔴
	Elevé					🟢	🔴
Personnes âgées	Général	🟢	🟢	🟢		🟢	
	Faible	🟡	🟡	🟡		🟡	
	Moyen	🟢	🟢	🟢		🟢	
	Elevé	🟢	🟢	🟢		🟢	
Personnes handicapées			🟢	🟢		🟢	
Personnes défavorisées			🟢			🟡	🟢
Gens du voyage					🟡	🔴	

... non accessible ... difficilement accessible ...accessible

Segment de l'offre. 🔴 Rupture dans le parcours résidentiel 🟡 Frein dans le parours parcours résidentiel 🟢 Continuité dans le parcours résidentiel

* Accession sociale à la propriété non développée

Concernant les publics spécifiques, on note :

- Une quasi absence d'offre destinée aux jeunes en insertion professionnelle,
- La bonne couverture du territoire en matière d'hébergement pour les personnes âgées bien que se pose la question de l'accueil des ménages les plus modestes,
- L'offre importante à destination des personnes handicapées,
- L'accueil adapté aux personnes défavorisées (maison relais, CHRS, logements en ALT, résidence sociale…) bien que la prise en charges des besoins strictement locaux soit à conforter,
- L'absence d'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés et une aire d'accueil qui remplit son rôle de d'accueil pour les familles de passage.

Le diagnostic constitue la première étape de l'élaboration du PLH, la seconde phase de l'étude sera destinée à la définition des orientations stratégiques. Elle repose sur la tenue d'ateliers de travail thématique, instances privilégiées de la réflexion inter-partenariale, qui ont pour objet :

- D'asseoir les conclusions du diagnostic, ainsi que le bilan des politiques locales de l'habitat et des stratégies patrimoniales,

- D'évoquer, sous la forme d'une réflexion commune, les perspectives d'évolution et les stratégies de développement ou de gestion aux différents niveaux (scénarii),

- De dégager, en vue de la rédaction d'un document d'orientations, les axes d'intervention, les enjeux stratégiques et les principes d'intervention partagés.

Ils rassembleront les acteurs de l'habitat autour de trois principaux thèmes d'approfondissement :

- La réponse aux besoins en logement des publics spécifiques,

- L'amélioration du parc privé,

- La stratégie foncière, les scénarii de développement et la programmation de logements.

2 bd de la Loire - 44 260 SAVENAY
✆ 02 40 56 81 03 🖷 02 40 56 83 38
communaute@cc-loiresillon.fr - www.cc-loiresillon.fr