



volet 1 : diagnostic

PROGRAMME LOCAL

DE L'HABITAT

2021 - 2027

Dossier approuvé par délibération du conseil communautaire en date
du 5 octobre 2021



— sommaire

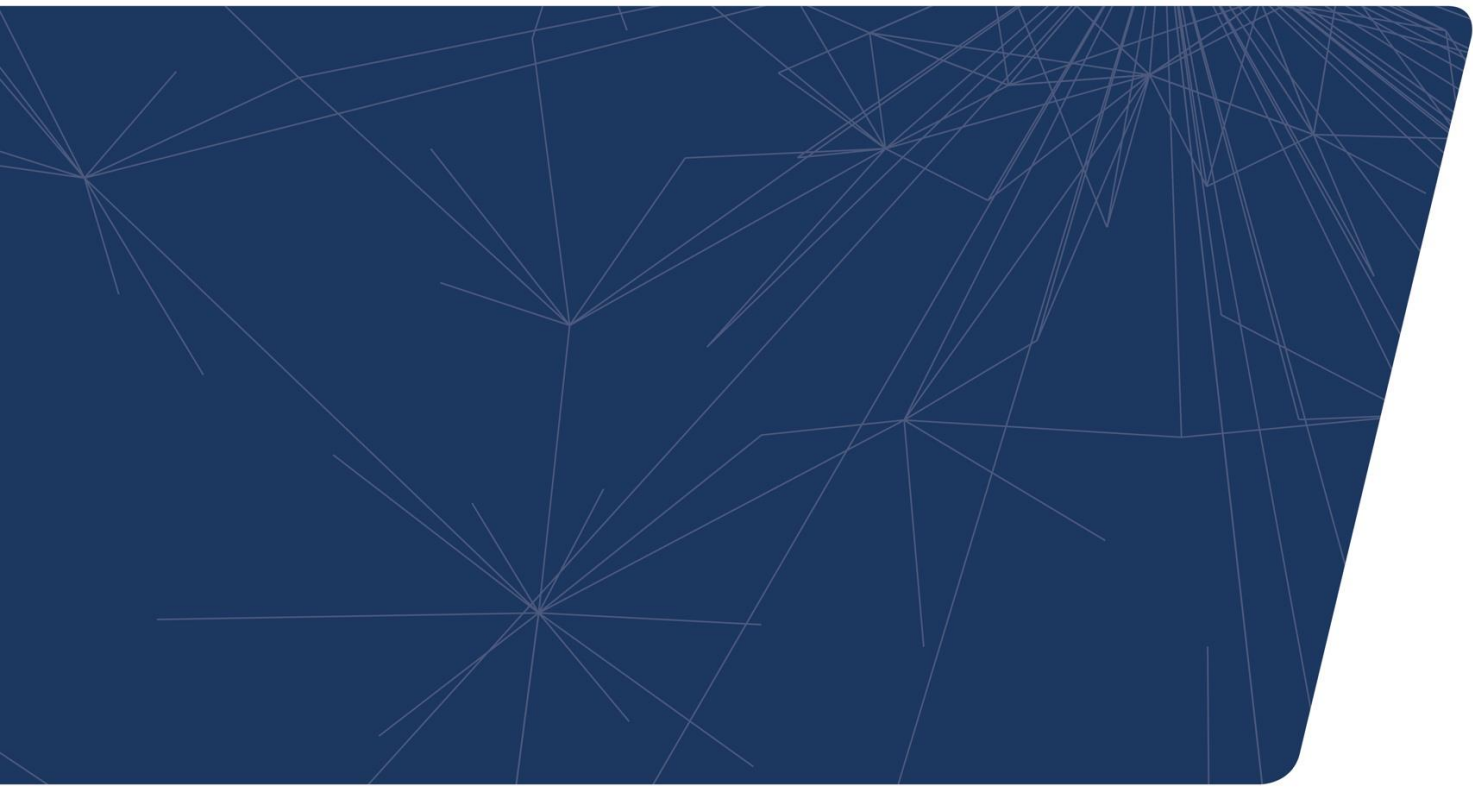
SOMMAIRE

CONTEXTE.....	6
Une communauté d’agglomération récente	7
Le PLH, un document obligatoire pour les communautés d’agglomération	7
Le PLH, expression du projet stratégique “habitat” du territoire.....	8
Un document à articuler avec d’autres documents stratégiques.....	9
Une élaboration lancée en avril 2018 pour une approbation à l’automne 2020	11
Des élus fortement impliqués dans l’élaboration.....	11
Le contenu du PLH	13
DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....	15
A- Croissance démographique	16
Un territoire dynamique bénéficiant du moteur métropolitain.....	16
Une croissance démographique toujours forte	19
Un tassement de la croissance entre 2010 et 2015.....	20
Une croissance portée par le solde naturel et le solde migratoire, des dynamiques communales contrastées.....	24
Une stabilisation des nombres de décès et de naissances depuis 2012	26
Un solde positif des migrations résidentielles sauf pour les 15-34 ans.....	27
B- Habitants et ménages.....	29
Une croissance de population portée par les personnes en milieu de parcours résidentiel	29
Un territoire caractérisé par l'accueil des familles	30
Des ménages plus grands que la moyenne départementale.....	31
Une progression des ménages de plus de 40 ans	31
Des revenus supérieurs à ceux de l'ensemble du département, un taux de pauvreté faible	33
Des revenus plus élevés à proximité de la métropole et sur l'axe Nantes-Clisson.....	34
Un territoire à vocation résidentielle malgré la croissance de l'emploi	34
C- Synthèse et enjeux.....	37
PARC DE LOGEMENTS.....	39
A- Structure et caractéristiques	40

Une croissance du parc de logements plus rapide que la croissance démographique	40
Une forte proportion de résidences principales, peu de logements vacants.....	40
Un territoire de propriétaires	41
Des logements sociaux peu présents sauf à Clisson	43
Des logements plutôt récents	43
Des logements anciens surreprésentés parmi les logements vacants	44
Un territoire de maisons de grande taille, même si le nombre d'appartements augmente rapidement	44
B- Zoom sur le parc locatif social	46
Une faible part de logements locatifs sociaux, une amorce de renforcement	46
Une production en retrait des objectifs du SCoT, des objectifs SRU pour Haute-Goulaine	47
Un parc récent, concentré à Clisson et Haute-Goulaine.....	48
Des loyers par nature peu élevés.....	49
Une majorité de petites maisons, des appartements concentrés à Clisson et Haute-Goulaine	50
Une forte demande locative sociale	51
Une demande pour des petites et moyennes typologies de logements	52
Les demandeurs : de jeunes actifs et/ou des personnes seules et familles monoparentales	53
Un parc assurant bien son rôle d'accueil des ménages les plus modestes.....	54
C- Zoom sur le parc privé	55
Un parc privé relativement ancien avec un potentiel d'amélioration.....	55
D- Synthèse et enjeux.....	57
DYNAMIQUES DES MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS.....	59
A- Marché immobilier	60
Une augmentation constante des transactions immobilières depuis 2013, portée par les maisons et les terrains à bâtir	60
Des prix médians en hausse pour les maisons et les terrains à bâtir depuis 2015.....	61
Le bien le plus recherché selon les agents immobiliers : une maison avec jardin	62
Une part importante des ménages en accession au maximum de leur capacité de financement...	62
B- Zoom sur la construction neuve	65
Une augmentation des mises en chantier de logements depuis 2014, 40 % de la production dans trois communes : Haute-Goulaine, Gorges et Clisson	65

Une baisse de la surface des terrains à bâtir, pour un prix moyen des parcelles relativement stable	66
C- Logement locatif privé	67
Des loyers plus élevés que dans le reste de la couronne péri-urbaine.....	67
Une offre locative faible, un marché tendu	67
D- Synthèse et enjeux.....	68
PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES	70
A- Parcours résidentiels et profils des ménages	71
Des proportions élevées de familles et de couples sans enfant âgés de plus de 40 ans	71
Une majorité de ménages propriétaires de leurs maisons, à l'exception des jeunes décohabitants et des jeunes isolés	72
B- Atouts et points de blocage dans l'intercommunalité	73
Une offre permettant théoriquement à tous les ménages de se loger, mais une offre spécialisée ne couvrant pas la diversité des demandes.....	74
Synthèse et enjeux	75
PUBLICS SPECIFIQUES.....	76
A- Personnes âgées	77
Une forte augmentation des personnes âgées.....	77
Un territoire plutôt bien pourvu en hébergement médicalisé, une demande grandissante en habitat intermédiaire	78
Enquête du CD44 sur le logement des personnes âgées en 2015.....	80
Prescriptions // Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2017-2022.....	81
B- Personnes en situation de handicap.....	82
Près de 400 personnes bénéficiaires de l'AAH.....	82
Trois foyers de vie	82
Un manque d'hébergements temporaires	82
Des interrogations sur l'accueil des personnes vieillissantes	82
Prescriptions // Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2017-2022	82
C- Hébergement des personnes en difficulté sociale	84
Un territoire relativement peu touché par le logement potentiellement indigne	84

Des logements d'urgence peu nombreux...	84
... mais répondant à la demande de manière partagée en fonction des communes	85
Prescriptions // Plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Loire-Atlantique 2016-2020	85
D- Jeunes et travailleurs saisonniers	87
Une baisse des 15-29 ans	87
Une population confrontée à des difficultés d'accès au logement	87
Un manque de structures d'hébergement à destination des jeunes, un manque de visibilité des travailleurs saisonniers	88
Prescriptions // PDH et porter à connaissance de l'État	89
E- Gens du voyage	90
Deux aires d'accueil sur le territoire	90
Des taux d'occupation contrastés	90
Prescriptions // Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2024	90
F- Synthèse et enjeux	91
CAPACITES FONCIERES	92
A- Intégration d'un volet foncier au PLH	93
Trois objectifs pour le volet foncier du PLH	93
Contenu et méthodologie proposée par l'Auran	93
B- Potentiels fonciers pour le développement d'une offre nouvelle	96
À l'échelle intercommunale, un potentiel foncier a priori suffisant pour répondre aux objectifs du SCoT	96
Des potentiels fonciers communaux a priori suffisants pour atteindre les objectifs du SCoT	97
Des leviers à adapter selon les catégories de gisements à mobiliser dans les communes	99
ENJEUX POUR LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT	102
Enjeux identifiés à l'issue du diagnostic du PLH de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération	104



CONTEXTE

Une communauté d'agglomération récente

La communauté d'agglomération Clisson, Sèvre et Maine Agglomération est issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 des communautés de communes de Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson. Elle réunit 16 communes dans un territoire qui s'étend sur 30 954 hectares entre la métropole nantaise au nord-ouest et le sud-est de la Loire-Atlantique, tout au long du secteur aval du bassin de la Sèvre



nantaise. Elle accueille une population de plus de 54 000 habitants au 1^{er} janvier 2016.

Le Programme Local de l'Habitat 2021-2027 de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération est le premier PLH du territoire. Les démarches engagées en matière d'habitat à l'échelle du SCoT du Vignoble et des deux intercommunalités existantes auparavant n'ont abouti à l'approbation d'aucun PLH.

Le PLH constitue une étape importante dans la construction du projet de territoire avec un enjeu d'appropriation de la démarche, d'interconnaissance et de territorialisation des orientations et du programme d'actions intercommunal.

Le PLH, un document obligatoire pour les communautés d'agglomération

La compétence habitat fait partie des compétences obligatoires des communautés d'agglomération. De ce fait, Clisson, Sèvre et Maine Agglomération est tenue d'élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH). La communauté d'agglomération doit également installer la Conférence Intercommunale du

Logement (CIL), élaborer la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).

Le PLH, expression du projet stratégique “habitat” du territoire

Le PLH est le document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat des collectivités. L'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) est la pierre angulaire de la mise en œuvre de cette politique sur son territoire.

L'intercommunalité doit décliner localement, dans le PLH, les priorités nationales constitutives de la politique du logement, à savoir l'égalité et la cohésion des territoires, la mixité sociale dans l'habitat, la prise en compte des besoins des plus fragiles ainsi que la garantie du droit au logement, tout en assurant une gestion économe de l'espace, dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLH traduit une politique élaborée et menée localement par les acteurs et partenaires de proximité. Il permet ainsi l'adaptation des grands principes nationaux aux besoins, à la spécificité et à l'hétérogénéité des territoires, à la réalité des contextes démographiques, économiques et sociaux locaux.

Le PLH 2021-2027 de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération doit permettre — à l'échelle de l'intercommunalité — de définir un projet territorial en matière d'habitat, coordonner les acteurs et les projets, passer des constats aux enjeux puis des orientations à des actions concrètes déclinées à l'échelle infra-communautaire. Le PLH définit, pour une durée au moins égale à 6 ans, les objectifs et les principes de la politique locale de l'habitat visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement du territoire.
- Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, si besoin.
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.
- Améliorer l'accessibilité au logement des personnes handicapées.

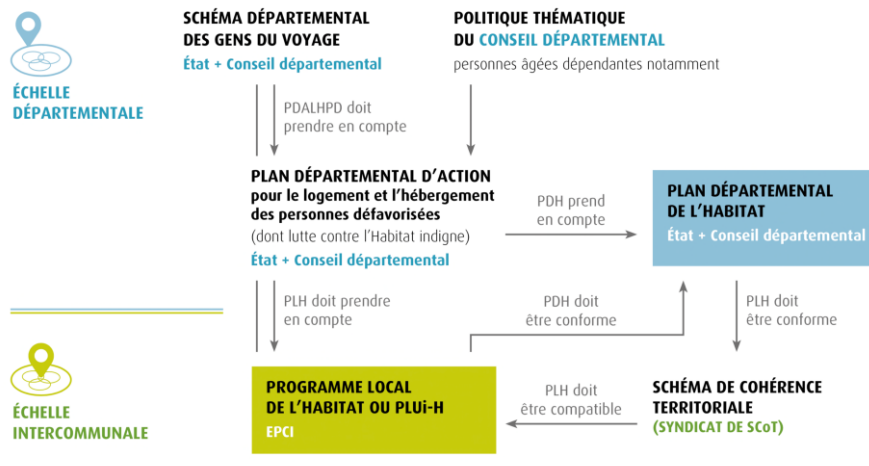
Le PLH indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes et l'intercommunalité pour parvenir aux objectifs fixés. Il définit également les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur le territoire de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération.

La commune de Haute-Goulaine étant concernée par les obligations de rattrapage de la part des logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU), le PLH devra également préciser et clarifier l'articulation avec ces obligations de production.

Un document à articuler avec d'autres documents stratégiques

Le PLH de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération s'articule avec plusieurs documents supra-communaux : compatibilité avec le SCoT du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015, Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2020, Plan Départemental de l'Habitat 2014-2019, Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2018-2024. Il doit aussi prendre en compte les politiques thématiques du Conseil départemental de Loire-Atlantique comme le Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2017-2022 et le Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2017-2022.

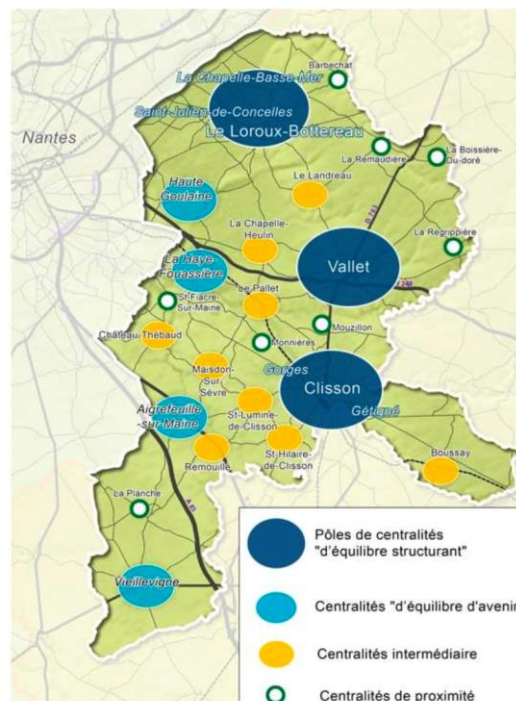
Par ailleurs, les documents d'urbanisme sectoriels communaux, tels que les PLU, doivent être compatibles avec le PLH. Les communes disposeront d'un an pour mettre à jour leur document d'urbanisme après l'approbation du PLH (Porter à connaissance de l'État), le cas échéant.



Source : Cerema 2019 "Le programme local de l'habitat (PLH) en 20 questions"

Parallèlement au PLH, l'intercommunalité a engagé l'élaboration de deux autres documents stratégiques locaux : le Programme Global de Déplacement et le Schéma de Développement Économique. Le PLH joue donc un rôle pivot pour la stratégie intercommunale du territoire. Il doit notamment préciser et actualiser les objectifs de production du SCoT du Pays du Vignoble Nantais au

Définition de la hiérarchie urbaine



Source : DOO du SCoT du Pays du Vignoble Nantais, 2015

regard de la hiérarchie urbaine définie par ce dernier.

Une élaboration lancée en avril 2018 pour une approbation à l'automne 2020

Par délibération en date du 24 avril 2018, le Conseil communautaire de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération a décidé d'engager l'élaboration du PLH sur les 16 communes de l'intercommunalité. Cette délibération a également défini la liste des personnes morales associées à l'élaboration du PLH, ainsi que les modalités de leur association à chaque étape de pilotage, conformément au Code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'Auran a été mandatée en juillet 2018 pour accompagner Clisson, Sèvre et Maine Agglomération tout au long du processus d'élaboration du PLH, soit 18 mois. L'objectif de l'intercommunalité est d'arrêter le projet fin novembre 2019. L'approbation du projet définitif aura lieu en 2020 après les élections municipales.

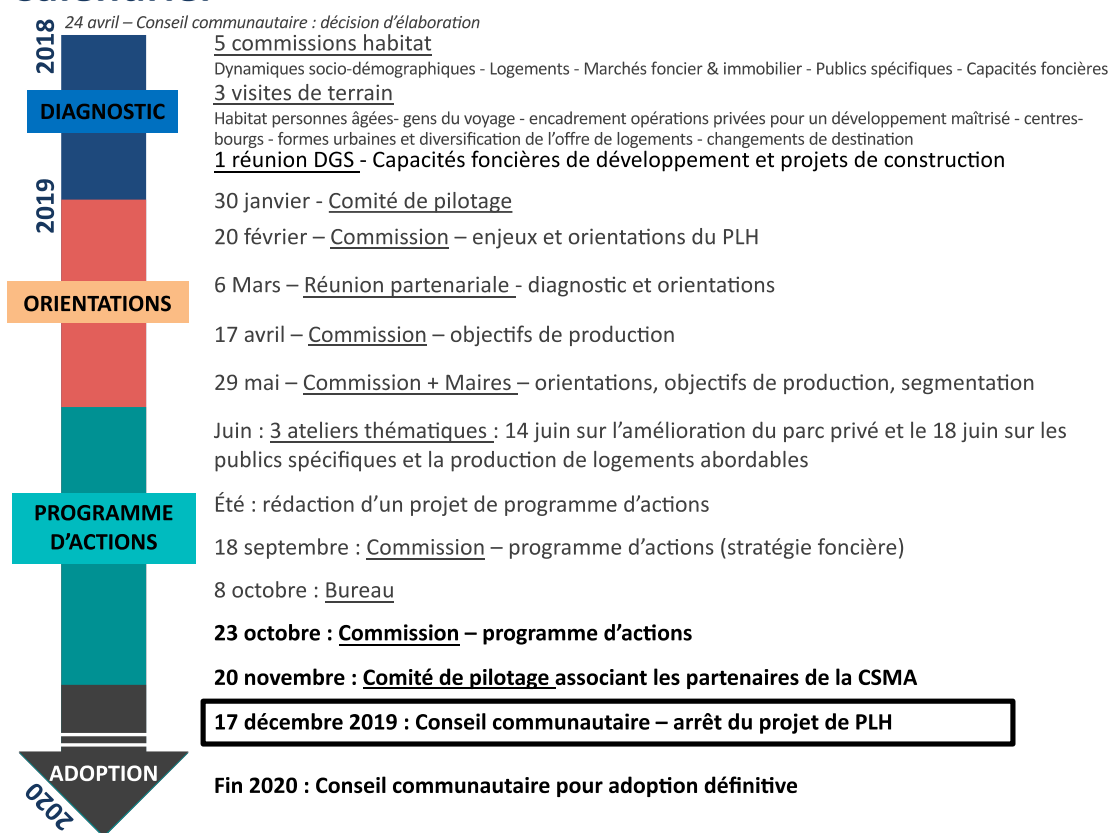
Des élus fortement impliqués dans l'élaboration

Quatre types d'instances ont été mises en place pour élaborer le PLH :

- Comité de pilotage : validation des principales étapes et du document finalisé avant l'arrêt en conseil communautaire.
- Commission habitat : instance de suivi mensuelle.
- Réunion avec les personnes publiques associées : instance de présentation et débat avec les acteurs locaux de l'habitat, à chaque étape clé.

- Réunion technique avec les services et/ou les partenaires de la communauté d'agglomération,

Calendrier



en fonction des besoins.

Les élus se sont fortement impliqués dans l'élaboration du PLH, en particulier par un suivi mensuel de l'avancement du projet en commission habitat. Cela a permis une appropriation collective du diagnostic entre août 2018 et février 2019. Cette acculturation collective a notamment eu lieu lors de trois visites de terrains en groupes pour échanger sur les sujets du PLH en septembre 2018 : habitat des personnes âgées, accueil des gens du voyage, encadrement des opérations privées, renouvellement des centres-bourgs, formes urbaines et changements de destination.

De la même manière, la définition des enjeux, des orientations et du programme d'actions ont fait l'objet d'ateliers en juin 2019 avec les partenaires locaux. Ils ont été l'occasion d'échanger avec des représentants des territoires voisins qui ont fait part de leurs réussites et difficultés sur : l'amélioration du parc privé, la production d'une offre abordable, l'hébergement et le logement des publics spécifiques.

Le contenu du PLH

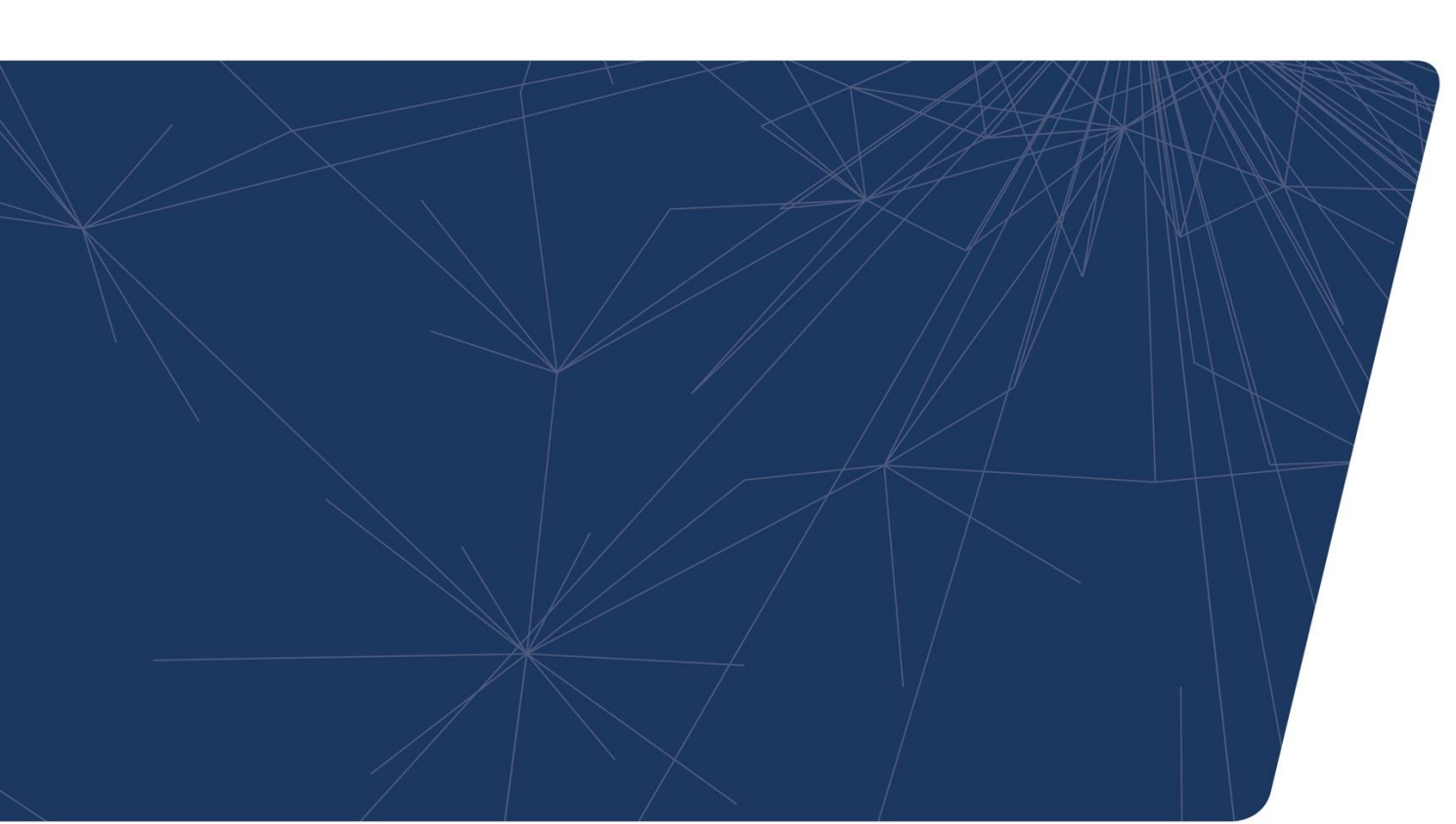
Le PLH se compose :

- 1) d'un **diagnostic** portant sur la situation du logement, de l'hébergement et du foncier sur un périmètre tenant compte des réalités urbaines des habitants du territoire.
- 2) des **orientations stratégiques** définies à partir de ce diagnostic. Elles constituent le choix de développement du territoire et « les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale, et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ». En parallèle cette partie précise les interventions nécessaires sur le foncier. Elle définit également les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.
- 3) d'un **programme d'actions territorialisé, à la commune**, déclinant ces orientations et moyens. Il fixe des objectifs en matière de développement de l'offre nouvelle, identifie les actions à conduire sur le parc existant, décline le type de logements à produire dans le parc social et/ou dans l'offre privée (logements sociaux, très sociaux, intermédiaires, logements à loyer libre), les moyens fonciers à mettre en œuvre, afin de proposer une offre de logements adaptée à chaque public.

En application de l'article L.302-8 du CCH, les objectifs territorialisés inscrits dans les PLH pour les communes soumises aux obligations issues de l'article 55 de la loi SRU, doivent par ailleurs être conformes aux objectifs de production de logements locatifs sociaux devant leur permettre d'atteindre en 2025 le taux cible de 20 ou 25 %. La commune de Haute-Goulaine est concernée par ce dernier point et devrait viser un objectif de 25 % de logements locatifs sociaux.

Le programme fixe l'échéance de réalisation des actions, ainsi qu'un budget (moyens financiers) et prévoit, lorsqu'il est nécessaire, l'adaptation des PLU ou PLUi pour en permettre l'effectivité. Il indique les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre des projets.

Le présent document (diagnostic) reprend les éléments analysés, discutés et validés lors de la phase diagnostic entre juillet 2018 et février 2019.



DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

A-Croissance démographique

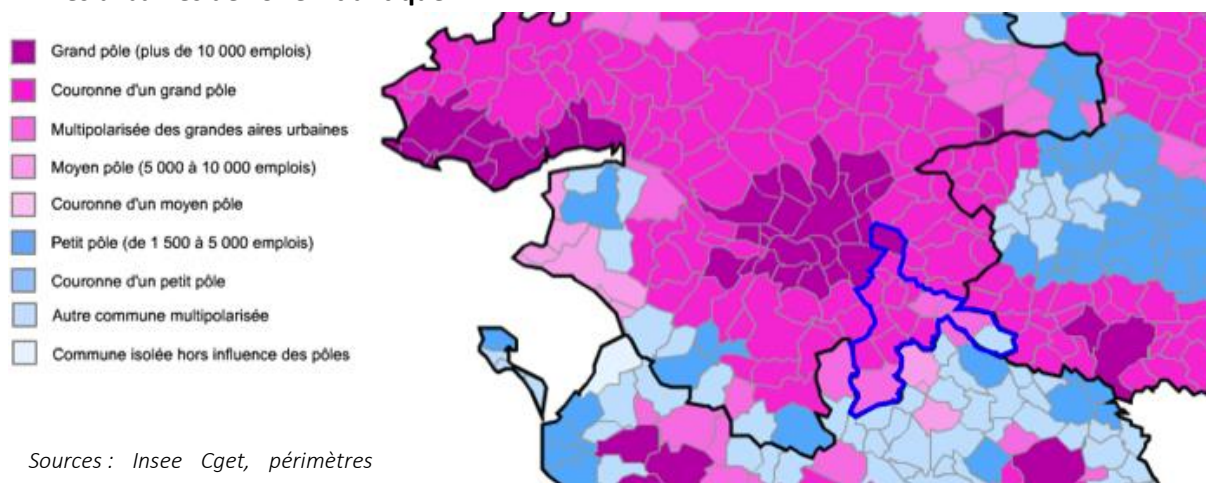
Un territoire dynamique bénéficiant du moteur métropolitain

Le territoire de l'agglomération de Clisson, Sèvre et Maine est situé à la croisée des aires urbaines de Nantes et Cholet et des aires urbaines de la Vendée (Montaigu, Les Herbiers, La Roche-sur-Yon).

Sur les 16 communes de l'agglomération 11 se situent dans l'aire urbaine de Nantes. Elles représentent 60 % de la population de Clisson, Sèvre et Maine agglomération.

Cette position géographique permet au territoire de bénéficier du dynamisme et de l'attractivité de l'aire urbaine nantaise dont le rythme annuel de croissance démographique s'élève à + 1,5 %, un

Aires urbaines de Loire-Atlantique

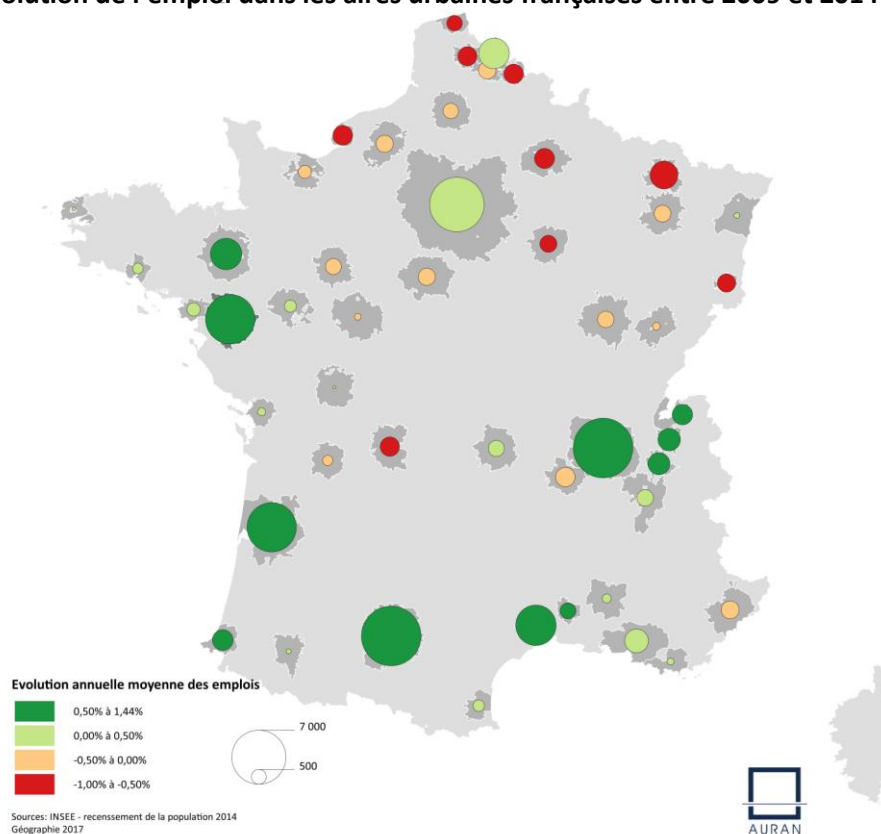


Sources : Insee Cget, périmètres

chiffre comparable aux aires urbaines de Rennes, Bordeaux, Toulouse ou encore Montpellier.

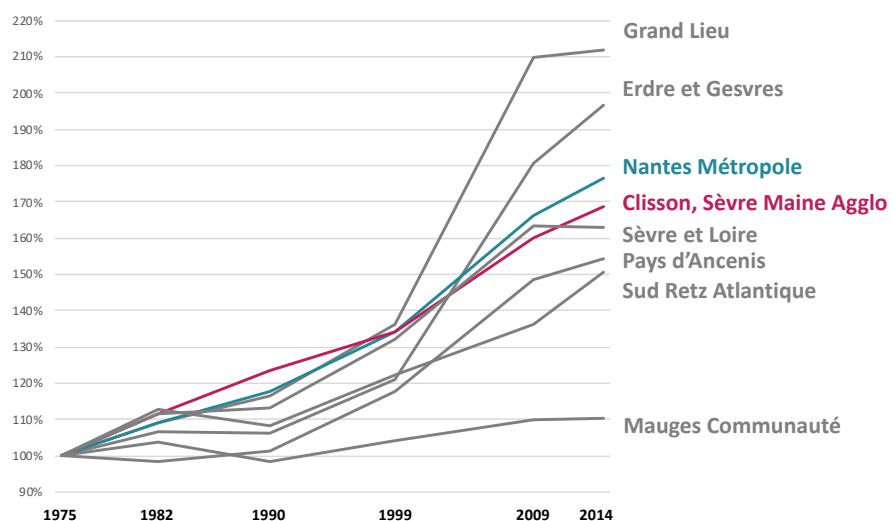
Le développement économique de l'agglomération de Clisson, Sèvre et Maine profite également du fait que l'aire urbaine de Nantes est une zone d'emploi dynamique et attractive (taux de chômage relativement peu élevé de 7,1 %). L'évolution du nombre d'emplois est particulièrement rapide dans les intercommunalités situées dans la première couronne de la métropole nantaise : depuis 1975 le nombre d'emplois a ainsi été multiplié par 2 dans les communautés de communes de Grand Lieu et d'Erdre et Gesvres et par plus de 1,6 pour Clisson, Sèvre et Maine agglomération. Nantes Métropole, avec un nombre d'emplois plus élevé, a vu une multiplication par 1,8 de son nombre d'emplois et apparaît comme le moteur de cette croissance économique et démographique du territoire.

Évolution de l'emploi dans les aires urbaines françaises entre 2009 et 2014



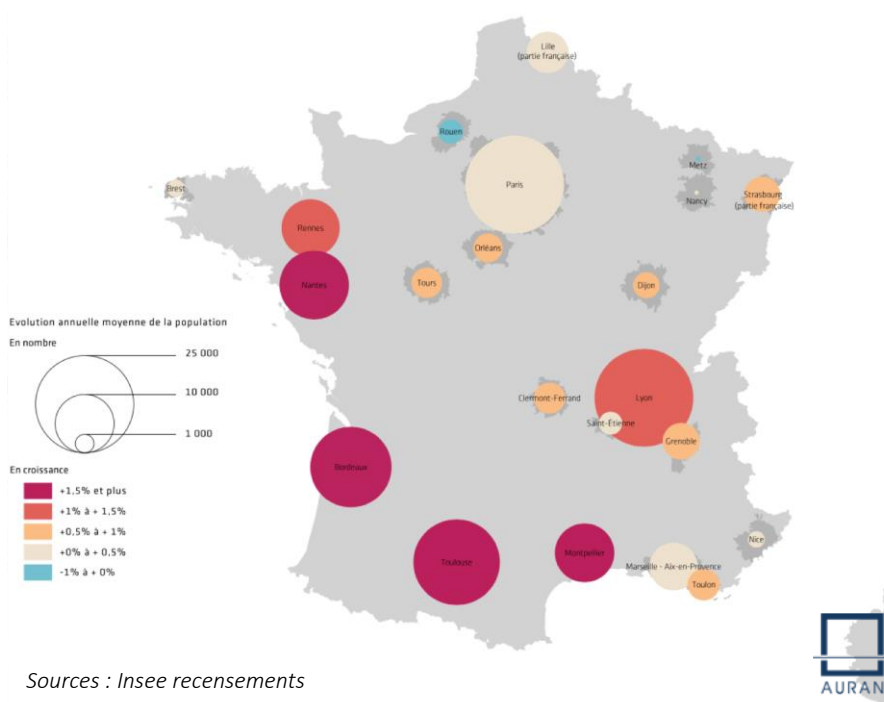
Sources : Insee recensements

Évolution de l'emploi dans les intercommunalités de Loire-Atlantique (base 100 en 1975)

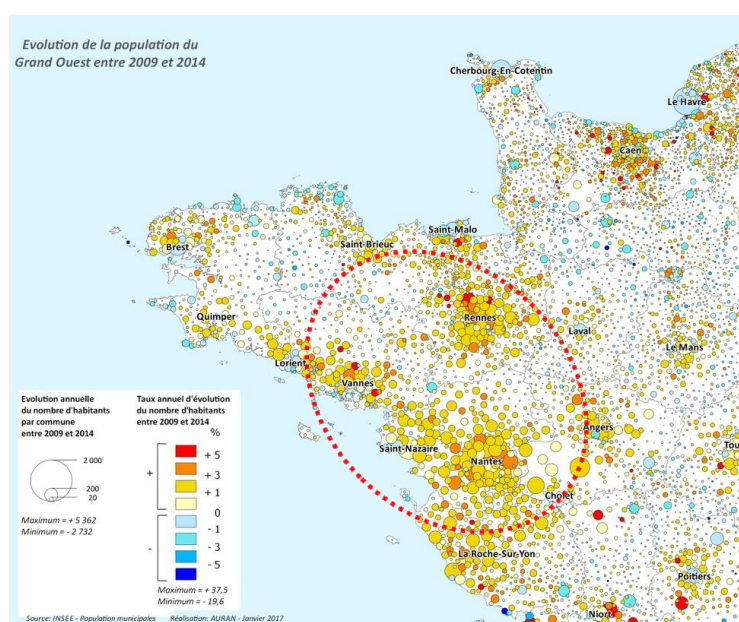


Sources : Insee recensements

Évolution de la population dans les aires urbaines françaises entre 2010 et 2015



Au-delà de l'aire urbaine nantaise, le littoral constitue aussi l'un des facteurs d'attractivité du



Sources : Insee recensements

département. La population de Loire-Atlantique augmente ainsi de 17 000 habitants par an.

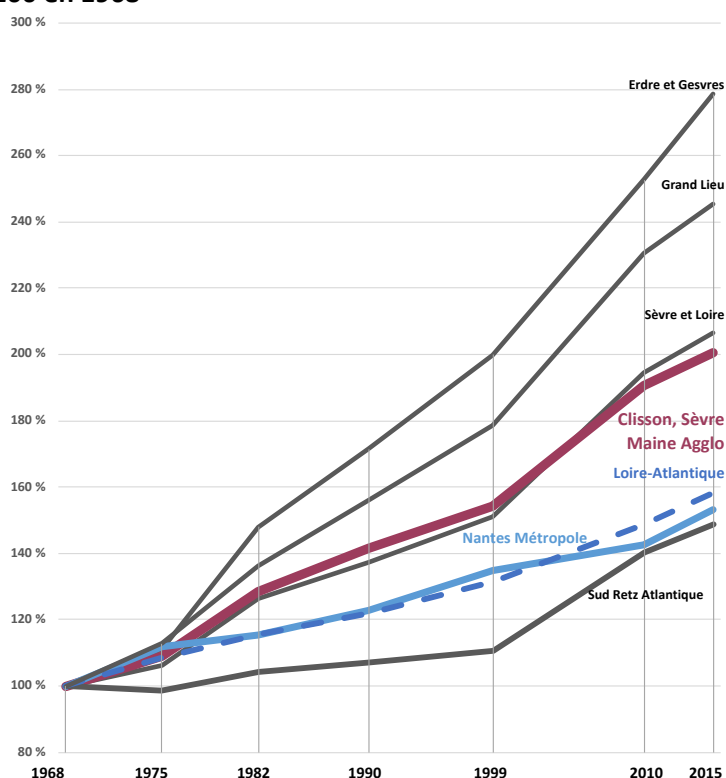
Une croissance démographique toujours forte

Les territoires de la première couronne de l'aire urbaine de Nantes ont connu une forte croissance démographique avec une accélération marquée entre 1999 et 2010. Ainsi la population de la

communauté de communes d'Erdre et Gesvres a été multipliée par 2,8 depuis 1968, celle de Grand Lieu par près de 2,5.

Clisson, Sèvre et Maine Agglomération s'inscrit dans un positionnement médian au sein de la couronne périurbaine avec une multiplication par 2 de la population depuis 2010, voisine de celle de Sèvre et

Évolution de la population dans les intercommunalités de Loire-Atlantique (base 100 en 1968)



Sources : Insee recensements

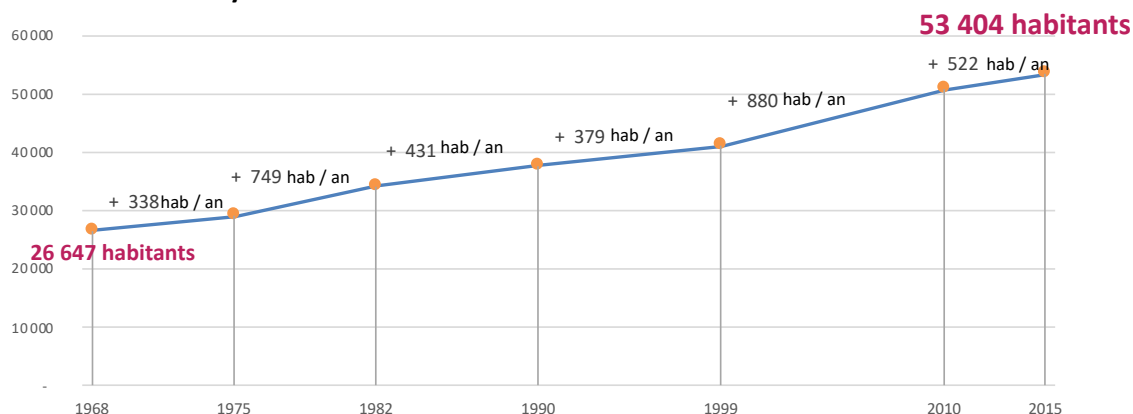
Loire. Cette croissance est plus forte que celle de Nantes Métropole en lien avec la différence de taille des territoires (en 1968 : le territoire de Nantes Métropole comptait 412 000 habitants, celui de Clisson, Sèvre et Maine agglomération 26 700 habitants).

Un tassement de la croissance entre 2010 et 2015

La population de l'Agglomération est passée de 50 794 habitants en 2010 à 53 404 habitants en 2015. Le territoire a ainsi gagné près de 522 habitants chaque année durant cette période, soit une croissance annuelle de + 1 %. C'est un peu moins qu'au cours de la période précédente (1999-2010) durant laquelle le taux annuel de croissance était de 1,9 % pour une population de 41 113 habitants en 1999.

Cette croissance est inférieure à celle envisagée dans le cadre du SCOT (+ 1,7 % pour l'ensemble du SCOT).

Évolution de la population de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération de 1968 à 2015 et croissance moyenne annuelle en nombre d'habitants



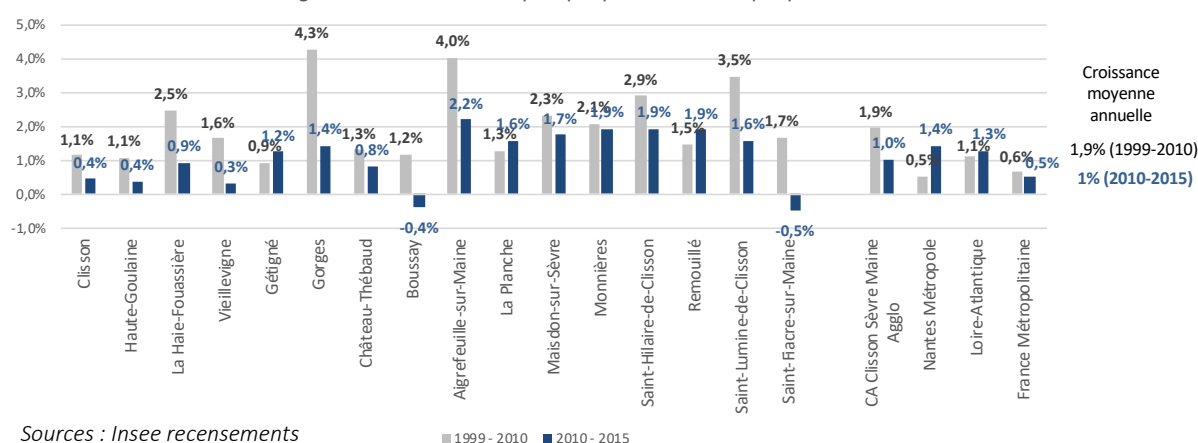
Sources : Insee recensements

Un infléchissement de la croissance a été observé pour une majorité des communes de la Communauté d'Agglomération entre 2010 et 2015. Pour certaines communes, Boussay et Saint-Fiacre-sur-Maine, l'évolution démographique est même négative au cours de cette période.

Trois communes ont cependant connu une accélération de leur croissance entre les deux périodes :

Croissance annuelle entre 1999-2010 et 2010-2015

Communes rangées de la commune la plus peuplée à la moins peuplée en 1999



Sources : Insee recensements

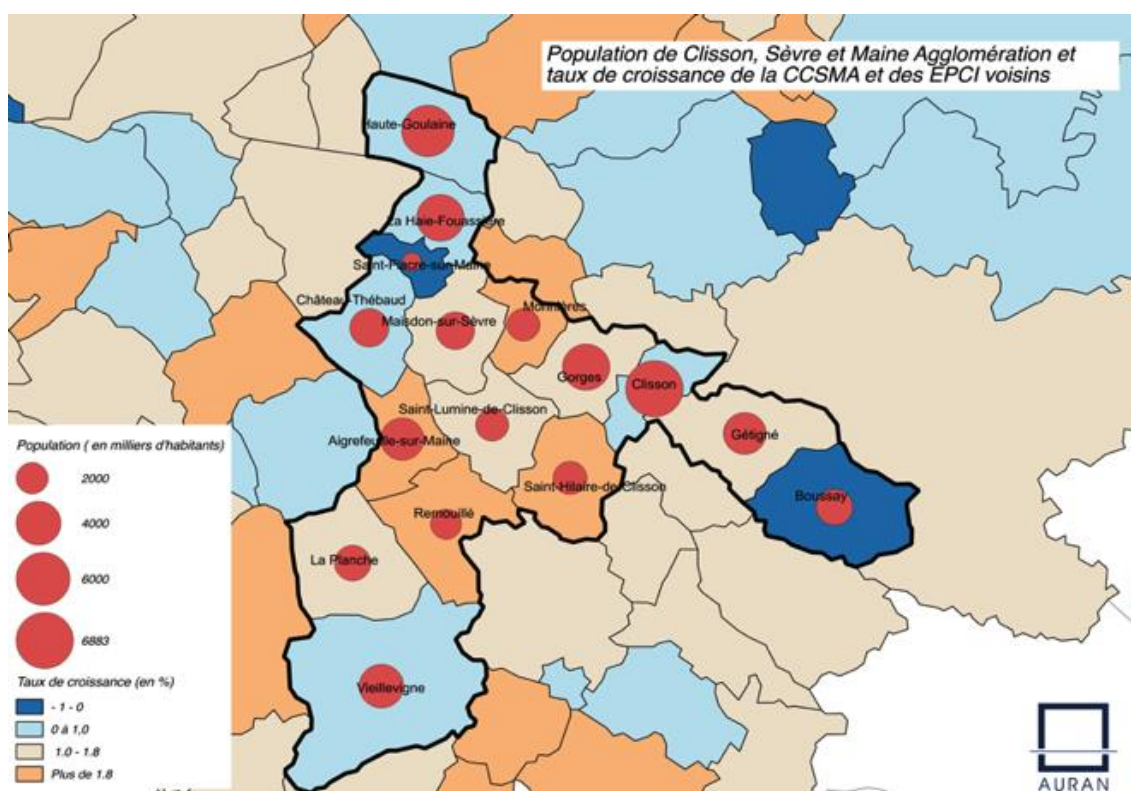
Gétigné, La Planche et Remouillé.

Sur les deux dernières périodes (1999-2010 et 2010-2015), les taux de croissance les plus importants se situent au sein des communes les moins peuplées. On observe quand même trois exceptions notables avec les cas de :

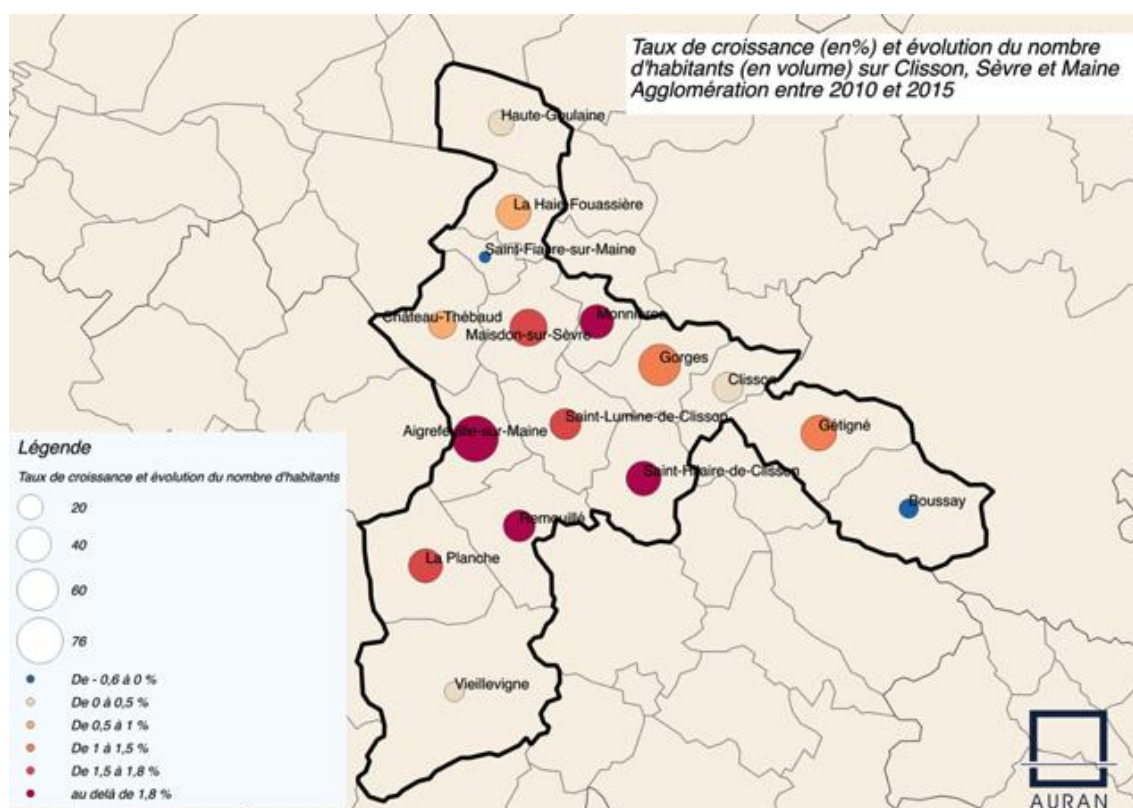
- La Haye-Fouassière qui a connu une importante croissance annuelle jusqu'en 2010,

- Gorges qui a connu une importante croissance de 1999 à 2015,

- Saint-Fiacre-sur-Maine qui connaît une croissance annuelle moyenne inférieure à la moyenne



Sources : Insee recensements



Sources : Insee recensements

intercommunale au cours des deux dernières périodes intercensitaires.

Une croissance portée par le solde naturel et le solde migratoire, des dynamiques communales contrastées

Depuis 1968, la Communauté d'Agglomération connaît une croissance portée tant par le solde migratoire que par le solde naturel.

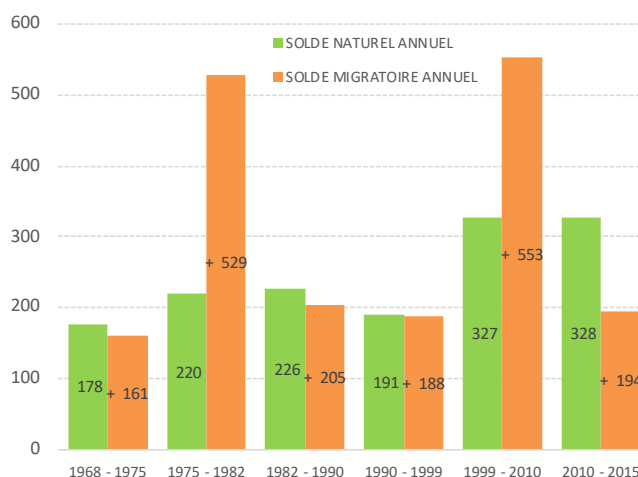
Deux périodes se caractérisent par un solde migratoire positif très élevé : la première entre 1975 et 1982 et la seconde entre 1999 et 2010 avec plus de 500 nouveaux arrivants chaque année au sein du territoire.

La période récente, elle, est caractérisée par une croissance davantage portée par le solde naturel. L'infléchissement de la croissance démographique observée au cours des dernières années s'explique surtout par une baisse du solde migratoire.

Les moteurs de l'évolution démographique diffèrent selon les communes :

- 8 communes ont une croissance plus particulièrement portée par le solde naturel : Château-Thébaud, Clisson, La Haie-Fouassière, Maisdon-sur-Sèvre, Monnières, Saint-Hilaire-de-Clisson, Saint-Lumine-de-Clisson, Vieilleville.
- 4 communes ont une croissance essentiellement imputable au solde migratoire : Aigrefeuille-sur-Maine, Gétigné, Haute-Goulaine et la Planche.
- Les croissances de Gorges et de Remouillé sont portées par le solde naturel comme par le solde migratoire.
- 3 communes connaissent un déficit du solde migratoire (Château-Thébaud, Saint-Fiacre-sur-Maine et Vieilleville), compensé par le solde naturel pour Château-Thébaud et Vieilleville mais pas à Saint-Fiacre-sur-Maine dont la population décroît.
- Enfin, la perte de population de Boussay est imputable au solde naturel et au solde migratoire, tous deux négatifs.

Évolution annuelle du solde naturel et du solde migratoire du territoire de Clisson, Sèvre et Maine agglomération entre 1968 et 2015

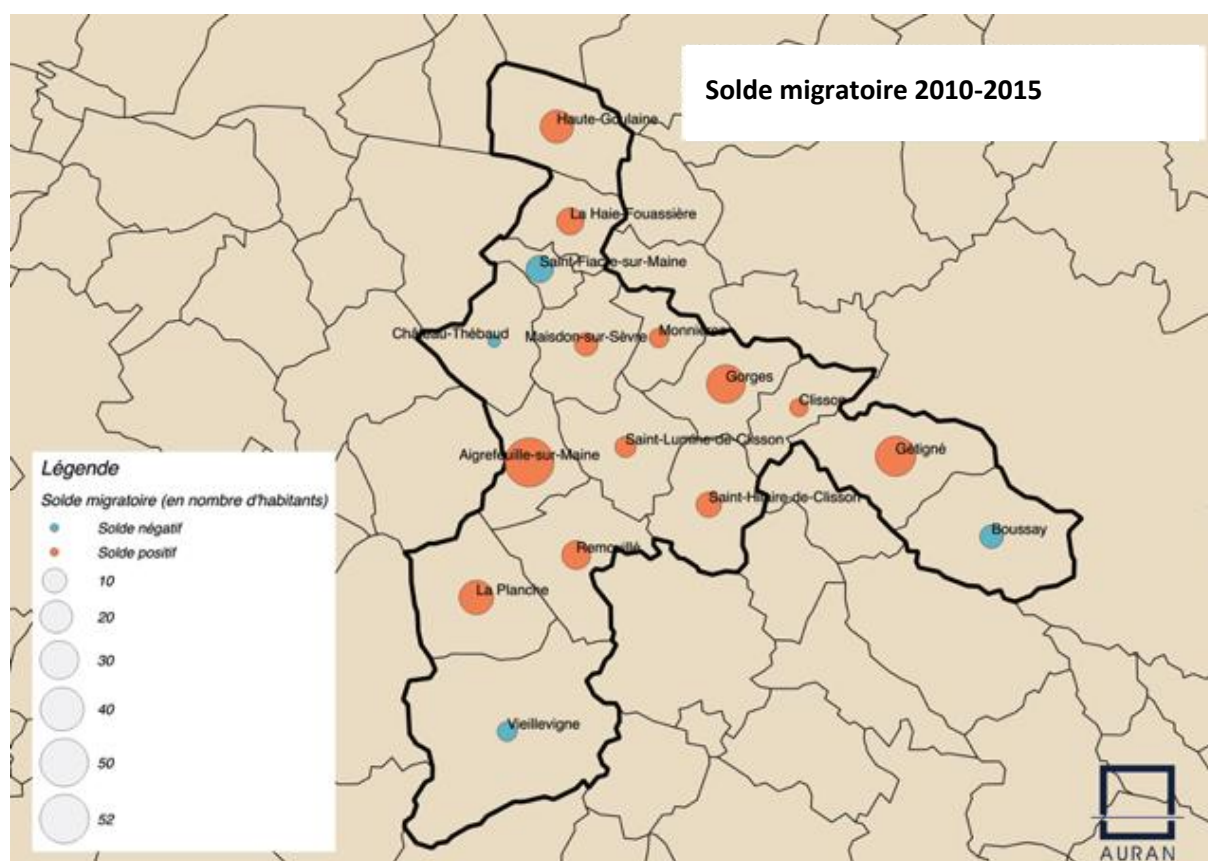


Sources : Insee recensements et état-civil

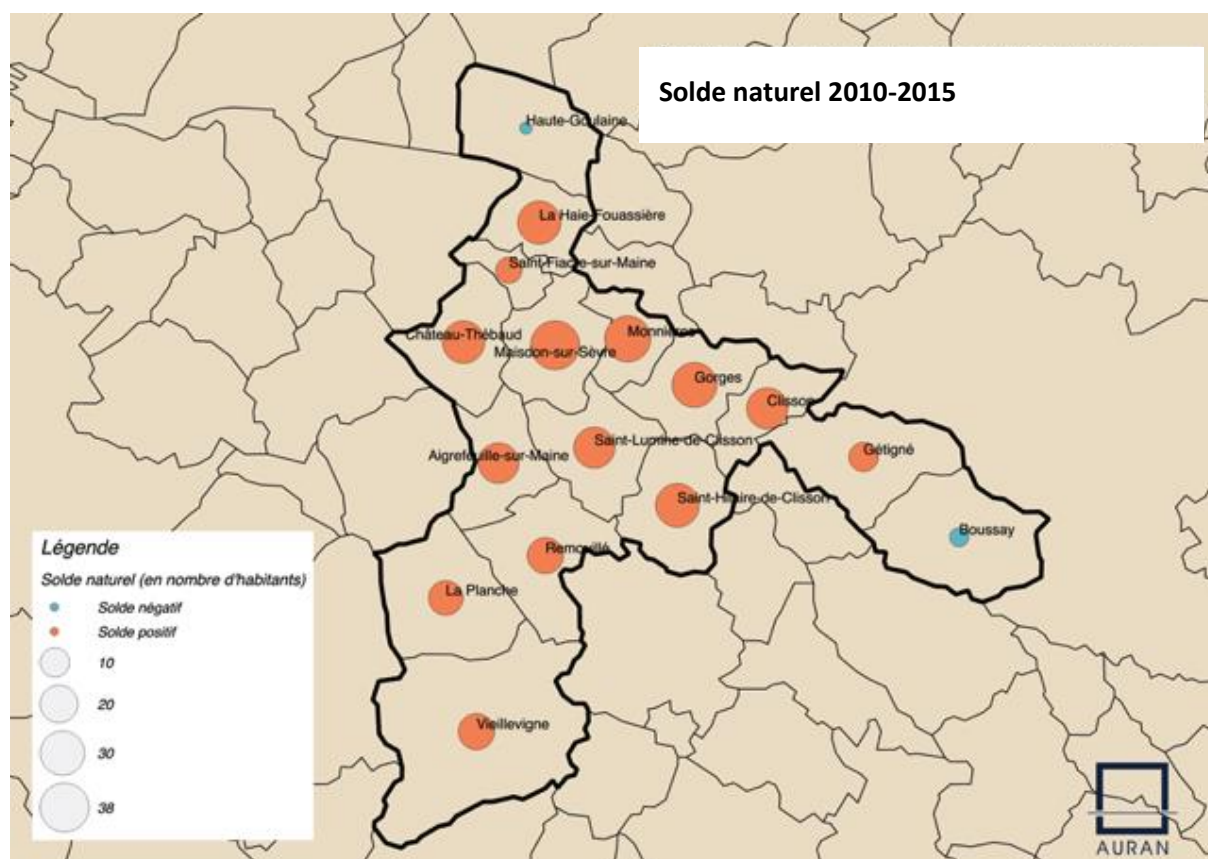
Solde naturel et solde migratoire entre 2010 et 2015 des communes du territoire de la Communauté d'Agglomération



Sources : Insee recensements



Sources : Insee recensements et état-civil

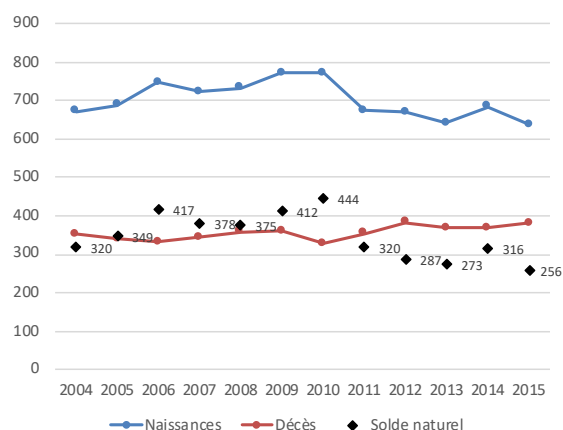


Sources : Insee recensements et état-civil

Une stabilisation des nombres de décès et de naissances depuis 2012

La stabilité du solde naturel moyen annuel entre les deux dernières périodes intercensitaires masque les dynamiques récentes caractérisées par :

- une augmentation du nombre de décès entre 2010 et 2012 (+ 51 décès en 2012 par rapport à 2010) avant une stabilisation jusqu'en 2015,
- une baisse marquée du nombre de naissances entre 2010 et 2011 (- 98 naissances) avant une relative stabilisation également,
- Un solde naturel de 256 habitants en 2015, le plus bas depuis 2004 s'inscrivant dans une tendance à la baisse entre 2010 et 2015.

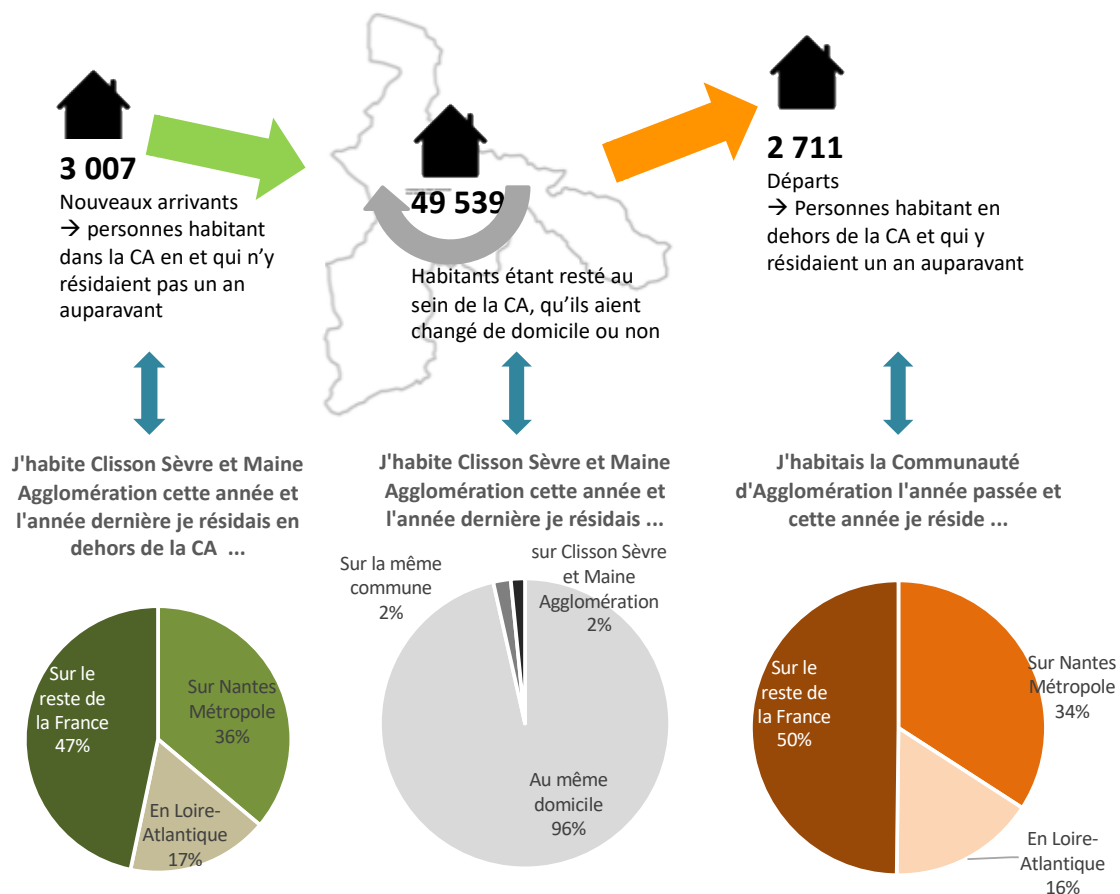


Sources : Insee recensements et état-civil

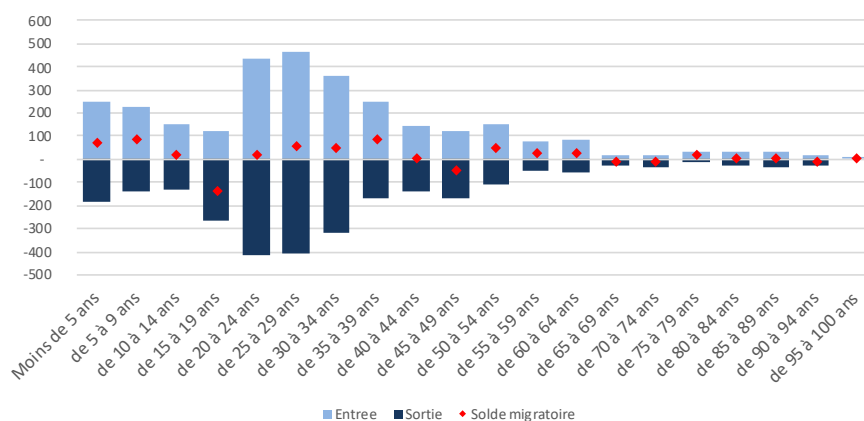
Un solde positif des migrations résidentielles sauf pour les 15-34 ans

Les données sur les migrations résidentielles annuelles observées entre 2013 et 2017 montrent que le territoire de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération continue d'attirer plus d'habitants qu'il n'en perd :

Les mouvements résidentiels 2013-2017 — Clisson, Sèvre et Maine Agglomération



Flux et solde migratoire par âge



Sources : Insee recensements

3 007 nouveaux arrivants pour 2 711 départs soit un solde positif de près de 300 habitants supplémentaires.

Deux tranches d'âges ont cependant des comportements spécifiques :

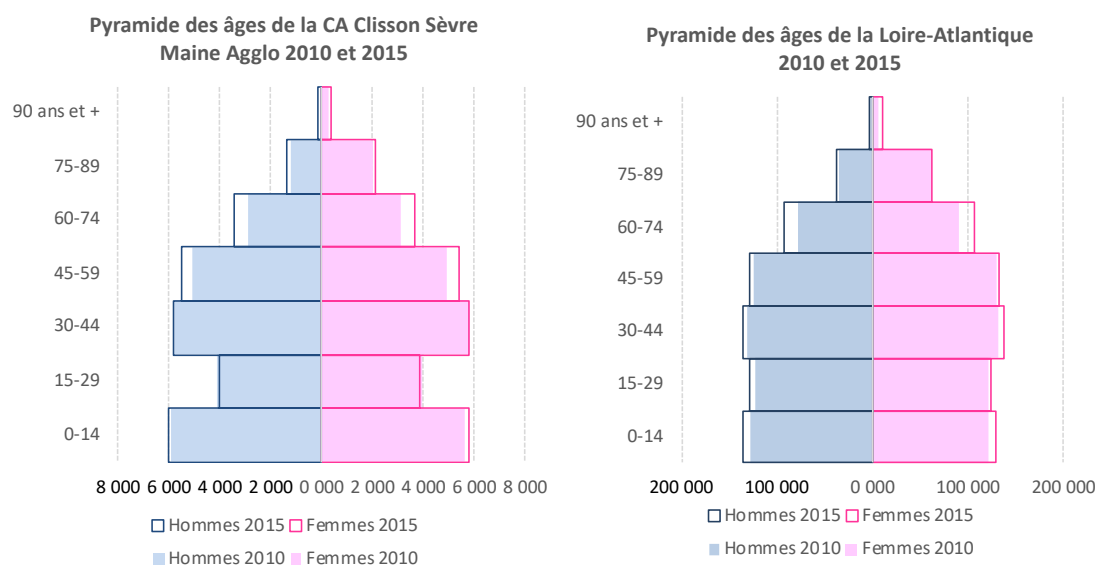
- Les 15-19 ans pour lesquels le solde migratoire est négatif en lien notamment avec la décohabitation des jeunes pour leurs études et donc souvent une sortie du territoire.
- Les 20-34 ans quittent autant l'agglomération qu'ils viennent s'y installer. Ce phénomène trouve son explication dans le fait que ces personnes, souvent en début de parcours professionnel, sont davantage mobiles que le reste de la population et quittent le territoire pour leur premier ou un nouvel emploi.

-

B- Habitants et ménages

Une croissance de population portée par les personnes en milieu de parcours résidentiel

La pyramide des âges des habitants traduit dans une certaine mesure la dynamique des départs et arrivées au sein du territoire. Ainsi, les jeunes entre 15 et 30 ans sont peu représentés alors que les 30-60 ans sont plutôt bien représentés sur l'intercommunalité. Cette étroitesse de la tranche d'âge des 15-29 ans ne se retrouve pas sur la pyramide des âges de la Loire-Atlantique (incluant Nantes



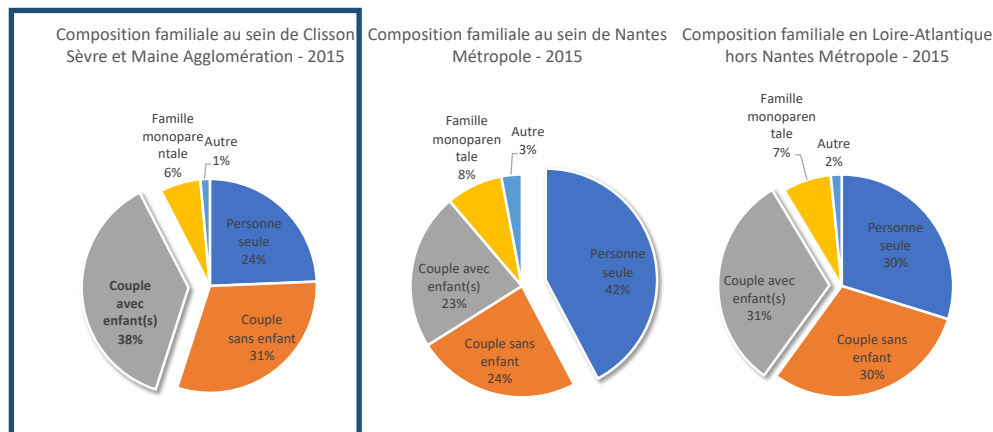
Sources : Insee recensements

Métropole).

La croissance de la population est portée par les personnes entre 45 et 75 ans, en milieu de parcours résidentiel.

Un territoire caractérisé par l'accueil des familles

En 2015, les familles (couples avec enfant(s) et familles monoparentales) représentent 44 % des ménages de l'intercommunalité. Les personnes seules, 24 % des ménages, sont relativement peu nombreuses en comparaison de Nantes Métropole. Clisson, Sèvre et Maine Agglomération présente

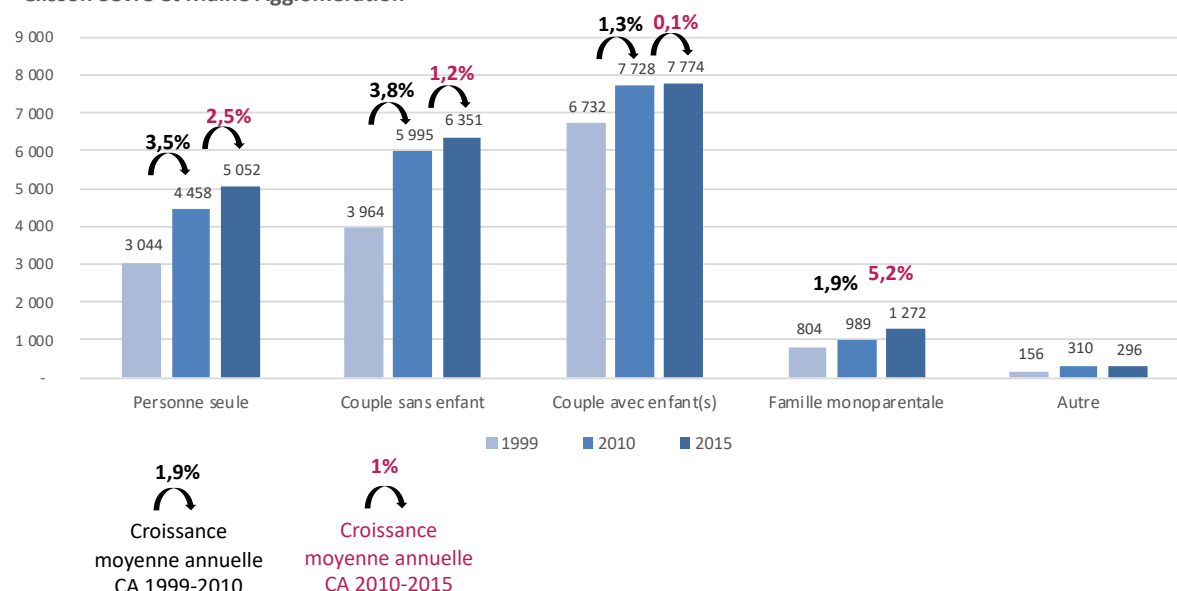


Sources : Insee recensements

néanmoins un profil proche de celui des autres intercommunalités de Loire-Atlantique.

En volume, tous les profils de ménages ont connu une croissance entre la période 1999-2010 et la période 2010-2015. Cependant, en lien avec l'évolution démographique globale, cette croissance a ralenti entre les deux périodes. À l'exception des familles monoparentales tous les types de ménages ont été marqués par cet infléchissement. Celui-ci impacte plus particulièrement les couples sans enfant

Évolution de la répartition de la structure des ménages entre 1999 et 2015 sur le territoire de Clisson Sèvre et Maine Agglomération



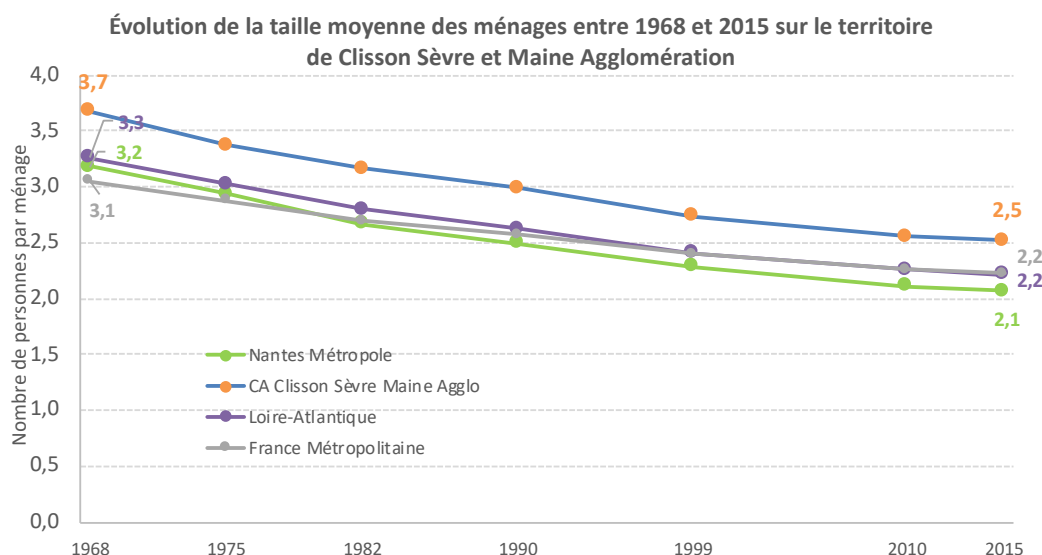
Sources : Insee recensements

qui perdent 2,6 points de croissance.

Des ménages plus grands que la moyenne départementale

Avec 2,5 personnes par ménage en 2015 la taille moyenne des ménages est supérieure à celle du département. Elle est en adéquation avec la prépondérance des familles au sein du territoire.

Comme pour l'ensemble du territoire français la taille moyenne des ménages diminue régulièrement depuis 1968, au même rythme en Loire-Atlantique que dans Clisson, Sèvre et Maine Agglomération.



Sources : Insee recensements

Cette diminution tend à ralentir.

Une progression des ménages de plus de 40 ans

Pour aller plus loin que la composition des ménages l'Auran a défini 12 profils résidentiels distincts qui tiennent compte de l'âge des personnes composant le ménage dans une logique de parcours résidentiel (cf. infra). Cette méthode permet d'analyser les principales étapes que des ménages peuvent traverser dans leur vie. Elle permet également de confronter ces profils à l'offre en logements d'un territoire donné.

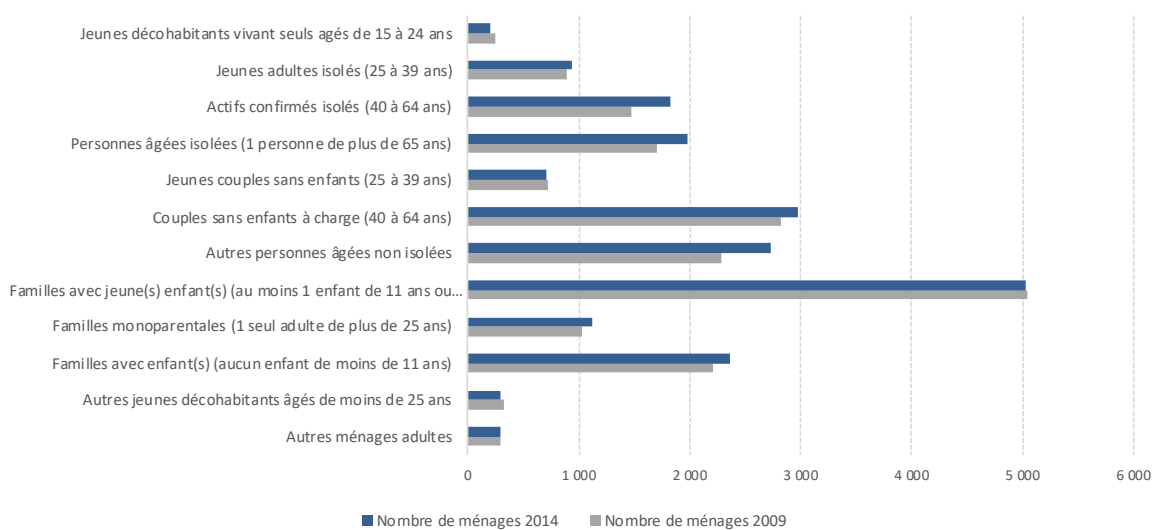
On observe que la progression du nombre de ménages concerne plus particulièrement les profils dont le référent a 40 ans et plus, notamment :

- les actifs confirmés isolés,
- les personnes âgées isolées,
- les autres personnes âgées,
- les couples sans enfant à charge.

Les familles progressent relativement moins vite.

Les jeunes décohabitants (peu nombreux) diminuent, tout comme les jeunes couples sans enfant.

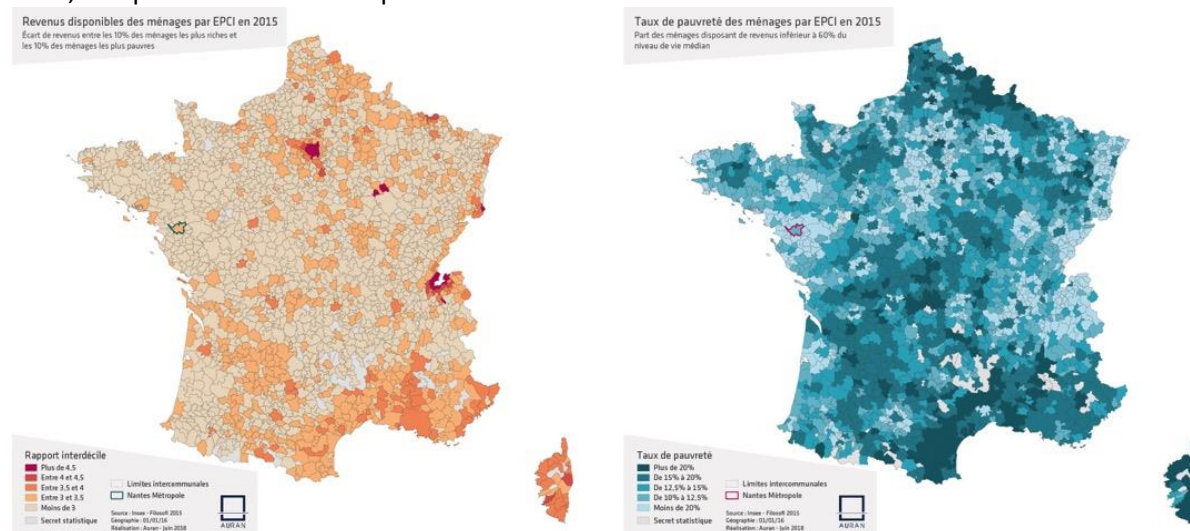
Evolution du profil résidentiel des ménages 2009-2014



Sources : Insee recensements, Auran

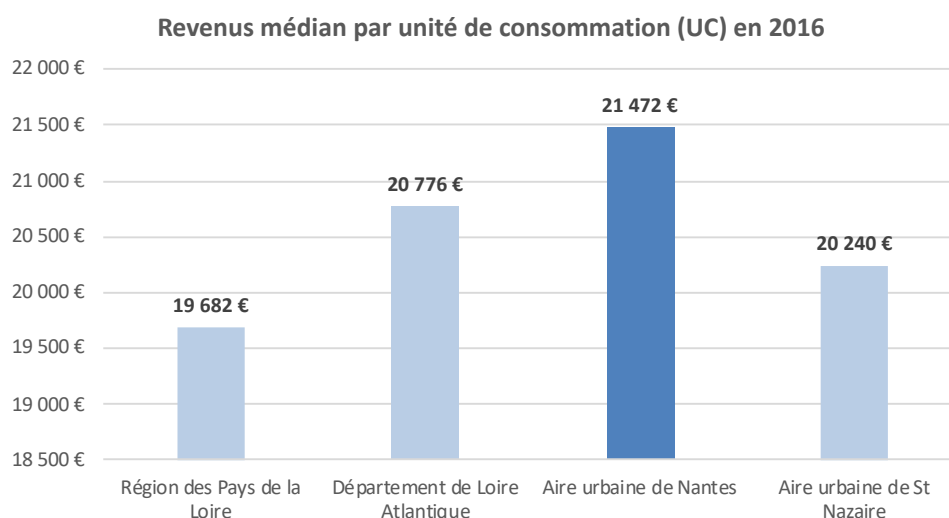
Des revenus supérieurs à ceux de l'ensemble du département, un taux de pauvreté faible

Dans le Grand Ouest, les écarts de revenus sont souvent inférieurs à 3. Il s'agit des plus faibles valeurs observées au niveau national. La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté y est également plus faible, c'est particulièrement le cas en Loire-Atlantique. Les taux y sont fréquemment inférieurs à 10 %, soit parmi les valeurs les plus faibles de France.



Sources : Insee Filosofi

Dans l'aire urbaine de Nantes le revenu médian est estimé à 21 472 € par unité de consommation en 2016. Cette valeur est supérieure à celle de la Loire-Atlantique (+ 696 €) et de la région (+ 1 790 €).



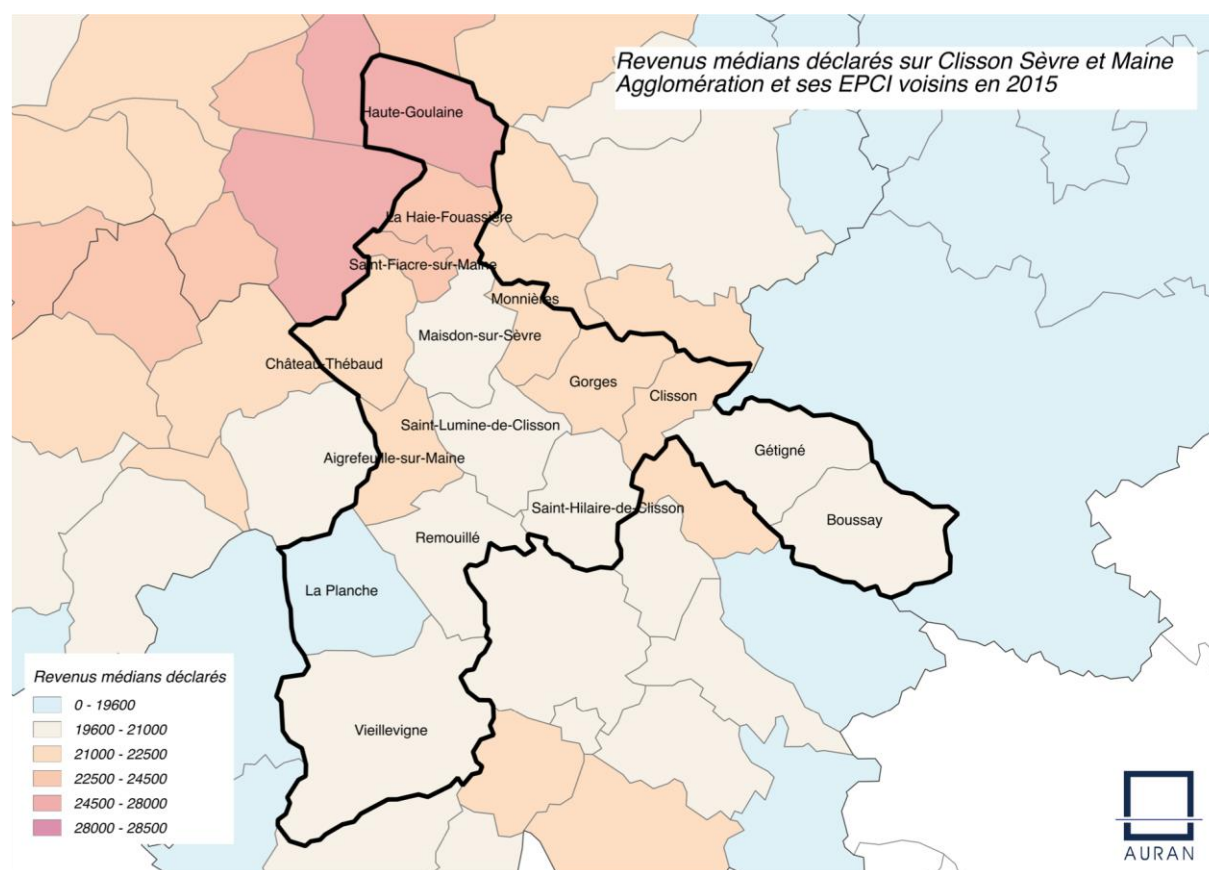
Sources : Insee Filosofi

Dans le territoire de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération, le revenu médian disponible (comprenant les aides sociales) s'élève à 22 221 € par unité de consommation soit 1 665 € de plus qu'en France Métropolitaine, 945 € de plus qu'en Loire-Atlantique et 107 € de plus que dans Nantes Métropole.

Le territoire enregistre également un taux de pauvreté peu élevé. En effet, il concerne 5,8 % de la population contre 14,9 % en France Métropolitaine, 10,4 % en Loire-Atlantique et 11,9 % au sein de Nantes Métropole.

Des revenus plus élevés à proximité de la métropole et sur l'axe Nantes-Clisson

Cependant, il existe des disparités importantes au sein même de l'intercommunalité avec des revenus médians plus élevés dans les communes les plus proches de la Métropole et le long de l'axe Nantes-



Sources : Insee Filosofi

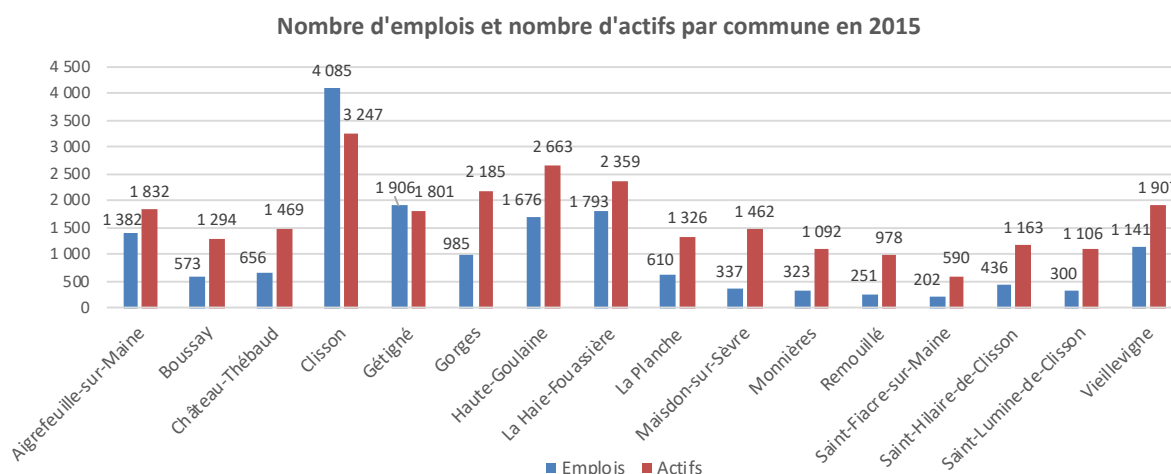
Clisson.

Un territoire à vocation résidentielle malgré la croissance de l'emploi

En 2015, le territoire de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération compte 16 653 emplois pour 26 473 actifs soit un ratio de 63 emplois pour 100 actifs.

Entre 2010 et 2015, le nombre d'emplois a augmenté de 819 alors que le nombre d'actifs a augmenté de 1 095. La croissance du nombre d'emplois a cependant augmenté plus rapidement (+ 1 % de croissance moyenne annuelle) que le nombre d'actifs (+ 0,8 %).

À l'intérieur du territoire, Clisson et Gétigné sont les deux seules communes à compter davantage d'emplois que d'actifs, traduisant bien le rôle de pôle d'emploi local de la polarité Clisson-Gorges-

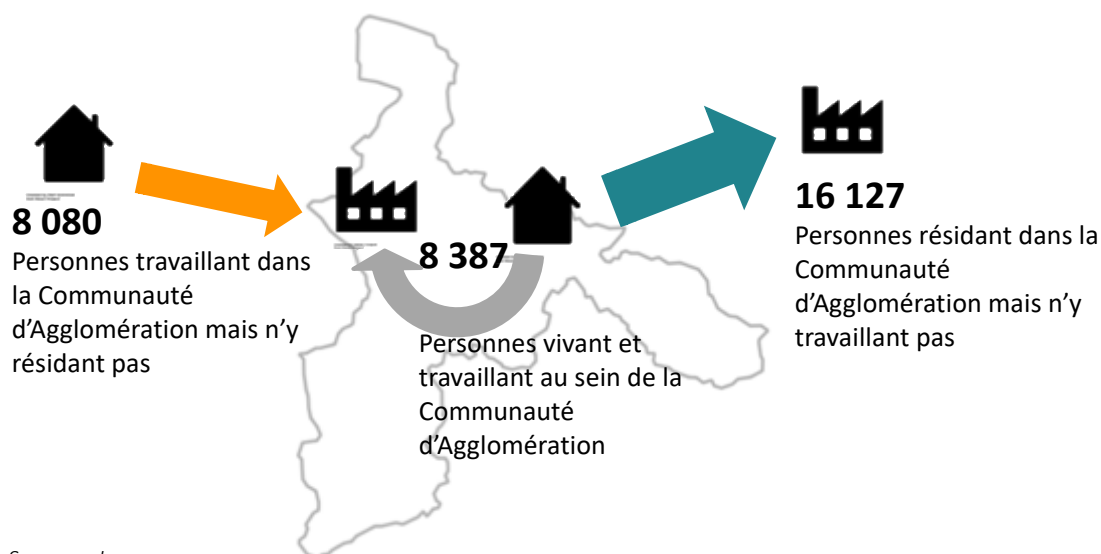


Sources : Insee recensements

Gétigné.

La moitié des emplois sont occupés par des actifs résidant hors du territoire de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération. À l'inverse plus de 16 100 actifs habitent le territoire et travaillent à l'extérieur de celui-ci, pour près de 8 400 qui travaillent dans l'une ou l'autre des communes de l'intercommunalité.

Mouvements domicile-travail en 2015 – Clisson, Sèvre et Maine Agglomération



Sources : Insee recense

Avec les deux tiers de ses actifs qui sortent du territoire pour travailler et malgré la croissance locale des emplois, Clisson, Sèvre et Maine Agglomération est un territoire où la vocation résidentielle reste prépondérante.

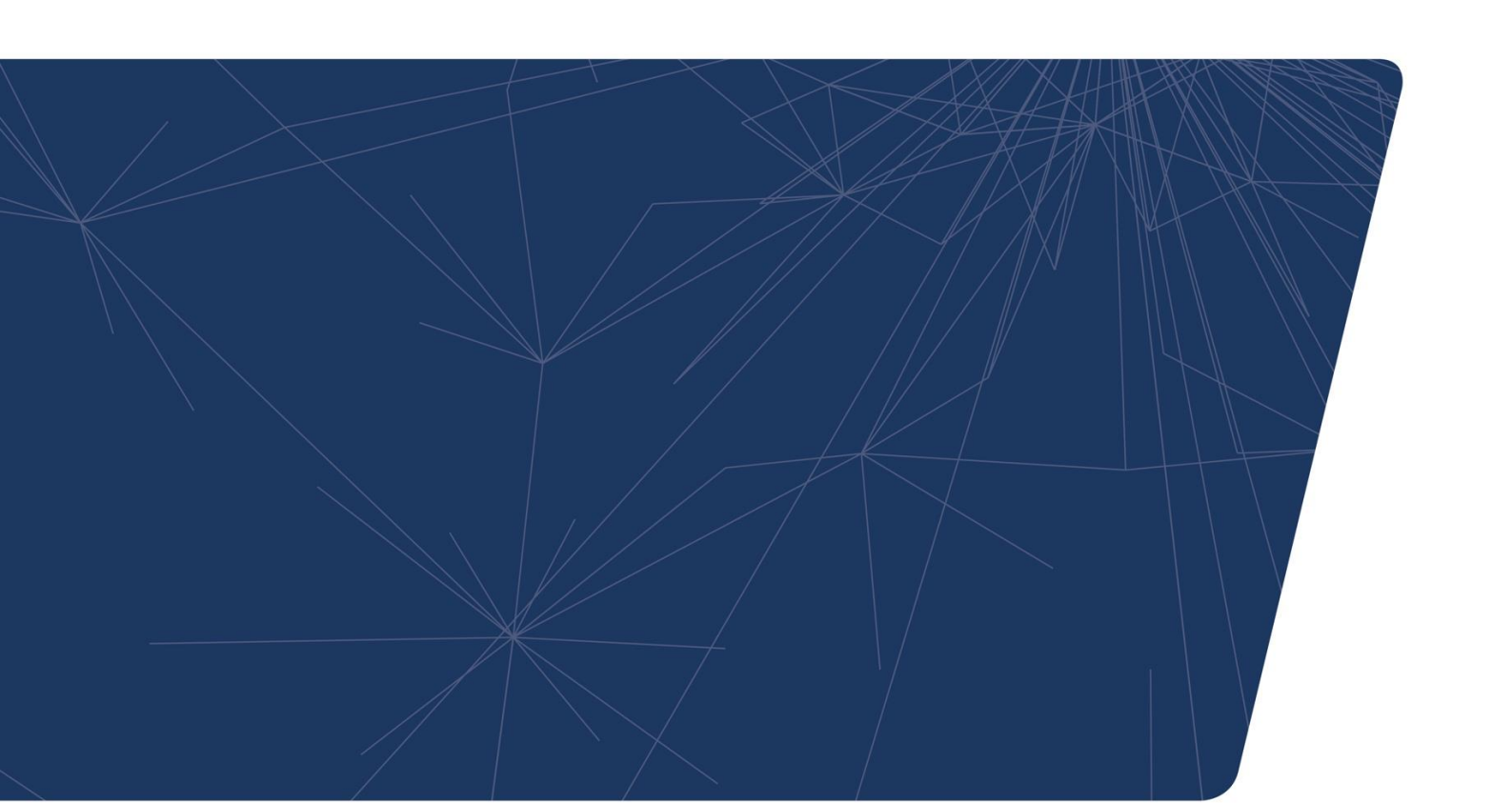
c- Synthèse et enjeux

Clisson, Sèvre et Maine Agglomération est au cœur d'une région ouest dynamique et attractive. L'intercommunalité bénéficie d'un effet d'entraînement sur son dynamisme économique et sa croissance démographique, plus particulièrement par sa proximité avec la métropole nantaise.

La croissance démographique du territoire est portée à la fois par le solde naturel et le solde migratoire. Cette croissance a marqué le pas entre 2010 et 2015 et semble reprendre depuis 2015..

Le territoire attire essentiellement des familles et des ménages de plus de 40 ans alors que les jeunes entre 15 et 30 ans sont relativement peu représentés sur le territoire intercommunal.

Le territoire est donc confronté à un enjeu fort s'il souhaite éviter une trop forte spécialisation des profils des résidents (familles). Il doit également anticiper les dynamiques démographiques et économiques : vieillissement de la population, faible attractivité du territoire pour les jeunes ménages.



PARC DE LOGEMENTS

A-Structure et caractéristiques

Une croissance du parc de logements plus rapide que la croissance démographique

En 2015 l'intercommunalité de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération compte 22 250 logements. Ce parc de logements affiche une croissance de + 42 % entre 1999 et 2015 ce qui correspond à 6 578 logements nouveaux. Cette croissance est plus rapide que celle de la population (23 %) en lien avec l'évolution de la composition et de la taille des ménages.

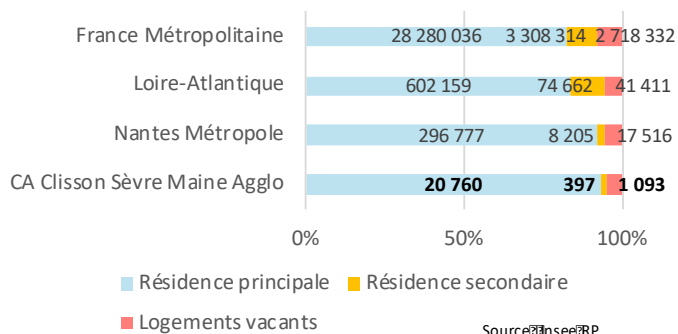
Trois communes représentent un tiers du parc de logements : Clisson (15 %), Haute-Goulaine (10 %) et la Haie-Fouassière (9 %).

Une forte proportion de résidences principales, peu de logements vacants

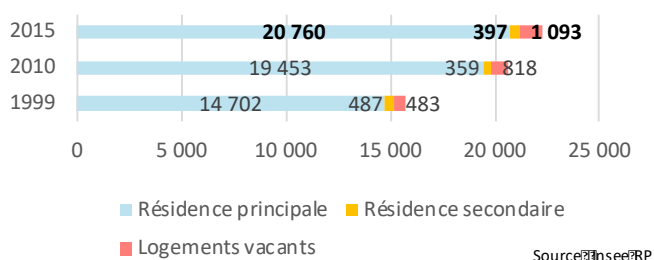
La composition du parc de logements de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération reflète la forte demande de logements au sein de l'intercommunalité.

- Les 20 670 résidences principales représentent 93 % du parc de logements.
- Le territoire compte une part peu importante de résidences secondaires : 1,8 % contre 9,6 % en France Métropolitaine.
- La part des logements vacants : est très faible : 4,9 % contre 7,9 % en France Métropolitaine, malgré une légère progression au cours des dernières années.

Structure du parc de logements en 2015



Structure du parc de logements en 1999, 2010 et 2015 sur Clisson Sèvre et Maine Agglo



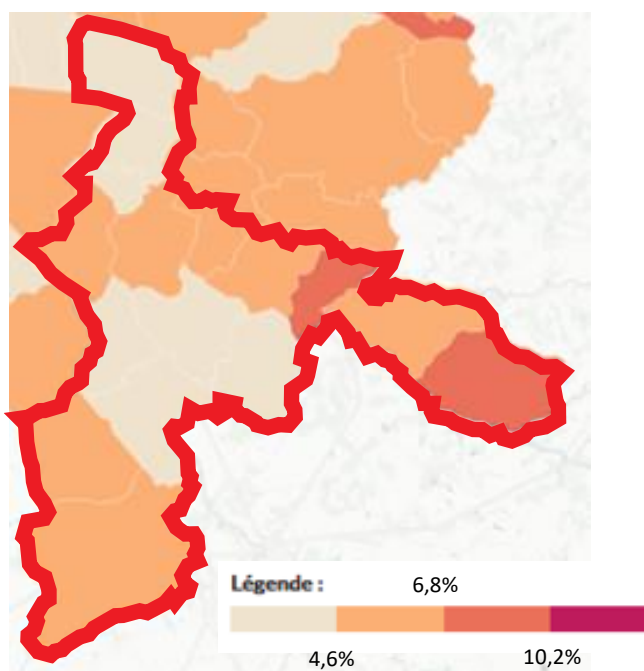
Toutes les communes ont un faible taux de vacance.

En 2015, les plus faibles taux se situent à Haute-Goulaine (2,1 % soit 46 logements) et Saint-Lumine-de-Clisson (2,7 % soit 22 logements).

Les taux les plus forts, proches de la moyenne nationale, sont localisés à Boussay (8,9 % soit 102 logements) et Clisson (7,2 % soit 236 logements).

Ce taux de vacance est en hausse pour toutes les communes entre 2010 et 2015, exceptées pour Haute-Goulaine, la Haie-Fouassière, Remouillé, Saint-Fiacre-sur-Maine et Saint-Lumine-de-Clisson.

Taux de vacance en 2015



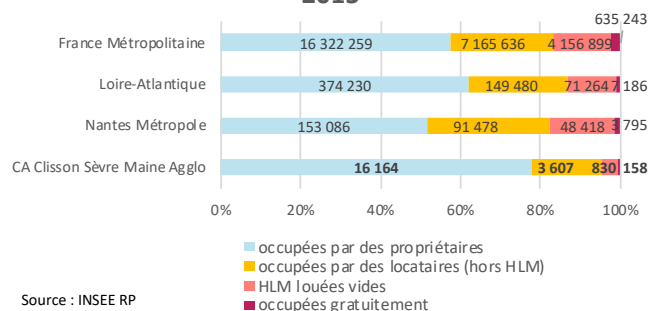
Sources : Insee recensements

Un territoire de propriétaires

Les statuts d'occupation sont à la fois le reflet du marché local de l'habitat et celui d'un ancrage dans le territoire. En 2015, sur Clisson, Sèvre et Maine Agglomération :

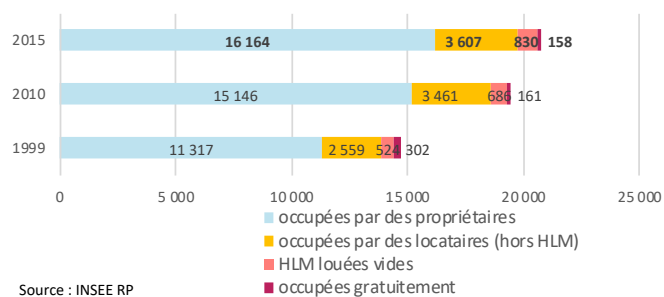
- La proportion de propriétaires est particulièrement élevée avec 78 % du parc de logements contre 58 % en France métropolitaine.
- À contrario, la proportion de parc locatif social est faible : 4 % contre 15 % en France métropolitaine.

Statut d'occupation des logements en 2015



Dans l'intercommunalité, cette spécialisation de l'offre se poursuit. Entre 2010 et 2015 le taux de propriétaires a augmenté d'un point.

Statut d'occupation des logements en 1999, 2010 et 2015 sur Clisson, Sèvre et Maine Agglo



Toutes les communes ont un taux de propriétaires très élevé, souvent autour de 80 %. La commune de Boussay enregistre le taux le plus élevé avec 87 %.

Les taux de propriétaires sont légèrement plus faibles sur l'axe Nantes-Clisson.

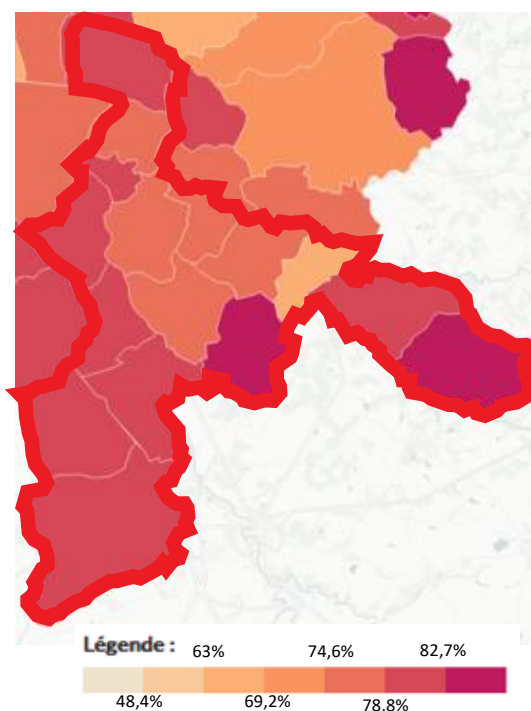
Des logements sociaux peu présents sauf à Clisson

Concernant l'offre de logements locatifs sociaux, seule la commune de Clisson dispose d'une offre importante à hauteur de 35 %.

Des logements plutôt récents

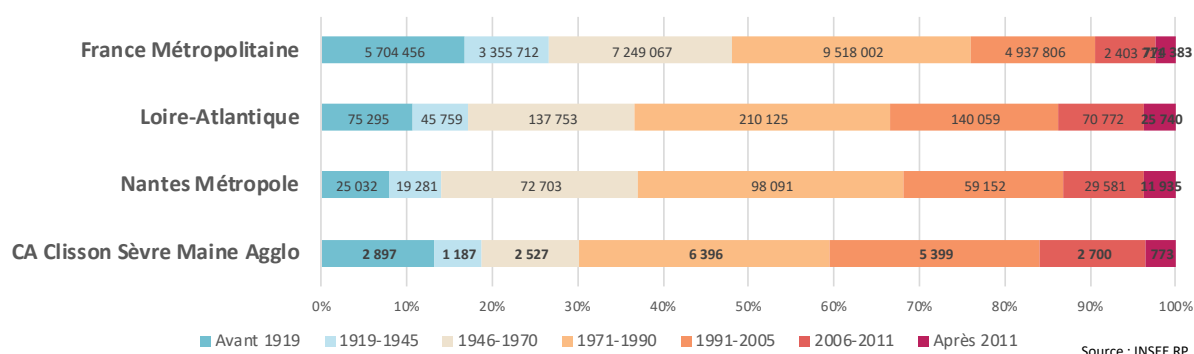
Le parc de logements de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération est plutôt jeune : plus de 40 % des logements ont été construits après 1990 (France métropolitaine : 25 %).

Taux de propriétaires en 2015



Sources : Insee recensements

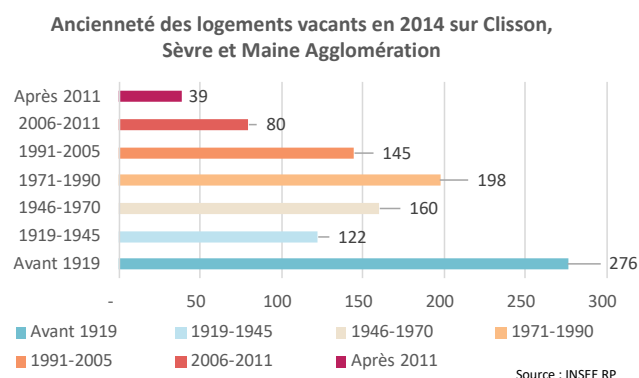
Comparaison de l'ancienneté du logement en 2014 sur l'ensemble du parc



Des logements anciens surreprésentés parmi les logements vacants

Les logements anciens sont surreprésentés parmi les logements vacants : 27 % ont été construits avant 1919 contre 13 % pour l'ensemble du parc de logements.

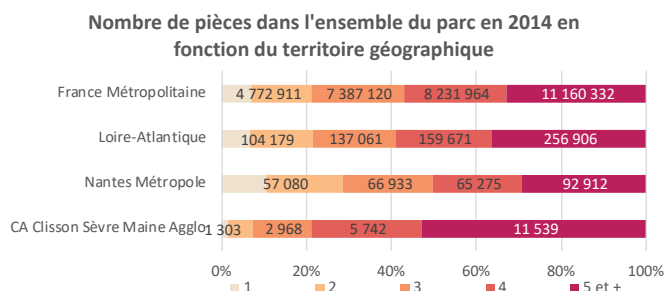
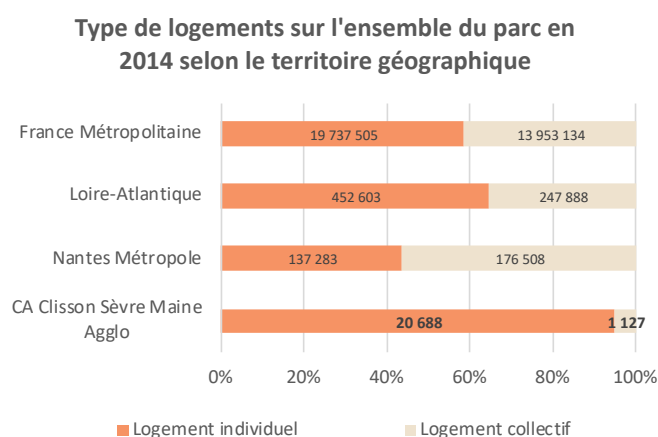
Au sein de l'intercommunalité, les communes de Saint-Hilaire-de-Clisson, Saint-Lumine-de-Clisson et Vieillevigne possèdent une part de 45 % de ces logements construits avant 1919.



Un territoire de maisons de grande taille, même si le nombre d'appartements augmente rapidement

Le parc de logements est presque exclusivement constitué de logements individuels (95 %), malgré une croissance plus rapide du nombre d'appartements (+ 30 %) que de maisons (+ 7 %) entre 2009 et 2014.

La taille des logements reflète la composition des ménages de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération marquée par une proportion importante de familles. Les grands logements (5 pièces et plus) représentent 53 % des logements du territoire (33 % pour la France métropolitaine, 30 % dans Nantes Métropole).



Sources : Insee recensements

Dans l'intercommunalité le taux de grands logements le plus faible se situe à Clisson (41 %) tandis que les taux les plus forts se concentrent à Saint-Fiacre-sur-Maine (62 %) et Haute-Goulaine (63 %), à proximité de la métropole nantaise.

À contrario, il existe peu de « petits » logements (2 pièces et moins). Ils représentent seulement 8 % du parc de l'intercommunalité (21 % en France métropolitaine, près de 30 % dans Nantes Métropole).

Dans l'intercommunalité le taux de petits logements le plus fort est à Clisson (13 %) alors que les plus faibles sont à Gétigné et Saint-Lumine-de-Clisson (3 %).

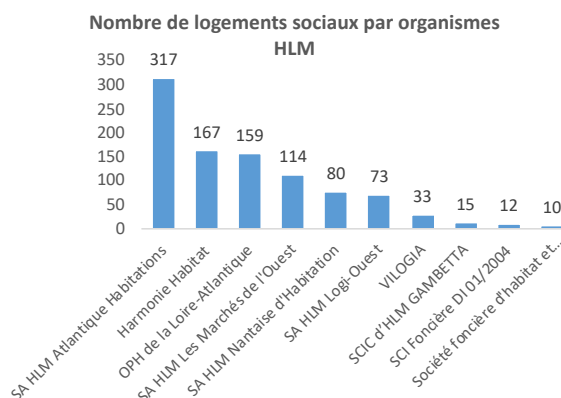
Le nombre et la part de petits logements est en forte progression entre 2009 et 2014 : 329 logements d'1 pièce en 2014, soit 95 de plus qu'en 2009 et un taux d'augmentation de + 41 %.

Ce sont tout de même les grands logements qui augmentent le plus en volume avec 609 T4 et 679 T5 et plus supplémentaires entre 2009 et 2014.

B-Zoom sur le parc locatif social

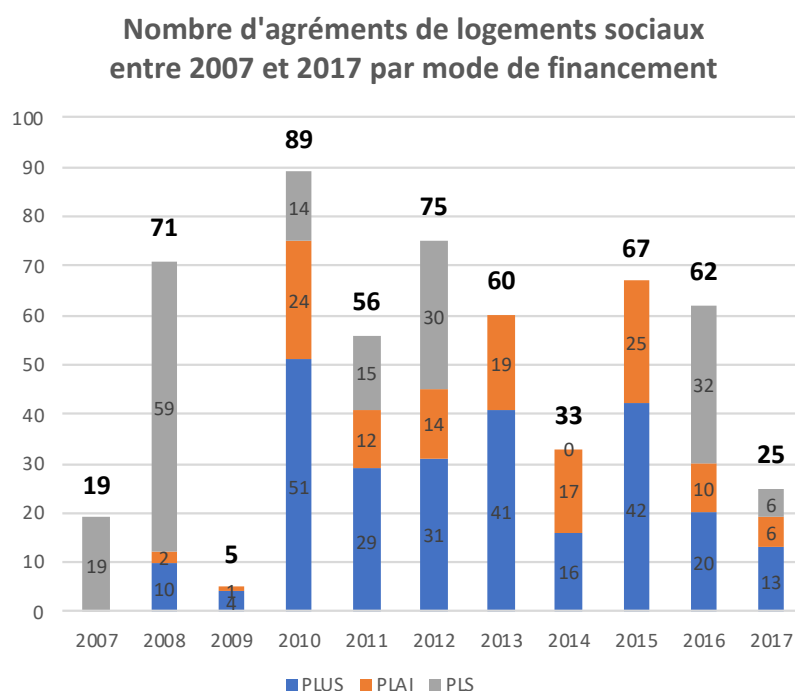
Une faible part de logements locatifs sociaux, une amorce de renforcement

En 2015 Clisson, Sèvre et Maine Agglomération compte 830 logements locatifs sociaux soit 4 % du parc de résidences principales. Cette part est faible comparée aux 12 % de la Loire-Atlantique et aux 15 % de la France métropolitaine. L'offre a augmenté de près de 60 % depuis 1999 (524 logements locatifs sociaux à cette date) mais le taux n'a progressé que de + 0,4 point.



En 2017, le répertoire du parc locatif social (Rpls) compte 980 logements locatifs sociaux gérés par des bailleurs sociaux dans les communes de l'intercommunalité. Bien que 10 opérateurs soient présents dans le territoire, ils ne sont que 4 à détenir plus de 100 logements chacun : Atlantique Habitation, Harmonie Habitat, Habitat 44 (OPH de Loire-Atlantique), Samo. Cette situation est susceptible d'évoluer avec l'application de la loi Elan. Celle-ci impose que les organismes gérant moins de 12 000 logements sociaux rejoignent un groupe d'organismes de logement social d'ici le 1^{er} janvier 2021. Certains regroupements ont déjà eu lieu concernant le territoire : Samo (groupe Caisse des Dépôts Habitat social), la Nantaise d'Habitations dans Action Logement Immobilier, Logi-Ouest dans Polylogis...

Un renforcement de l'offre semble s'amorcer. En effet 562 logements ont été agréés entre 2007 et 2017 (dont 387 logements familiaux) soit 14,5 % de l'ensemble des logements mis en chantier durant cette période.



Sources : Ddtm 44 agréments de logements sociaux

Malgré tout, la production de logements sociaux peine à suivre la dynamique de construction de la période récente.

Ainsi, aucune augmentation notable de la production n'est observée entre 2015 et 2017 bien que le nombre de logements mis en chantier ait augmenté : les agréments ne représentent que 13,5 % des mises en chantier. La baisse conjoncturelle d'agréments de 2017 peut être mise en lien avec la réforme des loyers dans le parc social.

Une production en retrait des objectifs du SCoT, des objectifs SRU pour Haute-Goulaine

Malgré les efforts de production observés, les objectifs fixés par le SCoT ne sont pas atteints à l'échelle de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération. Entre 2015 et 2017 deux communes seulement atteignent ces objectifs (Boussay et Vieillevigne) et six communes s'en rapprochent plus ou moins (Aigrefeuille-sur-Maine, Clisson, Gétigné, Haute-Goulaine, La Haie-Fouassière, Remouillé).

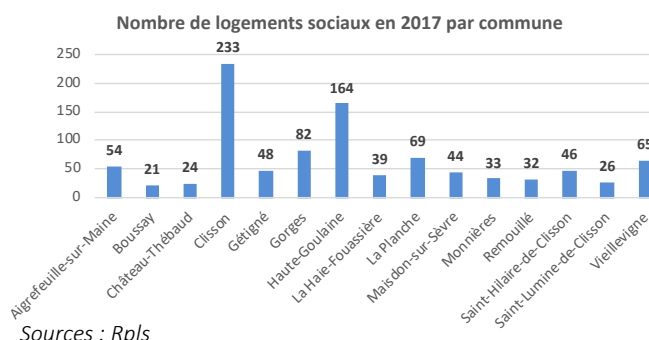
Le SCoT ne fixe pas d'objectifs pour Haute-Goulaine mais rappelle l'objectif SRU de 25 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales à l'horizon 2025. L'objectif SRU triennal 2017-2019 pour Haute-Goulaine a été fixé à 116 logements sociaux produits soit 38 logements par an. Cet objectif

Commune	Positionnement organisation urbaine	Objectif du SCoT : part de logements sociaux dans la production de logements	Part de logements sociaux dans le parc existant (Insee 2015)	Nombre de agréments 2015-2017	Nombre de logements mis en chantier 2015-2017	Part de logements sociaux dans la production de logements
Aigrefeuille-sur-Maine	centralité d'équilibre d'avenir	20%	2%	20	148	13,5%
Boussay	centralité intermédiaire	10%	1%	6	18	33,3%
Château-Thébaud	centralité intermédiaire	10%	2%	0	54	0,0%
Clisson	pôle de centralité d'équilibre structurant	20%	7%	28	154	18,2%
Gétigné	pôle de centralité d'équilibre structurant	20%	3%	10	66	15,2%
Gorges	pôle de centralité d'équilibre structurant	20%	4%	6	140	4,3%
Haute-Goulaine	centralité d'équilibre d'avenir	*	6%	41	159	25,8%
La Haie-Fouassière	centralité d'équilibre d'avenir	20%	2%	9	82	11,0%
La Planche	centralité de proximité		6%	20	61	32,8%
Maisdon-sur-Sèvre	centralité intermédiaire	10%	3%	0	65	0,0%
Monnières	centralité de proximité		4%	0	50	0,0%
Remouillé	centralité intermédiaire	10%	4%	2	23	8,7%
Saint-Fiacre-sur-Maine	centralité de proximité		0%	0	14	0,0%
Saint-Hilaire-de-Clisson	centralité intermédiaire	10%	5%	0	47	0,0%
Saint-Lumine-de-Clisson	centralité intermédiaire	10%	3%	0	22	0,0%
Vieillevigne	centralité d'équilibre d'avenir	20%	4%	12	38	31,6%
L'AgglOH			4%	154	1141	13,5%

*Le SCoT ne fixe pas d'objectifs pour Haute-Goulaine qui doit disposer de 25% de logements sociaux dans son parc de résidences principales d'ici 2025 (SRU) représente les trois-quarts de la production neuve totale observée entre 2015 et 2017.

Un parc récent, concentré à Clisson et Haute-Goulaine

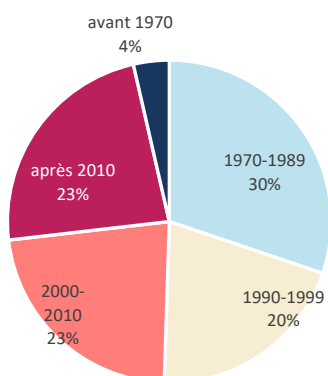
Le parc locatif social est réparti sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité. Il est concentré à Clisson (233 logements) et Haute-Goulaine (164 logements) qui représentent 48 % du parc locatif social présent dans l'agglomération.



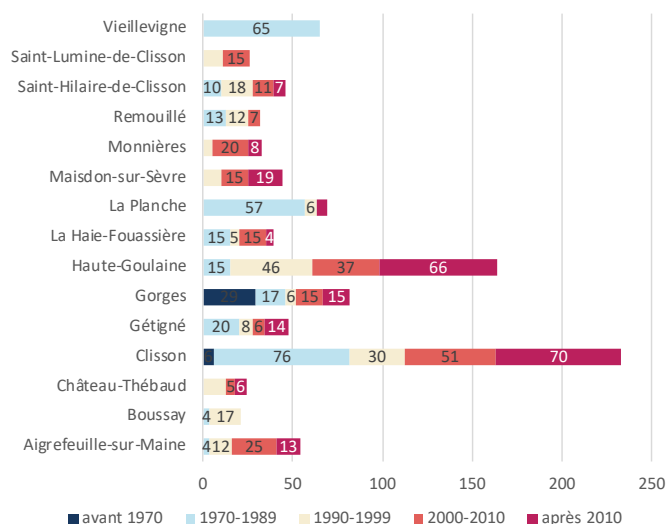
La quasi-totalité des communes a accueilli de nouveaux logements sociaux au cours des 10 dernières années. Parmi elles, les pôles d'équilibre concentrent 81 % des agréments 2007-2017 et 82 % des agréments 2015-2017. Les logements agréés en PLS correspondent à des logements dédiés aux personnes âgées, hors logement familial.

Le parc social de la Communauté d'Agglomération est relativement récent. En effet, 46 % des logements ont été construits après 2000 contre 28 % en Loire-Atlantique. Cette caractéristique est commune avec les intercommunalités de la couronne péri-urbaine, le parc locatif social étant historiquement concentré dans les agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire. Néanmoins certaines

Période de construction des logements sociaux dans la Communauté d'agglomération



Période de construction des logements sociaux par commune sur le territoire de la Communauté d'Agglomération



communes ont un parc social où la part des logements antérieurs à 1990 est élevée : Clisson, Gorges, La Planchette, Vieilleville.

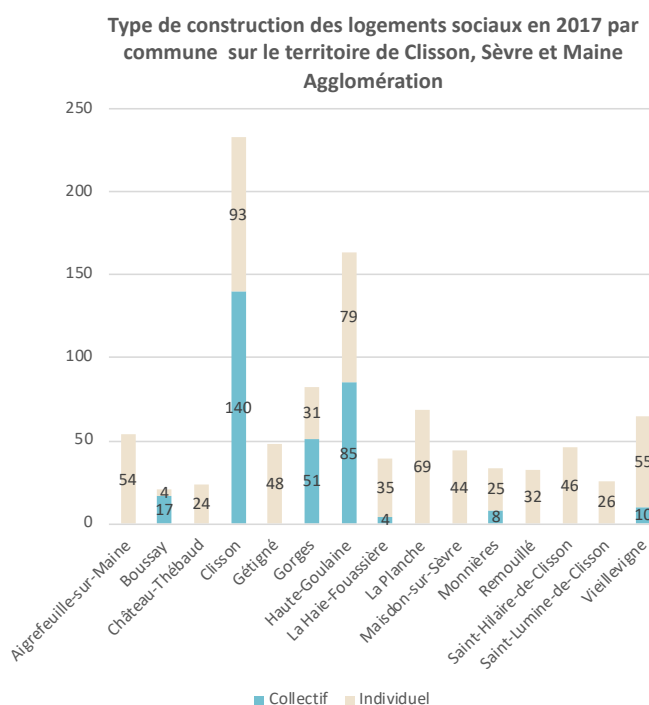
Une majorité de petites maisons, des appartements concentrés à Clisson et Haute-Goulaine

Le parc locatif social, à l'image du parc total de résidences principales, est majoritairement composé de maisons : 68 % du parc locatif social. C'est beaucoup plus que la moyenne départementale (17 %) où le poids des parcs d'appartements des agglomérations nantaise et nazairienne est prépondérant.

Les appartements locatifs sociaux sont concentrés à Clisson, Haute-Goulaine et Gorges où ils sont majoritaires.

Les logements du parc locatif social sont plus petits que le reste des résidences principales :

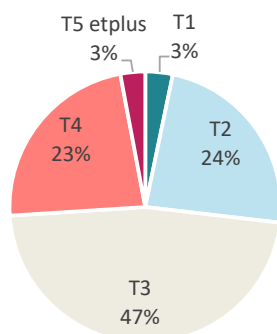
- 26 % de grands logements (T4 et plus) contre 81 % pour l'ensemble des résidences principales,
- une majorité de T3 : 47 % contre 12,5 % pour l'ensemble des résidences principales,



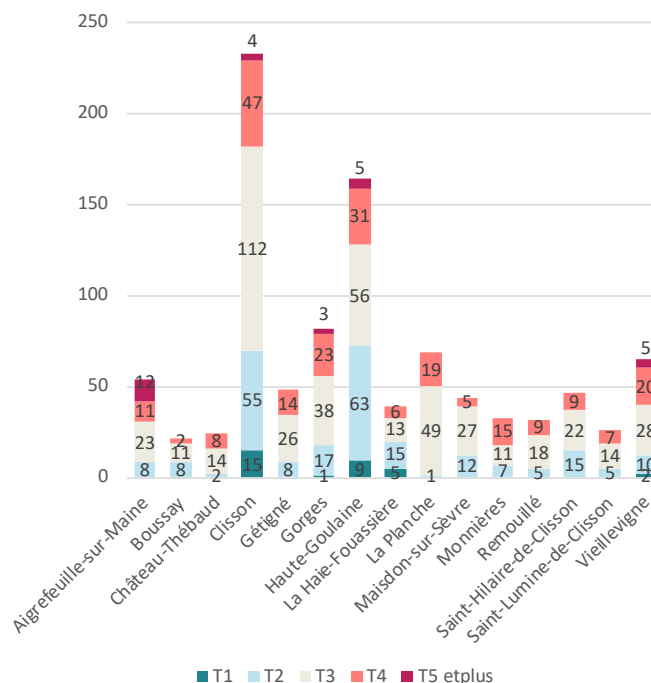
Sources : Rpls

- 26 % de petits logements (T1 et T2) contre 6,5 % pour l'ensemble des résidences principales.

Typologie des logements sociaux en 2017 dans la Communauté d'Agglomération



Typologie des biens par commune sur le territoire de la Communauté d'Agglomération en 2017



Sources : Rpls

Une forte demande locative sociale

Malgré un niveau de revenu moyen relativement élevé au sein de l'intercommunalité :

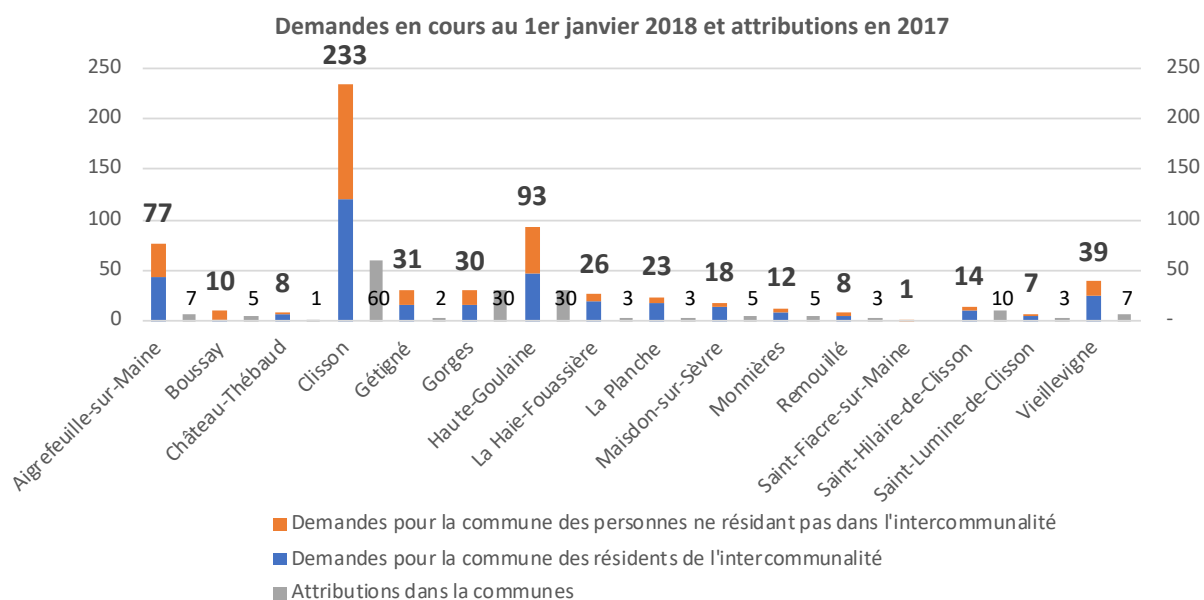
- 51 % des ménages sont éligibles au logement social ordinaire (PLUS). Cela correspond à une part équivalente de celle observée en Loire-Atlantique (52 %) et en Pays-de-la-Loire (55 %).
- 17 % des ménages sont éligibles au logement très social (PLAi)
- 73 % des ménages sont éligibles au logement social « intermédiaire » (PLS)

Au 1^{er} janvier 2018, 630 demandes locatives sociales actives indiquent Clisson, Sèvre et Maine Agglomération comme premier territoire souhaité. 351 d'entre elles émanent de ménages résidant déjà dans le territoire (56 % des demandeurs). Il y a également 256 demandeurs résidant dans l'intercommunalité qui ont fait une demande locative sociale pour une commune située à l'extérieur du territoire.

En 2018, 174 attributions ont été délivrées dans l'intercommunalité soit un ratio de 3,6 demandes pour 1 attribution. 108 attributions ont été faites à des ménages qui résidaient déjà dans l'agglomération soit un ratio de 3,3 demandes pour 1 attribution pour les demandeurs résidant déjà dans la communauté d'agglomération et souhaitant y rester.

Cette forte demande locative sociale se traduit par une vacance résiduelle avec seulement 6 logements vacants depuis plus de 3 mois au 1^{er} janvier 2017 dans le parc locatif social.

Les demandes sont concentrées sur trois communes qui en totalisent les deux-tiers : Clisson, Haute-Goulaine et Aigrefeuille-sur-Maine. Seuls 40 % des demandeurs habitent déjà ces trois communes.



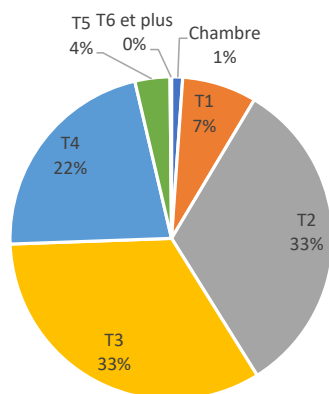
Sources : Fdls

Une demande pour des petites et moyennes typologies de logements

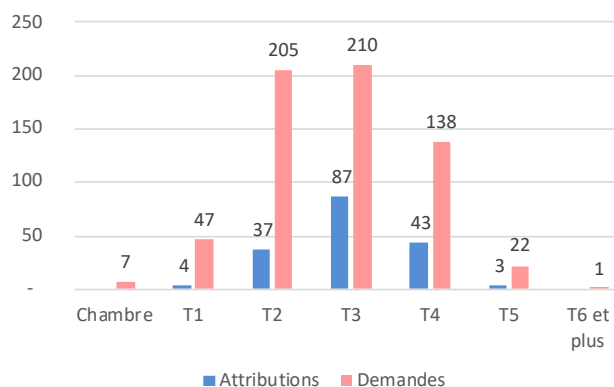
43 % des demandeurs souhaitent un logement individuel. Ils sont 46 % pour les demandeurs résidant déjà dans l'intercommunalité et souhaitant y rester. Cependant 47 % des demandeurs ne précisent pas leur demande concernant le souhait d'une maison ou d'un appartement.

La demande porte essentiellement sur des petites et moyennes typologies T2 et T3 (66 % des demandeurs). Pour les T2 le taux de pression demandes/attributions s'élève ainsi à 5,5 demandes pour 1 attribution.

Répartition de la demande en cours selon la typologie souhaitée



Demandes en cours au 1er janvier 2018 et attributions 2017 selon les typologies de logements



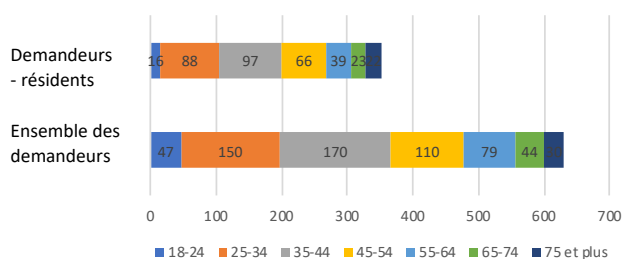
Sources : Fdls

Les demandeurs : de jeunes actifs et/ou des personnes seules et familles monoparentales

Les profils des demandeurs sont similaires pour l'ensemble des demandeurs et pour ceux résidant déjà dans l'intercommunalité :

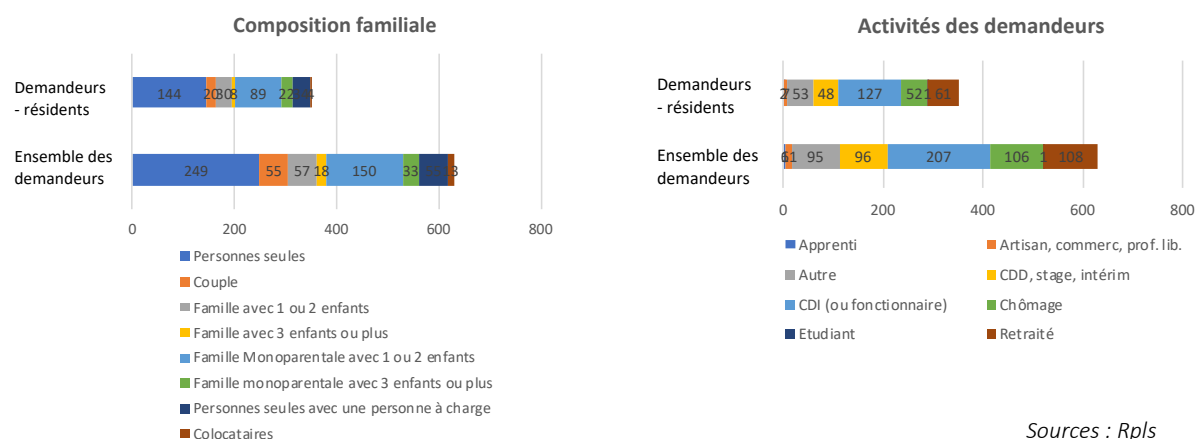
- L'âge, 51 % des demandeurs ont entre 25 et 45 ans.
- L'activité, plus de la moitié des demandeurs sont en emploi. Entre 15 % (demandeurs résidant dans la CA) et 17 % (ensemble des demandeurs) sont au chômage. 17 % sont retraités.
- Les ressources, 80 % des demandeurs ont des ressources mensuelles inférieures à 2 000 € dont 29 % inférieures à 1 000 €.

Âges des demandeurs



Sources : Fdls

- La composition familiale, une majorité de personnes seules (40 %) et de familles



monoparentales avec un ou deux enfants (24 %).

Un parc assurant bien son rôle d'accueil des ménages les plus modestes

Le profil des ménages attributaires est relativement proche de celui des demandeurs, même si la part des actifs et des familles y est plus élevée :

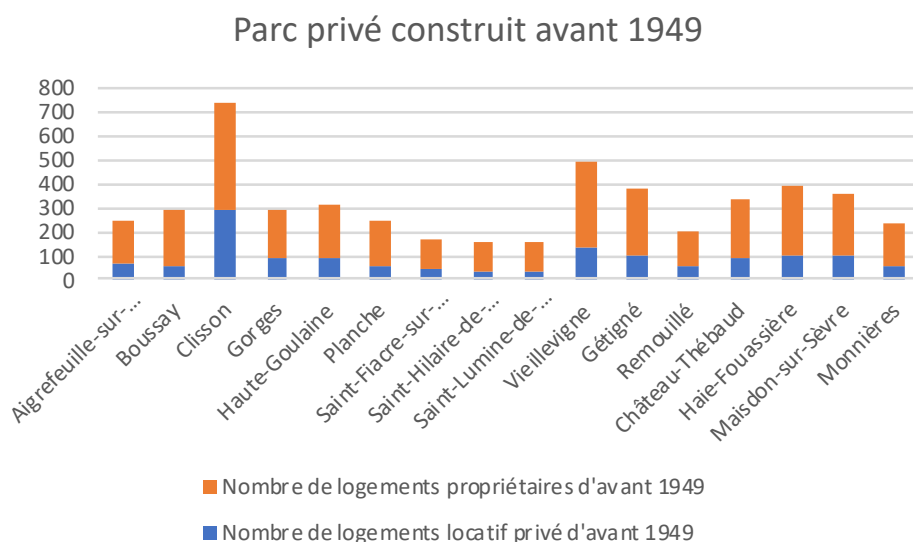
- L'âge, 57 % ont entre 25 et 45 ans
- L'activité, 67 % sont en emploi soit une part plus élevée que parmi les demandeurs ; 11 % sont au chômage et 7 % retraités.
- La composition familiale, 29 % de personnes seules, 29 % de familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants, 18 % de familles avec 1 ou 2 enfants.

Le parc locatif social de Clisson, Sèvre et Maine agglomération assure bien son rôle d'accueil des ménages les plus modestes. En effet 59 % des locataires du parc social ont des revenus fiscaux annuels inférieurs à 20 000 € par an contre 36 % dans le parc locatif privé et 13 % des propriétaires occupants.

c- Zoom sur le parc privé

Un parc privé relativement ancien avec un potentiel d'amélioration

Le parc privé construit avant 1949 représente 24 % du parc de résidences principales de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération contre 22 % en Loire-Atlantique.



Sources : Filocom 2015

Le nombre et le taux de logements vacants sont faibles dans l'ensemble des communes. Cependant il y a lieu d'accorder une attention particulière aux communes comptant à la fois un nombre élevé de

Commune	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants depuis plus de 3 ans	Part des logements vacants depuis plus de 3 ans sur la vacance totale	Nombre de logements propriétaires d'avant 1949	Part de logements propriétaires d'avant 1949 sur les résidences principales
Aigrefeuille-sur-Maine	66	5%	12	18%	181	14%
Boussay	62	5%	22	35%	227	22%
Clisson	252	8%	44	17%	442	15%
Gorges	65	4%	19	29%	197	12%
Haute-Goulaine	73	3%	17	23%	225	11%
Planche	54	5%	0	0%	194	20%
Saint-Fiacre-sur-Maine	33	6%	0	0%	117	25%
Saint-Hilaire-de-Clisson	34	4%	0	0%	118	14%
Saint-Lumine-de-Clisson	29	3%	0	0%	127	16%
Vieilleville	87	5%	20	23%	360	23%
Gétigné	69	4%	22	32%	275	19%
Remouillé	18	2%	0	0%	152	21%
Château-Thébaud	71	6%	24	34%	245	21%
Haie-Fouassière	62	3%	15	24%	287	17%
Maisdon-sur-Sèvre	39	3%	11	28%	265	24%
Monnières	35	4%	0	0%	175	21%
L'AggLOH!	1049	5%	206	20%	3587	17%

Sources : Filocom 2015

logements anciens et un nombre important de logement vacants depuis plus de 3 ans. C'est le cas de Boussay, Vieilleville, Gétigné, Château-Thébaud et Maisdon-sur-Sèvre.

Potentiellement 24 % des ménages du territoire sont éligibles aux aides de l'Anah contre 19 % en Loire-Atlantique. Il y a donc un potentiel certain en termes d'amélioration du parc privé de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération.

Commune	Ménages éligibles aux aides de l'Anah	
	Nbre	%
Aigrefeuille-sur-Maine	287	22%
Boussay	378	36%
Château-Thébaud	280	24%
Clisson	564	19%
Gétigné	432	30%
Gorges	305	18%
Haie-Fouassière	345	20%
Haute-Goulaine	342	16%
Maisdon-sur-Sèvre	297	27%
Monnières	214	25%
Planche	309	31%
Remouillé	227	31%
Saint-Fiacre-sur-Maine	101	21%
Saint-Hilaire-de-Clisson	189	23%
Saint-Lumine-de-Clisson	197	25%
Vieilleville	495	31%
L'AggLOH!	4962	24%

Sources : Filocom 2015

D-Synthèse et enjeux

Malgré une croissance du parc de logements plus importante que la croissance de la population, la structure du parc reflète la tension du marché local avec une vacance résiduelle et peu de logements secondaires.

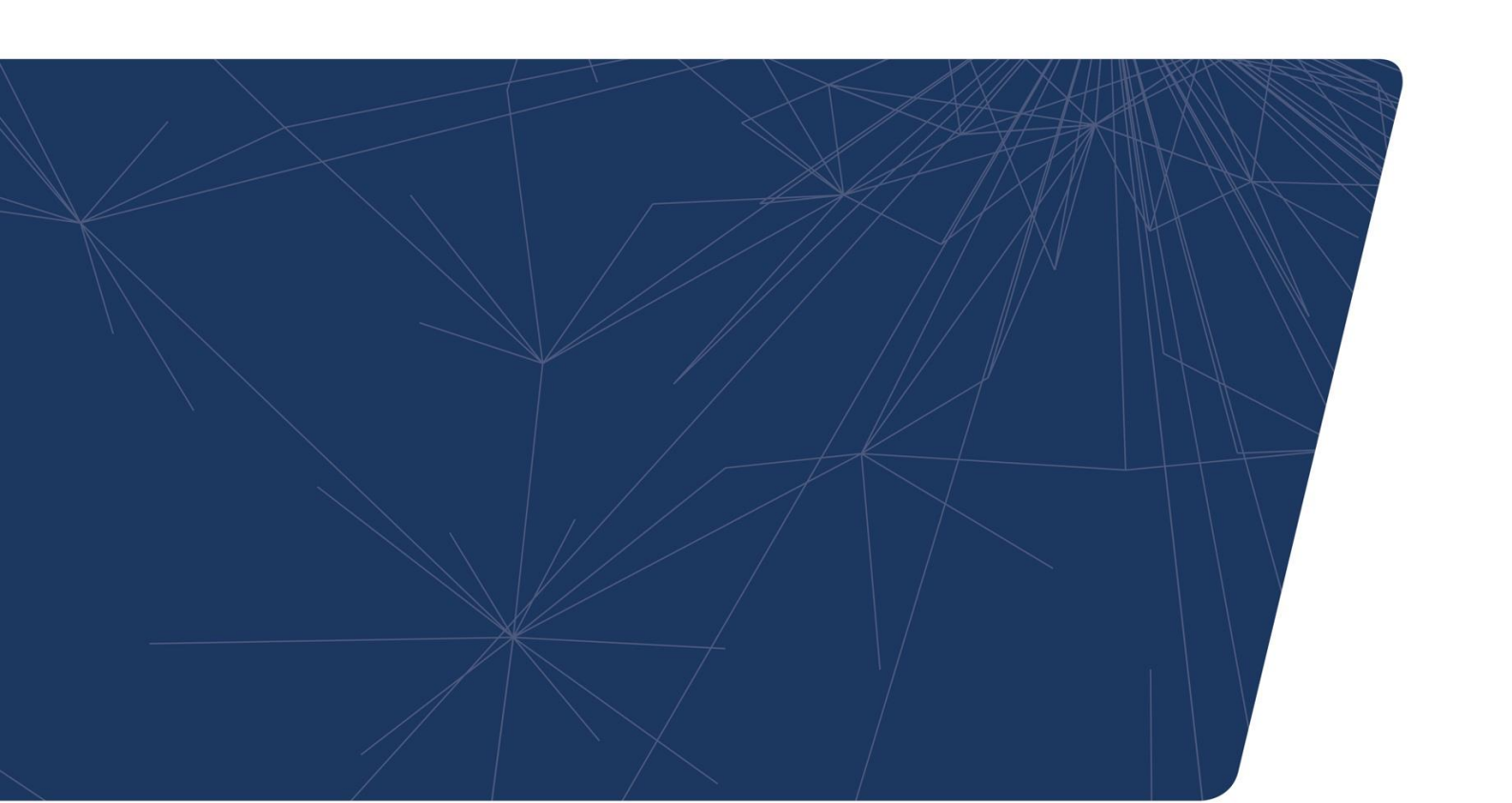
Le profil du parc est spécialisé, composé en grande majorité de grands logements individuels occupés par leurs propriétaires, fortement développés après 1970 via la dynamique de périurbanisation. Des caractéristiques qui répondent notamment à l'accueil de familles en début et milieu de parcours résidentiel.

Toutefois, une diversification de l'offre s'est amorcée avec davantage de logements collectifs et de petits logements dans la production récente. Néanmoins, cette dynamique est à conforter pour conserver et renforcer une diversité de population au sein de l'intercommunalité.

Le nombre de logements locatifs privés et sociaux progresse mais leur production peine à suivre la dynamique du marché local qui se traduit par une stabilité de la part du logement locatif.

Le parc social assure bien son rôle d'accueil des ménages les plus modestes mais aussi de diversification de l'offre avec une proportion plus élevée de logements locatifs de petite taille.

Le parc privé a un potentiel d'amélioration certain, notamment sur 5 communes : Boussay, Vieilleville, Gétigné, Château-Thébaud et Maisdon-sur-Sèvre.

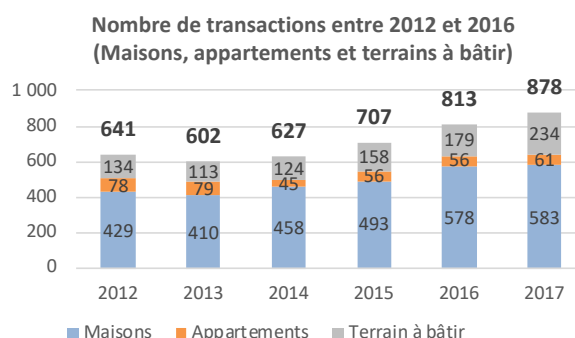


DYNAMIQUES DES MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS

A-Marché immobilier

Une augmentation constante des transactions immobilières depuis 2013, portée par les maisons et les terrains à bâtir

Depuis 2013 les transactions immobilières sont en augmentation constante passant progressivement de 602 à 878 transactions en 2017, soit + 276 transactions et une augmentation de 46 %. Cet accroissement est porté par les maisons (+ 173 transactions) et les terrains à bâtir (+ 121).



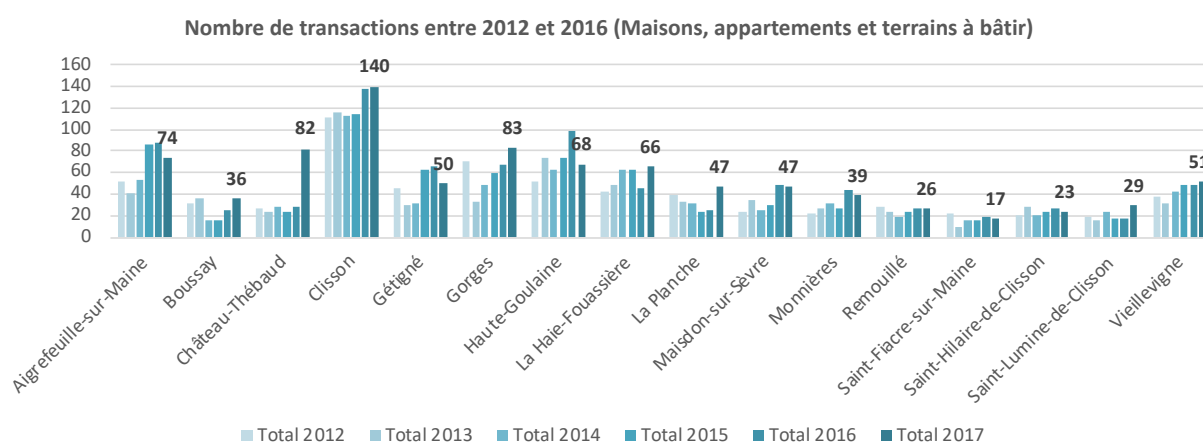
Sources : Dgi Dvf

La baisse du nombre de transactions d'appartements observée en 2014 est peut-être

liée à la fin du dispositif Pinel cette année-là pour les communes en zone B2, soit Clisson et la Haie-Fouassière. La dynamique positive de vente des appartements a repris depuis mais reste à un niveau faible et plus bas qu'en 2012 et 2013.

La majorité des communes connaît une augmentation des transactions entre 2013 et 2017, on observe deux profils de dynamique communale :

- hausse des transactions 2013-2017 plus marquée dans les communes de Château-Thébaud, Gorges et Aigrefeuille-sur-Maine ;
- baisse des transactions entre 2016 et 2017 pour cinq communes : Aigrefeuille, Haute-Goulaine, Gétigné, Monnières et Saint-Hilaire-de-Clisson



Sources : Dgi Dvf

Des prix médians en hausse pour les maisons et les terrains à bâtir depuis 2015

Les prix médians sont en hausse constante depuis 2015 pour les maisons et les terrains à bâtir, depuis 2016 pour les appartements.

Le prix médian des maisons a retrouvé en 2017 le niveau de 2012.

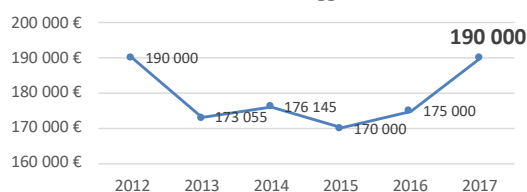
La hausse des prix des terrains à bâtir est moindre. Elle s'explique par la baisse des surfaces vendues au cours de cette période.

Le prix médian des appartements connaît des fluctuations importantes, en lien avec un nombre de transactions peu important.

Selon les communes les prix médians des maisons sont très différents : entre 275 000 € à Haute-Goulaine et 121 500 € à Boussay.

Les prix des maisons augmentent dans la majorité des communes depuis 2015. Cependant ils sont stables ou baissent dans six communes : Gorges, La Planche, Remouillé, Saint-Hilaire-de-Clisson, Saint-Lumine-de-Clisson, Vieillevigne.

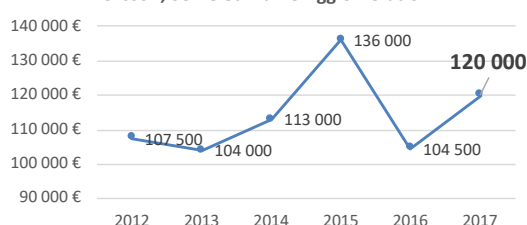
Évolution du prix médian des maisons sur Clisson, Sèvre et Maine Agglomération



Évolution du prix médian des terrains à bâtir sur Clisson, Sèvre et Maine Agglomération

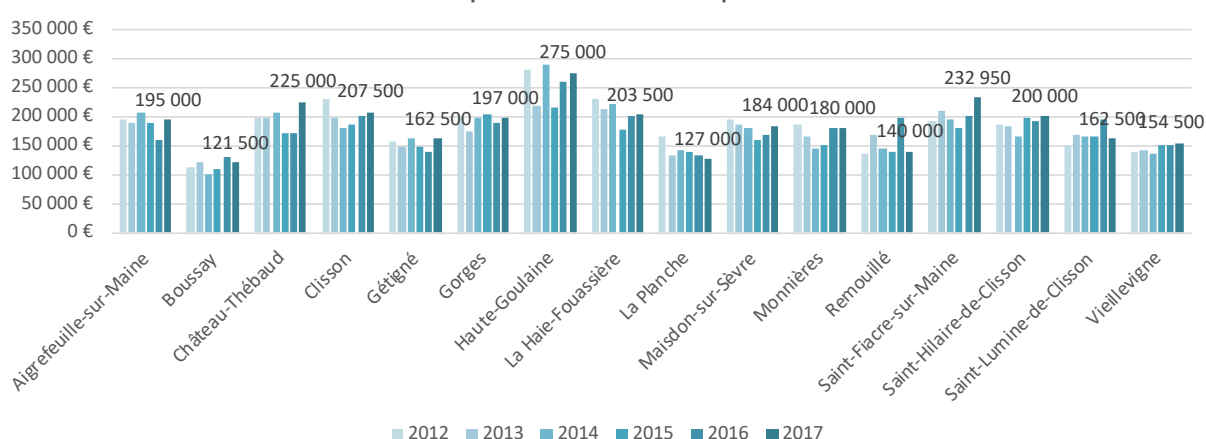


Évolution du prix médian des appartements sur Clisson, Sèvre et Maine Agglomération



Sources : Dgi Dvf

Évolution du prix médian des maisons par communes



Sources : Dgi Dvf

Le bien le plus recherché selon les agents immobiliers : une maison avec jardin

Les entretiens avec des agents immobiliers du territoire confirment que le bien le plus recherché par les acquéreurs potentiels est une maison avec jardin sur un terrain d'environ 500m². Or, toujours selon les agents immobiliers, il y aurait peu de biens correspondant à cette demande en vente. Les temps de commercialisation des biens sur le marché seraient compris entre 2 et 6 mois quand les prix sont cohérents avec le marché local. Les appartements sont davantage acquis par des investisseurs dans la perspective d'une mise en location.

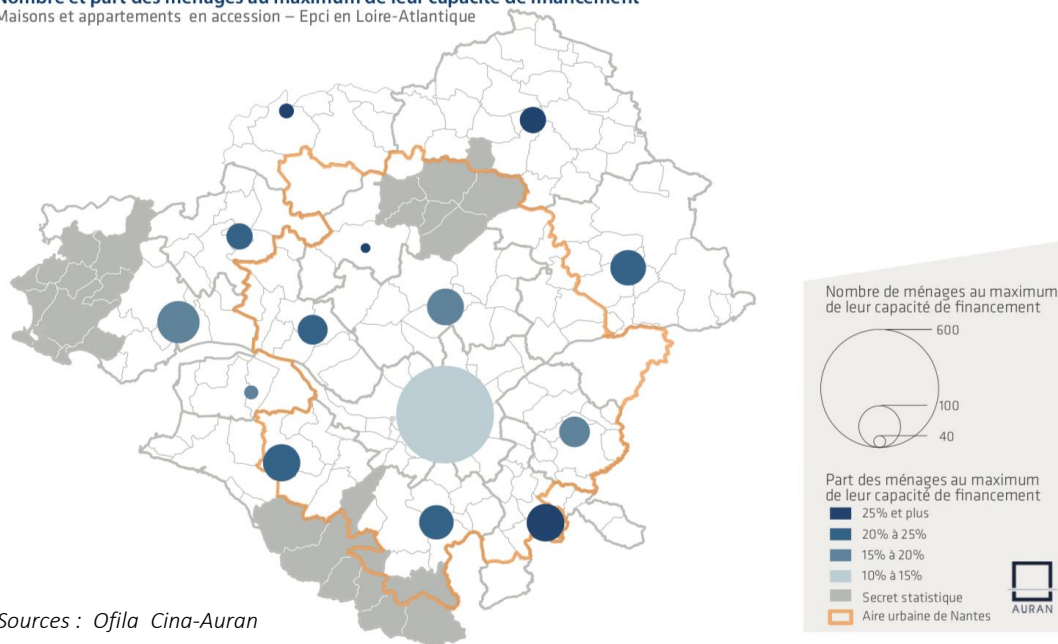
Certains secteurs tireraient plus particulièrement leur épingle du jeu tels que :

- Les communes les plus urbaines : Aigrefeuille-sur-Maine, Clisson et Haute-Goulaine,
- Les communes proches des transports : Gorges et La Haie-Fouassière,
- Les communes proches des « grandes villes » de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération : Gétigné, Saint-Hilaire-de-Clisson et Saint-Lumine-de-Clisson.

Une part importante des ménages en accession au maximum de leur capacité de financement

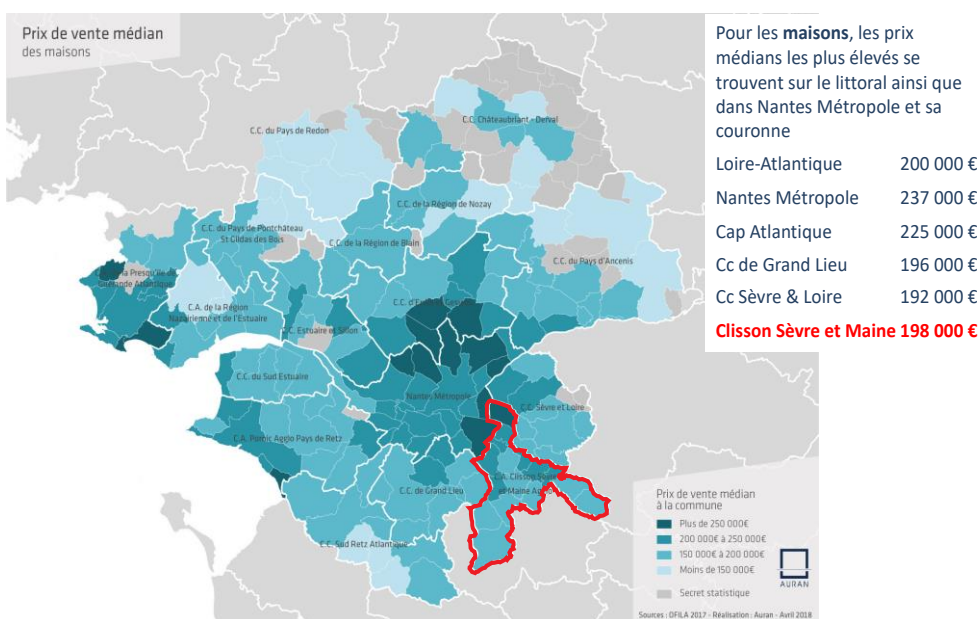
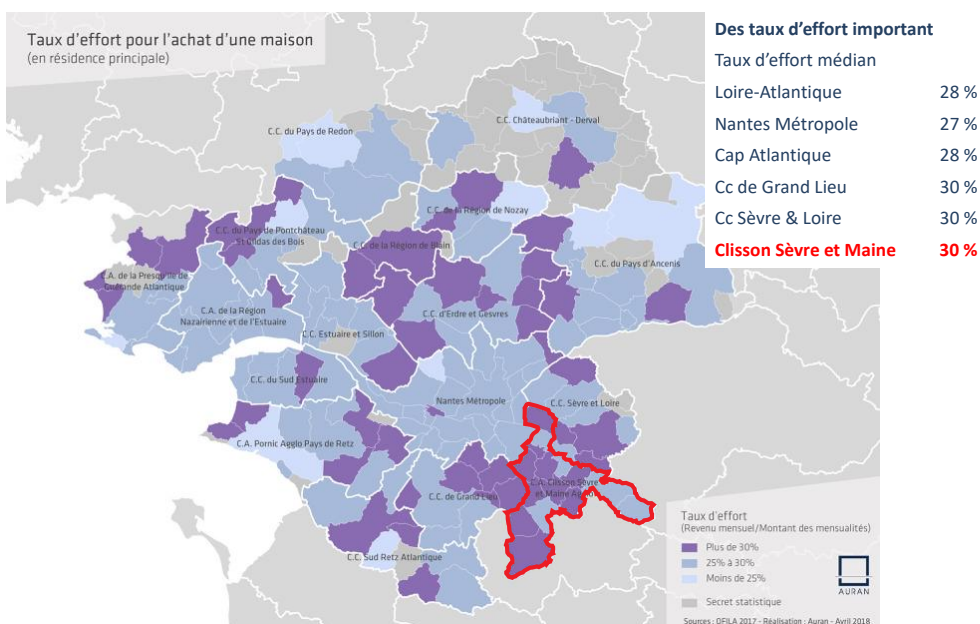
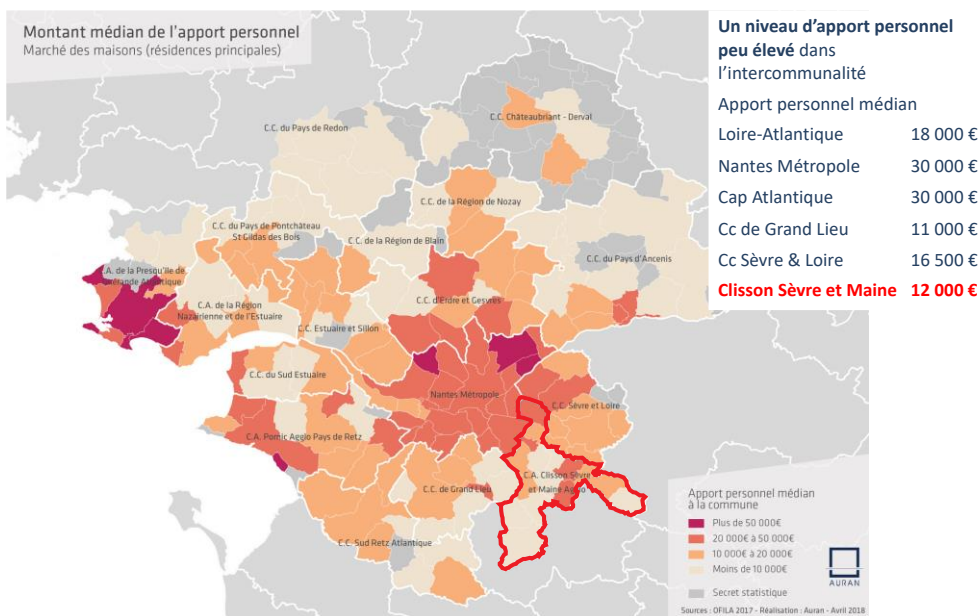
Les résultats de l'observatoire du financement immobilier en Loire-Atlantique (Ofila) mis en place par l'Auran et le Cina avec quatre banques montre qu'une part importante des acquéreurs de maisons est

Nombre et part des ménages au maximum de leur capacité de financement
Maisons et appartements en accession – Epci en Loire-Atlantique



au maximum de ses capacités de financement en 2017*. Ils représentent ainsi 25 % des acquéreurs sur Clisson, Sèvre et Maine Agglomération contre 17 % pour l'ensemble de la Loire-Atlantique et 9 % pour Nantes Métropole. Le territoire présente donc des signes de fragilité sur le marché de l'accession. L'acquisition d'une maison reste possible grâce aux taux d'intérêt historiquement bas, à l'allongement de la durée des prêts et à la baisse des montants et des taux d'apport. Une évolution moins favorable des conditions d'emprunts et une hausse des prix de vente pourraient tout de même entraîner une baisse importante des candidats à l'accession.

* Ménages au maximum de leur capacité de financement = ménages dont le taux d'effort est supérieur à 30 % et l'apport personnel inférieur à 10 000 €

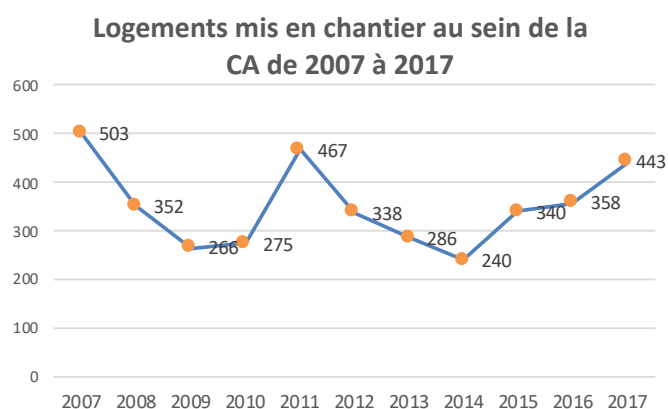


B-Zoom sur la construction neuve

Une augmentation des mises en chantier de logements depuis 2014,
40 % de la production dans trois communes : Haute-Goulaine, Gorges et Clisson

Dans Clisson, Sèvre et Maine Agglomération 443 logements ont été mis en chantier en 2017. Ce nombre augmente chaque année depuis 2014.

Quatre communes représentent 40 % de cette construction neuve en 2017 : Haute-Goulaine (17 % soit 77 logements), Gorges (12 % soit 54 logements) et Clisson (11 % soit 48 logements).



Sources : Sitadel

Les communes ont connu des dynamiques différenciées entre 2014 et 2017 :

- Tendance à la baisse de la construction neuve entre 2016 et 2017 dans six communes : Aigrefeuille-sur-Maine, Boussay, Clisson, La Planche, Remouillé et Vieillevigne
- Production 2014 supérieures à celle de 2017 dans deux communes : La Haie-Fouassière et Boussay.

	2014	2015	2016	2017
Aigrefeuille-sur-Maine	18	65	43	40
Boussay	11	3	8	7
Château-Thébaud	2	8	11	35
Clisson	37	46	60	48
Gétigné	5	18	23	25
Gorges	14	54	32	54
Haute-Goulaine	42	20	62	77
La Haie-Fouassière	35	34	19	29
La Planche	8	13	26	22
Maisdon-sur-Sèvre	10	33	15	17
Monnières	17	16	12	22
Remouillé	1	1	15	7
Saint-Fiacre-sur-Maine	0	3	3	8
Saint-Hilaire-de-Clisson	27	9	8	30
Saint-Lumine-de-Clisson	7	7	5	10
Vieillevigne	6	10	16	12
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	240	340	358	443

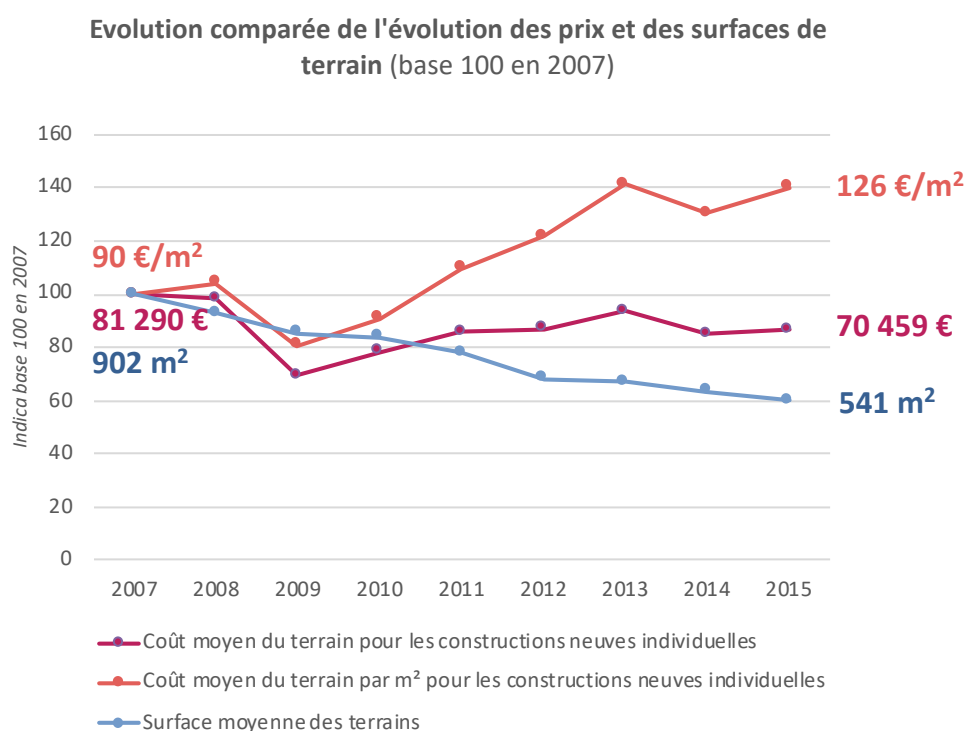
Sources : Sitadel

Une baisse de la surface des terrains à bâtir, pour un prix moyen des parcelles relativement stable

Dans les opérations d'ensemble récentes ou en cours (visites de terrain) on observe de grandes variations des prix au m² des terrains à bâtir avec des valeurs variant entre 73 €/m² à Boussay (ZAC de l'Ardillais) et 257 €/m² à La Haie-Fouassière (ZAC de la Sèvre).

De la même manière, les tailles de terrains se sont ajustées variant désormais entre 339 m² et 624 m² à Boussay et entre 300 m² et 350 m² à La Haie-Fouassière. Dans l'ensemble de l'intercommunalité on constate une baisse de la surface des terrains dans ces opérations d'ensemble en application des objectifs de densité du SCoT.

Les prix au m² des terrains à bâtir sont en augmentation passant de 90 €/m² en 2007 à 126 €/m² en 2015. Cependant cette tendance haussière est compensée par la baisse de surface moyenne des terrains qui passe de 902 m² à 541 m². Au final le prix moyen d'une parcelle de terrain à bâtir reste relativement stable pour les acquéreurs dont le ticket d'achat oscille constamment autour de 70 000 €.



Sources : EPTB

c- Logement locatif privé

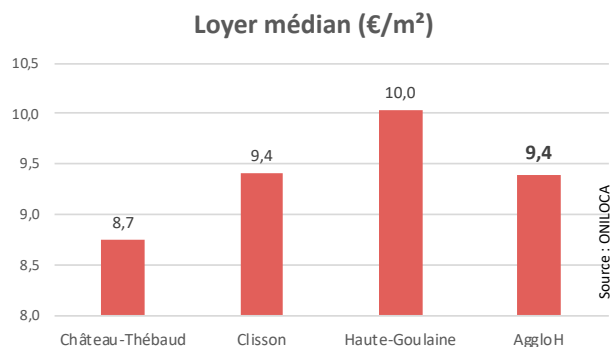
Des loyers plus élevés que dans le reste de la couronne péri-urbaine

Les données issues de l'Observatoire des loyers du parc privé en Loire-Atlantique CINA-Auran (Oniloca) montrent que les loyers sont relativement élevés dans Clisson, Sèvre et Maine Agglomération avec un loyer mensuel médian de 9,4 €/m² contre 9,2 €/m² dans l'ensemble de la couronne périurbaine en 2018. Ce chiffre est inférieur aux 10,8 €/m² observés dans Nantes Métropole. Les niveaux de loyer sont stables depuis 2016.

Pour louer un logement sur l'intercommunalité il faut verser chaque mois 553 € (médiane).

Dans les communes ayant une offre locative significative les prix varient entre :

- Château-Thébaud : 8,7 € / m²
- Clisson : 9,4 € / m²
- Haute-Goulaine : 10 € / m²



	Loyer médian au m ²	Loyer médian
Ensemble	9,4	553
Maison	9,2	704,8
Appartement	9,4	484,3
T2	9,6	440,0
T3	9,5	610,2
T4	8,3	678,9
Avant 1946	8,5	592,8
1991-2005	9,4	754,5
Après 2005	9,5	528,3

Sources : Oniloca

Une offre locative faible, un marché tendu

Selon les agents immobiliers rencontrés, peu de biens seraient mis en location au regard de la demande. Il en résulterait une forte tension sur le marché locatif privé et des temps de commercialisation très courts. Cependant le niveau de loyer leur semble parfois constituer un frein et la rotation des locataires serait forte : « nombre de ménages s'orientent rapidement vers l'accession qui peut s'avérer moins coûteuse que la location dans un contexte combinant hausse des prix immobiliers pour les communes proches de la métropole nantaise et amélioration des conditions de crédit (baisse des taux, allongement des durées d'emprunt, réduction de l'apport) ».

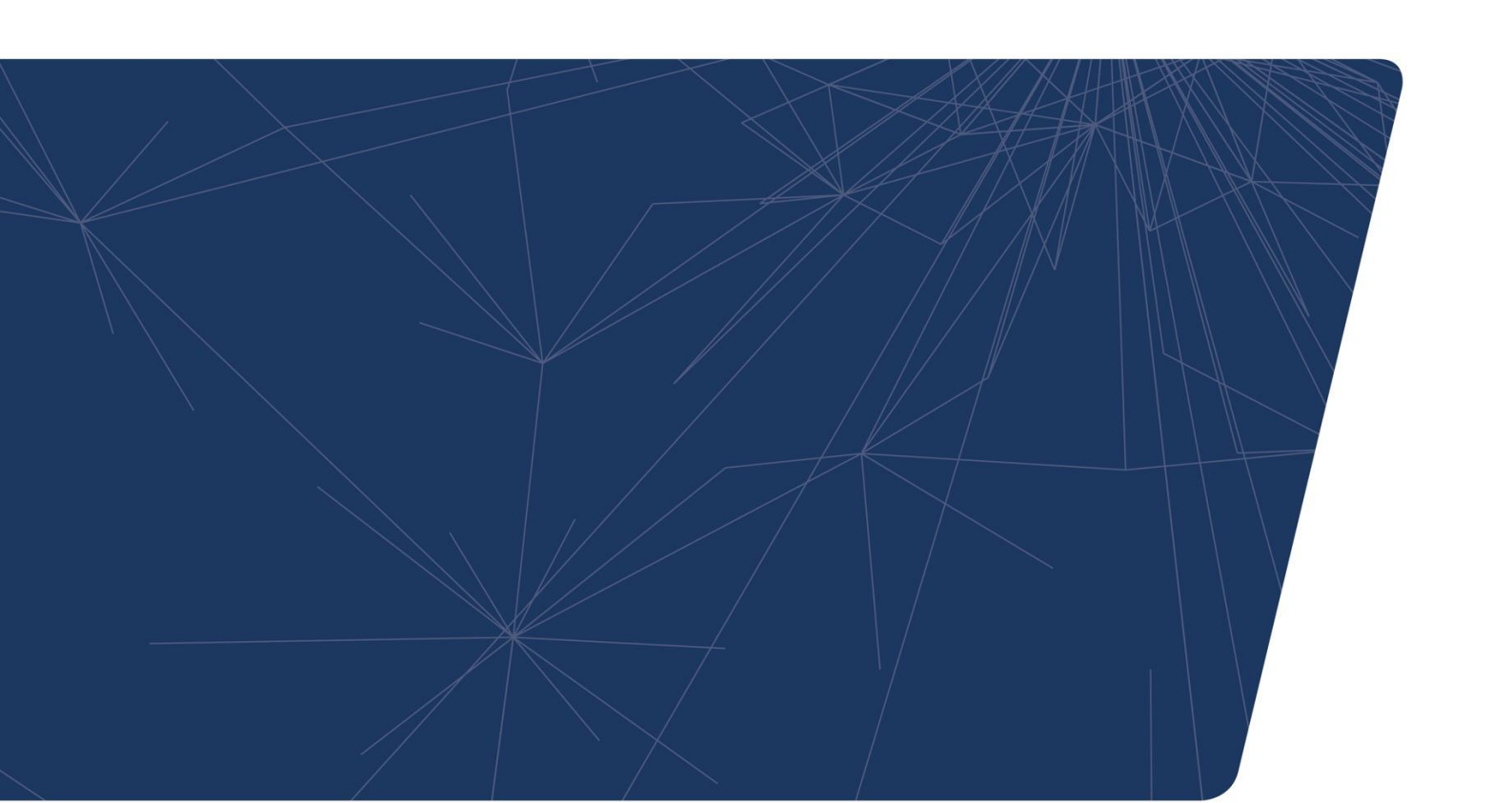
D-Synthèse et enjeux

Le marché immobilier est sous tension avec une augmentation du nombre de transactions et des prix à l'accession des maisons.

En effet, sur l'ensemble de l'intercommunalité, le prix médian des maisons gravite autour de 190 000 €. Mais il existe des variations importantes entre 275 000 € à Haute-Goulaine et 121 500 € à Boussay.

Le loyer médian du parc privé est également élevé à 9,4 €/m². La tension est particulièrement importante pour les logements locatifs car cette offre est peu présente sur le territoire.

La part importante de ménages au maximum de leur capacité de financement dans Clisson, Sèvre et Maine Agglomération est le signe d'une grande sensibilité du territoire aux évolutions conjoncturelles futures. Dans ce cadre il y a un enjeu fort de construction, combiné avec des efforts pour maîtriser les prix. Maîtrise des prix indispensable pour assurer une plus grande diversité des profils de ménages sur le territoire de l'agglomération.



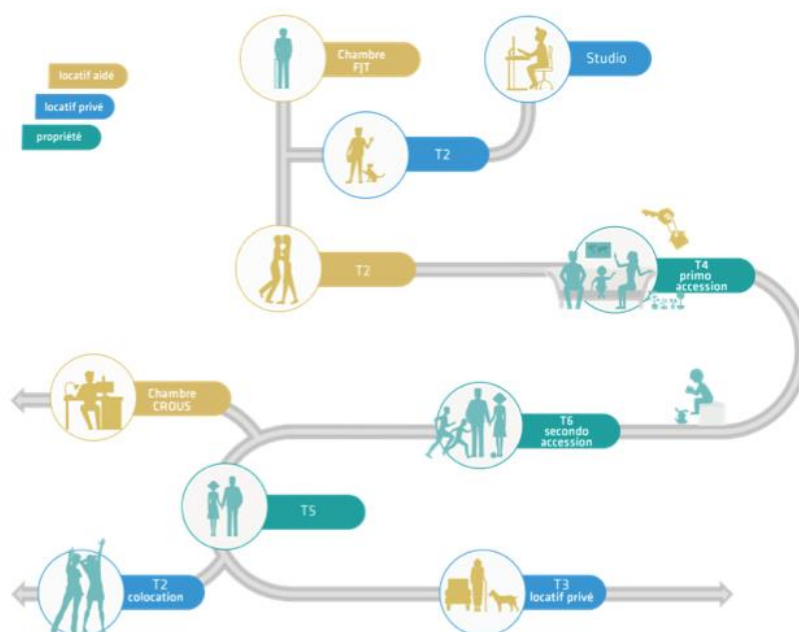
PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

A-Parcours résidentiels et profils des ménages

Dans sa vie, un ménage va changer plusieurs fois de lieu de résidence pour adapter son logement aux différentes situations auxquelles il se retrouve confronté.

Le parcours résidentiel retrace ainsi les différents logements qu'il a occupé (ou qu'il devra occuper) au cours de sa vie.

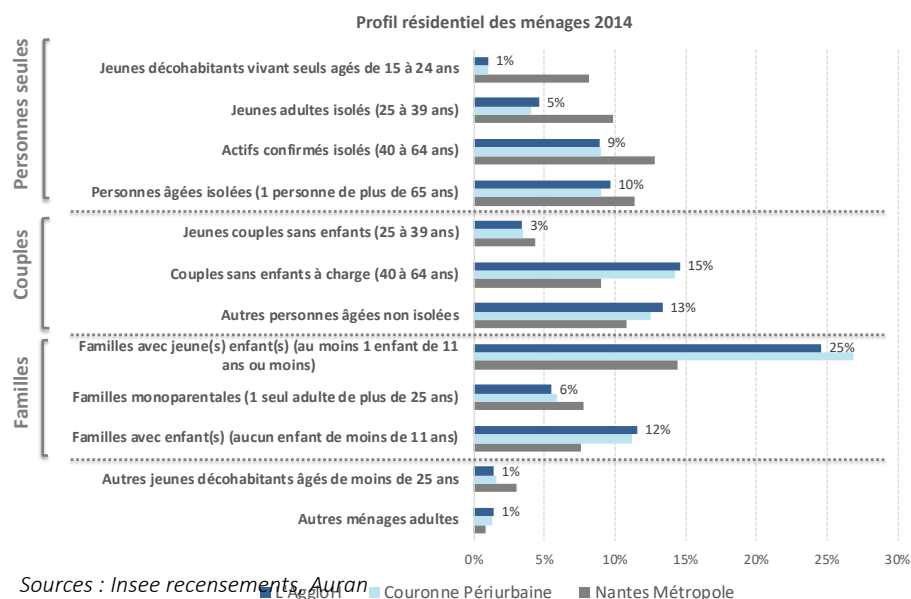
Dans l'exemple ci-contre, 10 logements différents seront utiles à la réalisation du parcours du ménage.



La fluidité des parcours est essentielle à la dynamique des marchés du logement d'un territoire. Cette fluidité est assurée par la présence d'une offre de logements suffisamment diversifiée pour répondre aux différents besoins des ménages, actuels et à venir. L'Auran a construit une méthode caractérisant les ménages d'un territoire en 12 profils résidentiels distincts correspondant aux principales étapes de la vie.

Des proportions élevées de familles et de couples sans enfant âgés de plus de 40 ans

Les profils résidentiels de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération sont caractérisés simultanément par une proportion très élevée de familles (43 %), une forte proportion de couples sans enfant de plus de 40 ans (15 %) et de personnes âgées non isolées (13 %)



Par contre le territoire compte peu de personnes isolées, notamment jeunes.

Une majorité de ménages propriétaires de leurs maisons, à l'exception des jeunes décohabitants et des jeunes isolés

Compte tenu de la composition du parc de logements de Clisson, Sèvre et Maine agglomération, on observe sans surprise que la majorité des profils résidentiels occupent des maisons en tant que propriétaires-occupants. Néanmoins, on peut constater que les jeunes sont nettement plus souvent locataires d'appartements dans le privé. C'est notamment le cas des jeunes décohabitants et des jeunes isolés mais aussi des jeunes couples sans enfant. Seules les familles monoparentales occupent



Sources : Insee recensements, Fideli, Auran

une part significative de logements locatifs privés et sociaux.

B- Atouts et points de blocage dans l'intercommunalité

En fonction de leurs revenus et des prix du marché, les ménages ne peuvent pas avoir accès au même parc de logements. Le tableau ci-dessous montre le cas des ménages dont le revenu se situe au niveau médian des ménages de la couronne périurbaine.

Pour chaque profil résidentiel, le tableau indique :

- la part du profil dans le périmètre concerné, ici la couronne péri-urbaine (1^{ère} ligne)
- le revenu mensuel médian (2^{ème} ligne),
- le loyer mensuel accessible avec ce revenu médian (3^{ème} ligne),
- la capacité d'achat théorique selon les prix du marché et les conditions de crédit (4^{ème} ligne),
- les typologies de logements existantes dans le périmètre selon leur niveau d'adaptation et leur accessibilité au profil, par statut d'occupation : locatif social (5^{ème} ligne), locatif social dédié type PLS (6^{ème} ligne), locatif privé (7^{ème} ligne), accession en appartement (8^{ème} ligne), accession en maison (9^{ème} ligne).

Les biens adaptés et accessibles aux profils sont représentés sur un fond vert : par exemple, un appartement de cinq pièces en accession correspond à la demande et est accessible à un jeune couple sans enfant.

		Jeune isolé de 15 à 24 ans	Jeune Couple de 25 à 39 ans sans enfants	Couple de 40 à 64 ans sans enfants	Famille de 25 à 64 ans avec jeunes enfants	Famille de 25 à 64 ans avec enfants > 11 ans	Famille monoparentale de 25 à 64 ans	Adulte isolé de 25 à 64 ans	Couple de personnes âgées de 65 ans et plus	Personne âgée isolée
		1%	3,5%	14,3%	26,8%	11,2%	5,8%	13,1%	12,5%	9,0%
Revenu mensuel médian (€)		1 277 €	3 293 €	3 164 €	3 617 €	3 762 €	1 710 €	1 616 € - 1 641 €	2 337 €	1 270 €
Loyer mensuel accessible (€)		383 €	988 €	949 €	1 085 €	1 129 €	513 €	492 €	701 €	381 €
Capacité d'achat ¹ (€)		96 000 €	249 000 €	239 000 €	273 000 €	284 000 €	129 000 €	123 000 €	176 000 €	96 000 €
Parc locatif social (loyer médian à 5,6€/m ²)	830 logements	2 pièces					4-5 pièces ²	3 pièces		2-3 pièces
Parc locatif social dédié (PLS loyer médian à 7,1€/m ²)		2 pièces							3 pièces	2 pièces
Parc locatif privé (loyer médian à 9,4€/m ²)	3607 logements	2 pièces	4 pièces	4 pièces	5 pièces	5 pièces	3-4 pièces ²	2 pièces	3 pièces	2 pièces
Accession appartement (prix médian : 2 132€/m ²)	16164 logements	2 pièces	5 pièces	5 pièces	5 pièces	5 pièces	2-3 pièces	2 pièces	3 pièces	2 pièces
Accession maison (prix médian : 1 974€/m ²)		X	5 pièces	5 pièces	5 pièces	5 pièces	3 pièces	3 pièces	3-4 pièces	X

Légende	
	non éligible
	typologie adaptée
	typologie peu adaptée
X	typologie non adaptée ou offre non accessible
X	non accessible mais ne correspond pas aux besoins / demande

¹emprunt sur 25 ans avec 10% d'apport et taux d'emprunt à 2,52% (Taux effectif moyen pratiqué au 1er trimestre 2018 ; Banque de France)

²avec aides au logement

Une offre permettant théoriquement à tous les ménages de se loger, mais une offre spécialisée ne couvrant pas la diversité des demandes

Si on confronte cette demande à l'offre existant sur Clisson, Sèvre et Maine Agglomération (tableau ci-dessous) on constate que les prix permettent théoriquement à une majorité de ménages de se loger conformément à leurs besoins et aspirations. Cependant la forte spécialisation de l'offre pour des maisons de 4 pièces et plus en propriété ne permet pas de couvrir la diversité des demandes. C'est notamment le cas pour les jeunes isolés (aucune offre correspondant à leur demande), les adultes

Profils résidentiels et offre du parc de logements de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération

		Jeune isolé de 15 à 24 ans	Jeune Couple de 25 à 39 ans sans enfants	Couple de 40 à 64 ans sans enfants	Famille de 25 à 64 ans avec jeunes enfants	Famille de 25 à 64 ans avec enfants > 11 ans	Famille monoparental e de 25 à 64 ans	Adulte isolé de 25 à 64 ans	Couple de personnes âgées de 65 ans et plus	Personne âgée isolée
		1%	3,5%	14,3%	26,8%	11,2%	5,8%	13,1%	12,5%	9,0%
Revenu mensuel médian (€)		1 277 €	3 293 €	3 164 €	3 617 €	3 762 €	1 710 €	1 616 € - 1 641 €	2 337 €	1 270 €
Loyer mensuel accessible (€)		383 €	988 €	949 €	1 085 €	1 129 €	513 €	492 €	701 €	381 €
Capacité d'achat ¹ (€)		96 000 €	249 000 €	239 000 €	273 000 €	284 000 €	129 000 €	123 000 €	176 000 €	96 000 €
Parc locatif social (loyer médian à 5,6€/m ²)	830 logements	2 pièces					4-5 pièces	3 pièces		2-3 pièces
Parc locatif social dédié (PLS loyer médian à 7,1€/m ²)		2 pièces							3 pièces	2 pièces
Parc locatif privé (loyer médian à 9,4€/m ²)	3607 logements	2 pièces	4 pièces	4 pièces	5 pièces	5 pièces	3-4 pièces	2 pièces	3 pièces	2 pièces
Accession appartement (prix médian : 2 132€/m ²)	16164 logements	2 pièces	5 pièces	5 pièces	5 pièces	5 pièces	2-3 pièces	2 pièces	3 pièces	2 pièces
Accession maison (prix médian : 1 974€/m ²)		X	5 pièces	5 pièces	5 pièces	5 pièces	3 pièces	3 pièces	3-4 pièces	X

Légende	
non éligible	
typologie adaptée	
typologie peu adaptée	
typologie non adaptée ou offre non accessible	X
non accessible mais ne correspond pas aux besoins / demande	X

 Offre peu présente dans le territoire au regard de la demande

isolés (offre peu adaptée à la demande) et les familles monoparentales (offre peu adaptée à la demande).

Ces freins aux parcours résidentiels sont encore plus importants dans les communes où les prix à l'accession et à la location sont plus élevés comme Clisson et Haute-Goulaine : les couples sans enfant âgés de 40 ans et plus y trouveront difficilement une réponse adaptée à leur demande.

Synthèse et enjeux

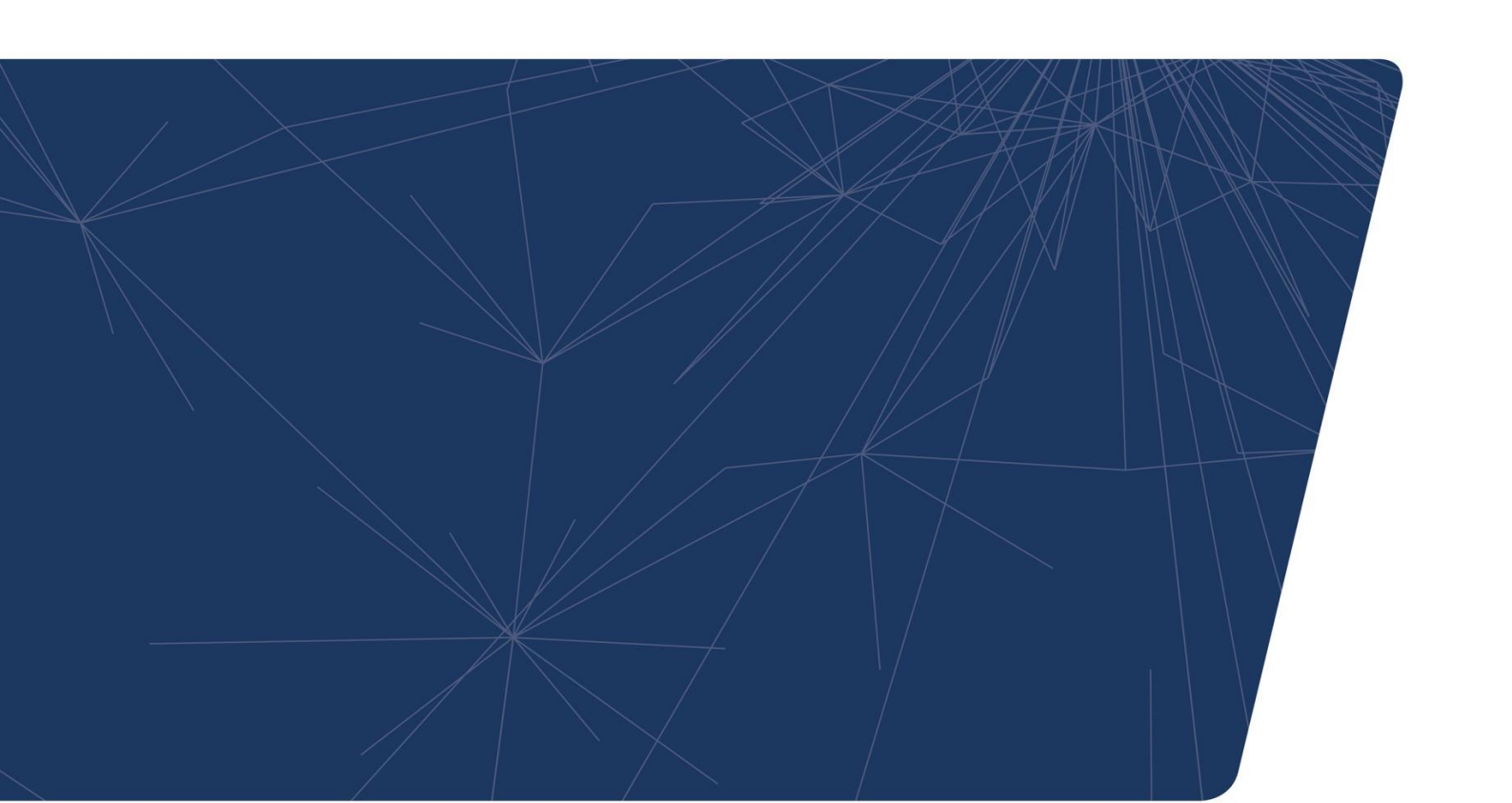
L'offre en logements de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération, confrontée aux profils résidentiels du territoire, semble globalement accessible. Les prix des biens immobiliers participent à l'attractivité du territoire avec l'arrivée notamment de ménages souhaitant acquérir une maison individuelle.

Cependant cette offre est très spécialisée et ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes. La maison individuelle ne correspond qu'à un temps du parcours résidentiel des ménages. Certains profils résidentiels se retrouvent en situation de blocage sur l'intercommunalité : isolés, familles monoparentales, personnes âgées.

Le niveau de prix du marché reste toujours très sélectif, notamment pour les ménages les plus modestes, quel que soit leur profil résidentiel.

Il y a donc trois enjeux forts pour répondre à la demande et poursuivre la dynamique du territoire :

- Enjeu de diversification de l'offre de logements.
- Enjeu de maîtrise du développement de l'offre de logements individuels. Il s'agit d'allier l'accueil de nouveaux ménages et la maîtrise de l'extension urbaine (consommation d'espace, génération de nouveaux flux automobile, besoins en équipements,...).
- Enjeu de maîtrise des coûts. L'accessibilité de l'offre de logement est un des ressorts de l'attractivité du territoire. C'est aussi une condition pour le maintien de la mixité sociale et générationnelle.

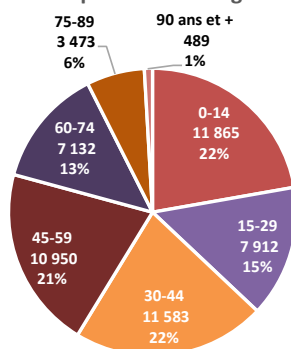


PUBLICS SPECIFIQUES

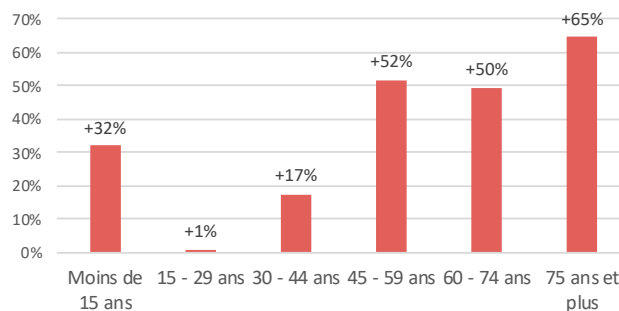
A-Personnes âgées

Une forte augmentation des personnes âgées

Population par tranche d'âge en 2015



Taux d'évolution 1999/2015 du nombre d'habitants de la Communauté d'Agglomération en fonction de l'âge



Sources : Insee recensements

En 2015, 11 094 personnes de plus de 60 ans habitent Clisson, Sèvre et Maine Agglomération soit 20 % de la population. C'est une proportion légèrement supérieure à celle des Communautés de Communes de Sèvre et Loire et de Grand-Lieu qui en comptent toutes deux 19 %. Cette part est inférieure à celle de l'ensemble de la Loire-Atlantique (23 % de séniors).

Entre 1999 et 2015, cette tranche d'âge a connu une nette augmentation avec une progression de + 3 922 personnes soit + 55 % de ses effectifs contre 45 % à l'échelle départementale.

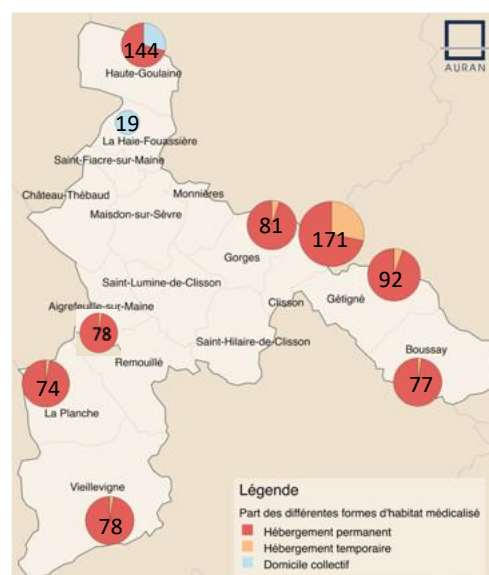
Un territoire plutôt bien pourvu en hébergement médicalisé, une demande grandissante en habitat intermédiaire

Comparé au reste de la Loire-Atlantique ou aux ratios nationaux Clisson, Sèvre et Maine Agglomération est plutôt bien pourvu en hébergement médicalisé.

8 EHPAD

Ces établissements comptent 667 places (610 places permanentes et 57 places temporaires) soit 4 % de l'offre départementale (15 566 places) alors que le territoire compte 3,4 % des plus de 75 ans de Loire-Atlantique.

Cela représente 154 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus soit un ratio supérieur à celui du département (132) et de la France Métropolitaine (107).



Sources : Conseil départemental 44

2 domiciles collectifs

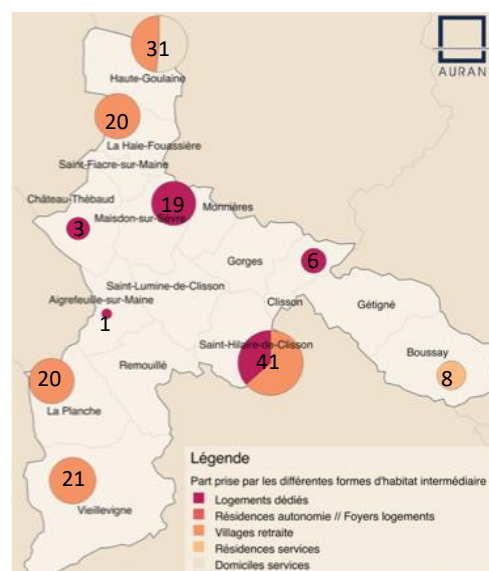
Localisés sur les communes de Haute-Goulaine et de la Haie-Fouassière ces établissements comptent 19 studios chacun. Ils dépendent tous deux de l'hôpital intercommunal de Sèvre et Loire.

Ces 38 places représentent 23 % de l'offre du département (165 places). Le ratio atteint ainsi 9,59 logements pour 1 000 habitants de 75 ans et plus contre 1,43 pour le département.

En complément de l'offre médicalisée, il existe une **offre « d'habitat intermédiaire »** relativement développée sur Clisson, Sèvre et Maine Agglomération.

7 structures relevant de l'habitat intermédiaire (hors logements dédiés) réparties sur 6 communes

Il s'agit d'une part des 5 villages retraite situés sur les communes de Haute-Goulaine, La Haie-Fouassière, Vieilleville, La Planche, Saint-Hilaire de Clisson, d'autre part de la résidence services de Boussay et du domicile services de Haute-Goulaine.



Sources : Conseil départemental 44

44 logements dédiés répartis sur 5 communes

Ces logements se trouvent sur les communes de Aigrefeuille-sur-Maine (1), Château-Thébaud (3), Clisson (6), Maisdon-sur-Sèvre (19) et Saint-Hilaire-de-Clisson (15).

L'offre d'habitat intermédiaire présente sur la communauté d'agglomération correspond à 3 % de de la Loire-Atlantique soit un ratio de 42,9 logements pour 1 000 habitants de 75 ans et plus. C'est un ratio légèrement inférieur à celui du département (49,1).

Les informations recueillies auprès des Centres locaux d'information et de coordination (CLIC) permettent de disposer de données plus qualitatives sur la demande des personnes âgées. Il existe deux CLICs dans Clisson, Sèvre et Maine Agglomération : le CLIC de la Vallée de Clisson et le CLIC Villes Vill'âges. Une fusion de ces deux structures est en cours.

En 2017 près de 1 700 personnes âgées ou leurs proches ont été accueillis ou accompagnés au sein de ces deux CLICs. Ils sont consultés en majorité par les proches, aidants pour la plupart (soit le conjoint ou les enfants). Les personnes âgées, elles, les consultent de plus en plus tardivement, en moyenne à 85 ans avec des motifs de visites qui concernent fréquemment l'habitat.

En ordre décroissant, les motifs de consultation les plus fréquents sont :

1. le maintien à domicile avec la mise en place d'aides à domicile,
2. les aides financières (notamment l'Allocation Personnalisée d'Autonomie),
3. l'adaptation du domicile et l'hébergement permanent.

Même si l'offre en hébergements spécialisés s'avère plutôt mieux pourvue qu'ailleurs, les CLIC et les EHPAD identifient les carences suivantes :

- un nombre de places insuffisant en hébergements d'urgence,
- un manque d'hébergements temporaires (longs délais d'attente) et en accueil de jour,
- un manque de structures d'accueil pour les personnes âgées atteintes de troubles psychiatriques (troubles psychotiques, maniaco-dépressifs, etc.).

Selon les CLIC, la forme et la gestion de certaines structures telles que les domiciles-services ne seraient pas complètement satisfaisantes. En effet les ménages ne doivent pas dépasser un plafond de ressources tout en ayant les moyens de couvrir des dépenses d'hébergement et de services relativement élevées. La demande est néanmoins grandissante (listes d'attente pour les villages retraite) même si le moment venu (lors de la proposition d'un logement) les personnes âgées ne sont pas toujours psychologiquement prêtes à franchir le cap.

Selon les CLIC il y aurait nécessité de développer l'offre intermédiaire dans un contexte de vieillissement de la population sachant que l'offre d'hébergement médicalisé n'augmentera pas en

Pays de la Loire à court et moyen termes (projet régional de santé 2^{ème} génération : 2018 – 2022). Certaines structures existantes devraient être rénovées/renouvelées, par exemple le Village retraite de Haute-Goulaine.

Les démarches d'accompagnement des ménages à domicile seraient à poursuivre notamment les missions d'information et d'accompagnement assurées par les CLIC. D'autres formes d'accompagnement pourraient être envisagées. Tout comme d'autres formats d'habitat intermédiaire seraient également à développer et/ou à améliorer.

Enquête du CD44 sur le logement des personnes âgées en 2015

Cette enquête menée en 2015 a fait l'objet de 740 retours concentrés sur 7 communes : Château-Thébaud, Haute-Goulaine, la Haie-Fouassière, Saint-Fiacre-sur-Maine, Monnières, Remouillé et Saint-Hilaire-de-Clisson

Les résultats montrent que :

- Les seniors souhaitent rester dans la même situation : 91 % des propriétaires et 86 % des locataires disent vouloir le rester (échantillon composé de 90 % de propriétaires).
- Ils sont cependant ouverts au changement : 47 % des répondants seraient prêts à quitter leur logement pour un logement plus adapté, dans un délai de moins de 5 ans pour 26,5 % d'entre eux, dans plus de 10 ans pour 53 % des répondants.
- Ce déménagement pourrait se réaliser à condition de :
 - o vivre dans une maison individuelle : 73 % des répondants,
 - o disposer d'un logement avec 2 chambres : 60 %,
 - o vivre dans un quartier intergénérationnel : 55 % (contre 8 % dans un quartier exclusivement réservé aux personnes âgées).
- L'attachement à la commune d'origine n'est par contre pas si prégnant. Seuls 44 % des répondants ont formulé ce souhait.

À noter que 63 % des sondés sont éligibles aux logements sociaux

Prescriptions // Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2017-2022

Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2017-2022 ne prescrit pas de mesures territorialisées mais fournit des pistes sous forme d'engagements dont l'intérêt doit être étudié localement :

- Engagement 5 : Offrir une plus grande sécurité et confort à domicile.
- Engagement 6 : Poursuivre le développement de solutions innovantes d'habitat intermédiaire assorti de services de proximité.
- Engagement 8 : Éviter les situations de rupture en développant l'accueil séquentiel et en organisant la prise en charge de l'urgence.
- Engagement 9 : Accompagner le développement de l'accueil familial.
- Engagement 10 : Soutenir l'adaptation de l'offre à domicile et en établissement pour répondre à l'évolution des besoins.



B- Personnes en situation de handicap

Près de 400 personnes bénéficiaires de l'AAH

Trois foyers de vie

En 2017, il y avait 367 bénéficiaires de l'allocation adultes handicapés (AAH) dans Clisson, Sèvre et Maine Agglomération et 20 354 en Loire-Atlantique.

Pour les accueillir, il existe trois Foyers de vie à Boussay, La Haye-Fouassière et Vieillevigne. Ils représentent 3 % de l'offre départementale qui s'élève à 107 établissements dont 50 foyers de vie. Un ESAT existe également à Gétigné.

Contrairement aux personnes âgées, les CLIC sont assez peu sollicités par les personnes en situation de handicap. Seulement une dizaine de sollicitations pour le CLIC Villes Vill'âges sur 1 118 personnes aidées en 2017 et une soixantaine sur le CLIC de la Vallée de Clisson sur 645 personnes aidées en 2017.

La majorité des consultations concernait l'aide administrative notamment pour constituer les dossiers pour la Maison départementale des personnes handicapées.

Un manque d'hébergements temporaires

Des interrogations sur l'accueil des personnes vieillissantes

Les informations fournies par les CLIC ont permis d'identifier deux besoins insuffisamment pris en compte dans l'intercommunalité :

- Un manque d'hébergements temporaires pour accueillir la personne en situation de handicap quand l'aidant est hospitalisé ou décédé d'une part, pour permettre à l'aidant de « souffler » d'autre part.
- Les CLICs s'interrogent également sur la capacité du territoire à accueillir des personnes en situation de handicap vieillissantes.

Prescriptions // Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2017-2022

Le Schéma départemental ne prescrit pas de mesures territorialisées mais fournit des pistes sous forme d'engagements dont l'intérêt doit être étudié localement :

- Engagement 6 : Optimiser les offres d'accueil séquentiel pour permettre le répit et éviter les ruptures.

- Engagement 7 : Renforcer la connaissance des besoins et de l'offre disponible.
- Engagement 8 : Rééquilibrer l'offre à domicile et médico-sociale pour l'adapter aux besoins, aux handicaps et aux dynamiques territoriales.
- Engagement 9 : Expérimenter, modéliser et développer des solutions d'habitat inclusif.
- Engagement 10 : Soutenir l'émergence d'une offre de logements autonomes et adaptés.
- Engagement 12 : Accompagner le développement de l'accueil familial.



c- Hébergement des personnes en difficulté sociale

Un territoire relativement peu touché par le logement potentiellement indigne

Les ménages présents sur le territoire de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération présentent des profils « économiques » plutôt favorables. Leur revenu médian disponible (comprenant les aides sociales) s'élève à 22 221 € avec cependant des disparités importantes au sein de l'intercommunalité (revenus médians plus élevés dans les communes les plus proches de la Métropole). Le taux de pauvreté est également peu élevé : 5,8 % des ménages et 1 965 ménages.

Le territoire est relativement peu touché par le logement potentiellement indigne avec part dans le parc privé des résidences principales de 3,2 % dans la communauté d'agglomération en 2013, contre 3,71 % en Loire-Atlantique. Entre 2009 et 2013, leur nombre a diminué de - 23,5 % (contre - 17 % pour le département). Au sein de ces logements 48,4 % des occupants sont des ménages âgés (contre 37,1 % pour la Loire-Atlantique).

Des logements d'urgence peu nombreux...

Le porter à connaissance de l'État (2018) et le plan départemental de l'habitat 2016-2020 recensent 12 logements ALT (Allocation Logement Temporaire) dans Clisson, Sèvre et Maine Agglomération pour un total de 55 places. Ils représentent 4,4 % des places présentes sur le département (1 240 places en Loire-Atlantique), soit un ratio de 1,03 places pour 1 000 habitants, meilleur que le ratio de 0,91 de la Loire-Atlantique. Ces logements ALT sont situés à Clisson (1), Gétigné (1), Gorges (3), Haute-Goulaine (2), La Haye-Fouassière (1), La Planche (2), Monnières (1) et Saint-Hilaire-de-Clisson (1). Ils sont tous gérés par l'association Saint-Benoît-Labre.

Par ailleurs trois logements pour l'insertion existent à Vieillevigne, La Planche et Monnières, également gérés par l'association Saint-Benoît-Labre.

À partir des informations recueillies auprès des communes, l'offre de logements d'urgence apparaît relativement peu développée :

- 1 logement réservé à l'urgence conjugale sur Haute-Goulaine (géré par l'association Saint-Benoît-Labre).
- 4 logements spécifiquement destinés aux personnes âgées : 3 sur Château-Thébaud et 1 sur Saint-Hilaire-de-Clisson.
- 2 logements réservés aux personnes migrantes à La Planche et Maisdon-sur-Sèvre (gérés par l'association Saint-Benoît-Labre).

- 1 foyer des itinérants à Clisson ayant accueilli 50 ménages pour une durée moyenne d'une nuit.
- 2 logements à Gétigné et Gorges dont les conditions d'accueil sont moins spécifiques que les hébergements cités ci-dessus.

Un projet de maison relais (18 places) au Loroux-Bottereau dans la communauté de communes voisine de Sèvre et Loire est en cours d'élaboration.

... mais répondant à la demande de manière partagée en fonction des communes

Il ressort des échanges avec les communes et l'association Saint-Benoît-Labre que les logements d'urgence, présents dans une majorité de communes, accueillent des publics variés : familles et personnes en difficulté, personnes âgées, migrants pour une durée moyenne de séjour de 6 à 18 mois.

7 communes (sur 13 ayant transmis des informations) identifient un manque de places. Elles indiquent être démunies face aux situations d'urgence comme les sinistres ou les cas de violences (manque de places et faible roulement dans les logements). Les typologies de logements sont également problématiques car elles ne correspondent pas toujours à la demande. Plusieurs communes soulignent le manque de places à destination des personnes victimes de violences conjugales.

Prescriptions // Plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Loire-Atlantique 2016-2020

Le Plan d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2016-2020 ne prescrit pas de mesures territorialisées mais fournit des pistes sous forme d'engagements dont l'intérêt doit être étudié localement.

- Développer le réseau d'acteurs locaux - hébergement et logement – pour optimiser les réponses locales.
- Suivre et accompagner les EPCI dans l'élaboration de leur PPGDLSID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs) et la mise en place de leur CIL (Conférence Intercommunale du Logement). Pour Clisson, Sèvre et Maine agglomération le PPGDLSID devrait être élaboré dans le cadre du PLH.
- Développer des cellules intercommunales de lutte contre l'habitat indigne en partenariat avec les acteurs locaux.



- Accompagner les communes ou EPCI qui proposeraient des solutions alternatives, préalables à l'accès au logement de droit commun et élaborées en partenariat avec tous les acteurs concernés (bailleurs, SIAO, associations).
- Développer le repérage des ménages en précarité énergétique en mobilisant de nouvelles sources d'information.
- Diffuser les outils propres à réduire la précarité énergétique.

D-Jeunes et travailleurs saisonniers

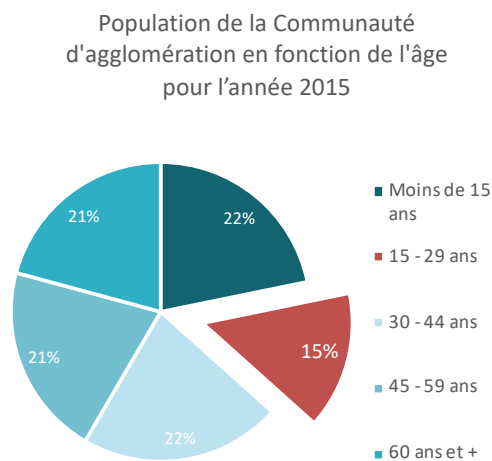
Une baisse des 15-29 ans

En 2015, la part des jeunes entre 15 et 29 ans représente 15 % de la population du territoire, avec un minimum de 13 % à Aigrefeuille-sur-Maine et un maximum de 16 % à Clisson, La Planche et Remouillé. En Loire-Atlantique cette tranche d'âge représente 18 % de la population.

Cette tranche d'âge a accusé une baisse de – 2 % en volume entre 2010 et 2015 dans Clisson, Sèvre et Maine Agglomération (contre 0 % pour les 30/44 ans et + 11 % pour les 75 ans et plus).

Cette population n'est pas homogène et présente une diversité de profils et de situations notamment en termes d'activités : étudiants, apprentis, demandeurs d'emploi, jeunes travailleurs, etc.

Le début du parcours professionnel est souvent marqué par une situation de précarité et par des besoins en logement plus difficiles à satisfaire.



Sources : Insee recensements

Une population confrontée à des difficultés d'accès au logement

Selon les données du Plan départemental de l'habitat 2014-2019 l'offre spécifique à destination des jeunes est assez peu importante sur l'intercommunalité.

Si les deux lycées qui proposent des formations en enseignement supérieur sur Clisson, Sèvre et Maine Agglomération à Gorges (4 filières de BTS, 2 Licences professionnelles, 1 Licence et 1 Prépa) et Clisson (1 Licence professionnelle et 1 BTS) sont dotés d'internats (Gorges 170 lits, Clisson, 100 lits) ceux-ci sont réservés aux lycéens. Les étudiants se logent donc dans le parc privé. Toutefois, pour les aider dans leur recherche, les lycées fournissent des listes de propriétaires qu'ils peuvent contacter.

Aucune autre structure d'hébergement dédiée aux jeunes n'existe dans Clisson, Sèvre et Maine Agglomération. Par contre, il en existe 3 à proximité :

- 1 résidence jeunes travailleurs au Bignon (18 logements gérés par l'association Habitat des Jeunes – Pays de Grand Lieu, Machecoul, Logne),
- 2 résidences jeunes actifs à Saint-Julien-de-Concelles et Vallet (40 logements gérés par Adelis).

Au-delà de ces structures, d'autres solutions spécifiques sont mobilisées pour loger les jeunes :

- Le portefeuille de propriétaires : des contrats sont passés avec des propriétaires par les FJT à un tarif convenu.
- La bourse aux logements organisée par les lycées qui facilite la location de chambres par les étudiants.
- Une offre d'hébergement touristique mobilisée par les saisonniers, généralement jeunes : campings (2 sur la Communauté d'Agglomération pour 72 places) de façon marginale. Les séjours durent en moyenne entre 3 jours et une semaine. Ils peuvent varier en fonction, par exemple, des chantiers en cours de réalisation sur le territoire. La demande semble ainsi très aléatoire.

La difficulté principale rencontrée par les jeunes réside dans le fait que l'offre locative de petits logements est peu développée tant dans le parc privé que dans le parc social sur le territoire. Pour mémoire :

- 1 631 T1 et T2 sur l'ensemble du parc,
- 3 607 en locatif privé,
- 830 en locatif social.

Un manque de structures d'hébergement à destination des jeunes, un manque de visibilité des travailleurs saisonniers

Les Foyers de Jeunes Travailleurs font différents constats à prendre en compte par le PLH.

Ils insistent tout d'abord sur le manque de structures d'hébergement à destination des jeunes dans Clisson, Sèvre et Maine Agglomération. En effet, aucune structure spécifique n'est recensée sur le territoire et les Foyers de Jeunes Travailleurs des territoires voisins sont occupés à 100 % et les demandeurs doivent s'inscrire sur des listes d'attente.

Ils relèvent aussi un déficit de visibilité des travailleurs saisonniers : peu de demande en provenance du territoire combinée au peu de disponibilité des hébergements pour de courtes périodes et/ou en urgence. L'analyse des besoins en logement de ces publics doit être poursuivie et approfondie pour calibrer d'éventuelles structures sur le territoire.

La croissance du nombre d'apprentis est à prendre en compte. En effet, les effectifs d'apprentis sont en hausse de + 4,7 % dans les Pays-de-la-Loire entre 2015 et 2016 (+ 1,8 % en France) après une année de stagnation et deux années de baisse. Ce public est, par ailleurs, devenu majoritaire dans les FJT.

Le manque de logements locatifs de petite taille (surtout en T2), dans le parc social comme dans le parc privé, est également souligné par les acteurs.

Prescriptions // PDH et porter à connaissance de l'État

Le Plan départemental de l'habitat (PDH) 2014-2019 ne prescrit pas de mesures territorialisées mais fournit des pistes sous forme d'engagements dont l'intérêt doit être étudié localement.

Jeunes ménages aux revenus modestes : Développement du parc locatif social et de l'accession sociale à la propriété par le biais des PSLA (depuis 2009, seuls 21 PSLA ont été financés sur 2 communes).

Jeunes salariés : Proposer davantage de petits logements aux loyers en adéquation avec les niveaux de salaire des jeunes.

Saisonniers/Apprentis/Stagiaires : Faire un état des besoins en matière de logements/hébergements et des structures ou systèmes existants afin de vérifier s'ils sont correctement dimensionnés.

Le Porter à connaissance de l'État fournit des pistes quant aux objectifs du PLH : « le document devra indiquer un objectif chiffré de production de petits logements (T2) pour les parcs privé et public »



E- Gens du voyage

Deux aires d'accueil sur le territoire

Le territoire compte 2 aires d'accueil pour les Gens du Voyage[†] avec :

- 16 places à Clisson
- 28 places à Haute-Goulaine (mutualisée avec Basse-Goulaine)

Des taux d'occupation contrastés

Le diagnostic des aires d'accueil soulève 3 problématiques.

- Taux d'occupation : à Clisson la moitié des places sont inoccupées alors que l'aire d'accueil de Haute-Goulaine est occupée à 90 %.
- Stationnement illicite : 12 ont été recensés notamment en période estivale. Certains liés à la fermeture de l'aire de Clisson pour travaux pendant cette période.
- Sédentarisation : deux ménages semblaient s'être sédentarisés à Clisson. Par contre, pas de sédentarisation constatée sur l'aire de Haute-Goulaine mais seulement de longs séjours.

Prescriptions // Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2024

Le Schéma Départemental des Gens du Voyage 2018-2024 fournit des prescriptions territorialisées quant aux actions à mener.

Il préconise de créer des terrains familiaux pour reloger les ménages sédentarisés sur les aires d'accueil : deux ménages présents sur l'aire de Clisson soit 4 places en terrains familiaux.

Il recommande de mettre en place une aire de passage pour les Gens du voyage itinérants en période estivale en prévoyant une capacité d'accueil pour les stationnements sur la période estivale, les hospitalisations et faire face à la fermeture de l'aire d'accueil de Clisson.



[†] Constats issus du Schéma Départemental des Gens du Voyage 2018-2024

F- Synthèse et enjeux

Des enjeux ressortent pour chaque public spécifique.

Face à l'augmentation des personnes âgées, le vieillissement de la population doit être anticipé et accompagné en :

- développant l'offre d'habitat intermédiaire à destination de tous les ménages âgés, quel que soit leur niveau de ressource,
- poursuivant l'accompagnement des ménages âgés dans leur parcours résidentiel par l'adaptation du logement ou encore des actions de sensibilisation.

Les besoins ciblés identifiés pour les personnes en situation de handicap seront à confirmer et, le cas échéant, accompagner en :

- favorisant le développement d'une offre temporaire,
- anticipant la question du vieillissement des personnes en situation de handicap.

Pour l'hébergement des personnes en difficulté sociale, une offre d'hébergement d'urgence à l'échelle intercommunale sera à structurer en mutualisant l'offre intercommunale pour une meilleure prise en charge des situations d'urgence.

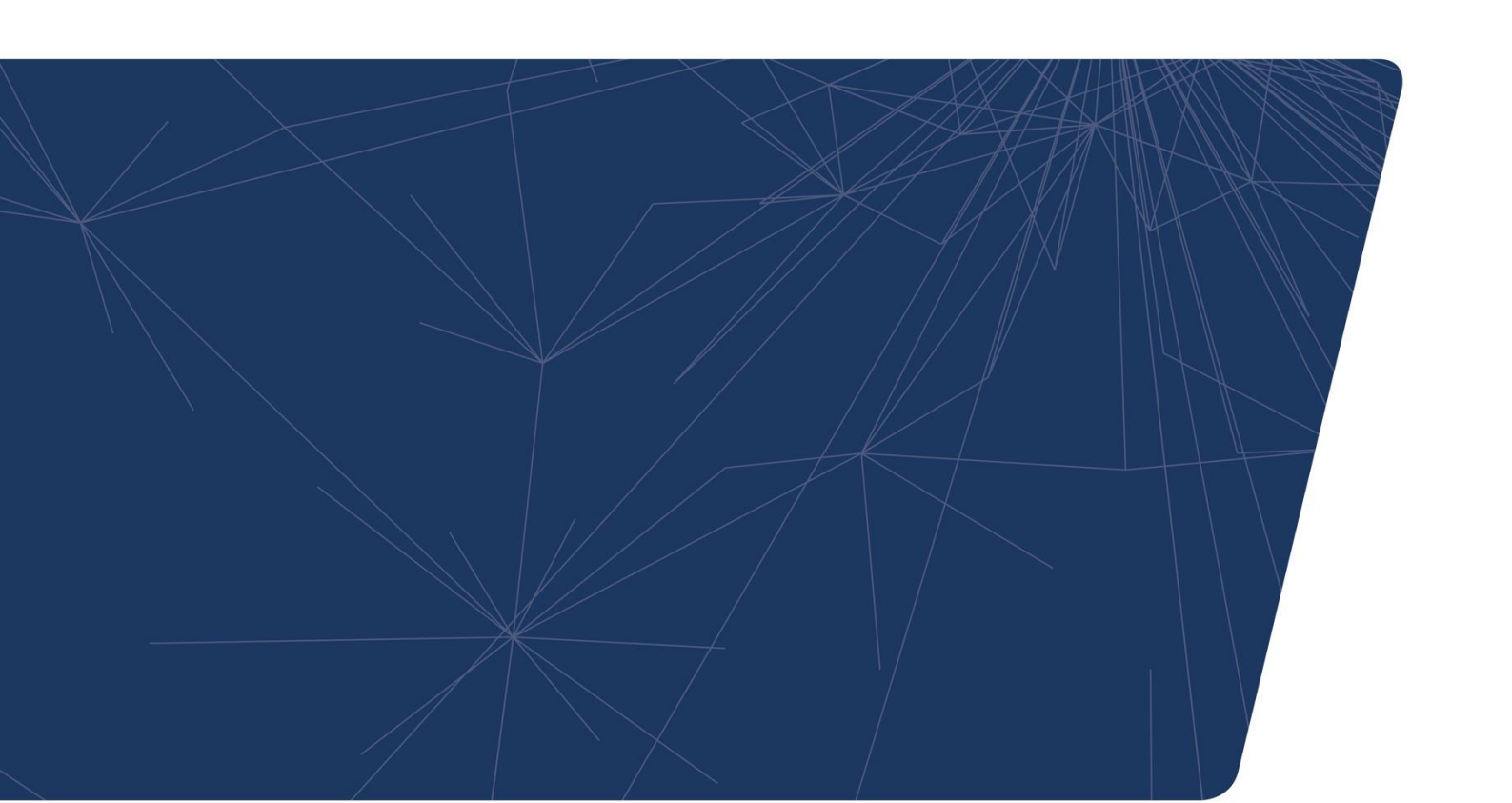
Pour les jeunes qui rencontrent des difficultés à se loger dans Clisson, Sèvre et Maine Agglomération il est nécessaire de proposer des solutions nouvelles en :

- créant une offre dédiée au sein du territoire,
- augmentant la part de petits logements (T2) dans la production neuve, plus particulièrement les logements locatifs sociaux.

Le diagnostic sur les besoins des travailleurs saisonniers doit être complété pour mieux mesurer les besoins.

Le schéma départemental des Gens du voyage a identifié différents besoins auxquels le PLH apportera des éléments de réponse en :

- accompagnant la sédentarisation des familles qui le souhaitent ;
- répondant aux besoins complémentaires en aires d'accueil.



CAPACITES FONCIERES

A-Intégration d'un volet foncier au PLH

Trois objectifs pour le volet foncier du PLH

L'intégration d'un volet foncier doit permettre d'atteindre trois objectifs.

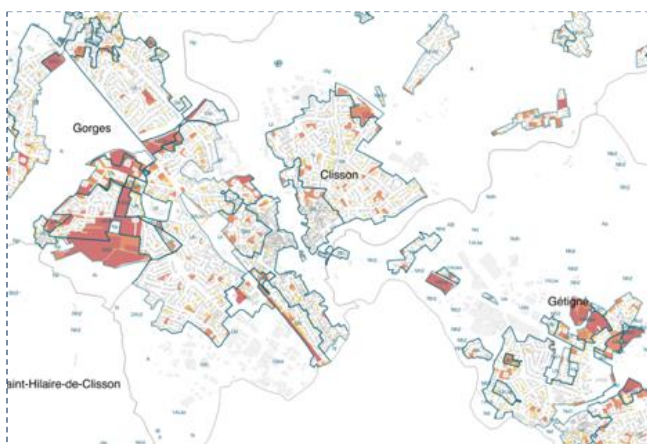
- 1) Définir une programmation cohérente avec les potentiels fonciers de chaque commune, en articulant l'élaboration de la politique intercommunale de l'habitat et les documents d'urbanisme communaux.
- 2) Identifier et définir les moyens fonciers nécessaires à l'atteinte des objectifs du PLH pour répondre aux besoins en logements tout en respectant le principe de consommation économe de l'espace et en veillant à une répartition de l'offre qui tienne compte de l'armature urbaine (accès aux transports publics, aux services et commerces, aux pôles d'emplois...).
- 3) Répondre à une obligation réglementaire depuis l'adoption de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 (LEC)

Contenu et méthodologie proposée par l'Auran

La méthode utilisée par l'AURAN permet à la fois l'analyse des dynamiques des marchés fonciers, l'analyse de « l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements » c'est-à-dire le potentiel foncier, la mise en place d'une stratégie foncière avec la définition des moyens fonciers pour :

- atteindre les objectifs de production de logements, par exemple :

- calibrer les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des objectifs de production,
- mettre en compatibilité les documents d'urbanisme,
- développer le partenariat avec l'agence foncière de Loire-Atlantique,
- donner les moyens à l'intercommunalité d'accompagner les communes dans la maîtrise



Sources : Auran, PLU

foncière de terrains, notamment pour des opérations d'intérêt communautaire (logements sociaux, habitat pour personnes âgées, renouvellement urbain...)

- atteindre les autres objectifs que pourrait se fixer l'intercommunalité.

Enfin, une fois la stratégie foncière définie, il s'agit d'en évaluer régulièrement la réalisation en mettant notamment en œuvre un observatoire du foncier.

D'un point de vue purement technique, l'Auran s'appuie sur un outil cartographique (SIG = système d'information géographique) qui permet le croisement de plusieurs sources : documents d'urbanisme, données cadastrales, photographies aériennes, informations qualitatives (recensement des projets de construction, connaissance du territoire, visions communales du développement...).

La méthode de l'Auran compte trois temps successifs :

- 1) Une approche statistique/automatisée « du vide », tenant compte de l'occupation du sol (cadastre) et de la constructibilité (zonages du PLU). Elle permet d'identifier trois types de gisements fonciers : les parcelles ou groupes de parcelles nues d'un même propriétaire, les parties nues de parcelles partiellement construites, les gisements groupés (parcelles nues et parties nues de parcelles partiellement construites contiguës). Elle s'appuie sur la définition de seuils : surfaces minimales des gisements, distance au bâti, compacité (forme des gisements).
- 2) Un contrôle et un enrichissement de l'analyse prenant en compte les contraintes réglementaires complémentaires (espaces boisés, servitudes, zones humides...), contrôlant l'occupation du sol par l'observation visuelle des photographies aériennes (parcelles déjà bâties, zones humides non répertoriées, parkings manifestement utilisés...) et en intégrant des éléments de connaissance locale (projets communaux, gisements concernés par des livraisons avant fin 2019...). Pour le PLH les résultats mobilisés ont permis d'estimer les surfaces des gisements fonciers par commune à confronter aux objectifs communaux de construction du PLH. Un diagnostic à l'échelle de l'unité foncière permet ainsi de qualifier les gisements fonciers au regard du droit du sol, de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, de l'occupation du sol dans les zones urbanisées, de la taille de l'unité foncière, de l'opportunité d'effectuer des groupements et du type de propriété.
- 3) L'intégration de la dimension projet tenant compte de la volonté politique locale pour ces espaces : densification en double-rideau (« bimby ») ou non, intentions de projets (OAP existantes, ZAC, projets d'équipements...), limitation de la constructibilité pour des motifs paysagers, environnementaux ou de projet urbain (gestion du stationnement, circulations automobiles...).

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, les deux premiers temps ont été réalisés pour l'analyse des capacités foncières. Le travail sera à poursuivre et à actualiser dans le cadre de la mise en œuvre du

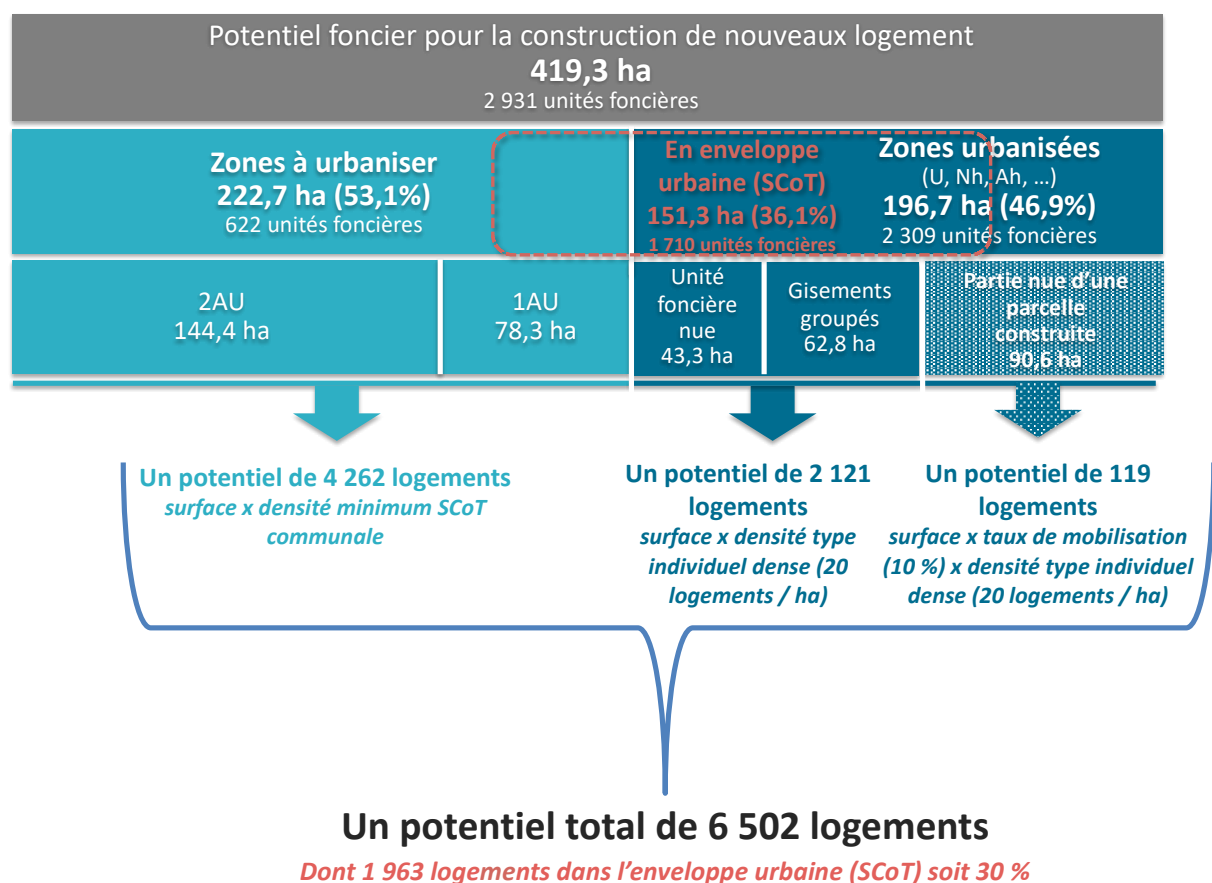
PLH (volet observatoire). Il s'agira également de faire le lien avec le SCoT du Pays du Vignoble Nantais pour assurer la cohérence entre PLH et SCoT.

B-Potentiels fonciers pour le développement d'une offre nouvelle

Le potentiel foncier du territoire correspond à la capacité à mobiliser les gisements pour la construction de logements différenciée en fonction de leurs caractéristiques. Il s'agit d'estimer le potentiel de construction et d'anticiper l'adaptation des actions foncières. Les analyses menées dans le cadre du présent diagnostic permettent d'éclairer la mise en œuvre du PLH de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération.

À l'échelle intercommunale, un potentiel foncier a priori suffisant pour répondre aux objectifs du SCoT

A l'échelle de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération, le potentiel foncier pour la construction de logements est estimé à **419,3 hectares** pour un potentiel total de **6 502 logements** pour la durée du



Sources : Auran, PLU, SCoT

PLH.

Ce potentiel est a priori suffisant pour atteindre les objectifs du SCoT et répondre aux besoins en logements tels qu'ils ont été estimés par les services de l'État :

- SCoT : un objectif indicatif de 484 logements par an, soit 2 904 logements pour la durée du PLH.
- État : des besoins en logements estimés à 400 logements par an, soit 2 400 logements pour la durée du PLH.
- SCoT : un objectif de consommation maximale d'espace habitat et équipements structurants en dehors de l'enveloppe urbaine de 209 ha pour un potentiel estimé de 223 ha.
- SCoT : un objectif de production de 30 % des logements dans l'enveloppe urbaine soit un besoin estimé à 43,5 ha (densité de type individuel dense = 20 logements/ha) pour un potentiel estimé de 99 ha.

Des potentiels fonciers communaux a priori suffisants pour atteindre les objectifs du SCoT

De la même manière, les potentiels fonciers communaux semblent suffisants pour atteindre les objectifs du SCoT. Ça n'est cependant pas le cas à Saint-Fiacre-sur-Maine où les objectifs du SCoT

Clisson, Sèvre et Maine Agglomération — Potentiels fonciers communaux et objectifs du SCoT

	Potentiel foncier brut total (ha)	Objectif de densité moyenne minimale (lgt/ha) pour les zones en extension (SCoT)	Potentiel logements total	dont en enveloppe urbaine SCoT	dont en enveloppe urbaine SCoT (%)	Objectifs de construction de logements indicatifs SCoT pour 6 années	dont en enveloppe urbaine SCoT (%)	dont en enveloppe urbaine SCoT	Part des gisements à mobiliser pour atteindre les objectifs du SCoT (indicatifs)
Aigrefeuille-sur-Maine	29,9	20	461	209	45%	240	30%	72	52%
Boussay	47,7	18	734	166	23%	126	25%	32	17%
Château-Thébaud	14,1	18	236	40	17%	156	25%	39	66%
Clisson	34,5	22	465	290	63%	} 960	40%	384	51%
Gétigné	29,8	22	532	159	30%				
Gorges	49,3	22	897	215	24%				
La Haie-Fouassière	31,9	20	433	157	36%	270	30%	81	62%
Haute-Goulaine	33,8	20	471	97	21%	240	30%	72	51%
Maisdon-sur-Sèvre	23,1	18	346	98	28%	126	25%	32	36%
Monnières	17,5	14	203	37	18%	96	25%	24	47%
La Planche	19,0	14	271	114	42%	114	25%	29	42%
Remouillé	12,6	18	213	20	9%	84	25%	21	40%
Saint-Fiacre-sur-Maine	5,5	14	60	30	51%	60	25%	15	100%
Saint-Hilaire-de-Clisson	24,2	18	401	76	19%	90	25%	23	22%
Saint-Lumine-de-Clisson	10,9	18	158	41	26%	90	25%	23	57%
Vieillevigie	35,4	20	623	211	34%	252	30%	76	40%
CA Clisson Sèvre Maine Agglo	419,3 /		6 502	1 963	30%	2 904	32%	920	45%

Sources : Auran, PLU, SCoT

mobiliseraient l'ensemble des gisements de la commune. De plus, dans quatre autres communes (Aigrefeuille-sur-Maine, Château-Thébaud, La Haie-Fouassière, Saint-Lumine-de-Clisson) et dans le pôle Clisson/Gétigné/Gorges la part des gisements à mobiliser est supérieure à 50 % ce qui exigerait une politique extrêmement volontariste de mobilisation du foncier actionnant pleinement tous les leviers potentiels (ouverture de zones 2AU, remembrement foncier, « bimby »...).

Des leviers à adapter selon les catégories de gisements à mobiliser dans les communes

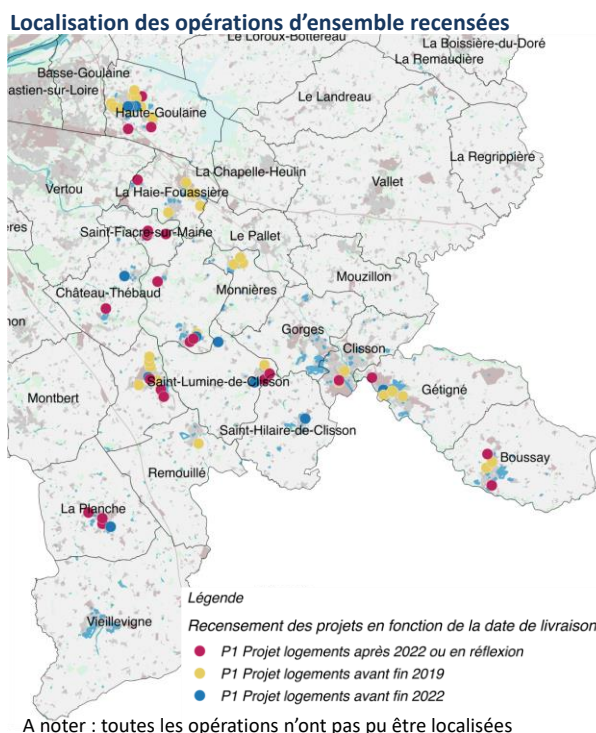
Les leviers à utiliser pour mobiliser le foncier doivent être adaptés selon les catégories de gisements existant dans les communes de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération. Deux grandes catégories de communes peuvent être identifiées.

- Des communes disposant d'un potentiel foncier important et pour lesquelles la mise en œuvre du PLH pourrait a priori se faire via la mobilisation de gisements fonciers immédiatement mobilisables (parcelles nues et 1AU). Des mesures seront toutefois à définir pour mobiliser le potentiel foncier de chaque commune en vue de la construction d'une offre de logements abordables, en location et en accession : comment maîtriser le coût du foncier pour maîtriser les prix des logements ? Par ailleurs il s'agira de confirmer la capacité foncière au regard des objectifs de production de logements du PLH.
- 8 communes : Boussay, Gétigné, Gorges, La Planche, Maisdon-sur-Sèvre, Monnières, Saint-Hilaire-de-Clisson, Vieilleville.
- Des communes disposant d'un potentiel foncier peu important et/ou plus difficilement mobilisable pour lesquelles il sera nécessaire d'ajuster les objectifs de production de logements et de définir les actions foncières à mettre en œuvre dans le temps du PLH. Il s'agira d'ajuster les objectifs de production de logements aux capacités foncières estimées. Il s'agira également de définir les actions foncières à mettre en œuvre dans le temps du PLH : optimisation du potentiel « Bimby », identification de gisements groupés à mobiliser via une intervention publique, ouvertures de zones 2AU à anticiper...
- 8 communes : Aigrefeuille-sur-Maine, Château-Thébaud, Clisson, La Haie-Fouassière, Haute-Goulaine, Remouillé, Saint-Fiacre-sur-Maine, Saint-Lumine-de-Clisson.

	Potentiel logements total	Objectifs de construction de logements indicatifs SCoT pour 6 années	Potentiel de construction de logements par catégorie de gisements						Part des objectifs SCoT réalisables via les parcelles en zone urbanisée nues et les zones 1AU
			Parcelles nues isolées au sein des zones urbanisées (U, Ah, Nh,...)	1AU	Parties nues de parcelles isolées au sein des zones urbanisées (U, Ah, Nh,...) - "BIMBY"	Groupe ment de gisements (parcelles nues ou parties nues de parcelles)	2 AU	Total	
Aigrefeuille-sur-Maine	461	240	76	60	15	91	219	461	57%
Boussay	734	126	47	179	10	184	315	734	180%
Château-Thébaud	236	156	10	28	3	16	178	236	25%
Clisson	465	960	166	63	19	157	60	465	105%
Gétigné	532		54	387	9	82	-	532	
Gorges	897		76	259	5	168	389	897	
La Haie-Fouassière	433		87	41	14	113	179	433	
Haute-Goulaine	471	240	61	160	13	77	160	471	92%
Maisdon-sur-Sèvre	346	126	60	126	6	73	81	346	147%
Monnières	203	96	57	15	5	43	83	203	74%
La Planche	271	114	19	68	3	79	102	271	77%
Remouillé	213	84	11	-	2	8	192	213	13%
Saint-Fiacre-sur-Maine	60	60	21	-	2	12	25	60	35%
Saint-Hilaire-de-Clisson	401	90	35	27	5	32	302	401	68%
Saint-Lumine-de-Clisson	158	90	35	-	3	9	111	158	39%
Vieilleville	623	252	50	142	6	113	312	623	76%
CA Clisson Sèvre Maine Agglo	6 502	2 904	865	1 555	119	1 256	2 707	6 502	

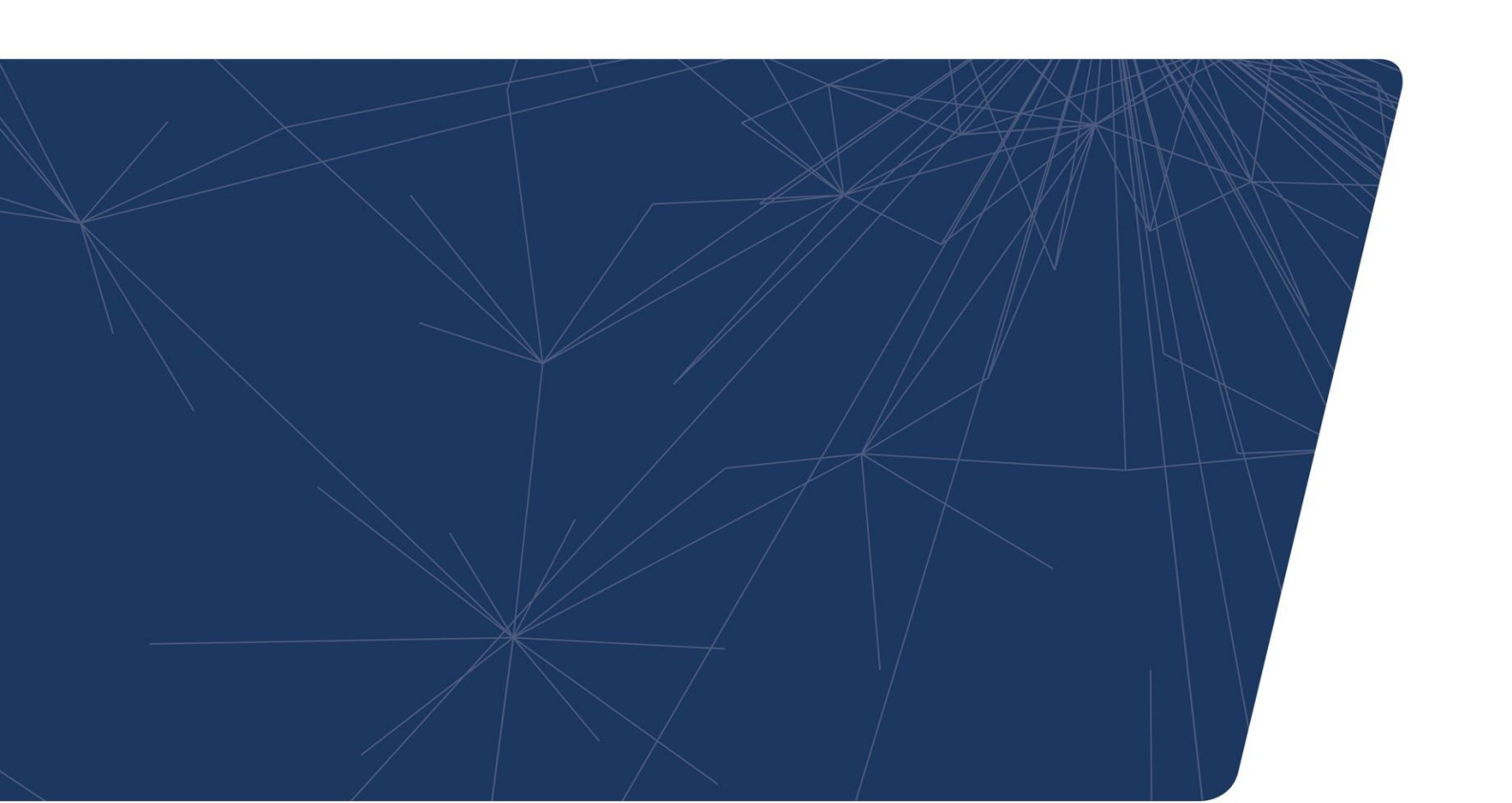
La carte ci-contre montre les opérations de construction de logements livrées depuis 2015 ou en projet identifiées à partir de questionnaires retournés par les communes fin 2018 :

- 36 opérations livrées ou en cours de livraison (918 logements) : suppression des terrains concernés du recensement des gisements fonciers.
- 41 opérations d'ensemble programmées pour la durée du PLH et au-delà (958 logements).
- 33/41 opérations situées sur des gisements recensés.



Sources : Auran, communes

Par ailleurs, 21 sites (dans 9 communes) ont été identifiés par les communes comme présentant un potentiel de renouvellement urbain.



ENJEUX POUR LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

Enjeux identifiés à l'issue du diagnostic du PLH de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération

Les travaux réalisés avec les acteurs du territoire tout au long du diagnostic ont permis de mettre en avant les forces et les faiblesses du territoire au regard des problématiques habitat. Ces travaux ont également mis en avant les menaces qui pèsent sur la dynamique de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération mais aussi les atouts du territoire qui constituent de réelles opportunités à saisir.

Les principaux enjeux qui ressortent des échanges et auxquels le PLH devra répondre sont :

- **Anticipation des dynamiques démographiques et économiques, prise en compte des capacités foncières et des volontés de développement communales** pour une définition au plus juste des objectifs de production neuve.
- **Prise en compte de l'armature urbaine dans la définition des objectifs de production de logements communaux** avec, conformément aux objectifs du SCoT, des objectifs différenciés en fonction de l'accessibilité, des capacités des équipements et de l'offre de services et de commerces. La déclinaison communale des objectifs intercommunaux de production devra notamment être articulée avec la politique intercommunale des transports (en cours de définition).
- **Diversification de l'offre de logements** afin de répondre aux besoins et capacités financières de l'ensemble des habitants, actuels et futurs, et ainsi favoriser une **mixité sociale et générationnelle** au sein du territoire. Chacun doit pouvoir mener un parcours résidentiel en lien avec l'évolution de ses besoins et capacités financières et avoir le choix de rester au sein de l'intercommunalité.
- **Le développement d'une offre de logements abordables, tant en locatif qu'en accession** : l'accessibilité de l'offre de logement est un des ressorts de l'attractivité du territoire et est une condition du maintien d'une mixité sociale et générationnelle.
- **Un développement maîtrisé de l'offre de logements individuels** permettant l'accueil de nouveaux ménages recherchant ce type d'habitat et la maîtrise de l'extension urbaine : consommation d'espace limitée, prise en compte des capacités des équipements, qualité urbaine.
- **La préservation de l'environnement et la mise en valeur des paysages** via un habitat respectueux de l'identité des communes et participant à un cadre de vie de qualité : travail sur les formes urbaines, densité qualitative et lutte contre les occupations impropres de terrains.
- **L'amélioration des conditions de vie des habitants** via :
 - **l'amélioration du parc de logements existant** : un potentiel de réalisation de travaux à valoriser ;

- la prise en compte de **l'évolution des besoins et aspirations des Gens du Voyage** concernant leurs conditions d'habitat ;
- une meilleure prise en charge des situations nécessitant un **logement d'urgence**.
- La mise en place d'une **gouvernance du PLH** permettant de suivre ses effets dans le temps, la **poursuite des échanges intercommunaux** et le **développement de collaborations avec les opérateurs de la construction** (organismes HLM, promoteurs, établissement foncier, aménageurs).

Forces	Faiblesses
• Une intercommunalité au cœur d'une région ouest dynamique et attractive : effet d'entraînement sur le dynamisme économique et la croissance démographique de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération • Un cadre de vie attractif et une offre de logements individuels correspondant aux aspirations et capacités financières de nombreuses familles • Des liaisons ferrées entre les pôles d'emploi de Clisson, Nantes Métropole, Cholet et la Roche-sur-Yon • Un faible nombre de logements potentiellement indignes	• Une offre de logements spécialisée ne répondant pas aux besoins de tous les ménages (ménages les plus modestes, familles monoparentales, personnes âgées, personnes en situation de handicap, saisonniers, jeunes actifs) : manque de logements locatifs et de petits logements, publics et privés • La fin de l'éligibilité du territoire au dispositif d'incitation à l'investissement locatif (défiscalisation), à l'exception de Haute-Goulaine, freine le développement d'une offre locative • Le développement d'un habitat informel : caravanes et cabanes sur des terrains ne permettant pas ce type d'habitat léger • Un maillage en transport en commun, hors axe ferroviaire structurant, peu développé
Menaces	Opportunités
• Une tension sur les marchés fonciers et immobiliers (augmentation des prix et faible vacance) conduisant à une dissociation des prix et des capacités financières de nombreux ménages • Départ ou blocage des ménages les plus modestes	• Des projets communaux intégrant des objectifs de diversification de l'offre (parc social, habitat intermédiaire pour personnes âgées,...) et de qualité urbaine : une dynamique sur laquelle s'appuyer dans le cadre du PLH • Des coopérations intercommunales (EPCI/Pays) engagées, à intégrer ou articuler avec le PLH : transport,

• Diminution de l'installation de familles : vieillessement de la population, instabilité des besoins en équipement • Détérioration du cadre de vie par une extension urbaine ou une densification mal maîtrisée	développement économique, valorisation des paysages,... • Un parc privé ayant un potentiel d'amélioration : amélioration de la performance énergétique, adaptation au vieillissement
--	--

.

