PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024

## DIAGNOSTIC

# TABLE DES MATIERES

*Pornic Agglo Pays de Retz* ..... *1*

**LE CONTEXTE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ..... 6**

A. UN PREMIER PLH POUR PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ, MAIS UNE ANTERIORITE DES POLITIQUES DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE ..... 7
*1) Une intercommunalité nouvelle qui construit sa stratégie en matière d'habitat ..... 7*
*2) Mais une antériorité des politiques de l'habitat sur le territoire ..... 8*
*3) Des documents qui encadrent le PLH ..... 10*
B. UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE FAVORABLE MAIS UN DESEQUILIBRE HABITAT/EMPLOI/DEPLACEMENTS ..... 14
*1) Un pôle d'emploi tourné vers l'économie présentielle ..... 14*
*2) D'avantage d'actifs que d'emplois, mais une réelle vitalité économique ..... 15*
*3) Une fonction résidentielle qui induit des flux pendulaires importants ..... 16*
*4) La desserte et l'accessibilité du territoire ..... 17*
C. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE SOUS LE DOUBLE EFFET DE L'HALIOTROPISME ET DE LA PERIURBANISATION ..... 20
*1) Une croissance démographique soutenue, en particulier dans les communes non littorales ..... 21*
*2) Une croissance portée par l'attractivité du territoire ..... 24*

**LES HABITANTS DE PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ ET LEUR PARC DE LOGEMENTS ..... 29**

A. LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES EN EVOLUTION ..... 30
*1) Une taille des ménages qui tend à diminuer ..... 30*
*2) Une évolution de la structure par âge des ménages ..... 32*
*3) La réalité des revenus des ménages ..... 34*
B. UN PARC DE LOGEMENTS CARACTERISTIQUE D'UN TERRITOIRE A VOCATION RESIDENTIELLE ET TOURISTIQUE ..... 36
*1) Un parc de logements important et en évolution ..... 36*
*2) Un parc de logement marqué par les résidences secondaires sur le littoral ..... 38*
*3) Peu de logements vacants ..... 40*
C. LES GRANDS TRAITS DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES ..... 42
*1) Un parc de résidences principales monolithique ..... 42*
*2) Des logements récents et de bonne qualité, mais des besoins ponctuels d'amélioration ..... 46*

**LE PANORAMA DES DYNAMIQUES DES DIFFERENTS SEGMENTS DE MARCHE ..... 52**

A. L'EVOLUTION DU CONTEXTE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ..... 53
*1) Une production importante de logements ..... 53*
*2) Une production qui a notamment servi la croissance démographique ..... 55*
*3) Des évolutions progressives dans les modes de production de l'habitat mais un enjeu qui perdure ..... 57*

*4) Les outils de maîtrise du développement de l'habitat mobilisés sur le territoire ... 60*
B. LE MARCHE DE L'ACCESSION, UN SECTEUR DYNAMIQUE ... 65
*1) Dans l'ancien, un marché dynamique et essentiellement individuel ... 66*
*2) Dans le neuf, un marché porté par les terrains individuels à bâtir ... 68*
*3) Une accession sociale et maîtrisée qui se renforce sur le territoire ... 69*
*4) Des profils d'acquéreurs différents selon les segments de marchés ... 70*
C. UN SECTEUR LOCATIF PRIVE TENDU MALGRE UNE AUGMENTATION DE L'OFFRE ... 71
*1) Un parc qui évolue peu malgré la production récente ... 71*
*2) Une offre peu disponible et chère ... 73*
D. UN PARC SOCIAL SOUS PRESSION ... 74
*1) Une offre locative sociale limitée malgré les efforts de production ... 74*
*2) Des indicateurs de fonctionnement qui témoignent de la tension actuelle ... 76*
*3) Un parc existant en décalage avec la réalité de la demande ... 77*
E. EN CONCLUSION, LA SITUATION DES MENAGES FACE A LA REALITE DES MARCHES ... 79
*1) Comparaison des ressources avec la production récente ... 79*
*2) Quelle capacité d'accès aux différents segments de marchés ? ... 80*

**DES BESOINS SPECIFIQUES A PRENDRE EN COMPTE ... 84**

A. LE CONTEXTE DE PRISE EN COMPTE DES PUBLICS SPECIFIQUES ... 85
*1) des situations particulières ... 85*
*2) Le cadre départemental ... 85*
B. DES INDICATEURS DE PRECARITE PRESENTS SUR LE TERRITOIRE ... 87
*1) Des indicateurs économiques révélateurs de situations de précarité ... 87*
*2) Des prestations sociales qui soulignent la fragilité d'une partie des ménages ... 91*
*3) Des ménages précaires qui peinent à accéder à un logement social ... 94*
C. L'OFFRE ET LES BESOINS A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES ... 95
*1) Les ménages précaires en rupture sociale ... 95*
*2) Le logement des jeunes et des saisonniers ... 96*
*3) Les personnes âgées en perte d'autonomie ... 98*
*4) Personnes handicapées ... 104*
*5) Les réponses à destination des gens du voyage ... 105*

**SYNTHESES ET ENJEUX IDENTIFIES ... 107**

A. SYNTHESE SCHEMATIQUE DES PARCOURS RESIDENTIELS ... 108
*1) Schéma des cursus résidentiels ... 108*
B. SYNTHESE DES ELEMENTS SOULEVES PAR LE DIAGNOSTIC ... 110

*1) Un fonctionnement territorial contrasté ... 110*
*2) Une attractivité forte qui induit des besoins en logements importants ... 110*
*3) Des besoins concernant divers publics ... 110*
C. LES ENJEUX IDENTIFIES POUR LE PLH 2019-2024 ... 111
*1) Un niveau de production important à maintenir pour répondre aux besoins du territoire ... 111*
*2) La fluidité des parcours résidentiels à maintenir et renforcer ... 111*
*3) Apporter des réponses concrètes aux besoins spécifiques ... 111*
*4) Des actions à cibler sur le parc existant ... 111*

**ANNEXES ... 112**

A. LISTE DES SOURCES STATISTIQUES UTILISEES ... 113
B. LISTE DES ENTRETIENS REALISES ... 114
C. LISTE DES ABREVIATIONS ... 115

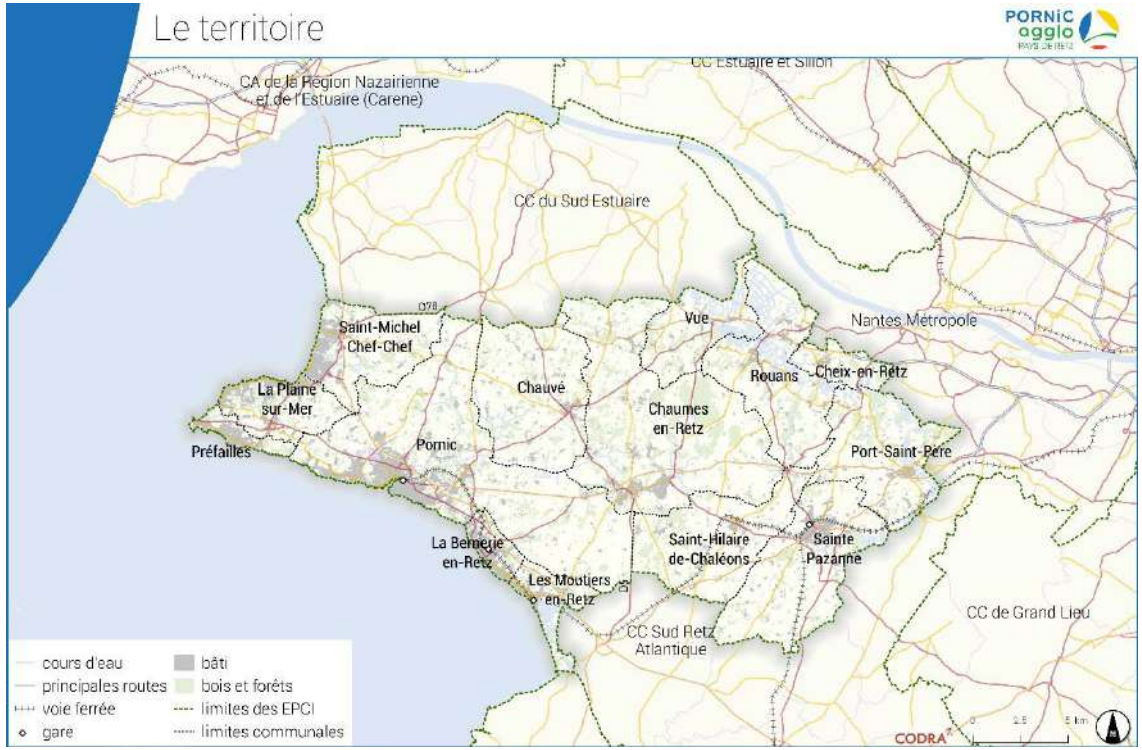
# LE CONTEXTE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

# A. UN PREMIER PLH POUR PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ, MAIS UNE ANTERIORITE DES POLITIQUES DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

## 1) UNE INTERCOMMUNALITE NOUVELLE QUI CONSTRUIT SA STRATEGIE EN MATIERE D'HABITAT

### Une compétence obligatoire pour les communautés d'agglomération

Au 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération de Pornic Agglo Pays de Retz a été créée, réunissant les anciennes communautés de communes de Pornic et de Cœur Pays de Retz. Cette fusion découle notamment de la création de la commune nouvelle de Chaumes-en-Retz, à cheval sur le périmètre des deux anciens EPCI, composée des anciennes communes de Chéméré (ex-CC Cœur Pays e Retz) et Arthon-en-Retz (ex-CC de Pornic). La nouvelle intercommunalité compte ainsi désormais 14 communes et près de 55 000 habitants.



### Un passage en communauté d'agglomération qui soulève de nouveaux enjeux

Avec le passage en communauté d'agglomération, la compétence habitat est devenue obligatoire, et avec elle l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat. De fait, suite aux lois ALUR, LAMY et LEC, la communauté d'agglomération est dans l'obligation d'installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), d'élaborer la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD).

En outre, Pornic atteindra vraisemblablement durant la durée du PLH le seuil de 15 000 habitants, qui assujettira alors le territoire à la loi SRU. Seront concernées toutes les communes du territoire de plus de 3 500 habitants, à savoir Pornic, Chaumes-en-Retz, Sainte-Pazanne, Saint-Michel-Chef-Chef et La Plaine-sur-Mer.

Enfin, la loi NOTRE de 2015 rend l'EPCI obligatoirement compétent en matière d'accueil et de gestion des Gens du Voyage. Les communes de plus de 5 000 habitants sont ainsi concernées par les obligations d'accueil des gens du voyage. Pornic, Chaumes-en-Retz et Sainte-Pazanne sont donc concernés.

## 2) MAIS UNE ANTERIORITE DES POLITIQUES DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

### Des PLH coordonnés élaborés à l'échelle des anciens EPCI

Une politique de l'habitat a déjà été initiée sur le territoire en 2013, portée à l'échelle de la Fédération du Pays de Retz Atlantique. Un diagnostic de PLH commun a été réalisé, puis des orientations et un programme d'action spécifique à l'échelle des ex-communautés de communes ont été élaborés. Ces premiers PLH ont posé les bases d'une politique de l'habitat sur le territoire et permis une acculturation des élus à ces thématiques.

Le PLH de Pornic a été adopté par les communes de l'ex-CC de Pornic, mais n'a pas été approuvé par l'Etat. Néanmoins, ce document, même non approuvé, a constitué une feuille de route pour les communes du territoire, qui se sont approprié le document, et en ont traduit les objectifs au sein de leurs documents d'urbanisme. Le PLH de Cœur Pays de Retz ayant été approuvé, sa mise en œuvre s'est également traduite par la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs fixés. Dans l'ensemble, l'élaboration de ces documents a entrainé une diversification progressive de l'offre en logement produite sur le territoire, avec le développement d'opérations mixtes comprenant de l'individuel pur privé, des logements sociaux et parfois de l'accession aidée/ciblée.

◇ *Synthèse du PLH 2013-2019 de la Communauté de Communes de Cœur Pays de Retz*

Le PLH de Cœur Pays de Retz est construit autour de quatre grandes orientations, à savoir produire une offre de logements diversifiée accompagnant le développement résidentiel durable du territoire, prendre en compte les enjeux du parc existant, apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques et organiser la gouvernance et le suivi du PLH. En termes d'objectifs quantitatifs, il fixe un objectif de construction de **182 logements par an**, dont **24 logements locatifs sociaux** et 12 logements en accession abordable.

◇ *Synthèse du PLH 2013-2019 de la Communauté de Communes de Pornic*

Le PLH de Pornic est composé de 6 orientations, à savoir poursuivre le développement d'une offre de logement intégrant les principes d'un développement durable, accompagner le développement d'une offre de logements abordables pour tous, prendre en compte les enjeux du parc existant, apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques, organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH, et enfin prendre en compte le logement touristique. En termes d'objectifs quantitatifs de production, le poids de la commune de Pornic et la prise en compte des constructions neuves dédiées aux résidences secondaires impliquent des besoins en logements plus important qu'à l'échelle de Cœur Pays de Retz. Ainsi, l'objectif fixé était de **508 logements par an**, dont **60 logements locatifs sociaux**.

**Au global, les PLH précédents fixaient un objectif de 690 logements par an à produire sur l'ensemble du territoire, dont 84 logements sociaux.**

Objectif de construction du PLH Cœur Pays de Retz

***182 logts/an dont 24 sociaux et 12 en accession abordable***

Objectif de construction du PLH de Pornic

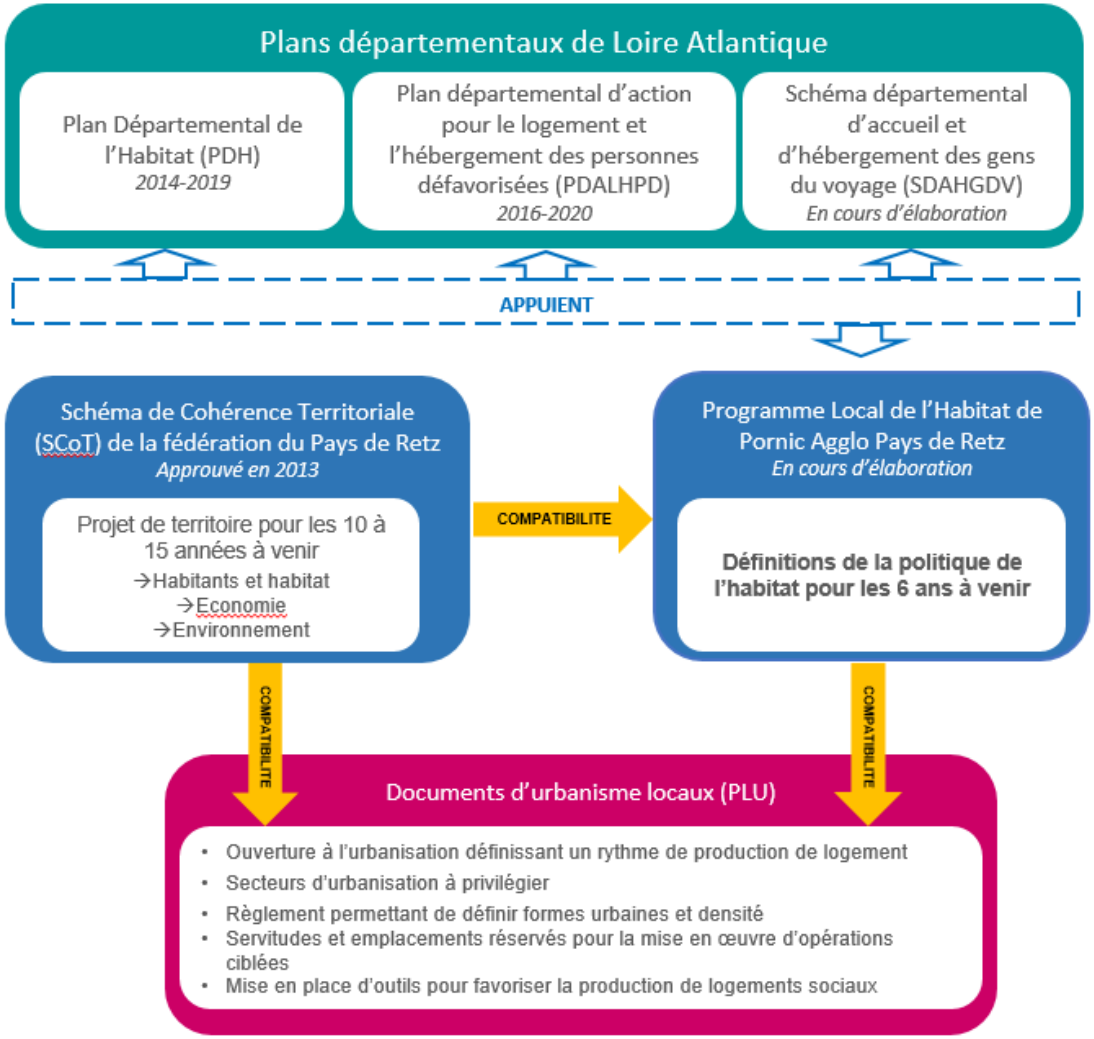
***508 logts/an dont 60 sociaux***

690 lgts/an dont 84 sociaux

## 3) DES DOCUMENTS QUI ENCADRENT LE PLH

Le Programme Local de l'Habitat de Pornic Agglo Pays de Retz s'articule avec plusieurs documents supra-communaux.

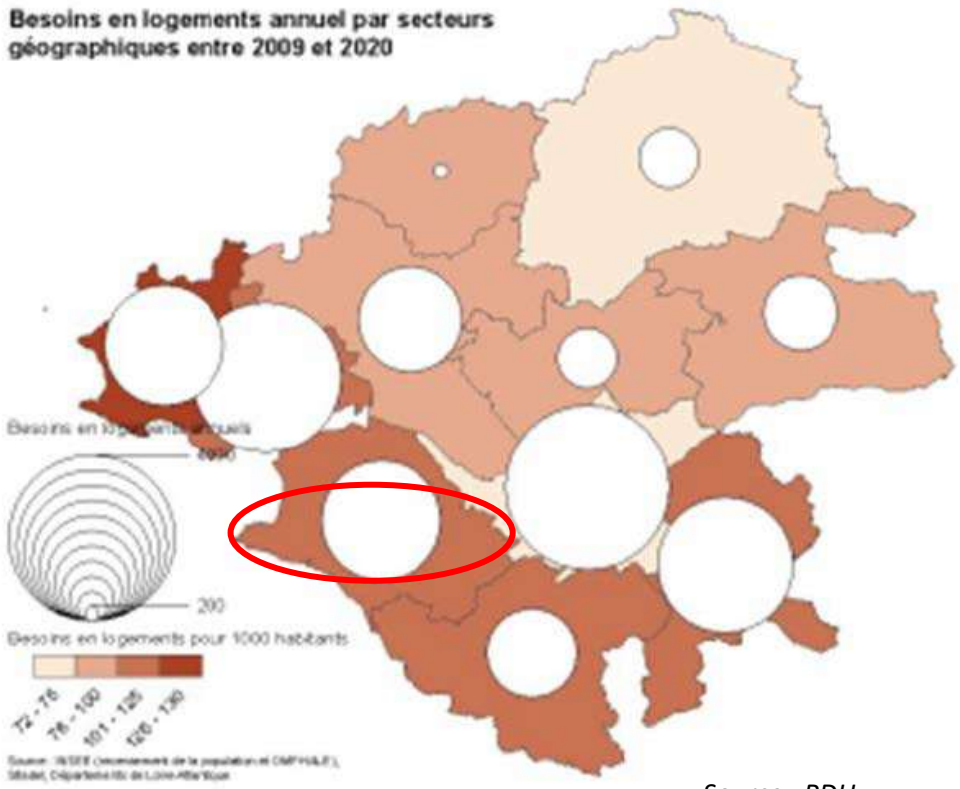
Par ailleurs, les documents d'urbanisme sectoriels communaux, tels que les PLU, doivent être compatibles avec le PLH. Après approbation de celui-ci, les communes disposent d'un an pour mettre à jour leur document d'urbanisme.



## Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2014-2019 de Loire Atlantique

Le deuxième Plan départemental de l'Habitat, qui court sur la période 2014-2019, est un document non prescriptif ayant vocation à assurer la cohérence entre les politiques d'habitat sur l'ensemble de la Loire Atlantique. Il comprend quatre orientations, dont certaines sont déclinées par degré de priorité à l'échelle des EPCI.

- *Orientation 1 : Répondre aux besoins de la dynamique démographique en s'appuyant sur l'armature urbaine existante*
  - Construire 11 500 à 12 500 logements par an sur la période 2009-2020
  - Centrer l'offre nouvelle sur les polarités (Pornic et Sainte-Pazanne)
  - Une production soutenue attendue sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz
  - Réhabiliter le parc existant
- *Orientation 2 : Diversifier l'offre d'habitat et l'utilisation de foncier pour pérenniser l'attractivité des territoires*
  - Économiser le foncier
  - Activer tous les segments de l'habitat (Accession privée et sociale, locatif privé et social) pour favoriser les parcours résidentiels
  - Développer l'offre sociale
- *Orientation 3 : Développer des solutions pour les besoins spécifiques des populations*
  - Un développement récent de l'offre intermédiaire pour les personnes âgées
  - Un déficit d'offre pour les jeunes et saisonniers
  - Des obligations concernant les Gens du Voyage
- *Orientation 4 : Mobiliser les acteurs de l'habitat*
  - Animation du PDH / bilans
  - Travail sur la coordination de l'information logement




*Source : PDH*

## Le Plan départemental d'action de pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Le PDALHPD de Loire Atlantique 2016-2020 a pour but de rassembler au sein d'un même document les orientations et les actions à mettre en œuvre pour permettre l'accès de tous au logement, notamment les publics en difficultés, sans abris ou mal logés. Il s'agit d'articuler les différents dispositifs de l'hébergement vers le logement, et de lutter contre l'habitat indigne, à travers un travail partenarial entre l'État, le département et les collectivités locales.

## Le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGDV)

Le schéma 2010-2016 de la Loire Atlantique est actuellement en cours de révision. En lien avec ce schéma, le PLH précisera les enjeux liés à l'ancrage des gens du voyage sur le territoire, intègrera les besoins en termes de réalisation des aires d'accueils, de terrains familiaux et d'habitat adapté pour les ménages sédentarisés.

## Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz

Outil de mise en œuvre de la stratégie territoriale, le SCOT du Pays de Retz, approuvé en 2013, s'impose au PLH. Ce dernier doit donc être compatible avec les orientations et la programmation arrêtée, en termes de consommation foncière et d'objectif de production en logements notamment.

Réalisé à l'échelle de l'ancien syndicat mixte du Pays de Retz, devenu PETR en 2016, il concerne ainsi quatre EPCI, dont Pornic Agglo Pays de Retz. Le projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour de 7 thématiques :

- Organiser le territoire autour des centres urbains, du réseau de transport collectifs et de la trame verte et bleue, économiser l'espace
- Établir un équilibre entre développement et protection sur le littoral
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs
- Développer et équilibrer l'emploi sur tout le territoire
- Mettre en œuvre une véritable stratégie de mobilité durable
- Conforter le territoire agricole
- Économiser l'énergie et développer les sources de production renouvelables, protéger l'eau et la biodiversité

Le PLH devra prendre en compte les éléments suivants :

- 42 200 à 56 500 habitants supplémentaires d'ici 2030 sur l'ensemble du territoire couvert par le SCoT
- Réduction d'au moins 43 hectares de la consommation annuelle d'espaces pour l'urbanisation par rapport à la période 1999-2009, en passant de 163 à 120 hectares maximum consommés chaque année
- Diminuer d'au moins 30% la consommation d'espace en secteur résidentiel et mixte à l'échelle des EPCI en développant de nouvelles formes urbaines
- Organiser le territoire autour des pôles structurants que sont Pornic et Sainte-Pazanne et autour des transports
- Développer le parc de logements et diversifier l'offre dans une logique d'harmonie et de durabilité
- Améliorer et réhabiliter le parc de logement
- Assurer le droit au logement pour tous et répondre aux besoins des populations spécifiques
- Développer les équipements collectifs pour répondre aux besoins des habitants

**Objectifs du SCoT à l'échelle de Pornic Agglo Pays de Retz**

Objectif de densité

***18 à 20 lgts/ha à Pornic et Sainte-Pazanne***
***15 lgts/ha pour les autres communes***

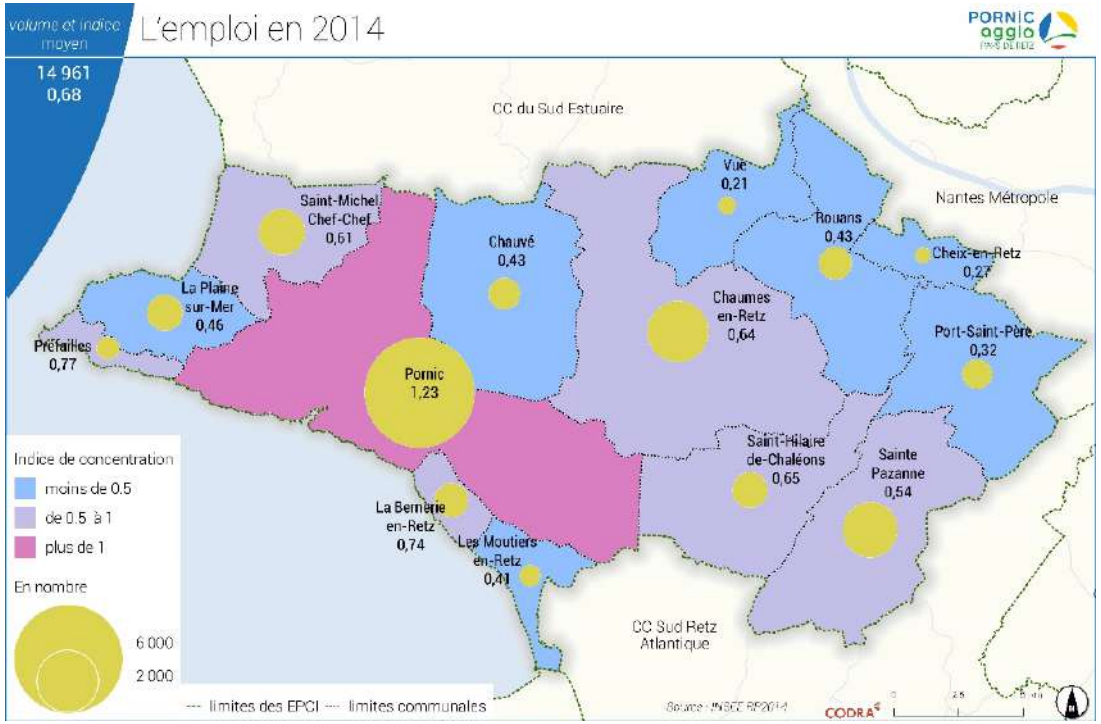
Objectif de construction

***Entre 484 et 717 logts/an***

Objectif production locative sociale

***Entre 60 et 85 LLS/an***
***15% à 20% des logements produits à Pornic et Sainte-Pazanne***
***10% dans les autres communes***

# B. UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE FAVORABLE MAIS UN DESEQUILIBRE HABITAT / EMPLOI / DEPLACEMENTS




## Une économie présentielle

75% des emplois de Pornic Agglo Pays de Retz relèvent de l'économie présentielle, ce qui signifie que les activités sont majoritairement tournées vers la satisfaction des besoins des ménages présents dans la zone, qu'ils soient résidents ou touristes. Cette tendance est plus marquée qu'à l'échelle de la Loire Atlantique (62%), du fait de l'importance de l'activité touristique sur la frange littorale, de l'haliotropisme des retraités et de l'attractivité résidentielle du territoire dans son ensemble. Ainsi, les emplois liés à la construction sont davantage représentés sur le territoire (11%) qu'à l'échelle départementale (7%).

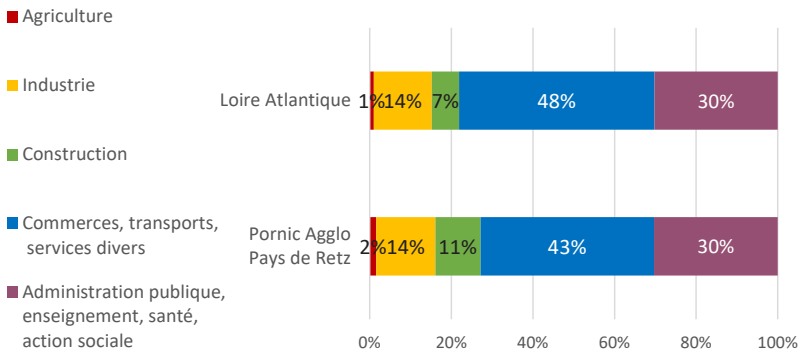
## 1) UN POLE D'EMPLOI TOURNE VERS L'ECONOMIE PRESENTIELLE

### 14 961 emplois sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz en 2014

Avec 14 961 emplois en 2014, Pornic Agglo Pays de Retz regroupe près de 3% des emplois du département selon l'INSEE contre plus de 4% de la population. L'emploi est majoritairement localisé à Pornic, qui concentre plus de 40% des emplois du territoire avec 6 137 emplois. Chaumes-en-Retz et Sainte-Pazanne apparaissent ensuite comme des pôles d'emploi secondaires du territoire, avec respectivement 13% et 11% des emplois du territoire situés sur leur commune. Les autres communes, et en particulier celles proches de la métropole nantaise ont un profil résidentiel marqué.

**Emploi selon le secteur d'activité**

*Source : INSEE 2015*



## 2) D'AVANTAGE D'ACTIFS QUE D'EMPLOIS, MAIS UNE REELLE VITALITE ECONOMIQUE

*L'indice de concentration de l'emploi permet d'évaluer le nombre d'emplois présents par rapport à la population active occupée du territoire. Si celui-ci est supérieur à 1, il y a plus d'emplois que d'actifs occupés sur la zone donnée et inversement. L'étude du rapport emploi/actifs occupés pourra être confrontée aux migrations domicile-travail des ménages et aux migrations résidentielles, éclairante sur les stratégies des ménages.*

### Un indice de concentration de l'emploi de 0.68

Avec 14 961 emplois existants pour 21 982 actifs occupés habitants le territoire, l'indice de concentration de l'emploi de Pornic Agglo Pays de Retz est défavorable (0,68). À l'échelle départementale cet indice est à l'équilibre (1,01) et sur le territoire de l'intercommunalité de Grand Lieu, s'il reste défavorable, il est néanmoins plus élevé (0,75).

Les bassins d'emplois de Nantes et de Saint-Nazaire, proches et accessibles, expliquent le profil davantage résidentiel du territoire. Seule la commune de Pornic affiche un indice de concentration de l'emploi supérieur à 1, traduisant le rôle de pôle économique local de la commune.

### Des emplois proposés globalement moins qualifiés que la population

La part des cadres et des professions intermédiaires est surreprésenté parmi les habitants du territoire par rapport aux emplois qui sont proposés. Cela suppose que des migrations domicile-travail permettent aux personnes plus qualifiées de travailler en dehors de l'agglomération, et aux personnes occupant des emplois de type « employés » de venir y travailler.

### Une vitalité de la création d'emploi sur le territoire

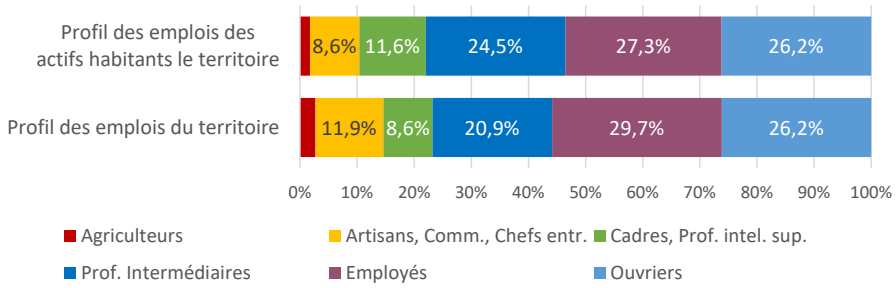
Entre 2009 et 2014, Pornic Agglo Pays de Retz a gagné plus de 1 800 emplois, soit un taux d'évolution annuel de l'emploi de 2,6%, tandis que sur la même période le territoire a gagné presque 2 800 actifs résidents supplémentaires. Cette hausse du nombre d'emploi a permis de maintenir l'indice de concentration de l'emploi à son niveau de 2009 (0,68) malgré l'importante croissance démographique.

Sur les 1 800 emplois créés, 63% sont situés sur seulement trois communes :

- Chaumes-en-Retz, 25%, ce qui renforce son caractère de pôle économique secondaire du territoire,
- Pornic, 22%, ce qui confirme son rôle de pôle économique principal
- Rouans, 16%

**Comparaison du profil des emplois proposés sur le territoire avec celui des actifs occupants le territoire**

*Source : INSEE 2014*



## 3) UNE FONCTION RESIDENTIELLE QUI INDUIT DES FLUX PENDULAIRES IMPORTANTS

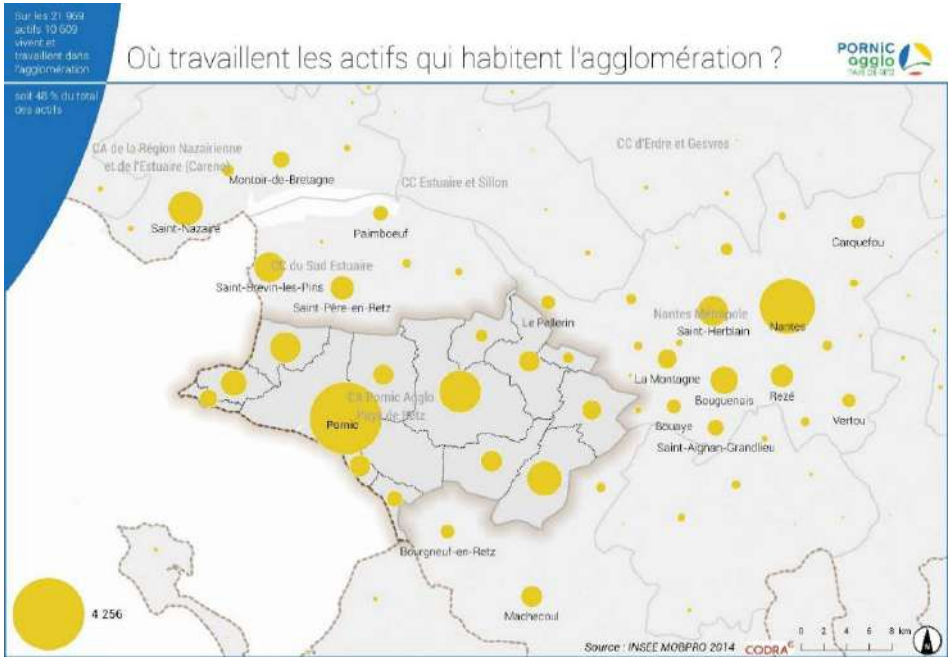
### 48% des actifs qui habitent le territoire y travaillent également

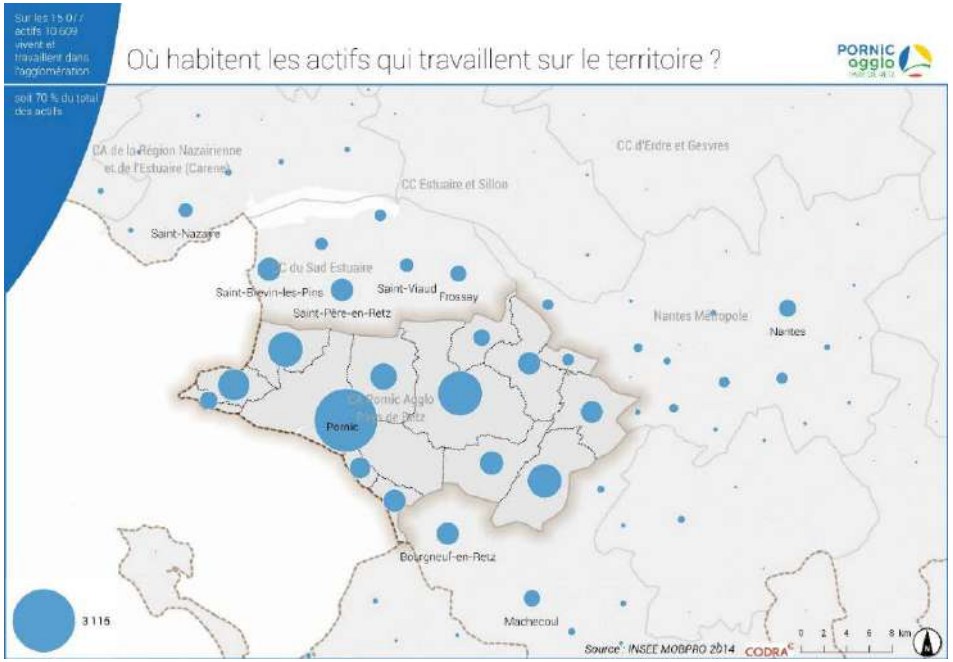
10 609 actifs habitent et travaillent sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz. Cela signifie que plus de la moitié des actifs qui habitent le territoire le quittent chaque jour pour aller travailler. La métropole de Nantes est ainsi le second pôle d'emploi des actifs du territoire, puisque 29% d'entre eux y travaillent (soit 6 309 actifs). Les communes situées au nord du territoire constituent le troisième pôle d'emploi, avec 14% des actifs qui y travaillent, soit 1 584 actifs sur la CC Sud Estuaire et 1 453 actifs sur la CARENE.

### 70% des actifs qui travaillent sur le territoire y habitent également

70% des emplois du territoire sont occupés par des actifs qui y habitent également, soit 10 609 emplois.

Le territoire attire également des actifs qui vivent en dehors du territoire, mais dans un bassin de vie qui reste proche. 10% des emplois du territoire sont ainsi occupés par des actifs venant de Sud Estuaire (soit 1 524 emplois), 7% par des actifs venant de Nantes métropole (1 006 emplois) et 6% par des actifs venant de Sud Retz Atlantique (830 emplois).



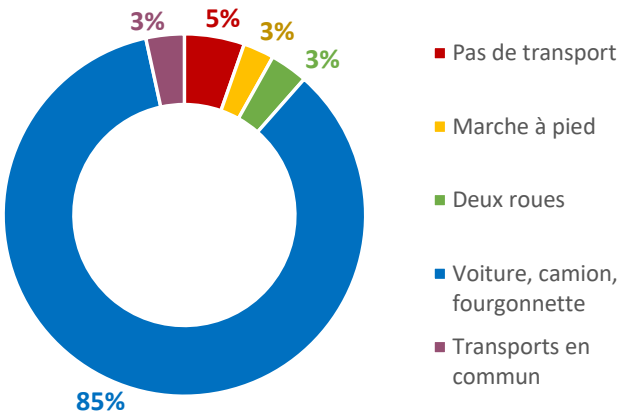
## 4) LA DESSERTE ET L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE

### Un territoire dépendant de la voiture individuelle

La fonction résidentielle du territoire induit des déplacements quotidiens importants et parfois sur une distance assez longue pour rejoindre son lieu de travail. 85% de ces déplacements sont effectués en voiture individuelle, soit près de 22 000 personnes utilisant chaque jour une voiture pour aller travailler. Seulement 8% utilisent la marche à pied ou travaillent à domicile, ce qui traduit des distances importantes entre le lieu de travail et le lieu de vie des ménages. L'usage des transports en communs (TER ou bus LILA) ne représentent que 3% des déplacements domicile-travail.

**Mode de transport utilisé pour se rendre sur son lieu de travail**

*Source : INSEE 2014*




### Une bonne desserte routière, mais peu sécurisée

Le territoire jouit d'un bon maillage routier. La D751 permet de relier Pornic à Nantes en moins d'une heure, la D58 permet de rejoindre Saint-Nazaire en trente minutes, et la D213 (la route bleue) relie les communes littorales. S'en suit un maillage de départementales et de routes secondaires plutôt fin. Néanmoins, du fait de l'intensification de la vocation résidentielle du territoire, les migrations pendulaires vers Saint-Nazaire et surtout Nantes génèrent des flux quotidiens très importants de voitures, mais aussi de poids lourds. De ce fait, la D751 est aujourd'hui un axe saturé et peu sécurisé par rapport au flux journalier de véhicules.

### Une desserte ferroviaire inégale

Il existe 6 gares SNCF sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz (Pornic, La Bernerie en Retz, les Moutiers en Retz, Saint-Hilaire-de-Chaléons, Sainte-Pazanne et Port-Saint-Père-Saint-Mars), desservies par une ligne TER permettant de rejoindre Nantes. Cependant, toutes les gares du territoire ne bénéficient pas de la même fréquence. De Nantes à Sainte-Pazanne, une trentaine de trains passent chaque jour. Ensuite la ligne SNCF se sépare, une branche desservant Pornic, l'autre partant vers le sud. Aussi, les autres gares du territoire jusqu'à Pornic sont desservies par moitié moins de trains que Sainte-Pazanne et Port-Saint-Père (même s'il s'agit d'une halte ferroviaire, tous les trains s'y arrêtent).

**DESSERTE SCNF EN SEMAINE**

| | |
|---|---|
| Nantes / Sainte-Pazanne | 14 trains / jour |
| Nantes / Pornic | 7 trains / jours |

| | |
|---|---|
| Sainte-Pazanne / Nantes | 16 trains / jour |
| Pornic / Nantes | 7 trains / jour |

# La desserte routière et ferroviaire

## Une desserte par bus assurée au niveau départemental

Il n'existe pas de réseau de transport en commun intercommunal sur l'agglomération, seul le réseau départemental Lila assure une desserte intercommunale par bus. 3 lignes traversent ainsi Pornic agglo pays de Retz dans le but de relier les communes et de desservir Nantes et Saint-Nazaire :

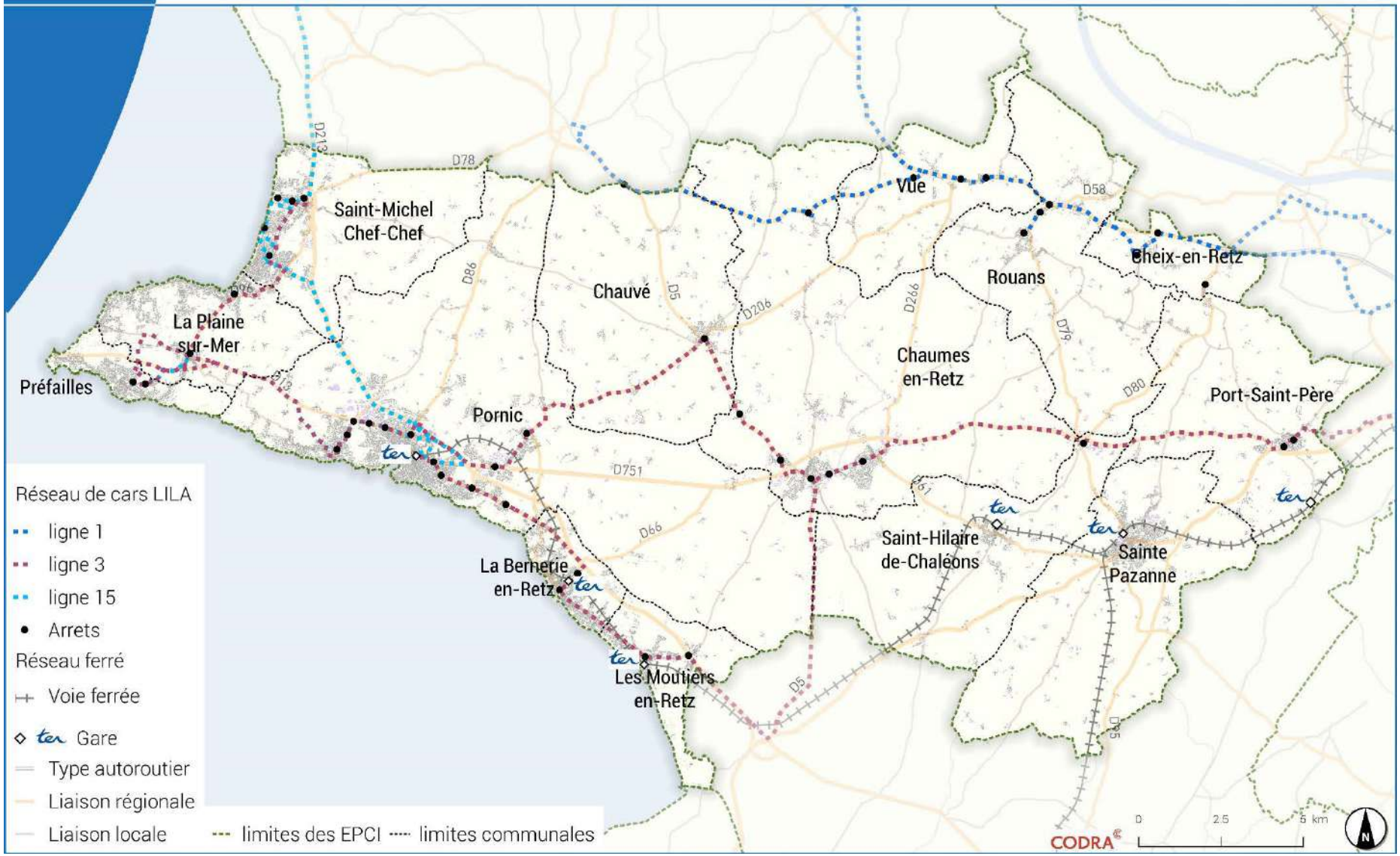
- Ligne 1 Paimboeuf / Saint-Père-en-Retz / Nantes : Cette ligne dessert Cheix-en-Retz, Rouans, Vue et parfois Chaumes-en-Retz
- Ligne 3 Pornic / Nantes : Cette ligne dessert de nombreuses communes du territoire (Saint-Michel-Chef-Chef, La Plaine-sur-Mer, Préfailles, Pornic, La Bernerie-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz, Chauvé, Chaumes-en-Retz, Saint-Hilaire-de-Chaléons, et Port-Saint-Père), mais selon des fréquences variables selon les communes.
- Ligne 15 Préfailles / Saint-Nazaire : Cette ligne dessert les communes littorales du nord de l'EPCI (Préfailles, La Plaine-sur-Mer, Pornic et Saint-Michel-Chef-Chef)

Davantage qu'une desserte locale, ces bus ont plutôt vocation à relier les deux principaux bassins d'emploi que sont Nantes et Saint-Nazaire, en assurant essentiellement une desserte matin et soir. Les communes littorales et en particulier Pornic semblent également davantage desservies que le reste de l'agglomération.

### DESSERTE LILA EN SEMAINE SCOLAIRE

| | | |
|---|---|---|
| Ligne 1 | Direction Nantes | +/- 8 / jour |
| | Direction Paimboeuf / Saint-Père-en-Retz | +/- 8 à 9 /jour |
| Ligne 3 | Direction Nantes (desserte Pornic) | +/- 7 à 10 / jour |
| | Direction Pornic / Saint-Michel-Chef-Chef (desserte Pornic | +/- 8 à 11 / jour |
| Ligne 15 | Direction Saint-Nazaire | +/- 9 à 10 / jour |
| | Direction Préfailles | +/- 10 /jour |

# La desserte du territoire en transports en communs



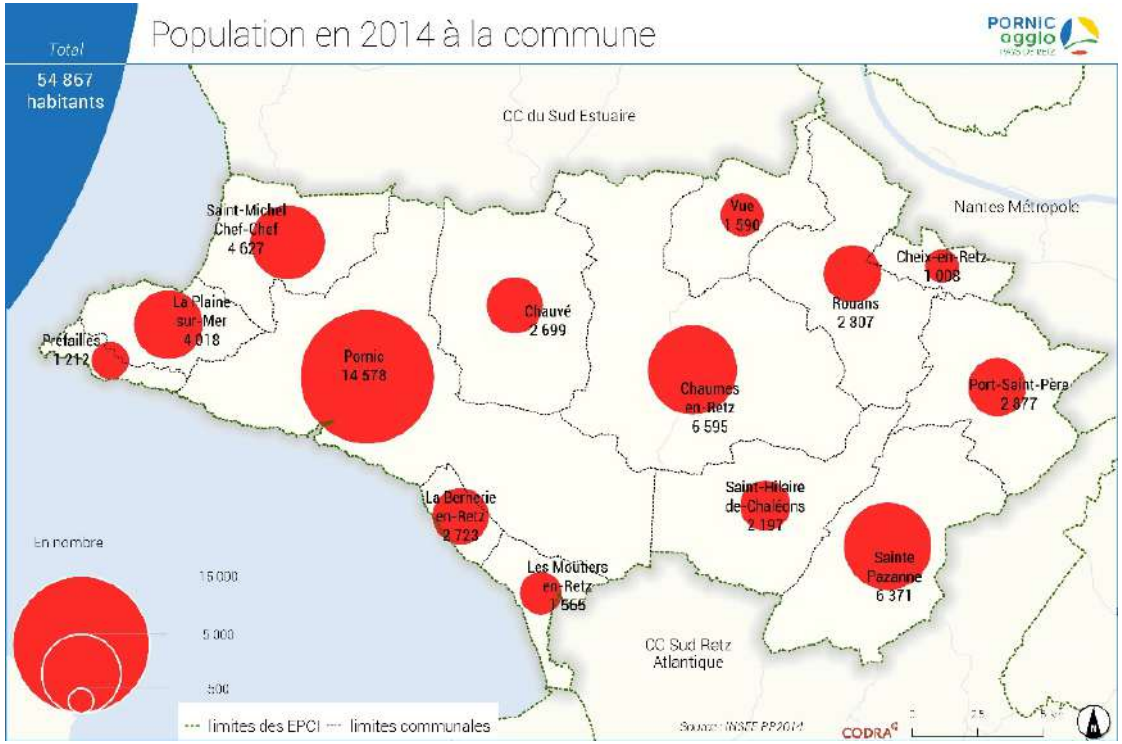
# C. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE SOUS LE DOUBLE EFFET DE L'HALIOTROPISME ET DE LA PERIURBANISATION

## 1) UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE, EN PARTICULIER DANS LES COMMUNES NON LITTORALES

### 54 867 habitants en 2014

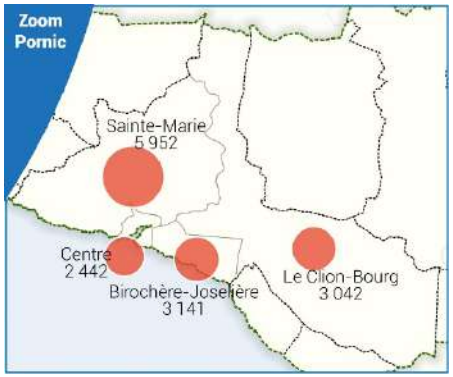
En 2014, Pornic Agglo Pays de Retz comptait 54 867 habitants, soit 4% de la population départementale. 14 578 habitants sont situés à Pornic, soit 27% de la population de l'agglomération.

En dehors de Pornic, quatre communes se détachent démographiquement : Chaumes-en-Retz avec 6 595 habitants, Sainte-Pazanne avec 6 371 habitants, Saint-Michel-Chef-Chef avec 4 627 habitants, et La Plaine-sur-Mer avec 4 018 habitants. Le territoire ne compte pas de communes au profil rural, toutes les communes ayant plus de 1 000 habitants.




| Communes de plus de 3 500 habitants | En 2014 | En 2015 |
|---|---|---|
| Chaumes-en-Retz | 6 595 | 6 666 |
| La Plaine-sur-Mer | 4 018 | 4 058 |
| Pornic | 14 578 | 14 902 |
| Saint-Michel-Chef-Chef | 4 627 | 4 642 |
| Sainte-Pazanne | 6 371 | 6 547 |

*Source : INSEE 2015*



## Une croissance démographique soutenue

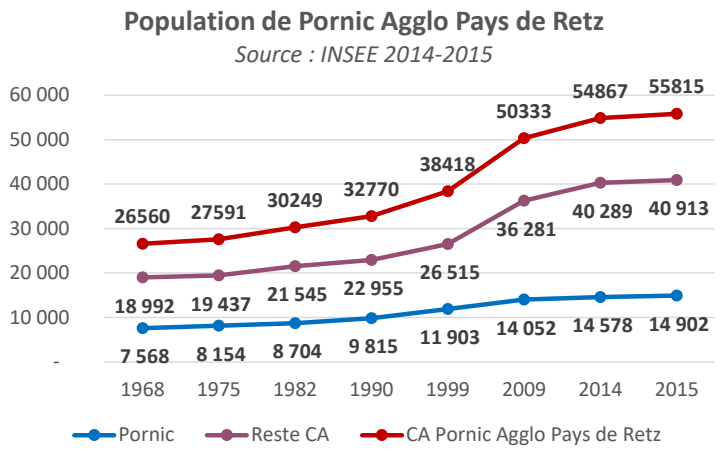
On note une augmentation constante de la population depuis 1968, avec une nette intensification depuis le début des années 2000. Cette croissance est plus particulièrement due aux communes hors Pornic, car si celle-ci gagne des habitants, sa courbe de croissance n'est pas aussi marquée qu'à l'échelle du territoire.

En quinze ans, l'agglomération a ainsi gagné 16 450 habitants, soit un taux d'évolution annuel de +2,4% d'habitants. Sur les 5 dernières années, le rythme de croissance s'est tassé avec +1,74% habitants par an entre 2009 et 2014, alors qu'il était de +2,74 entre 1999 et 2009.

Ainsi, le territoire connaît une croissance démographique plus prononcée qu'à l'échelle départementale (+1,3% par an).

| Taux d'évolution annuel moyen (TEAM) de la population municipale | Population 2009 | Population 2014 | Population 2015 | TEAM 2009-2014 | TEAM 2009-2015 |
|---|---|---|---|---|---|
| Chaumes-en-Retz | 5 800 | 6 595 | 6 666 | 2,6% | 2,3% |
| La Bernerie-en-Retz | 2 541 | 2 723 | 2 834 | 1,4% | 1,8% |
| Chauvé | 2 464 | 2 699 | 2 753 | 1,8% | 1,9% |
| Cheix-en-Retz | 821 | 1 008 | 1 027 | 4,2% | 3,8% |
| Les Moutiers-en-Retz | 1 293 | 1 565 | 1 576 | 3,9% | 3,4% |
| La Plaine-sur-Mer | 3 815 | 4 018 | 4 058 | 1,0% | 1,0% |
| Pornic | 14 052 | 14 578 | 14 902 | 0,7% | 1,0% |
| Port-Saint-Père | 2 661 | 2 877 | 2 894 | 1,6% | 1,4% |
| Préfailles | 1 255 | 1 212 | 1 213 | -0,7% | -0,6% |
| Rouans | 2 605 | 2 807 | 2 860 | 1,5% | 1,6% |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | 1 940 | 2 197 | 2 235 | 2,5% | 2,4% |
| Saint-Michel-Chef-Chef | 4 404 | 4 627 | 4 642 | 1,0% | 0,9% |
| Sainte-Pazanne | 5 266 | 6 371 | 6 547 | 3,9% | 3,7% |
| Vue | 1 416 | 1 590 | 1 608 | 2,3% | 2,1% |
| ***CA Pornic Agglo Pays de Retz*** | ***50333*** | ***54867*** | ***55815*** | ***1,7%*** | ***1,7%*** |

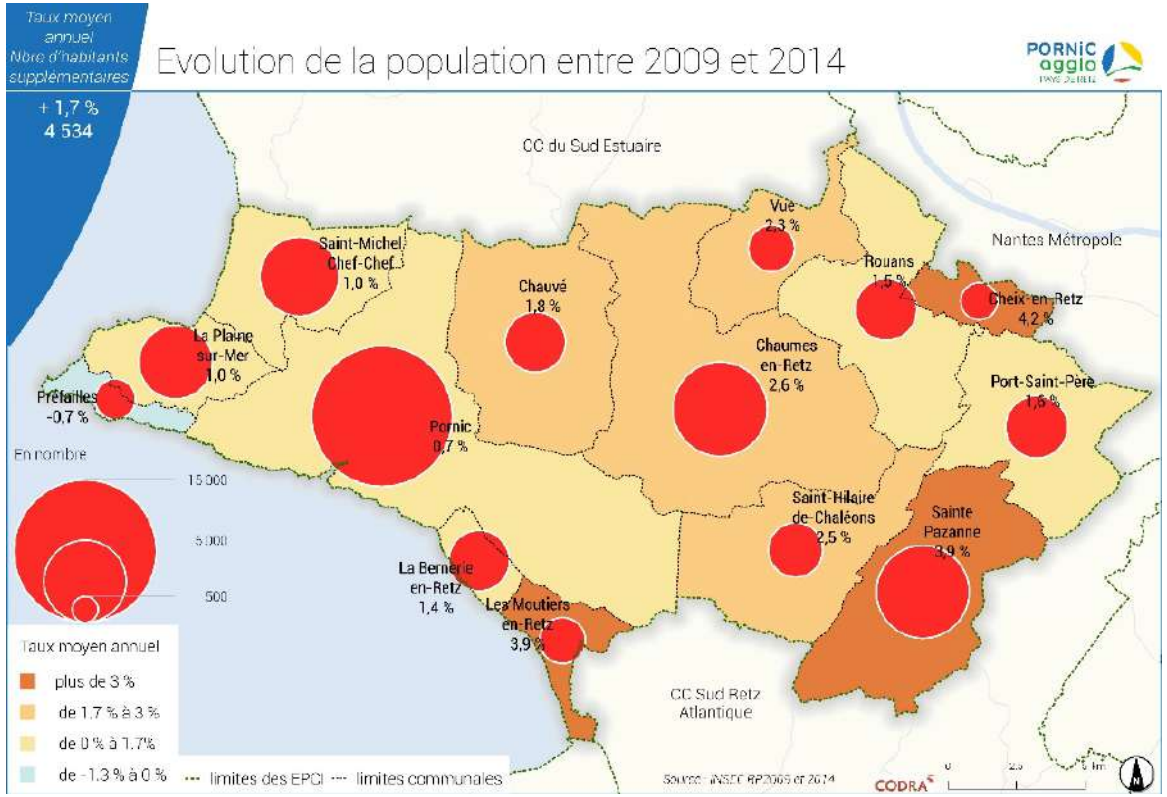
*Source : INSEE 2015*

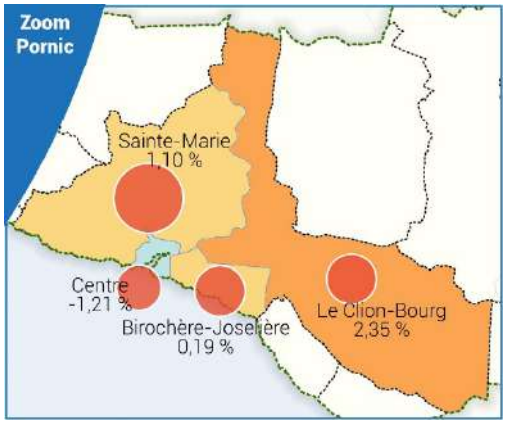


## Une croissance plus prononcée dans les communes rétro littorales et dans les communes proches de la métropole nantaise

La croissance démographique est davantage prononcée dans les communes du rétro littoral (Chauvé, Chaumes-en-Retz, Saint-Hilaire-de-Chaléons, Vue), ainsi que dans les communes proches de la métropole nantaise (Sainte-Pazanne, Cheix-en-Retz).

Parmi les communes littorales, qui connaissent une croissance plus modérée, seul Les-Moutiers-en-Retz ont connu une croissance importante. Préfailles est la seule commune du territoire à avoir connu une relative baisse de population, de même que le centre-ville de Pornic.



## 2) UNE CROISSANCE PORTEE PAR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

### Un solde migratoire positif, principal facteur de la croissance démographique

Au global, sur l'agglomération, le solde migratoire pèse davantage que le solde naturel dans la croissance démographique (+1,50% contre +0,24%). Ainsi, le solde migratoire est plus élevé qu'à l'échelle départementale (+0,7%) tandis que le solde naturel est lui moins élevé (+0,5%).

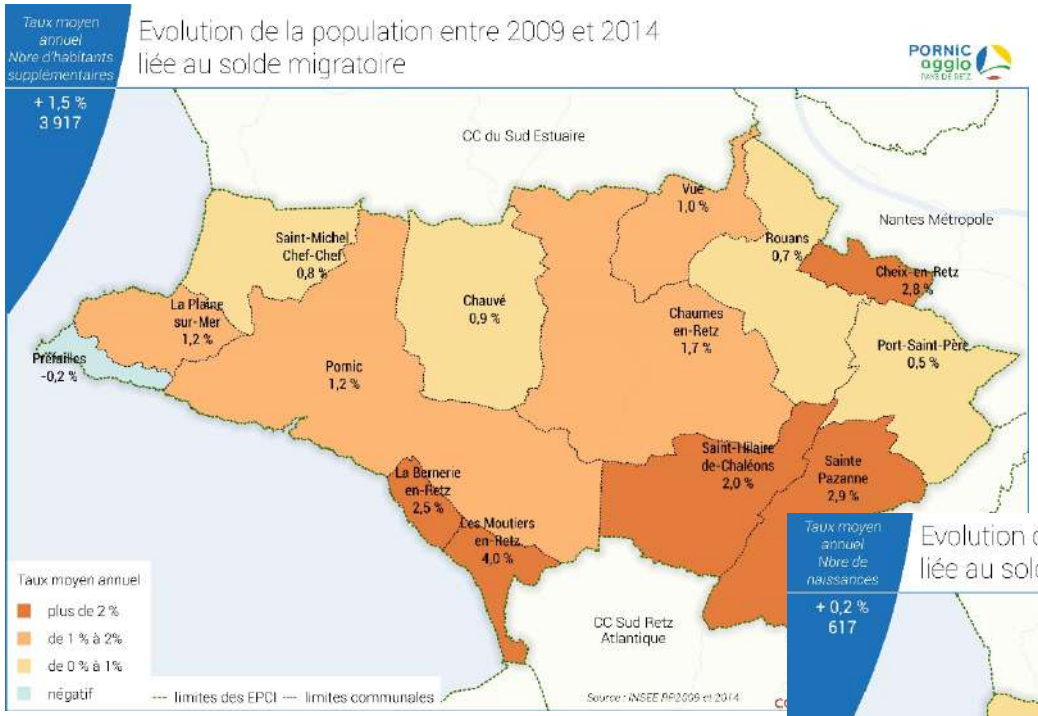
Néanmoins, les disparités sont fortes entre les communes. Pour les communes ayant connu une croissance démographique importante, le solde migratoire est le facteur principal de croissance.
Par ailleurs, cinq communes, toutes littorales, ont un solde naturel négatif (La Bernerie-en-Retz, Les-Moutiers-en-Retz, La Plaine-sur-Mer, Pornic et Préfailles). Cependant, le solde migratoire compense le solde naturel et permet une croissance démographique, hormis à Préfailles.
A l'inverse, trois communes proches de la métropole nantaise ont un solde naturel supérieur à 1% (Cheix-en-Retz, Port-Saint-Père et Vue).

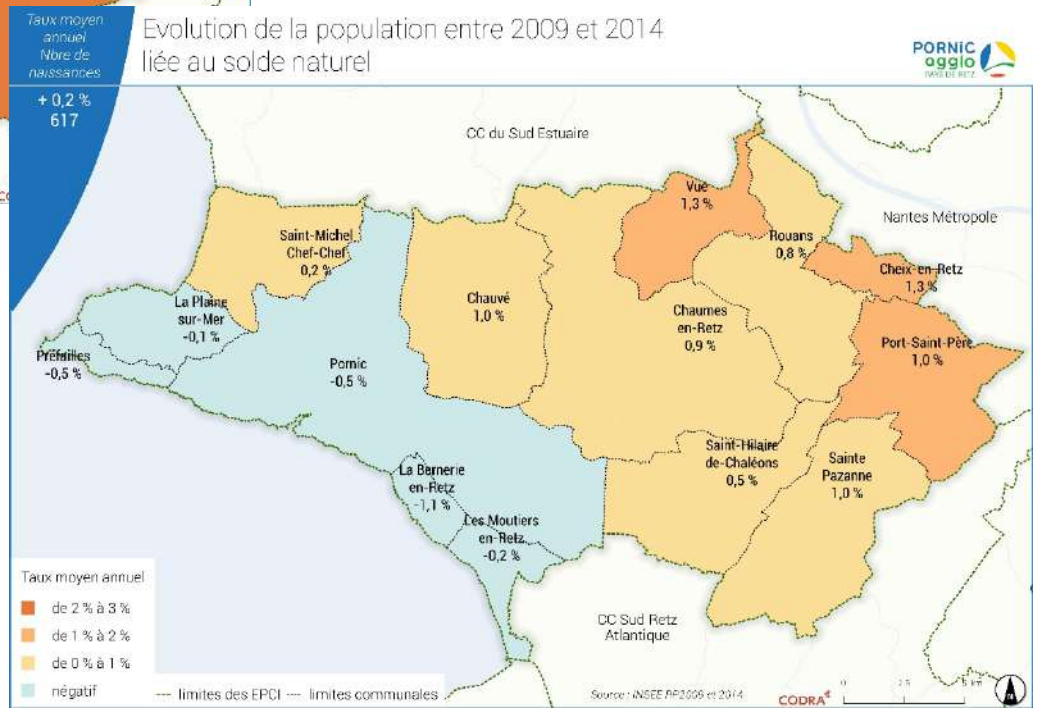
| | Taux évolution annuel | Solde naturel | Solde migratoire |
|---|---|---|---|
| **Loire Atlantique** | **1,3%** | **0,5%** | **0,7%** |
| **CA Pornic Agglo Pays de Retz** | **1,74%** | **0,24%** | **1,50%** |

*Source : INSEE 2014*

| Rythme d'évolution annuelle de la population 2009-2014 | TEAM 2009-2014 | TEAM dû au solde migratoire | TEAM dû au solde naturel |
|---|---|---|---|
| Chaumes-en-Retz | 2,6% | 1,7% | 0,9% |
| La Bernerie-en-Retz | 1,4% | 2,5% | -1,1% |
| Chauvé | 1,8% | 0,9% | 1,0% |
| Cheix-en-Retz | 4,2% | 2,8% | 1,3% |
| Les Moutiers-en-Retz | 3,9% | 4,0% | -0,2% |
| La Plaine-sur-Mer | 1,0% | 1,2% | -0,1% |
| Pornic | 0,7% | 1,2% | -0,5% |
| Port-Saint-Père | 1,6% | 0,5% | 1,0% |
| Préfailles | -0,7% | -0,2% | -0,5% |
| Rouans | 1,5% | 0,7% | 0,8% |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | 2,5% | 2,0% | 0,5% |
| Saint-Michel-Chef-Chef | 1,0% | 0,8% | 0,2% |
| Sainte-Pazanne | 3,9% | 2,9% | 1,0% |
| Vue | 2,3% | 1,0% | 1,3% |
| ***CA Pornic Agglo Pays de Retz*** | ***1,7%*** | ***1,5%*** | ***0,2%*** |

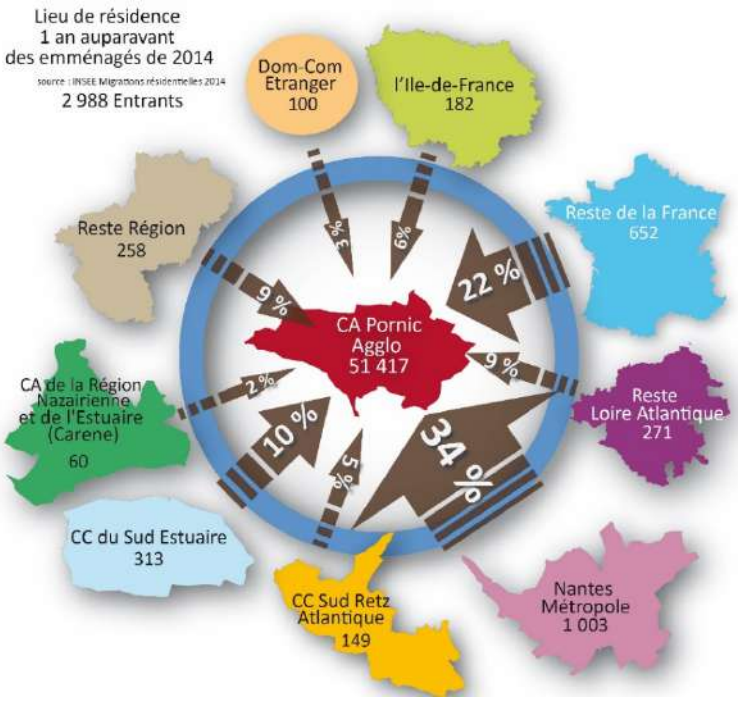
*Source : INSEE 2014*

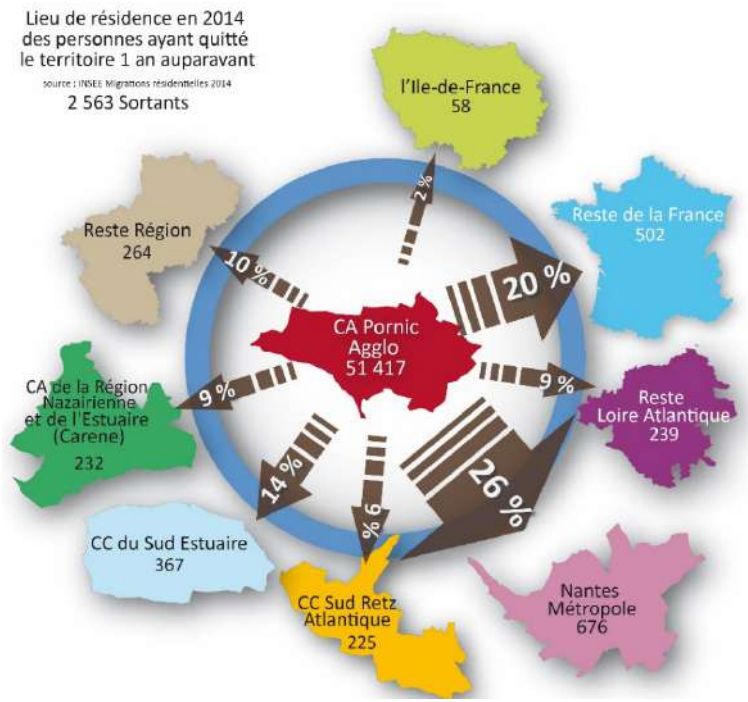

Taux moyen annuel
Nbre d'habitants supplémentaires
+ 1,5 %
3 917
Evolution de la population entre 2009 et 2014
liée au solde migratoire
PORNIC agglo
PAYS DE RETZ
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
CC Sud Retz Atlantique
Vue 1,0 %
Rouans 0,7 %
Cheix-en-Retz 2,8 %
Port-Saint-Père 0,5 %
Saint-Michel-Chef-Chef 0,8 %
La Plaine-sur-Mer 1,2 %
Préfailles -0,2 %
Pornic 1,2 %
Chauvé 0,9 %
Chaumes-en-Retz 1,7 %
Saint-Hilaire-de-Chaléons 2,0 %
Sainte Pazanne 2,9 %
La Bernerie-en-Retz 2,5 %
Les Moutiers-en-Retz 4,0 %
Taux moyen annuel
plus de 2 %
de 1 % à 2%
de 0 % à 1%
négatif
limites des EPCI
limites communales
Source : INSEE RP2009 et 2014


Taux moyen annuel
Nbre de naissances
+ 0,2 %
617
Evolution de la population entre 2009 et 2014
liée au solde naturel
PORNIC agglo
PAYS DE RETZ
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
CC Sud Retz Atlantique
Vue 1,3 %
Rouans 0,8 %
Cheix-en-Retz 1,3 %
Port-Saint-Père 1,0 %
Saint-Michel-Chef-Chef 0,2 %
La Plaine-sur-Mer -0,1 %
Préfailles -0,5 %
Pornic -0,5 %
Chauvé 1,0 %
Chaumes-en-Retz 0,9 %
Saint-Hilaire-de-Chaléons 0,5 %
Sainte Pazanne 1,0 %
La Bernerie-en-Retz -1,1 %
Les Moutiers-en-Retz -0,2 %
Taux moyen annuel
de 2 % à 3 %
de 1 % à 2 %
de 0 % à 1 %
négatif
limites des EPCI
limites communales
Source : INSEE RP2009 et 2014
CODRA

## Des migrations résidentielles éclairantes sur l'attractivité du territoire

*L'INSEE fournit, au travers des exploitations complémentaires du recensement, les fichiers détail "Migrations résidentielles des individus" proposant sur le thème des migrations entre lieux de résidence actuelle et antérieure, un ensemble de variables sur les individus, et le ménage auquel ils appartiennent. Ces données permettent de mieux connaître les flux résidentiels depuis et vers un territoire. Au regard des faibles volumes, elles sont sans doute à « relativiser » parfois, mais elles permettent une lecture différente des flux migratoires localement.*




**95% de la population s'est maintenue sur le territoire entre 2013 et 2014. L'essentiel de la population est donc ancrée au territoire.**

**On compte 2 988 arrivées pour 2 563 départs. Le solde migratoire est donc positif.**

Les nouveaux arrivants arrivent essentiellement des territoires voisins de Pornic Agglo Pays de Retz. 34% des entrants arrivent ainsi de Nantes Métropole (soit 1 003 personnes) et 10% de la CC du Sud Estuaire (313 personnes). 16% des nouveaux entrants arrivent également du reste du département (480 personnes), et 9% du reste de la région (258 personnes). Néanmoins le territoire apparaît également attractif à l'échelle nationale métropolitaine, puisque 28% viennent d'une autre région (soit 834 personnes), dont 6% sont issus d'Ile-de-France.

La population sortante se dirige encore davantage vers les territoires proches. 64% des personnes ayant quitté Pornic Agglo Pays de Retz sont parties sur le reste du département. 26% sont allés vers Nantes Métropole, 23% sont allés sur le reste du Pays de Retz et 9% sont allés vers la CARENE. Les départs vers le reste de la région représentent 10% des sortants, et les départs vers le reste de la France sont légèrement moins importants que les entrées.

# L'ESSENTIEL

- Une intercommunalité nouvelle, l'occasion de construire une politique de l'habitat, composée du PLH, de la CIL, de la CIA et du PPGD, afin d'assurer la cohérence du développement de l'habitat et de favoriser les parcours résidentiels
- Un territoire dynamique de par sa localisation entre la mer, la métropole de Nantes et Saint-Nazaire
- Un territoire attractif et dynamique, sur le plan économique, touristique et résidentiel, générateur de besoins importants et variés en logements
- Une dynamique démographique liée à l'attractivité du territoire qui induit des besoins en logements
- Un territoire qui reste avant tout très résidentiel, ce qui génère des flux pendulaires importants

# LES HABITANTS DE PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ ET LEUR PARC DE LOGEMENTS

# A. LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES EN EVOLUTION

## 1) UNE TAILLE DES MENAGES QUI TEND A DIMINUER

### 2,31 personnes par ménage

En 2014, un ménage compte en moyenne 2,31 personnes contre 2,22 à l'échelle départementale. À l'échelle de Pornic Agglo Pays de Retz, la taille des ménages est plus faible dans les communes littorales, et a tendance à augmenter à mesure que l'on s'en éloigne. Elle est la plus faible à la Bernerie-en-Mer (1,98) et la plus élevée à Cheix-en-Retz (2,84).

### Un desserrement des ménages à l'œuvre

La taille des ménages a diminué depuis 2009, dans le prolongement des tendances nationales. On comptait alors 2,36 personnes en moyenne par ménage. Le taux de diminution annuel de la taille des ménages sur cette période a ainsi été de -0,38% par an, un taux d'évolution moyen.

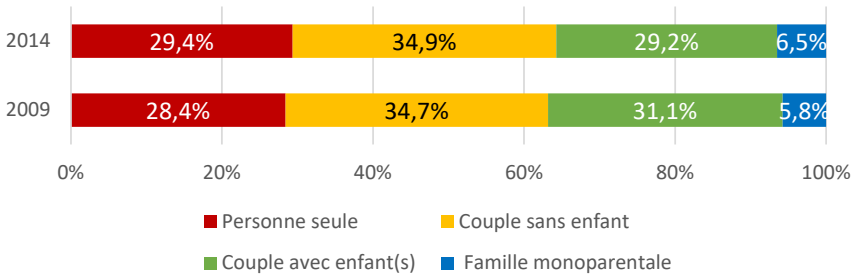
Cependant, l'évolution de la taille des ménages est hétérogène. Dans la plupart des communes, la taille moyenne des ménages a diminué, plus ou moins rapidement. Pornic connaît une diminution de la taille des ménages très rapide, avec un taux d'évolution annuel moyen de -1,10% par an. À l'inverse trois communes (Cheix-en-Retz, Vue et La-Plaine-sur-Mer) ont vu leur taille moyenne des ménages augmenter, ce qui signifie qu'elles ont accueillis des familles sur cette période.

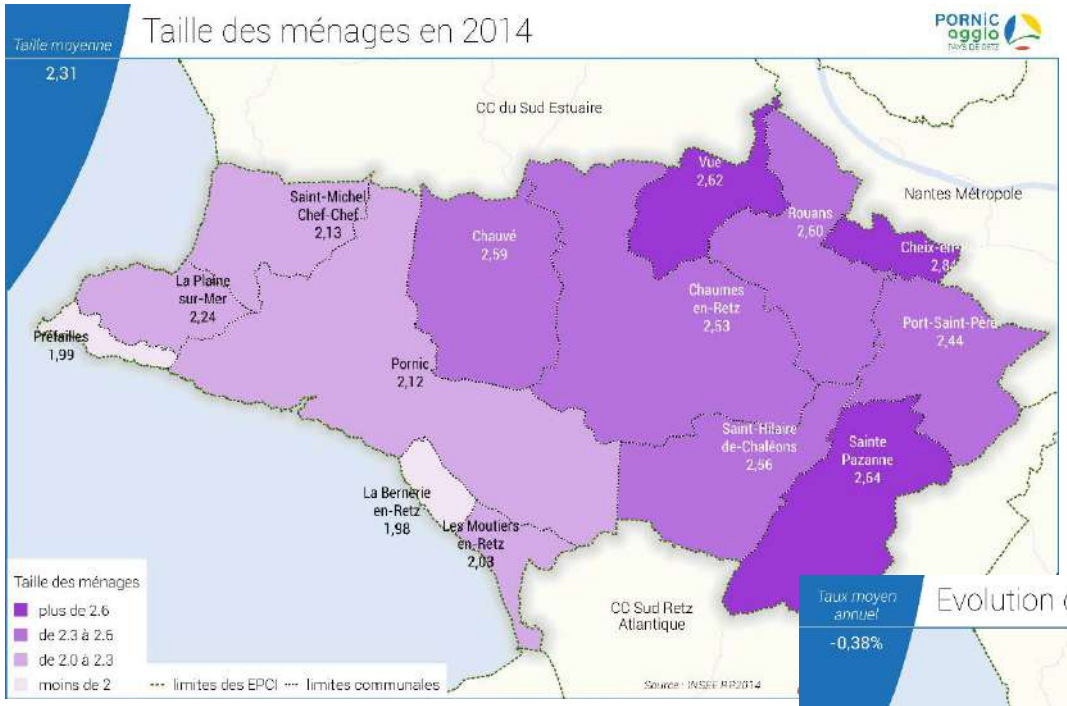
### Une structure familiale en recomposition

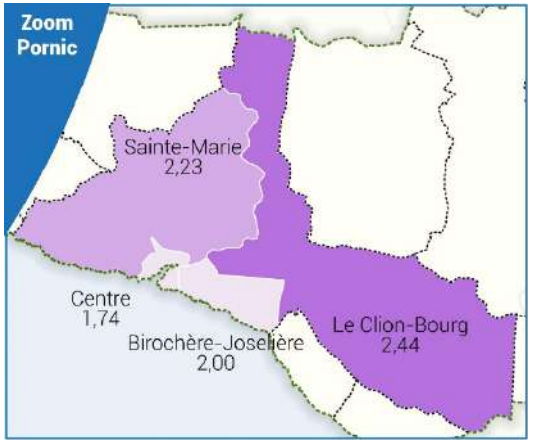
Le desserrement des ménages se mesure dans l'évolution des structures familiales, avec davantage de personnes seules et de familles monoparentales par rapport à 2009, et dans une moindre mesure de couples sans enfants.

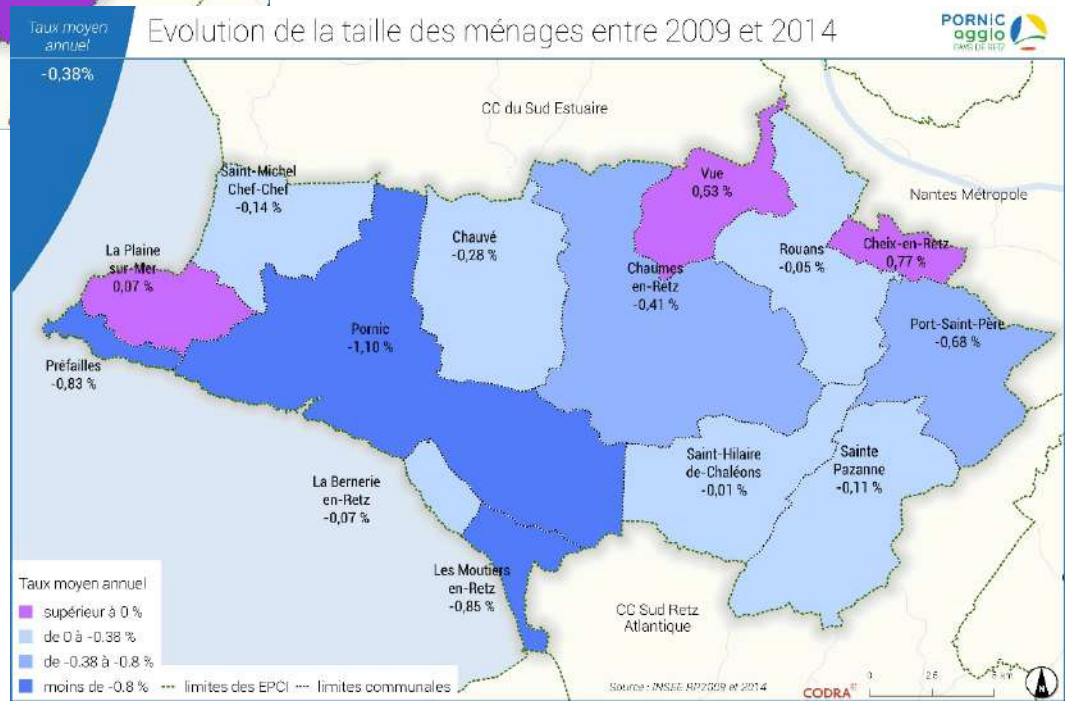
**Evolution de la composition des ménages**

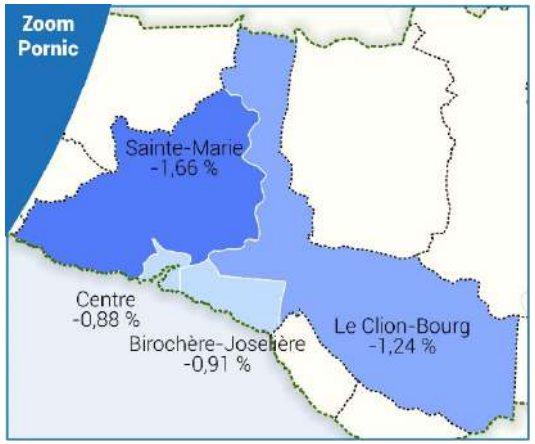
*Source : INSEE 2014*




Taille moyenne
2,31
Taille des ménages en 2014
PORNIC agglo
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
Vue
2,62
Rouans
2,60
Saint-Michel Chef-Chef
2,13
Chauvé
2,59
La Plaine sur-Mer
2,24
Préfailles
1,99
Chaumes en-Retz
2,53
Port-Saint-Père
2,44
Pornic
2,12
Saint-Hilaire de-Chaléons
2,56
Sainte Pazanne
2,64
La Bernerie en-Retz
1,98
Les Moutiers en-Retz
2,03
CC Sud Retz Atlantique
Taille des ménages
plus de 2.6
de 2.3 à 2.6
de 2.0 à 2.3
moins de 2
limites des EPCI
limites communales
Source : INSEE RP2014


Zoom Pornic
Sainte-Marie
2,23
Centre
1,74
Birochère-Joselière
2,00
Le Clion-Bourg
2,44


Taux moyen annuel
-0,38%
Evolution de la taille des ménages entre 2009 et 2014
PORNIC agglo
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
Saint-Michel Chef-Chef
-0,14 %
Vue
0,53 %
Chauvé
-0,28 %
La Plaine sur-Mer
0,07 %
Rouans
-0,05 %
Cheix-en-Retz
0,77 %
Chaumes en-Retz
-0,41 %
Pornic
-1,10 %
Port-Saint-Père
-0,68 %
Préfailles
-0,83 %
Saint-Hilaire de-Chaléons
-0,01 %
Sainte Pazanne
-0,11 %
La Bernerie en-Retz
-0,07 %
Les Moutiers en-Retz
-0,85 %
CC Sud Retz Atlantique
Taux moyen annuel
supérieur à 0 %
de 0 à -0.38 %
de -0.38 à -0.8 %
moins de -0.8 %
limites des EPCI
limites communales
Source : INSEE RP2009 et 2014
CODRA


Zoom Pornic
Sainte-Marie
-1,66 %
Centre
-0,88 %
Birochère-Joselière
-0,91 %
Le Clion-Bourg
-1,24 %

## 2) UNE EVOLUTION DE LA STRUCTURE PAR AGE DES MENAGES

### Un indice de jeunesse bas, mais des disparités

*L'indice de jeunesse fait le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans. S'il est de 1, cela signifie qu'il y a autant de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire. En deçà de 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans, et inversement au-dessus de 1.*

A l'échelle du territoire, l'indice de jeunesse est de 0,85, ce qui signifie qu'il y a davantage de plus de 60 ans que de moins de 20 ans. Il est de 1,14 à l'échelle départementale. La tendance globale est au vieillissement, avec un indice de jeunesse à la baisse puisqu'il était quasiment à l'équilibre en 2009 (0,99).

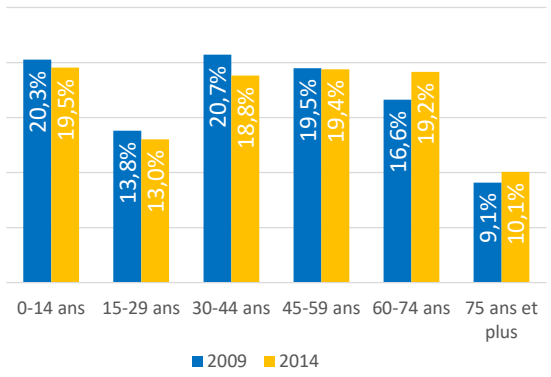
Néanmoins on constate de fortes disparités selon les communes. Tandis que toutes les communes littorales ont un indice de jeunesse très largement inférieur à 1 (hormis le bourg du Clion à Pornic), toutes les autres communes ont un indice de jeunesse bien supérieur à 1 et pouvant aller jusqu'à 2,6 à Cheix-en-Retz.

### Une population vieillissante et des jeunes qui ne restent pas sur le territoire

En 2014, presque 30% de la population est âgé de 60 ans ou plus sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz, contre seulement 23% à l'échelle départementale. Entre 2009 et 2014 le vieillissement de la population s'est accentué, les 60 ans et plus représentant 26% de la population en 2006. Soit un taux d'évolution annuel moyen de +4,4% sur la période

Le vieillissement de la population est également dû à la diminution de la part des jeunes, la part des moins de 30 ans a ainsi diminuée de 1,5 point entre 2009 et 2014. Par ailleurs, l'écart important entre la part des 0-14 ans et la part des 15-29 ans indique qu'une partie des jeunes ne reste pas sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz. Il peut s'agir de jeunes qui partent (pour les études, pour le travail), mais il peut également s'agir de jeunes ménages qui ne parviennent pas à se maintenir sur le territoire, faute d'une offre en logement adaptée à leur besoin.

**Structure par âge de la population**
*Source : INSEE 2014*



| | Moins de 20 ans | Plus de 60 ans | Indice de jeunesse 2014 | Part des moins de 20 ans | Part des plus de 60 ans |
|---|---|---|---|---|---|
| La Bernerie-en-Retz | 1 941 | 1 292 | 1,50 | 29% | 20% |
| Chaumes-en-Retz | 471 | 1 276 | 0,37 | 17% | 47% |
| Chauvé | 804 | 504 | 1,60 | 30% | 19% |
| Cheix-en-Retz | 349 | 132 | 2,63 | 35% | 13% |
| Les Moutiers-en-Retz | 302 | 622 | 0,49 | 19% | 40% |
| La Plaine-sur-Mer | 867 | 1 420 | 0,61 | 22% | 35% |
| Pornic | 3 013 | 5 764 | 0,52 | 21% | 40% |
| Port-Saint-Père | 780 | 551 | 1,42 | 27% | 19% |
| Préfailles | 185 | 608 | 0,30 | 15% | 50% |
| Rouans | 823 | 550 | 1,50 | 29% | 20% |
| Sainte-Pazanne | 678 | 439 | 1,54 | 31% | 20% |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | 967 | 1 526 | 0,63 | 21% | 33% |
| Saint-Michel-Chef-Chef | 2 081 | 1 114 | 1,87 | 33% | 17% |
| Vue | 497 | 235 | 2,11 | 31% | 15% |
| ***CA Pornic Agglo Pays de Retz*** | ***13757*** | ***16032*** | ***0,86*** | ***25%*** | ***29%*** |

*Source : INSEE 2014*

## 3) LA REALITE DES REVENUS DES MENAGES

### Des revenus globalement élevés, mais des écarts entre les communes

*Le revenu brut est issu des données fiscales exploitées par Filocom, il exprime les revenus déclarés par le ménage. Le revenu disponible est issu de la base Filosofi des ménages, exploité par l'INSEE. Il correspond au revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner, après déduction des impôts et ajout des prestations sociales ou des revenus financiers non déclarés.*

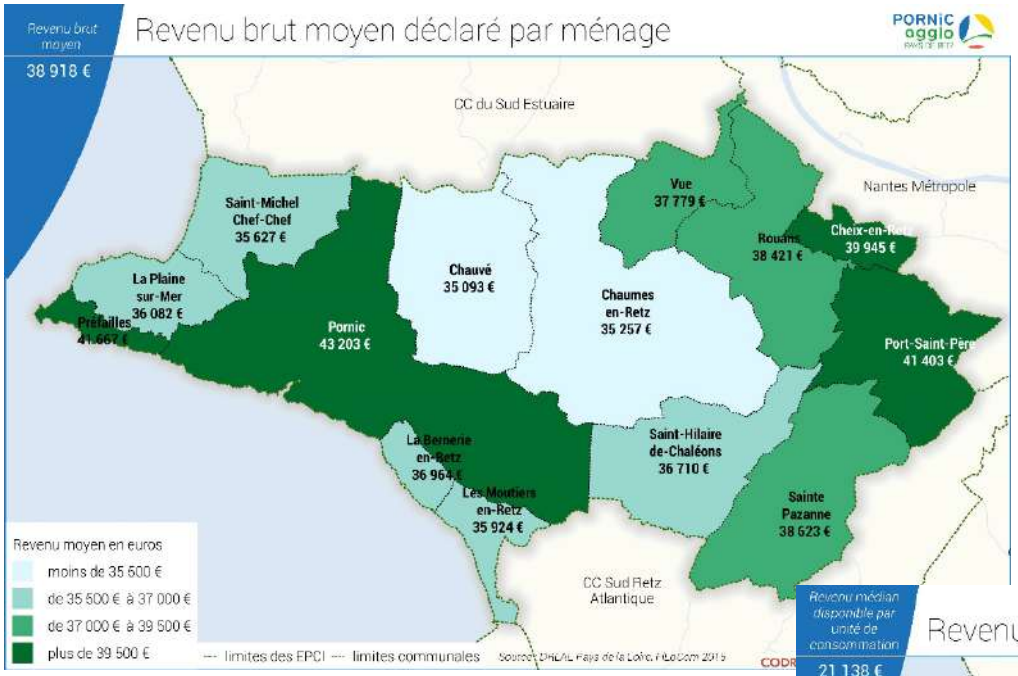
Le revenu brut moyen des ménages de Pornic Agglo Pays de Retz est de 38 918 € en 2015, selon Filocom. Ce revenu moyen est très légèrement supérieur à la moyenne départementale (38 815 €), et bien supérieur à la moyenne régionale (36 628 €). Au global, la situation des ménages du territoire semble plutôt favorable.

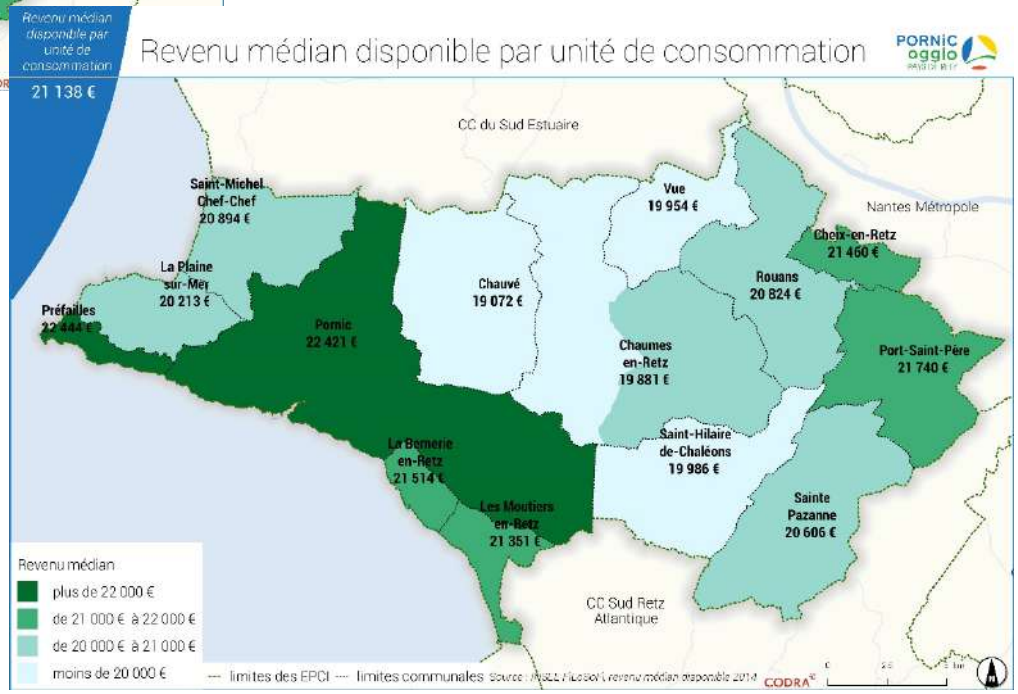
Les revenus bruts les plus élevés se retrouvent dans les communes littorales, avec un revenu moyen maximum à Pornic (43 203 €), et également dans les communes de la frange est du territoire (Port-Saint-Père, 41 403 €). Les communes rétro littorales affichent un revenu brut moyen inférieur à la moyenne de l'agglomération, aux alentours de 35 000 € par ménage, en lien avec leur fonction d'accueil des jeunes ménages plus modestes, du fait d'un foncier moins cher.

A l'échelle du territoire, 50% des ménages sont non imposables, légèrement plus qu'à l'échelle départementale, mais bien moins qu'à l'échelle régionale. La part des foyers non imposables épouse la même géographie que celle des revenus, avec un taux plus bas dans les communes du littoral et de l'est, et un taux plus élevé dans les communes rétro littorales.

Le revenu médian disponible par ménage est de 21 138 € sur Pornic Agglo Pays de Retz, contre 20 885 € en Loire Atlantique. Les écarts entre les communes par rapport au revenu brut est lissé, avec un revenu disponible médian le plus bas de 19 072 € à Chauvé et un revenu disponible le plus élevé de 22 421 € à Pornic. Néanmoins, au regard de la carte ci-dessous, les disparités géographique identifiées se maintiennent.

| | Revenu brut des ménages | Part de ménages non imposables | Part de ménages imposables |
|---|---|---|---|
| Bernerie-en-Retz | 36 964 € | 47% | 53% |
| Chaumes-en-Retz | 35 257 € | 60% | 40% |
| Chauvé | 35 093 € | 61% | 39% |
| Cheix-en-Retz | 39 945 € | 51% | 49% |
| Moutiers-en-Retz | 35 924 € | 49% | 51% |
| Plaine-sur-Mer | 36 082 € | 50% | 50% |
| Pornic | 43 203 € | 43% | 57% |
| Port-Saint-Père | 41 403 € | 49% | 51% |
| Préfailles | 41 667 € | 47% | 53% |
| Rouans | 38 421 € | 53% | 47% |
| Sainte-Pazanne | 38 623 € | 56% | 44% |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | 36 710 € | 60% | 40% |
| Saint-Michel-Chef-Chef | 35 627 € | 47% | 53% |
| Vue | 37 779 € | 60% | 40% |
| ***CA Pornic Agglo Pays de Retz*** | 38 918 € | ***50%*** | ***50%*** |
| *Loire-Atlantique* | 38 815 € | *49%* | *51%* |
| *Pays de la Loire* | 36 628 € | *53%* | *47%* |


Revenu brut moyen
38 918 €
Revenu brut moyen déclaré par ménage
PORNIC agglo
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
Saint-Michel Chef-Chef 35 627 €
Vue 37 779 €
Rouans 38 421 €
Cheix-en-Retz 39 945 €
La Plaine sur-Mer 36 082 €
Préfailles 41 667 €
Chauvé 35 093 €
Chaumes en-Retz 35 257 €
Pornic 43 203 €
Port-Saint-Père 41 403 €
La Bernerie en-Retz 36 964 €
Saint-Hilaire de-Chaléons 36 710 €
Les Moutiers en-Retz 35 924 €
Sainte Pazanne 38 623 €
CC Sud Retz Atlantique
Revenu moyen en euros
moins de 35 500 €
de 35 500 € à 37 000 €
de 37 000 € à 39 500 €
plus de 39 500 €
limites des EPCI
limites communales


Revenu médian disponible par unité de consommation
21 138 €
Revenu médian disponible par unité de consommation
PORNIC agglo
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
Saint-Michel Chef-Chef 20 894 €
Vue 19 954 €
Cheix-en-Retz 21 460 €
La Plaine sur-Mer 20 213 €
Chauvé 19 072 €
Rouans 20 824 €
Préfailles 22 444 €
Pornic 22 421 €
Chaumes en-Retz 19 881 €
Port-Saint-Père 21 740 €
Saint-Hilaire de-Chaléons 19 986 €
La Bernerie en-Retz 21 514 €
Les Moutiers en-Retz 21 351 €
Sainte Pazanne 20 606 €
CC Sud Retz Atlantique
Revenu médian
plus de 22 000 €
de 21 000 € à 22 000 €
de 20 000 € à 21 000 €
moins de 20 000 €
limites des EPCI
limites communales
CODRA

# B. UN PARC DE LOGEMENTS CARACTERISTIQUE D'UN TERRITOIRE A VOCATION RESIDENTIELLE ET TOURISTIQUE

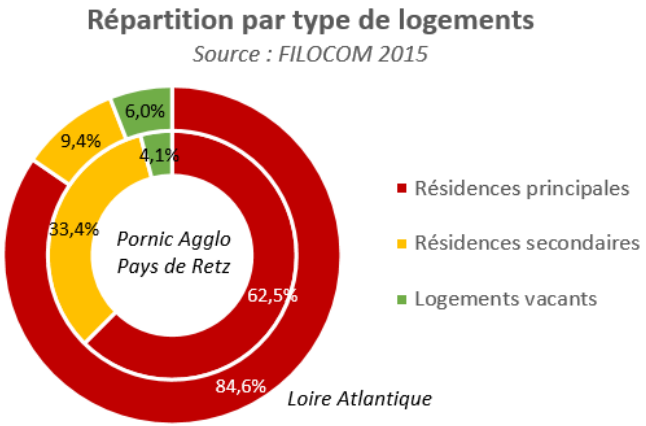
## 1) UN PARC DE LOGEMENTS IMPORTANT ET EN EVOLUTION

### Plus de 40 000 logements en 2015

En 2015, Pornic Agglo Pays de Retz compte 40 013 logements, inégalement répartis sur le territoire. 72% des logements existants sont situés dans les communes littorales, avec une concentration dans la ville centre de Pornic:

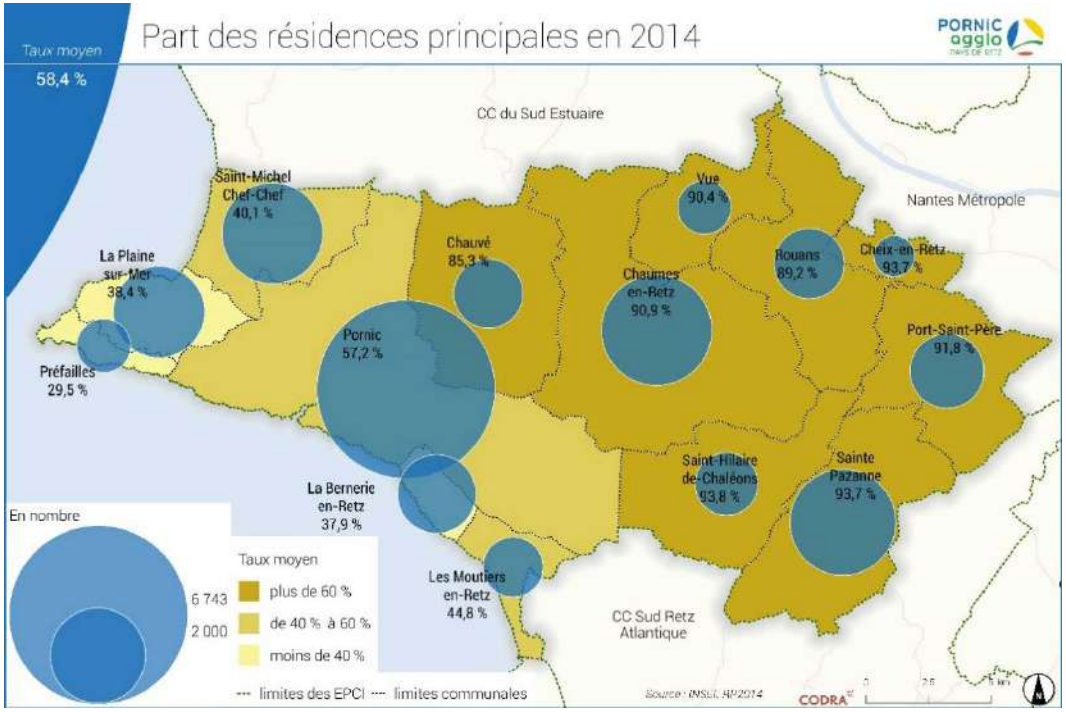
- 30% des logements existants sont situés à Pornic
- 14% à Saint-Michel-Chef-Chef
- 10% à La Plaine-sur-Mer
- 9% à La Bernerie-en-Retz
- 5% à Préfailles
- 4% aux Moutiers-en-Retz

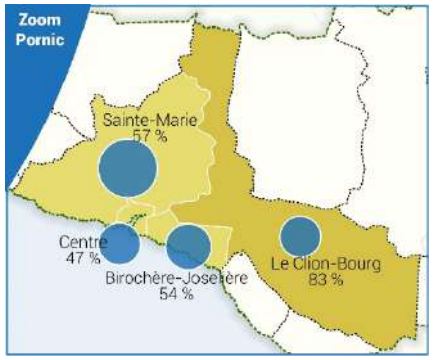
| Type de logements en 2015 selon Filocom | Parc total de logements | Résidences principales | | Résidences secondaires | | Logements vacants | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nombre | Part | Nombre | Part | Nombre | Part |
| Bernerie-en-Retz | 3423 | 1480 | 43,2% | 1788 | 52,2% | 155 | 4,5% |
| Chaumes-en-Retz | 2888 | 2605 | 90,2% | 159 | 5,5% | 124 | 4,3% |
| Chauvé | 1230 | 1086 | 88,3% | 87 | 7,1% | 57 | 4,6% |
| Cheix-en-Retz | 382 | 360 | 94,2% | 12 | 3,1% | 10 | 2,6% |
| Moutiers-en-Retz | 1601 | 831 | 51,9% | 713 | 44,5% | 57 | 3,6% |
| Plaine-sur-Mer | 4024 | 1936 | 48,1% | 1934 | 48,1% | 154 | 3,8% |
| Pornic | 12161 | 7328 | 60,3% | 4211 | 34,6% | 622 | 5,1% |
| Port-Saint-Père | 1270 | 1166 | 91,8% | 49 | 3,9% | 55 | 4,3% |
| Préfailles | 2093 | 701 | 33,5% | 1321 | 63,1% | 71 | 3,4% |
| Rouans | 1188 | 1068 | 89,9% | 51 | 4,3% | 69 | 5,8% |
| Sainte-Pazanne | 2623 | 2477 | 94,4% | 64 | 2,4% | 82 | 3,1% |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | 917 | 859 | 93,7% | 30 | 3,3% | 28 | 3,1% |
| Saint-Michel-Chef-Chef | 5543 | 2474 | 44,6% | 2925 | 52,8% | 144 | 2,6% |
| Vue | 670 | 623 | 93,0% | 24 | 3,6% | 23 | 3,4% |
| ***CA Pornic Agglo Pays de Retz*** | ***40013*** | ***24994*** | ***62,5%*** | ***13368*** | ***33,4%*** | ***1651*** | ***4,1%*** |
| *Loire-Atlantique* | *720725* | *609435* | *84,6%* | *68068* | *9,4%* | *43222* | *6,0%* |
| *Pays de la Loire* | *1980776* | *1647383* | *83,2%* | *197310* | *10,0%* | *136083* | *6,9%* |




Les résidences principales sont majoritaires, puisqu'elles représentent 62,5% des logements en 2015. Néanmoins, leur part est bien inférieure à la moyenne départementale (84,6%), du fait des résidences secondaires sur le territoire : 33,4% en 2015, essentiellement dans les communes littorales.

La vacance est faible, de l'ordre de 4% (contre 6% à l'échelle départementale), signe d'un marché du logement tendu.




## Une augmentation globale du parc de logements dans différents contextes

Entre 2009 et 2015, on compte 3 740 logements supplémentaires sur le territoire. Le taux d'évolution annuel du parc de logement est ainsi de +1,65%, semblable à celui constaté à l'échelle du département (+1,64%), mais supérieur à celui constaté à l'échelle régionale (+1,27%), reflétant la dynamique du marché du logement sur le territoire.

Sept communes connaissent une progression très importante de leur parc de logement, supérieure à 2% :

- Sainte-Pazanne, qui s'affirme comme pôle d'équilibre du territoire, avec une croissance du parc de logement de +3,84% par an
- Des communes proches de la métropole de Nantes, en plein processus d'intensification de la périurbanisation nantaise : Cheix-en-Retz (+2,84% par an), Vue (+2,08% par an) et Port-Saint-Père (+2,06% par an)
- Des communes rétro littorales qui accueillent les familles du territoire : Chaumes-en-Retz (+2,59% par an) et Chauvé (+2,45% par an)
- Et une commune littorale, Les Moutiers-en-Retz (+2,19% par an).

Au global, hormis Les Moutiers-en-Retz, les communes littorales connaissent une progression moins importante de leur parc de logement, en dessous de la moyenne du territoire. Préfailles connait la plus faible évolution, avec +0,77% logements par an.

## 2) UN PARC DE LOGEMENT MARQUE PAR LES RESIDENCES SECONDAIRES SUR LE LITTORAL

### 33% de résidences secondaires en 2015

En 2015, le territoire compte 13 368 résidences secondaires selon Filocom, soit 33% du parc de logements. L'INSEE 2014 en recense davantage : 15 018 résidences secondaires, soit 38% du parc de logements.

Les résidences secondaires sont concentrées sur le littoral, où elles représentent plus de la moitié des logements, sauf à Pornic. À mesure que l'on s'éloigne du littoral, le volume et la part des résidences secondaires baissent considérablement. Sur la commune de Pornic, les résidences secondaires sont véritablement concentrées sur la frange littorale. Le bourg du Clion, plus éloigné de la mer, comprend ainsi moins de résidences secondaires (14%).

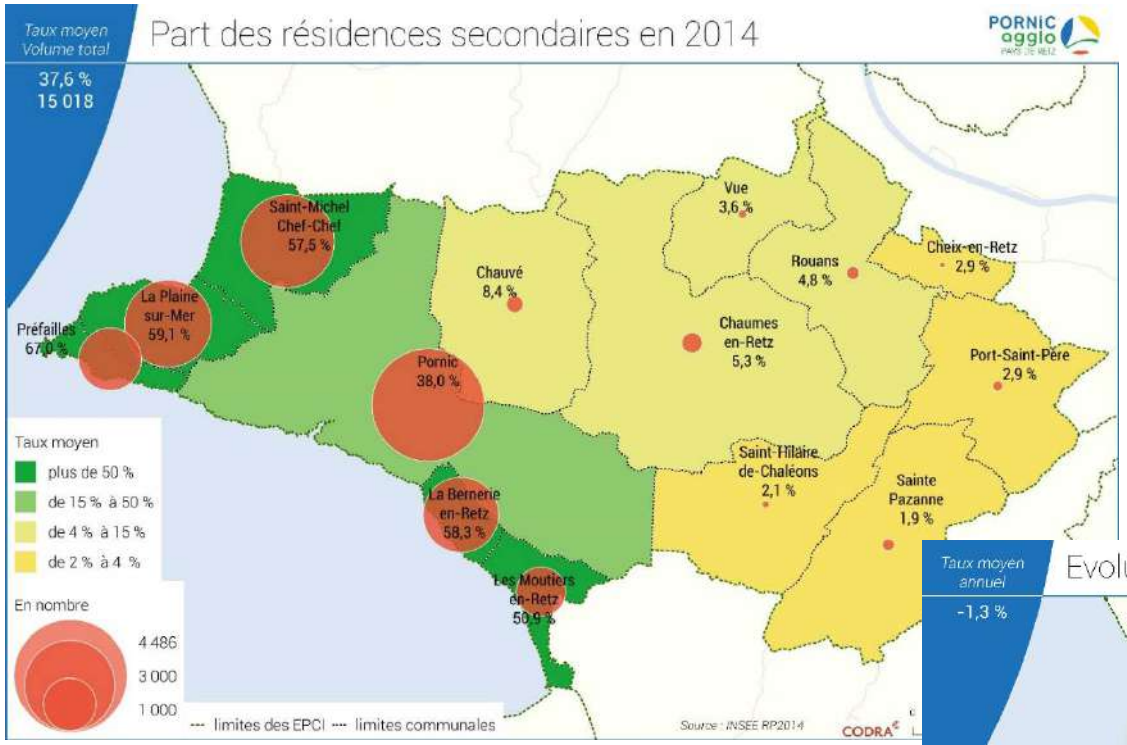
### Une évolution limitée des résidences secondaires au profit des résidences principales

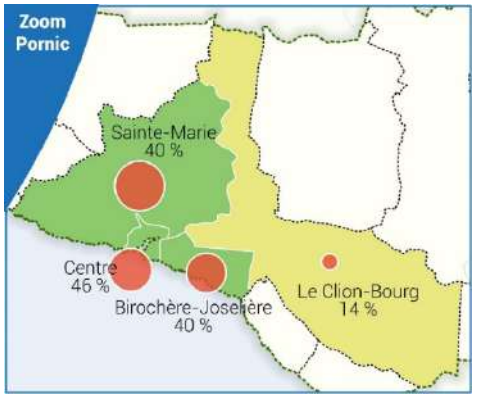
Entre 2009 et 2015, selon Filocom, le territoire compte 192 résidences secondaires supplémentaires, ce qui représente 5% des logements supplémentaires comptabilisés. Néanmoins, l'évolution est contrastée selon les communes. Pornic et la Bernerie-en-Retz perdent, en volume, des résidences secondaires, de même que Vue, Saint-Hilaire-de-Chaléons et Cheix-en-Retz dans des proportions moindres. Cela signifie qu'il y a eu d'importantes transformations de résidences secondaires en résidences principales, et explique que le nombre de résidences secondaires supplémentaires soit inférieur au nombre de résidences secondaires construites. En effet, 378 résidences secondaires ont été construites depuis 2009, soit 10% de la construction neuve (contre 192 résidences secondaires supplémentaires comptabilisées).

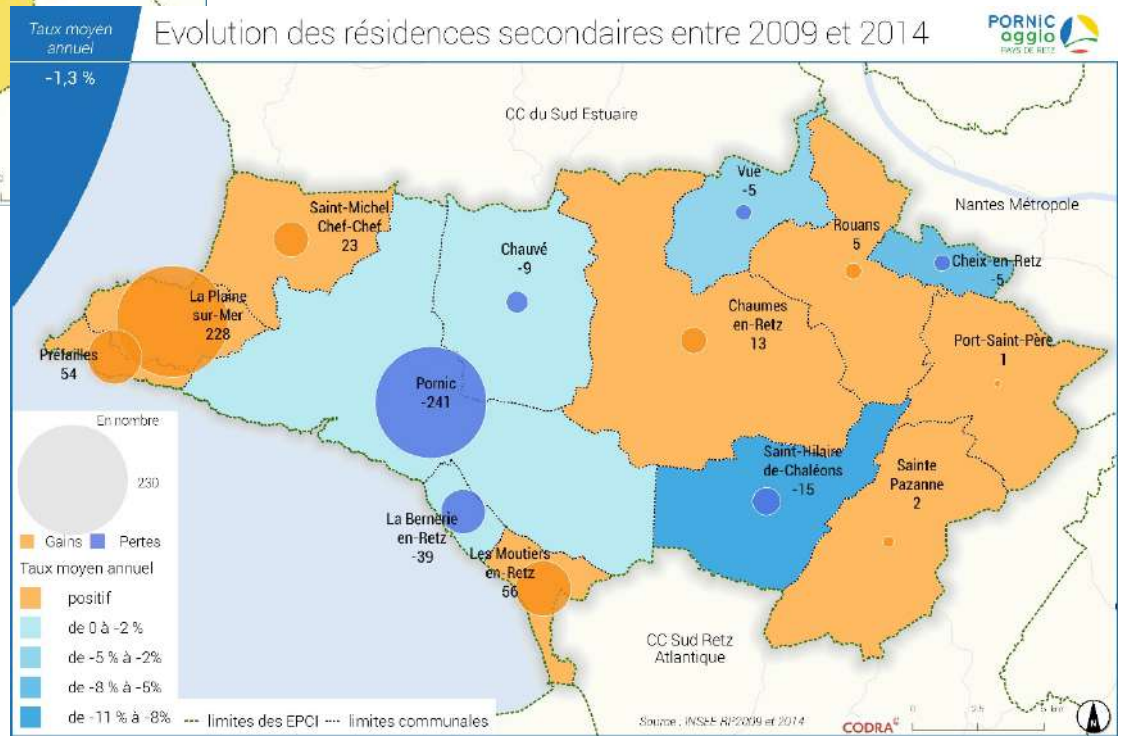
A l'inverse, certaines communes littorales telles que La Plaine-sur-Mer, Les Moutiers-en-Retz, Préfailles et Saint-Michel-Chef-Chef ont vu leur volume de résidences secondaires augmenter.

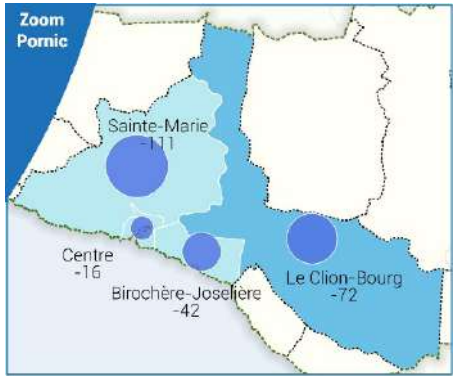
Au global, si le volume des résidences secondaires augmente, leur poids dans le parc de logement global tend à diminuer (36% en 2009 selon Filocom) au profit des résidences principales, sous l'effet du renforcement de la vocation résidentielle du territoire.

Par ailleurs, l'usage même des résidences secondaire semble avoir évolué sur le territoire, au dire des acteurs. La bi-résidence, avec présence d'un ménage la moitié de l'année (notamment pour les retraités) semble s'être développée, et génère de nouveaux besoins dans les secteurs où la résidence secondaire domine (besoins de services, de commerces…) alors même que ces ménage ne sont pas recensé au titre des résidences principales.


Taux moyen
Volume total
37,6 %
15 018
Part des résidences secondaires en 2014
PORNIC agglo
Saint-Michel Chef-Chef 57,5 %
La Plaine sur-Mer 59,1 %
Préfailles 67,0 %
Pornic 38,0 %
Chauvé 8,4 %
Vue 3,6 %
Rouans 4,8 %
Cheix-en-Retz 2,9 %
Chaumes en-Retz 5,3 %
Port-Saint-Père 2,9 %
Saint-Hilaire de-Chaléons 2,1 %
Sainte Pazanne 1,9 %
La Bernerie en-Retz 58,3 %
Les Moutiers en-Retz 50,9 %
Taux moyen
plus de 50 %
de 15 % à 50 %
de 4 % à 15 %
de 2 % à 4 %
En nombre
4 486
3 000
1 000
--- limites des EPCI --- limites communales
Source : INSEE RP2014
CODRA


Zoom Pornic
Sainte-Marie 40 %
Centre 46 %
Birochère-Joselière 40 %
Le Clion-Bourg 14 %


Taux moyen annuel
-1,3 %
Evolution des résidences secondaires entre 2009 et 2014
PORNIC agglo
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
CC Sud Retz Atlantique
Saint-Michel Chef-Chef 23
Vue -5
Rouans 5
Cheix-en-Retz -5
Chauvé -9
La Plaine sur-Mer 228
Chaumes en-Retz 13
Port-Saint-Père 1
Préfailles 54
Pornic -241
Saint-Hilaire de-Chaléons -15
Sainte Pazanne 2
La Bernerie en-Retz -39
Les Moutiers en-Retz 56
En nombre
230
Gains
Pertes
Taux moyen annuel
positif
de 0 à -2 %
de -5 % à -2%
de -8 % à -5%
de -11 % à -8%
--- limites des EPCI --- limites communales
Source : INSEE RP2009 et 2014
CODRA


Zoom Pornic
Sainte-Marie -111
Centre -16
Birochère-Joselière -42
Le Clion-Bourg -72

## 3) PEU DE LOGEMENTS VACANTS

*L'analyse de la vacance est un indicateur de mesure de la tension sur le marché du logement. Elle devient préoccupante lorsqu'elle dépasse 8% du parc de logements. En deçà, elle indique plutôt un marché très tendu. Ici, les données Filocom, qui correspondent aux fichiers fiscaux et fonciers, ont été utilisées et comparées avec les données fournies par l'INSEE.*

### Une vacance faible

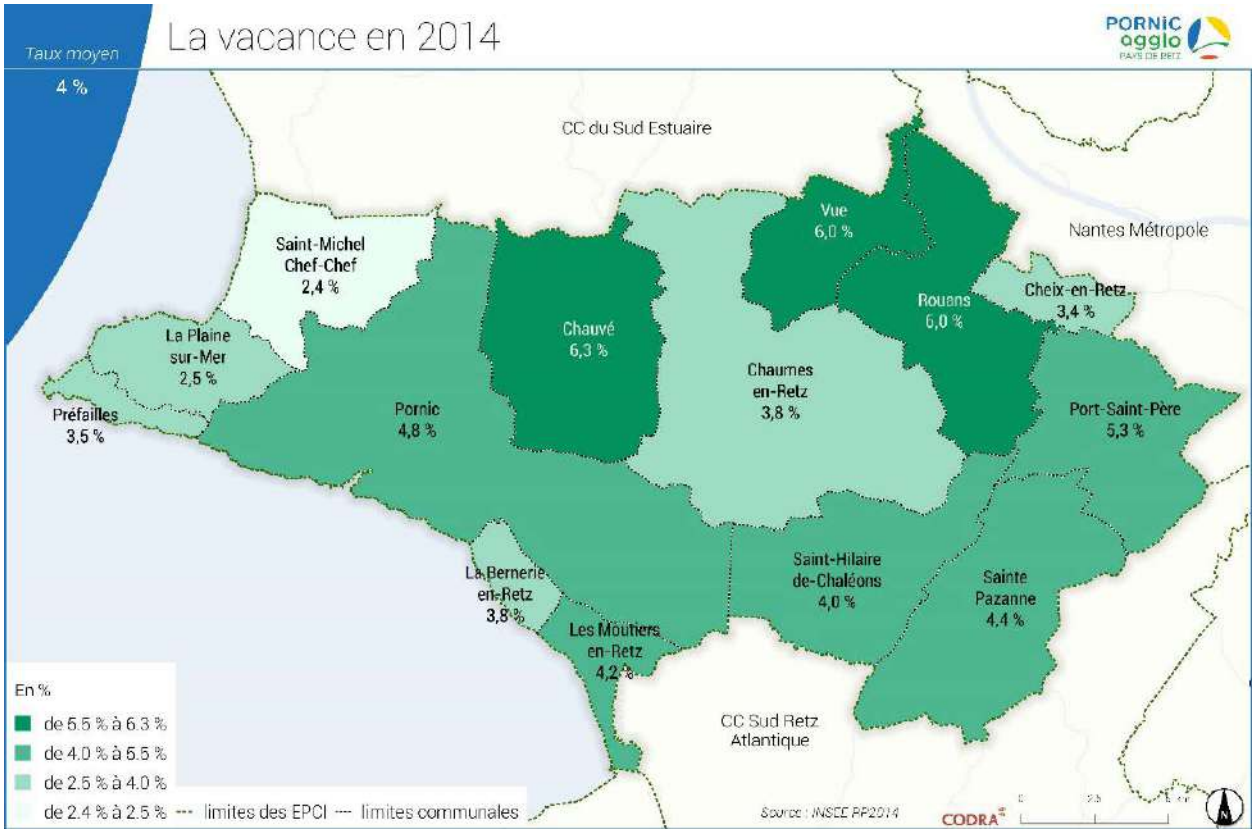
En 2015 selon Filocom, il y avait 1 651 logements vacants sur le territoire, soit 4,1% du parc de logements. Cette part est très faible, bien inférieure à la moyenne départementale de 6%, malgré une croissance par rapport à 2009 (3,5%, soit 1 256 logements vacants).

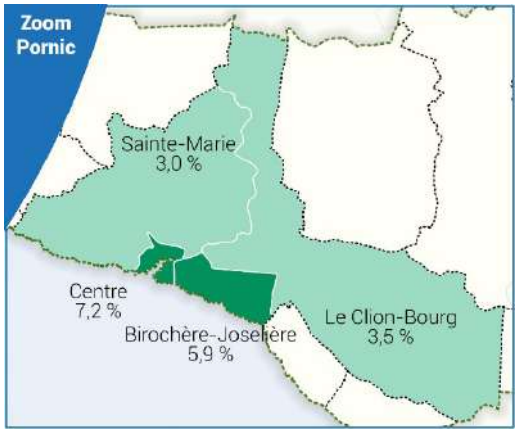
Dans certaines communes, comme Cheix-en-Retz et Saint-Michel-Chef-Chef, la part des logements vacants est très faible (inférieure à 3%) signe d'une très forte tension du marché. A l'inverse, la vacance est un peu plus importante à Pornic (5,8%) et à Rouans (5,8%). Elle y reste toutefois relativement faible et caractéristique d'un marché tendu.

Pornic concentre 38% des logements vacants du territoire, avec 622 logements concernés en 2015. Selon l'INSEE 4,8% des logements pornicais sont vacants (contre 5,1% selon Filocom), soit 567 logements (contre 622 selon Filocom). Environ 205 logements vacants sont situés dans le centre-ville, qui a une vacance un peu plus élevée (7,2%), 171 sont situés à la Birochère, 138 à Sainte-Marie et 52 au bourg du Clion, selon l'INSEE.

### Une vacance de courte durée

Sur les 1 651 logements vacants recensés en 2015 selon Filocom, seuls 348 le sont depuis trois ans ou plus, soit seulement 21% des logements vacants et 0,9% du parc total de logements. La plupart des logements vacants le restent donc pour une courte durée et relèvent donc de la vacance frictionnelle. La vacance de longue durée touche davantage Pornic, qui concentre un tiers de ces logements (soit 114 logements). Néanmoins ils ne représentent que 18% des logements vacants de la commune.


La vacance en 2014
PORNIC agglo PAYS DE RETZ
Taux moyen
4 %
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
Saint-Michel Chef-Chef 2,4 %
Vue 6,0 %
Rouans 6,0 %
Cheix-en-Retz 3,4 %
Chauvé 6,3 %
La Plaine sur-Mer 2,5 %
Préfailles 3,5 %
Pornic 4,8 %
Chaumes en-Retz 3,8 %
Port-Saint-Père 5,3 %
La Bernerie en-Retz 3,8 %
Les Moutiers en-Retz 4,2 %
Saint-Hilaire de-Chaléons 4,0 %
Sainte Pazanne 4,4 %
CC Sud Retz Atlantique
En %
de 5.5 % à 6.3 %
de 4.0 % à 5.5 %
de 2.5 % à 4.0 %
de 2.4 % à 2.5 %
limites des EPCI
limites communales
Source : INSEE RP2014
CODRA


Zoom Pornic
Sainte-Marie 3,0 %
Centre 7,2 %
Birochère-Joselière 5,9 %
Le Clion-Bourg 3,5 %

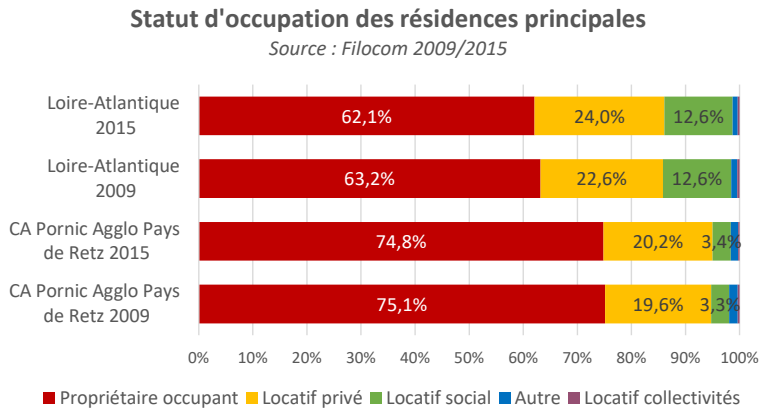
# C. LES GRANDS TRAITS DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

## 1) UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES MONOLITHIQUE

### Des propriétaires occupants majoritaires

En 2015, selon Filocom, le parc de résidences principales de Pornic Agglo Pays de Retz était composé à 75% de propriétaires occupants, contre 62% à l'échelle du département.

À l'échelle du territoire, la part des propriétaires occupants au sein du parc de résidences principales augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne du littoral vers Nantes. Les taux de propriétaires occupants sont ainsi les plus élevés dans les communes de l'est du territoire : Cheix-en-Retz (88,9%), Rouans (84,6%), Vue (80,4%).




### Un parc locatif encore peu développé

Le parc locatif global représente seulement 24% du parc de résidences principales à l'échelle de l'EPCI, contre 37% à l'échelle du département.

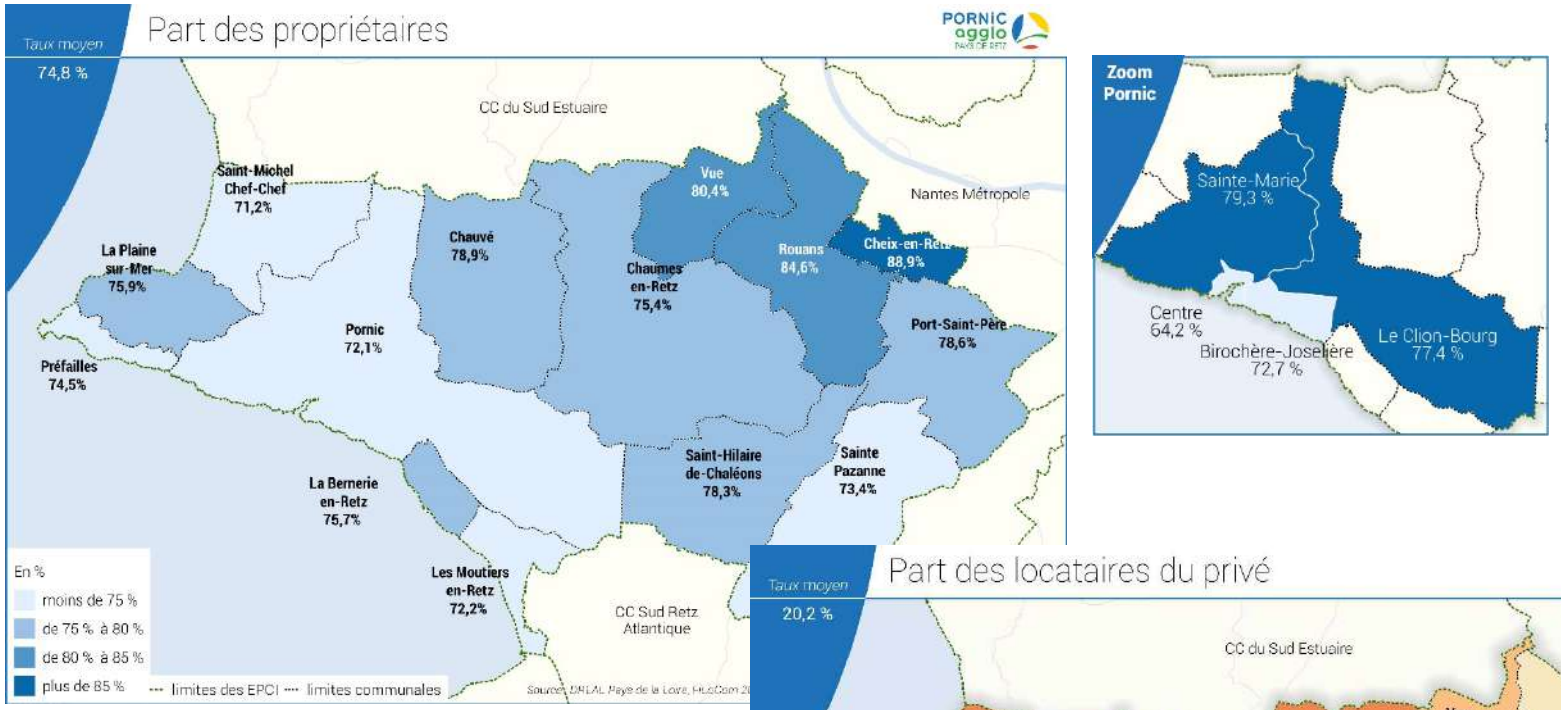
Le parc locatif est davantage présent dans les communes littorales, où les formes d'habitat sont plus variées, mais il est surtout présent à Pornic et Sainte-Pazanne, pôles d'équilibres du territoire, où le locatif représente 26% du parc.

Entre 2009 et 2015, la part du parc locatif a légèrement augmenté, passant de 22,9% à 23,6%. Cela est essentiellement dû à un légère augmentation de la part du parc locatif privé (20,2% en 2015 contre 19,6% en 2009).

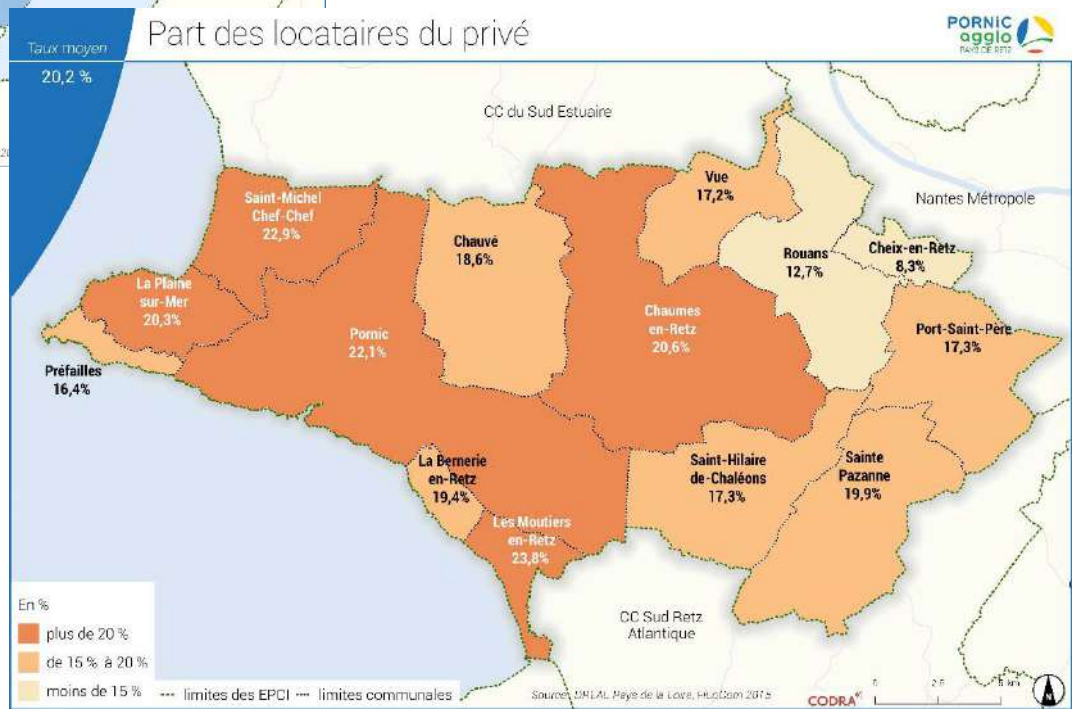
### 3,4 % de logements locatifs sociaux

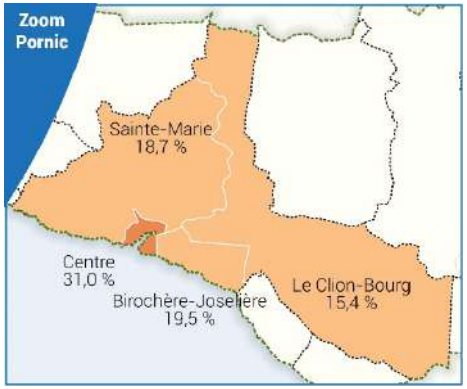
*Les données fournies par Filocom permettent d'avoir une image globale des statuts d'occupation des résidences principales. Toutefois, pour la part du locatif social, on se réfèrera davantage au RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) qui fournit un inventaire plus précis et plus récent du parc locatif social. Ce sujet fait l'objet d'un approfondissement dans le cadre de diagnostic de la CIA.*

Le parc de logement social, selon Filocom, est peu développé sur le territoire. Il représente seulement 3,4% des résidences principales en 2015, et a progressé de 0,1 point depuis 2009.


Part des propriétaires
Taux moyen
74,8 %
PORNIC agglo
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
Saint-Michel Chef-Chef 71,2%
La Plaine sur-Mer 75,9%
Préfailles 74,5%
Pornic 72,1%
Chauvé 78,9%
Chaumes en-Retz 75,4%
Vue 80,4%
Rouans 84,6%
Cheix-en-Retz 88,9%
Port-Saint-Père 78,6%
Saint-Hilaire de-Chaléons 78,3%
Sainte Pazanne 73,4%
La Bernerie en-Retz 75,7%
Les Moutiers en-Retz 72,2%
CC Sud Retz Atlantique
En %
moins de 75 %
de 75 % à 80 %
de 80 % à 85 %
plus de 85 %
limites des EPCI
limites communales

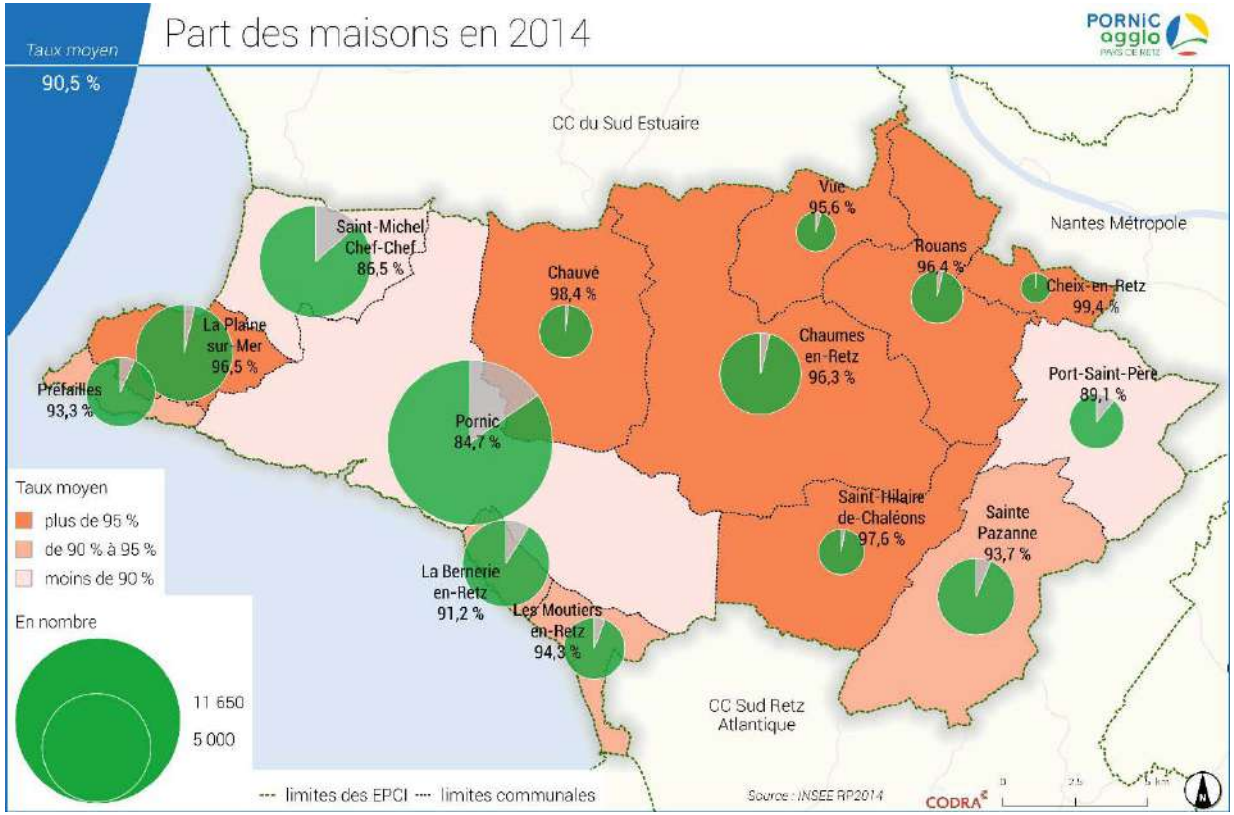

Zoom Pornic
Sainte-Marie 79,3 %
Centre 64,2 %
Birochère-Joselière 72,7 %
Le Clion-Bourg 77,4 %

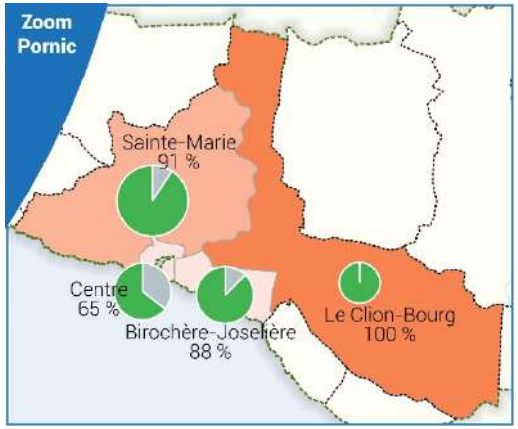

Part des locataires du privé
Taux moyen
20,2 %
PORNIC agglo
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
Saint-Michel Chef-Chef 22,9%
La Plaine sur-Mer 20,3%
Préfailles 16,4%
Pornic 22,1%
Chauvé 18,6%
Vue 17,2%
Rouans 12,7%
Cheix-en-Retz 8,3%
Chaumes en-Retz 20,6%
Port-Saint-Père 17,3%
La Bernerie en-Retz 19,4%
Les Moutiers en-Retz 23,8%
Saint-Hilaire de-Chaléons 17,3%
Sainte Pazanne 19,9%
CC Sud Retz Atlantique
En %
plus de 20 %
de 15 % à 20 %
moins de 15 %
limites des EPCI
limites communales
CODRA


Zoom Pornic
Sainte-Marie 18,7 %
Centre 31,0 %
Birochère-Joselière 19,5 %
Le Clion-Bourg 15,4 %

## Un parc de logement essentiellement individuel

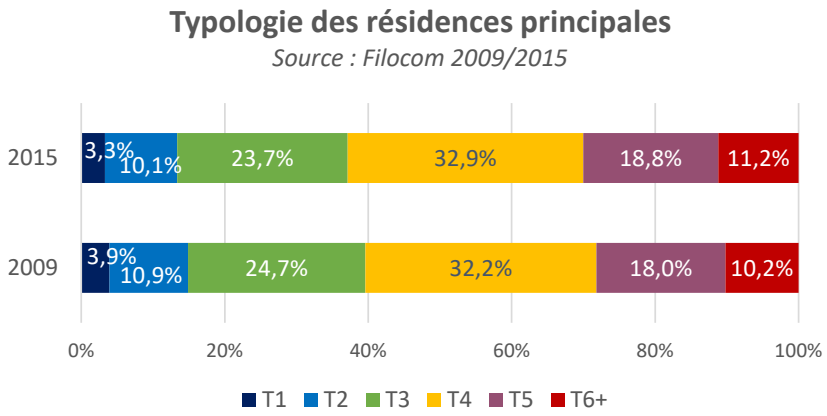
90% du parc de logements est composé de maisons selon l'INSEE. Le collectif est davantage représenté dans quelques communes comme Pornic (15% des logements), Saint-Michel-Chef-Chef (13%), Port-Saint-Père (11%). À Pornic, les logements collectifs sont concentrés sur le littoral, le bourg du Clion n'étant composé que de maisons individuelles.

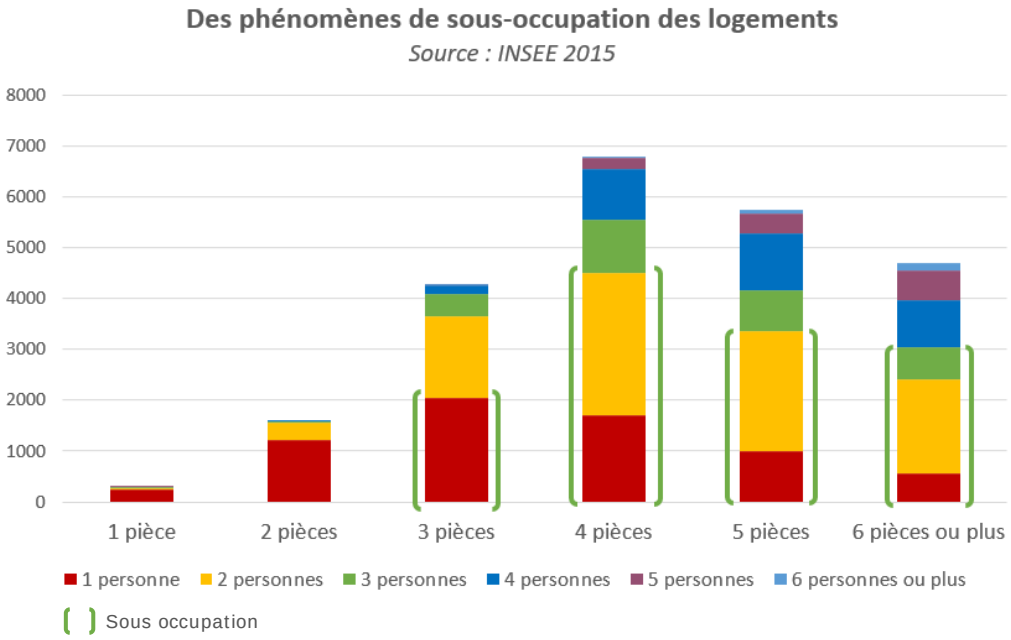


## De grands logements

63% du parc est composé de logements de 4 pièces et plus, contre 56% à l'échelle du département. Néanmoins, alors que les grands logements peuvent concerner plus de 70% du parc de logement de certaines communes proches de la métropole nantaise (Cheix-en-Retz, 79% ; Vue, 72% ; Sainte-Pazanne, 72% ; Rouans, 70%), les petites typologies (T1 et T2) sont davantage représentées dans les communes littorales, notamment à Saint-Michel-Chef-Chef (18%), les Moutiers-en-Retz (17%), la Bernerie-en-Retz (16%), Pornic (15%), Préfailles (15%) et la Plaine-Sur-Mer (14%). Cela s'explique par la présence d'un nombre plus important de résidences secondaires et de logements collectifs dans ces communes.




## Des résidences principales globalement sous-occupées

La structure très familiale d'une partie du parc existant interroge sur son adéquation avec l'évolution de la structure des ménages. La comparaison entre la taille des ménages et les typologies occupées montre ainsi une réelle sous-occupation des grands logements. En effet, 60% des résidences principales de 4 pièces et plus sont occupées par des ménages d'une ou deux personnes.

## 2) DES LOGEMENTS RECENTS ET DE BONNE QUALITE, MAIS DES BESOINS PONCTUELS D'AMELIORATION

### Des logements plutôt récents nécessitant peu de réhabilitations

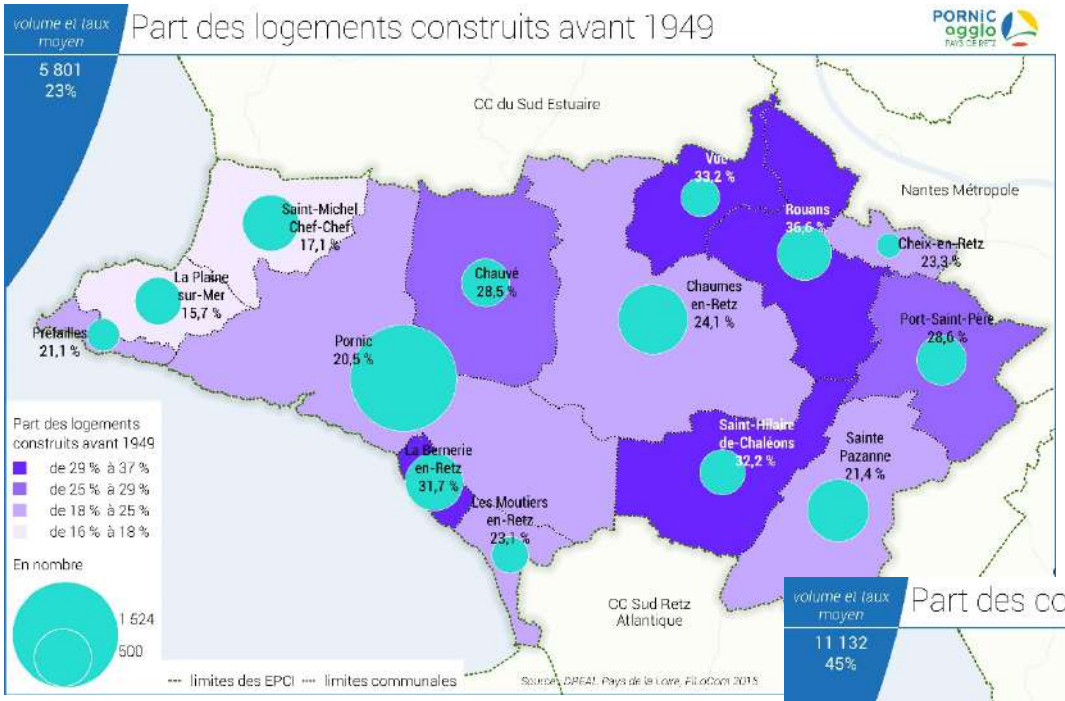
En 2015, selon Filocom, 45% des résidences principales sont construites après 1989, soit plus de 11 000 logements, contre seulement 35% des logements à l'échelle du département.

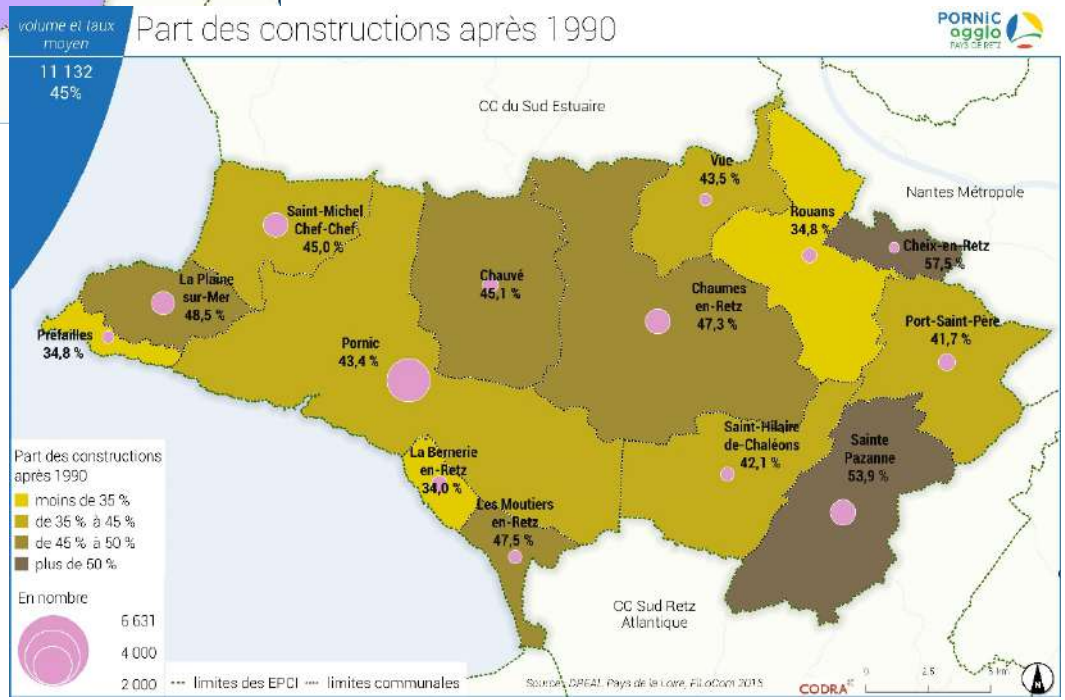
23% des résidences principales ont été construites avant 1949, une part semblable à celle constatée à l'échelle de la Loire Atlantique, et peuvent nécessiter des réhabilitations parfois importantes, notamment thermiques. 32% des logements ont également été construits entre 1949 et 1989. Parmi eux, ceux construits avant 1975 (1ère réglementation thermique), peuvent également nécessiter des réhabilitations.

Au regard de la morphologie du parc (un parc individuel récent) et du profil des habitants (ménage propriétaire occupant aux revenus relativement aisés), le besoin en réhabilitation ne constitue pas un enjeu majeur pour le territoire, considérant que les propriétaires occupants ont globalement les capacités financières pour entretenir leur bien. Par ailleurs, le territoire ne compte pas de grande copropriété des années 1960 et 1970 qui pourraient être fortement dégradées, ni de quartier politique de la ville en renouvellement urbain. Néanmoins, localement, des besoins peuvent être identifiées par différents acteurs du territoire, avec notamment un enjeu de réhabilitation voire de rénovation des centres anciens, notamment à Pornic ou Sainte-Pazanne. Quelques bailleurs historiques du territoire ont également des intentions de réhabilitation de leur parc de logement individuel.

**Evaluation énergétique théorique selon la période de construction**

| Période | Avant 1974 | 1975-1981 | 1982-1987 | 1988-1999 | 2000-2004 | 2005-2011 | 2012+ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Règlementation thermique | Aucune | RT 1975 | RT 1982 | RT 1988 | RT 2000 | RT 2005 | RT 2012 |
| Etiquette énergétique | G | F | E | D | D | C | B |


volume et taux moyen
5 801
23%
Part des logements construits avant 1949
PORNIC agglo
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
CC Sud Retz Atlantique
Vue 33,2 %
Rouans 36,6 %
Cheix-en-Retz 23,3 %
Port-Saint-Père 28,6 %
Saint-Michel Chef-Chef 17,1 %
La Plaine sur-Mer 15,7 %
Préfailles 21,1 %
Chauvé 28,5 %
Pornic 20,5 %
Chaumes en-Retz 24,1 %
Saint-Hilaire de-Chaléons 32,2 %
Sainte Pazanne 21,4 %
La Bernerie en-Retz 31,7 %
Les Moutiers en-Retz 23,1 %
Part des logements construits avant 1949
de 29 % à 37 %
de 25 % à 29 %
de 18 % à 25 %
de 16 % à 18 %
En nombre
1 524
500
limites des EPCI
limites communales


volume et taux moyen
11 132
45%
Part des constructions après 1990
PORNIC agglo
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
CC Sud Retz Atlantique
Vue 43,5 %
Rouans 34,8 %
Cheix-en-Retz 57,5 %
Port-Saint-Père 41,7 %
Saint-Michel Chef-Chef 45,0 %
La Plaine sur-Mer 48,5 %
Préfailles 34,8 %
Chauvé 45,1 %
Pornic 43,4 %
Chaumes en-Retz 47,3 %
Saint-Hilaire de-Chaléons 42,1 %
Sainte Pazanne 53,9 %
La Bernerie en-Retz 34,0 %
Les Moutiers en-Retz 47,5 %
Part des constructions après 1990
moins de 35 %
de 35 % à 45 %
de 45 % à 50 %
plus de 50 %
En nombre
6 631
4 000
2 000
limites des EPCI
limites communales
CODRA

## Peu de logements en mauvais état ou indigne

*Le classement cadastral, fournit par le fichier Filocom, correspond à la base de l'évaluation de la valeur locative d'un bien. Il existe 8 catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » à la catégorie 7 « médiocre et 8 « très médiocre ». Cet indicateur s'appuie sur des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement.*

À l'échelle du territoire, on recense 138 logements en état médiocre à très médiocre, soit 0,6% du parc de résidences principales. C'est peu, et moins qu'à l'échelle départementale (1,6% des résidences principales). Par ailleurs, entre 2009 et 2014, le nombre de logements concernés a diminué : 251 logements étaient concernés, soit 1,1% du parc de résidences principales. Il s'agit d'une problématique plutôt littorale, qui peut faire référence à l'utilisation de résidences secondaires en tant que résidences principales, sans que des travaux d'adaptation à la vie à l'année ne soient faits.

**Résidences principales en mauvais état (classement cadastral 7 et 8) ***

| *Source : Filocom 2015* | Nombre | Part |
|---|---|---|
| Bernerie-en-Retz | 17 | 1,1% |
| Chaumes-en-Retz | ns | |
| Chauvé | 11 | 1,0% |
| Cheix-en-Retz | ns | |
| Moutiers-en-Retz | 17 | 2,0% |
| Plaine-sur-Mer | ns | |
| Pornic | 30 | 0,4% |
| Port-Saint-Père | ns | |
| Préfailles | 0 | 0,0% |
| Rouans | 15 | 1,4% |
| Sainte-Pazanne | ns | |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | ns | |
| Saint-Michel-Chef-Chef | 11 | 0,4% |
| Vue | ns | |
| ***CA Pornic Agglo Pays de Retz*** | ***138*** | ***0,6%*** |
| *Loire-Atlantique* | *9621* | *1,6%* |

*Le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) recense les logements classés en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) occupés par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté, ainsi que ceux classés en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 50 % du seuil de pauvreté.*
*Cette méthode repose ainsi sur l'hypothèse qu'un logement a plus de risque de ne pas avoir été amélioré ou réhabilité s'il est aujourd'hui occupé par un ménage aux revenus modestes. Le classement en catégorie cadastrale date néanmoins de 1970 et est mis à jour de façon inégale, certains logements ont donc pu faire l'objet d'amélioration depuis. Il faut ainsi considérer ces données avec précaution.*

Le croisement statistique des données cadastrales avec les ressources des ménages indique 781 logements du parc privé qui sont potentiellement indignes sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz, soit environ 3,4% du parc de logements en 2013. Il s'agit essentiellement maisons individuelles (85% des PPPI) et de logements anciens construits avant 1949 (60% des PPPI), occupés par des propriétaires occupants aux ressources modestes (55%). 221 logements potentiellement concernés sont localisés sur la seule commune de Pornic.

De manière générale, les situations de mal logement sont identifiées par les communes, et traitées lorsque cela est possible. Quelques situations de marchands de sommeils sont identifiées, notamment à Pornic, La Plaine-sur-Mer et Saint-Michel-Chef-Chef, mais il s'agit de situations marginales.

## Environ 130 copropriétés fragiles identifiées par le département

Une étude menée par le Département en 2015 fait état d'environ 130 copropriétés fragiles sur Pornic Agglo Pays de Retz, presque exclusivement situées sur le littoral. 8 communes sont concernées, mais les plus impactées sont Pornic avec 86 copropriétés fragiles et Saint-Michel-Chef-Chef qui en compte 22.

Les copropriétés fragiles sont classées en 3 familles :
- famille B : les copropriétés en cours de fragilisation,
- famille C : les copropriétés fragiles
- famille D : les copropriétés très fragiles

Sur l'EPCI, 24 % environ des copropriétés fragiles sont considérées comme des « copropriétés très fragiles », soit une trentaine de copropriétés. Elles sont situées essentiellement sur Pornic et Saint-Michel-Chef-Chef, et dans une moindre mesure sur Préfailles.

Les copropriétés identifiées sont plutôt de petite taille, avec 70% des copropriétés concernés qui comptent entre 2 et 11 logements. Dans 38% des cas, la part de résidences secondaires est élevée, comprise entre 25 et 49%. Enfin, il s'agit souvent de copropriétés anciennes, datant pour 44% d'avant 1960, nécessitant certainement une réhabilitation thermique.

## Des dispositifs en faveur de la rénovation de l'habitat

À l'échelle de la Fédération du Pays de Retz, un Programme d'intérêt Général (PIG) a été mis en place, en faveur de la rénovation de l'habitat privé. Courant sur la période 2014-2016, il comportait trois volets : Précarité énergétique, adaptation et maintien à domicile, conventionnement bailleur. Chaque EPCI défini ses objectifs et son intervention au sein du dispositif. A l'échelle de Pornic Agglo Pays de Retz, sur la période 2014-2016, 158 ménages ont bénéficié d'une aide pour la réalisation de travaux : 103 au titre de la précarité énergétique, 54 au titre de l'adaptation et du maintien à domicile, 1 au titre du conventionnement bailleur. Le tableau ci-contre résume le bilan du PIG 2014-2016, et de nouveaux objectifs sont en cours de discussion à l'échelle de l'agglomération.

| | Objectifs sur la période 2014-2016 sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz | Accordés sur la période 2014-2016 | Coût pour la collectivité (ingénierie) | Coût moyen des travaux par dossier | Subventions moyennes par dossier |
|---|---|---|---|---|---|
| Propriétaire occupant<br>Précarité énergétique | 160 | 103 | Environ 60 000 € | 20 499 € | 11 886 €<br>(58%) |
| Propriétaire occupant<br>Adaptation – Maintien à domicile | 60 | 54 | | 8 873 € | 4 136 €<br>(47%) |
| Propriétaire bailleur<br>Conventionnement | 10 | 1 | | 29 325 € | 13 683 €<br>(47%) |

*Source : Pornic Agglo Pays de Retz*

Par ailleurs, un PIG insalubrité, piloté à l'échelle du département, permet d'apporter des réponses aux propriétaires aux revenus modestes pour réaliser les travaux nécessaires dans leur logement.

# L'ESSENTIEL

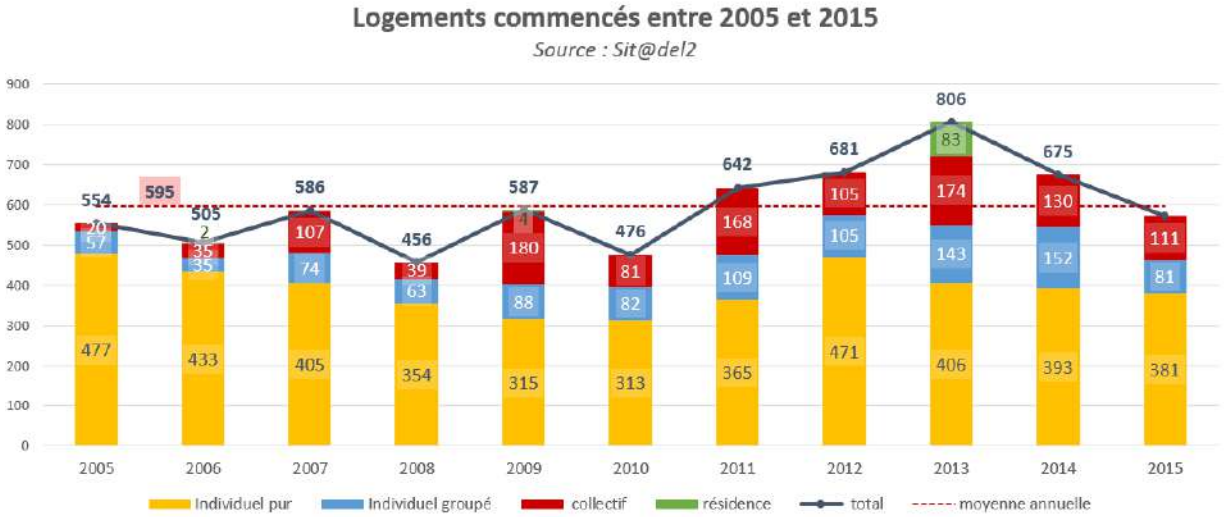
- Des besoins liés à différents phénomènes démographiques et socio-économiques selon que l'on soit une commune littorale, rétro littorale ou périurbaine de Nantes
- Une taille moyenne des ménages qui diminuent sous l'effet du vieillissement accentué par l'haliotropisme des retraités et le départ des ménages plus jeunes
- Des ménages aux revenus globalement aisés
- Un parc concentré sur le littoral, notamment du fait de l'attraction touristique
- Un parc de logement monolithique composé principalement de maisons individuelles, générant des situations de sous-occupation
- Très peu de logements vacants, signe d'une tension du marché
- Un parc de résidences secondaires important et qui continue d'augmenter, mais dont le poids diminue progressivement en faveur des résidences principales
- Des logements plutôt récents et de bonne qualité, mais des besoins ponctuels d'intervention et des situations de fragilité à surveiller

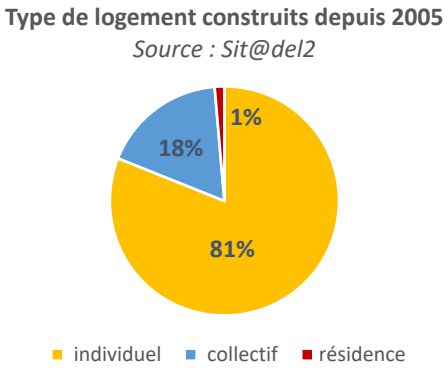
# LE PANORAMA DES DYNAMIQUES DES DIFFERENTS SEGMENTS DE MARCHE

# A. L'EVOLUTION DU CONTEXTE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

## 1) UNE PRODUCTION IMPORTANTE DE LOGEMENTS

### Une intensification de la production ces dernières années




La construction neuve a été importante ces dernières années, avec un rythme de 595 logements commencés chaque année depuis 2005. La production est restée globalement stable sur le territoire, et la crise de 2008 a très faiblement impacté le territoire, qui connaît au contraire un renforcement du rythme de production : en moyenne depuis 2011, **675 logements sont commencés chaque année**.

### Une production de logements essentiellement individuelle

Au cours des dix dernières années, 81% des logements construits sont des maisons individuelles. Le mode de production privilégié pour l'habitat est la construction en individuel pur (66% des logements construits). Néanmoins depuis 2011 l'individuel groupé se développe, sa part dans la production totale passant de 15% à 17%, soit environ 118 logements par an (91 logements par an sur la période 2005-2015). Depuis 2011, la part des logements collectifs dans la construction neuve a également augmentée passant de 18% à 20% des logements produits. En effet, entre 2011 et 2015, 137 logements collectifs sont produits en moyenne chaque année, contre 104 sur dix

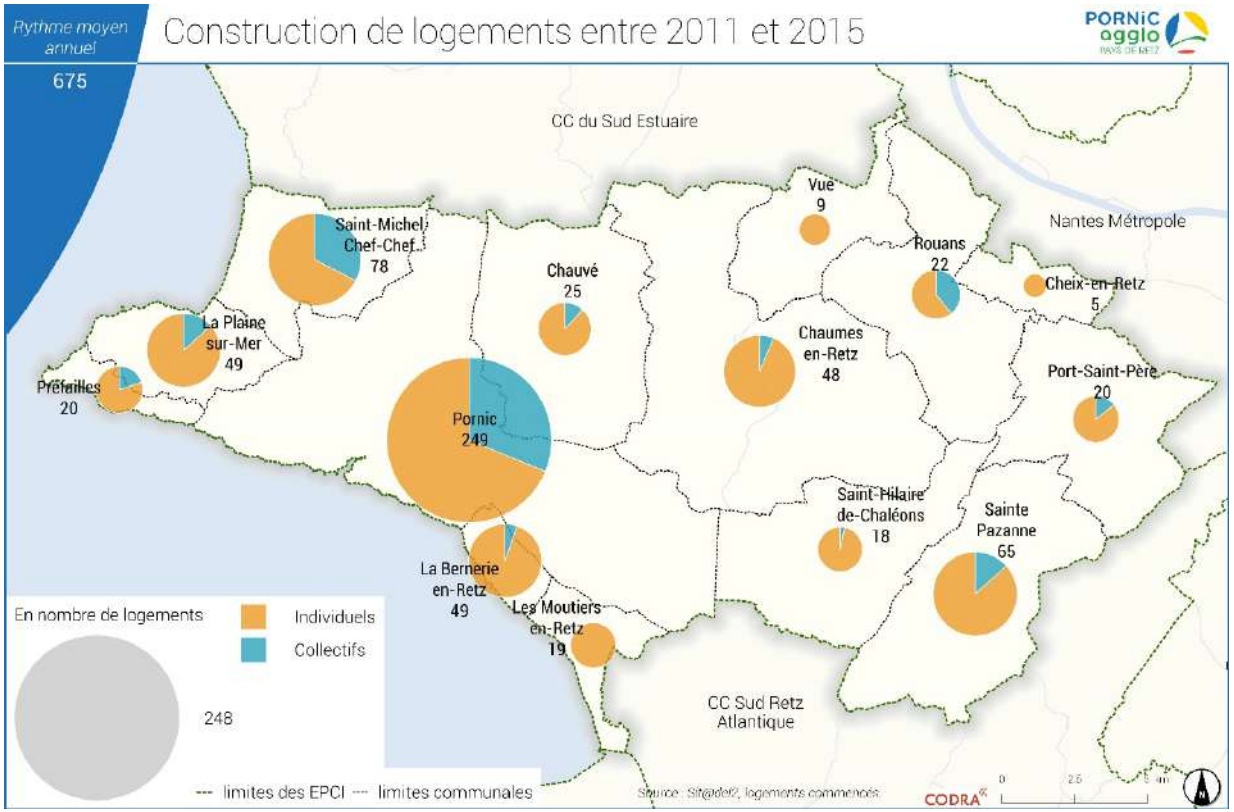
ans. Cette hausse est essentiellement due à la construction de logements collectifs à Pornic, qui accueille plus de la moitié de la production sur la période récente (soit 362 logements sur 547).

## Une dynamique plus prononcée sur le littoral, et plus particulièrement à Pornic

61% des logements construits depuis 2011 l'ont été dans les communes littorales, témoignant de leur attractivité, tant résidentielle que touristique, avec une production importante en résidences secondaires.

La construction neuve est plus particulièrement concentrée sur la commune de Pornic, où 30% des logements sont produits, soit en moyenne 175 logements par an. Depuis 2011, la production en logement s'est particulièrement intensifiée sur la ville de Pornic avec 248 logements commencés chaque année, soit 37% de la production à l'échelle du territoire.

## 5 communes concentrent 70% de la production




Toutes les communes du territoire ont produit. Néanmoins, la construction neuve est inégalement répartie sur le territoire. Cinq communes concentrent ainsi 70% de la production 2005-2015:

- Pornic, 30%
- Sainte-Pazanne, 12%
- Chaumes-en-Retz, 10%
- Saint-Michel-Chef-Chef, 10%
- La Plaine-sur-Mer, 9%

## 2) UNE PRODUCTION QUI A NOTAMMENT SERVI LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

L'analyse rétrospective de la production en logement vise à identifier les différentes catégories de besoins satisfaits par la production de 3 192 logements entre 2009 et 2013, au regard des évolutions démographiques et du parc de logements :

- Le **desserrement des ménages**, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages : décohabitations, vieillissement, évolution des configurations familiales,
- Le **renouvellement du parc** de logement, c'est-à-dire le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation,
- L'alimentation des **réserves de fluidité** : la part des logements vacants et des résidences secondaires, qui permet également de mesurer la tension du marché (ou la détente en l'occurrence),
- L'**évolution démographique** : c'est la mesure de la fraction de l'offre ayant induit une augmentation de la population.

### ◇ *746 logements construits ont répondus aux besoins de desserrement des ménages*

Les besoins liés au desserrement des ménages sont considérés comme endogènes, c'est-à-dire comme répondant directement aux besoins des habitants du territoire, indépendamment des besoins démographiques. La diminution de la taille des ménages induit un besoin en résidences principales plus important pour loger le même nombre d'habitants.

En 2014, la taille moyenne des ménages est de 2,31, tandis qu'elle était de 2,36 en 2009. A population constante, il a fallu **746 logements** pour répondre au besoin de desserrement. Cela représente **23% de la production neuve**.

Néanmoins, cela ne signifie pas que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement des logements neufs, mais que l'existence de ces nouveaux logements a favorisé des mouvements résidentiels, qui ont libéré des logements satisfaisant ces besoins.

### ◇ *401 logements construits ont contribué au renouveau du parc*

Le second besoin endogène est lié au renouvellement du parc de logement. Il correspond à la part des logements neufs n'ayant pas servis à augmenter le stock global de logement, mais qui a remplacé des logements démolis (notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain) ou ayant changés d'affectation (transformations de résidences principales en résidences secondaires par exemple).

Pour évaluer la part de la production neuve qui a servi au renouvellement d'une partie du parc de logement, on compare la différence du nombre de logements entre 2009 et 2014, au nombre de logements construits sur la période.

Selon ce calcul, **401 logements** construits ont contribué au renouvellement du parc, soit **13% de la construction neuve**. Cela correspond à un taux annuel de renouvellement de **0,22%**, un taux dans la moyenne haute (références usuelles entre 0,1% et 0,2%).

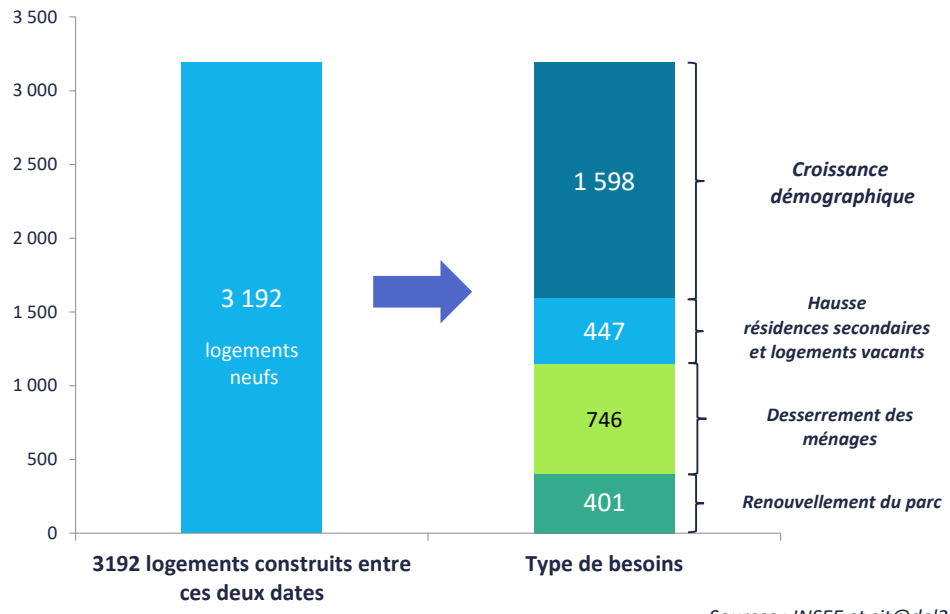
◇ *447 logements captés par l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants*

Entre 2009 et 2014, le nombre de logements vacants a augmenté de (379 unités selon l'INSEE), de même que le nombre de résidences occasionnelles et secondaires (68 unités selon l'INSEE). Au total, le stock de logements inoccupés a donc augmenté sur la période (14% de la construction neuve), essentiellement dû à l'augmentation de la vacance. Cette variation n'est pas problématique pour le territoire dans un contexte de marché tendu, et a pu au contraire permettre une meilleure fluidité dans le parc.

◇ *1 598 logements ont contribués à la croissance démographique*

50% de la production neuve, soit 1 598 logements, ont contribué à l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire, par l'apport migratoire de ménages vivant auparavant ailleurs et par le solde naturel des naissances.

**Destination théorique du parc de logements créé entre 2009 et 2014**




*Sources : INSEE et sit@del2*

## 3) DES EVOLUTIONS PROGRESSIVES DANS LES MODES DE PRODUCTION DE L'HABITAT MAIS UN ENJEU QUI PERDURE

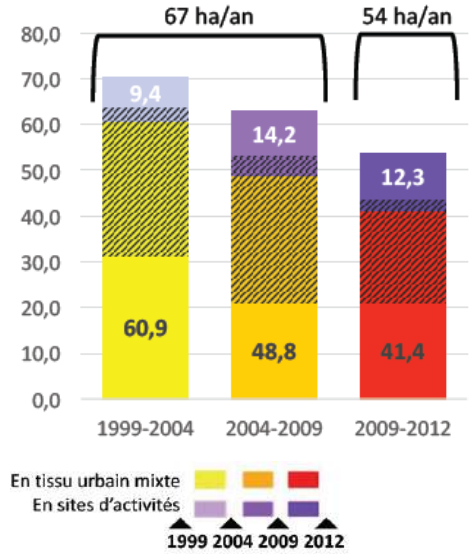
### Une diminution de la consommation foncière liée à l'habitat

D'après l'étude sur la consommation foncière menée par l'AURAN en 2017 sur la période 1999-2012, la surface artificialisée chaque année diminue, passant de 60,9 hectares consommés chaque année pour l'habitat sur la période 1999-2004 à 41,4 ha sur la période 2009-2012. Par ailleurs, la moitié de cette production se fait à l'intérieur du tissu urbain en renouvellement ou en dents creuses, et la seconde moitié en extension.

D'après le porter à connaissance de l'État, la superficie moyenne des terrains utilisés pour la construction de logements (tout type confondus) a fortement diminuée en 15 ans. Elle est passée de 1 364 m² en moyenne au début des années 2000 à 528 m² en moyenne en 2015. Cependant l'écart par rapport à la moyenne départementale reste important (322 m²), de l'ordre de +200 m², même s'il a fortement diminué lui aussi (+500 m² au début des années 2000).

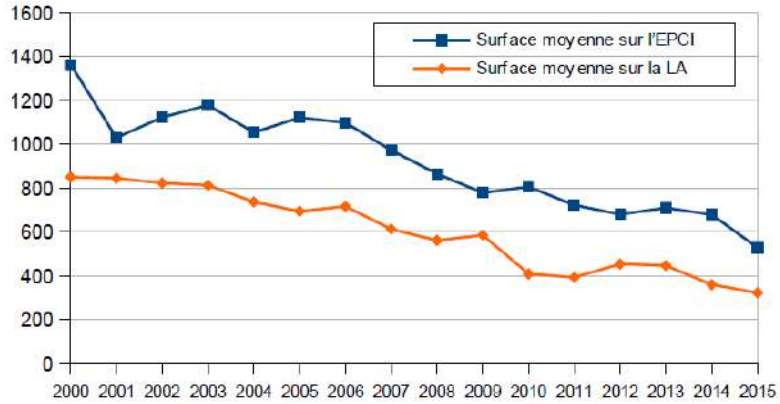
La superficie moyenne des terrains à destination de construction en individuel pur (mode de production principal sur l'EPCI), a largement diminuée, par à-coups, participant à la réduction globale de la consommation foncière pour l'habitat. Elle était de 1 399 m² en moyenne en 2000 et a diminué de plus de moitié pour atteindre 669 m² en 2015, jusqu'à être inférieure à la moyenne départementale.

**La consommation foncière 1999-2012**

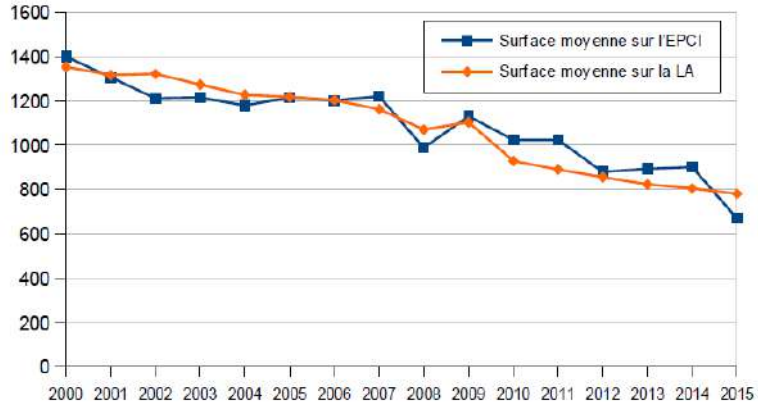



*Étude AURAN 2017*

Superficies moyennes des terrains pour les constructions de logements tout type

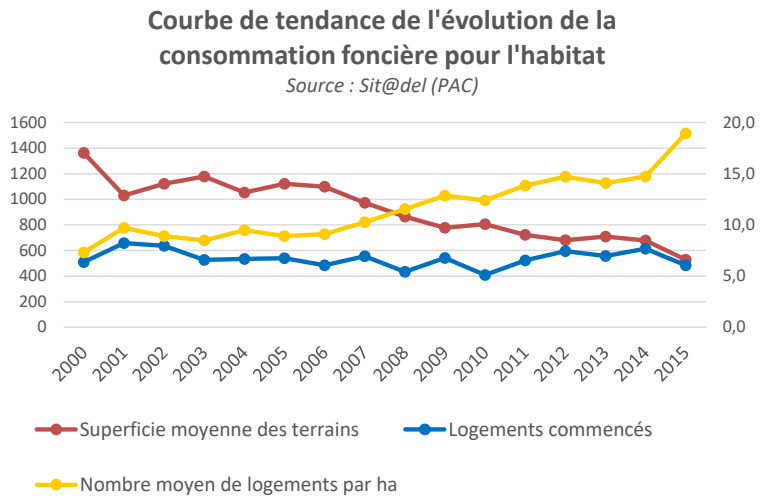



Superficies moyennes des terrains pour les constructions de logements individuels purs




*Source : PAC*

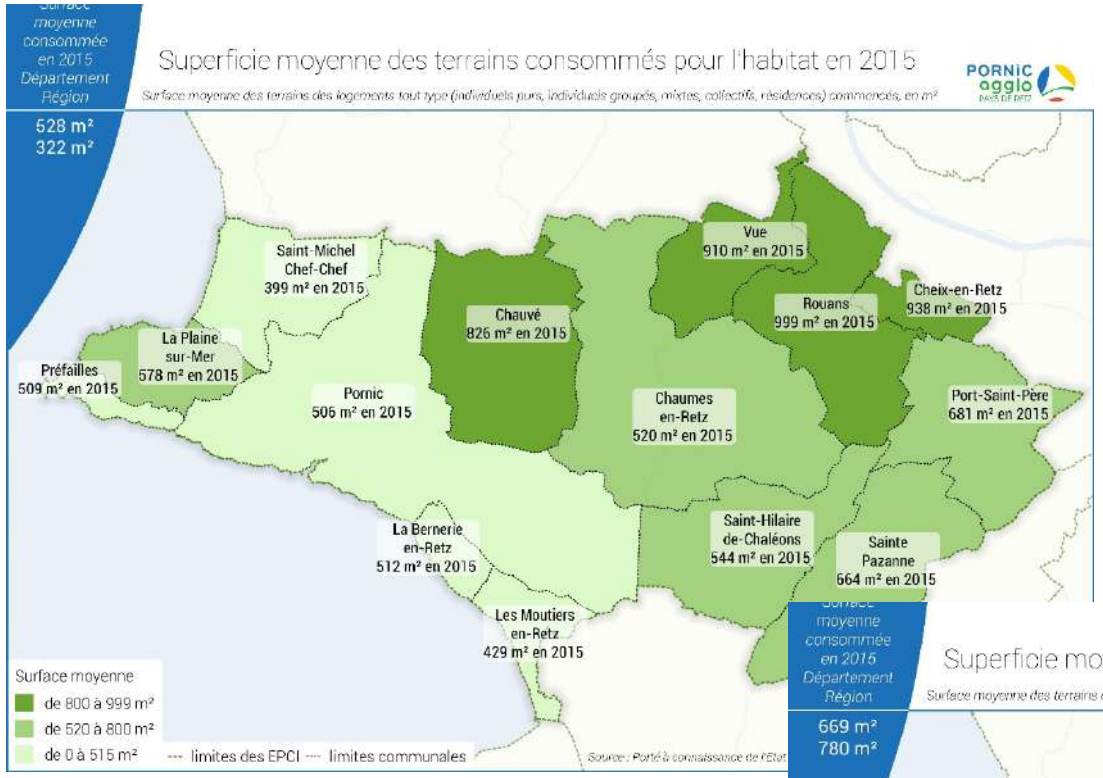
Le graphique ci-contre synthétise les tendances à l'œuvre en termes d'évolution de la consommation foncière liée à l'habitat. Le niveau de la construction est important et reste globalement stable sur le territoire (bleu), tandis que la superficie moyenne des terrains diminue progressivement (rouge). Cela signifie que la densité des opérations de logements augmente progressivement (jaune), suivant la courbe inverse de la rouge, passant d'environ 7 logements à l'hectare en 2000 à 19 logements à l'hectare en 2015.



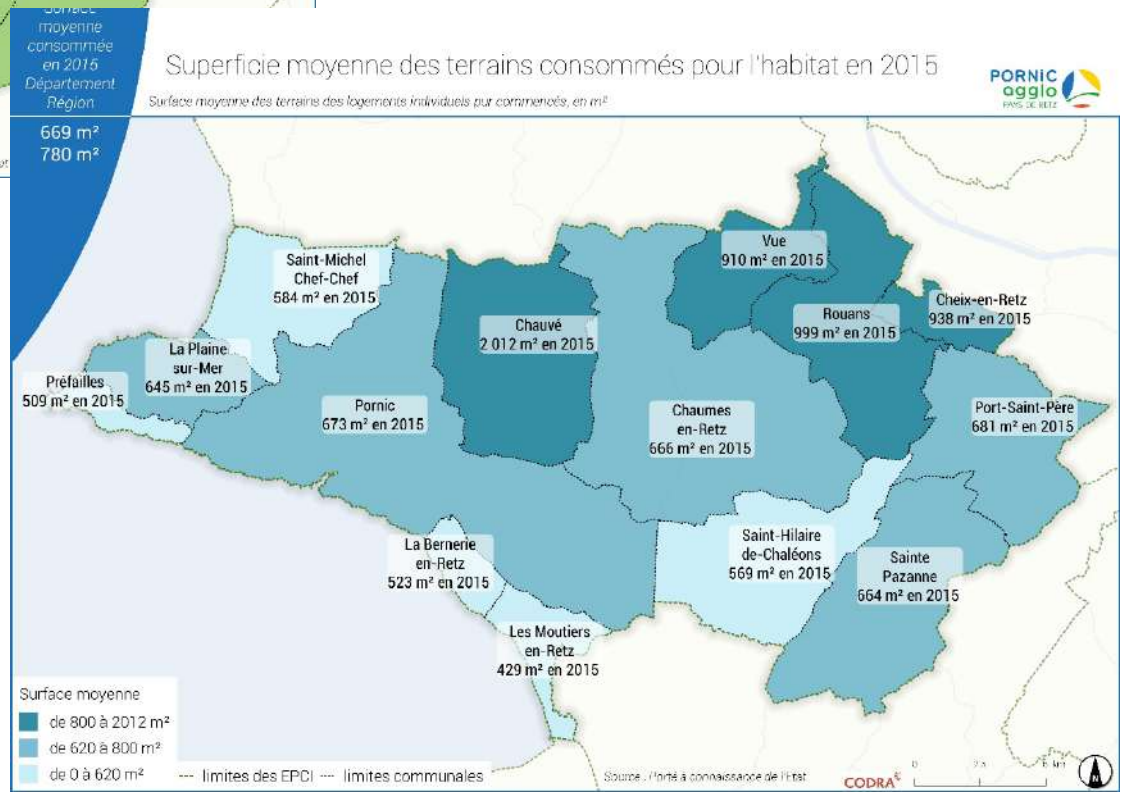

## Une superficie moyenne contrastée suivant les communes

Cependant, la situation est contrastée sur le territoire. Les superficies moyennes de terrains sont les plus basses dans les communes littorales, où se concentre la production de logements, tirant la superficie moyenne du territoire à la baisse. On peut expliquer une taille plus réduite des terrains sur ces communes par la construction plus importante de logements collectifs, mais aussi par un coût du foncier plus élevé et une tension plus forte, conduisant à réduire la taille des parcelles. Dans les communes rétro littorales et périurbaines au contraire, la taille moyenne des terrains est plus élevée malgré une forte diminution.

La diminution progressive de la superficie des terrains, en lien avec l'augmentation des prix du foncier et la tension du marché, peuvent mettre en exergue la stratégie des ménages, qui ne regardent désormais plus le prix des terrains au m², mais le prix de revient global du terrain.




*Tout type de logements*




*Individuel pur*

## 4) LES OUTILS DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT MOBILISES SUR LE TERRITOIRE

Sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz, l'essentiel de la production se réalisant en individuel, les communes se sont progressivement équipées d'outils leur permettant de maîtriser l'évolution de l'urbanisation.

### Des PLU plutôt récents, et qui ont globalement pris en compte les objectifs du SCOT et des PLH

Toutes les communes sont ainsi dotées d'un PLU exécutoire leur permettant d'organiser leur développement, notamment résidentiel. Plusieurs PLU sont plutôt récents ou en cours de révision, et prennent en compte les objectifs définis dans le SCoT (densités, production de logements) et les anciens PLH, alors même que le PLH de Pornic n'était pas exécutoire.

A ce jour, les PLU affichent ainsi un objectif de production d'environ 683 logements par an, conformément à l'objectif réuni des deux anciens PLH. La délimitation des zones U, 1AU et 2AU leur permet également de maîtriser l'évolution de la production en logement dans le temps

| | Date de révision du PLU | Objectif en logements |
|---|---|---|
| Chaumes-en-Retz | Arthons-en-Retz : 2017 / Chéméré : 2016 | 65 lgts/an |
| Chauvé | Approuvé en 2014 | 30 lgts/an |
| Cheix-en-Retz | Approuvé en 2016 | 10 lgts/an |
| La Bernerie-en-Retz | Approuvé en 2008, en cours de révision | 40 lgts/an |
| La Plaine-sur-Mer | Approuvé en 2013 | 55 lgts/an |
| Les Moutiers en Retz | Approuvé en 2009, mise en révision en 2018 | 24 lgts/an |
| Pornic | Approuvé en 2011, en cours de révision | 230 lgts/an |
| Port-Saint-Père | Approuvé en 2009, en cours de révision | 22 lgts/an |
| Préfailles | Approuvé en 2015, modifié en 2017 | 27 lgts/an |
| Rouans | Approuvé en 2013 | 30 lgts/an |
| Sainte-Pazanne | Approuvé en 2007, en cours de révision | 70 lgts/an |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | Approuvé en 2004, révision en cours | 18 lgts/an |
| Saint-Michel-Chef-Chef | Approuvé en 2010, en cours de révision | 50 lgts/an |
| Vue | Approuvé en 2009 | 12 lgts/an |

### Les outils d'aménagement mobilisés

Afin d'encadrer la production en logements, les communes mobilisent essentiellement trois leviers :

1. La production de lotissements communaux : Permettent de maîtriser les prix et le phasage de l'opération et éventuellement d'établir un règlement de lotissement ;
2. La production de lotissements en ZAC, généralement par concession à un aménageur : Permet de lui déléguer l'acquisition des terrains, la réalisation des travaux, la commercialisation et éventuellement la réalisation des études. Un calendrier permet de phaser la réalisation de la ZAC et un cahier des charges permet à la commune de maîtriser les caractéristiques urbaines de l'opération ;
3. L'utilisation quasi-systématique des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour toutes zones ouvertes à l'urbanisation hors ZAC inscrites dans les documents d'urbanisme : Permet de définir les grands principes d'aménagement de la zone, et notamment le nombre et la densité minimale de logements attendus

Les communes ne mobilisent pas l'agence foncière de Loire-Atlantique, qui pourrait leur apporter un soutien dans la maîtrise foncière et la réalisation de projets complexes (renouvellement urbain, programmes de logements sociaux, foncier difficile à maîtriser…).

## L'évolution progressive vers des formes d'habitat plus durables

Si la production en logements reste dominée par la construction neuve privée en individuel, les formes d'habitat se diversifient progressivement sur le territoire.

Les communes mobilisent les dents creuses et réalisent des opérations en renouvellement urbain au sein de leur centre-bourg, comme à Sainte-Pazanne ou la Plaine-sur-Mer par exemple.

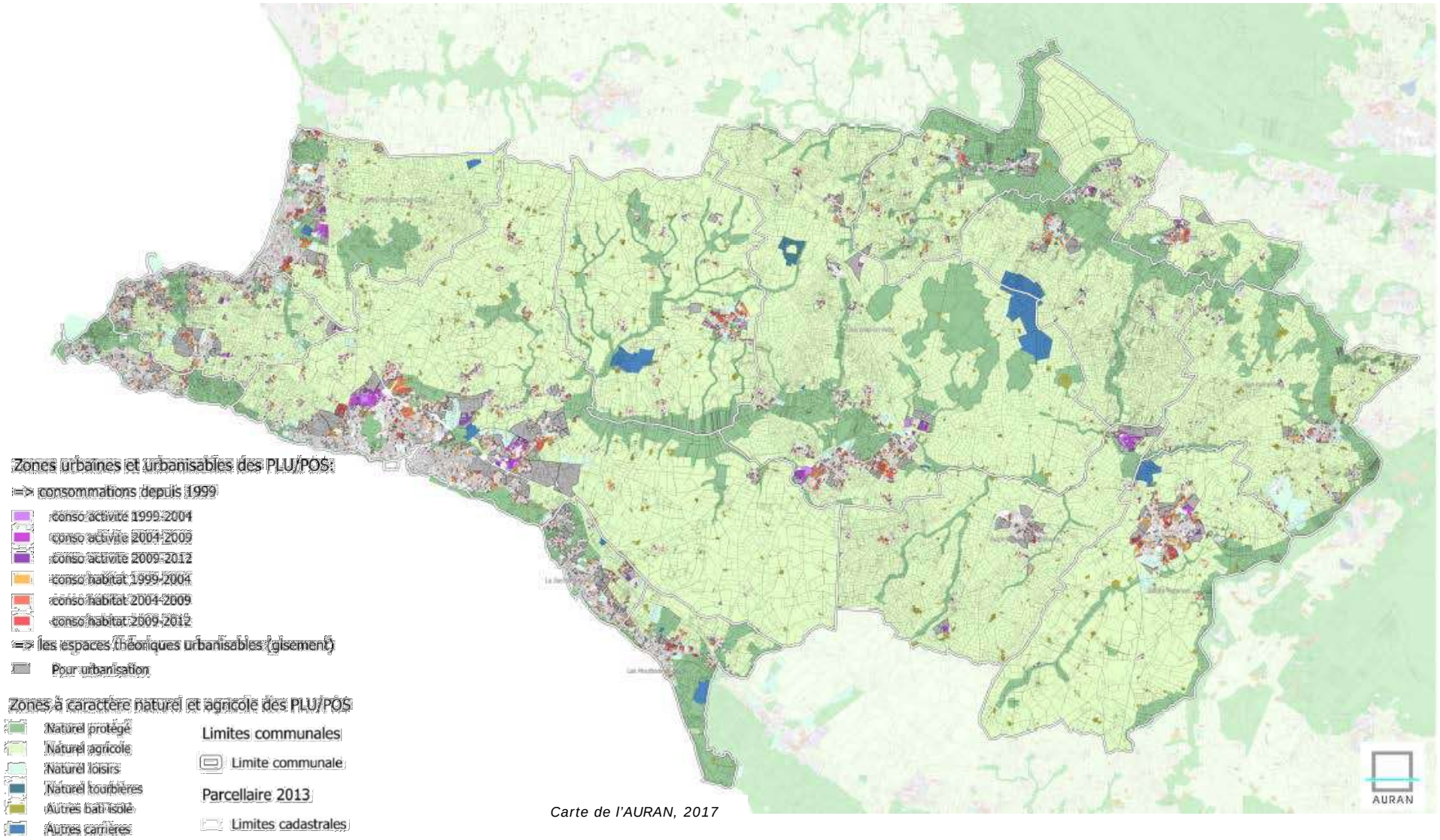
Par ailleurs, le développement de l'offre sociale et intermédiaire conduit les opérateurs à proposer des formes d'habitat plus denses, notamment l'individuel groupé ou le petit collectif.

Enfin, des opérations d'envergure et innovantes sont en cours ou programmées, notamment à Pornic (la Ria, la Corbinière), faisant une part belle au collectif et respectant les principes d'un habitat durable (consommation énergétique, programmes de logements intergénérationnels…).

***Exemple de formes diversifiées d'habitat – réalisées ou en projet***

## Les disponibilités foncières sur Pornic Agglo Pays de Retz

1 141 hectares étaient théoriquement disponibles en 2012 pour l'habitat selon l'étude de l'AURAN menée en 2017.




*Carte de l'AURAN, 2017*

# L'ESSENTIEL

- Un premier PLH pour Pornic Agglo Pays de Retz, dans le cadre de ses nouvelles compétences, mais des PLH existants à l'échelle des anciens EPCI qui totalisaient un objectif de production de 690 logements par an dont 84 logements sociaux.
- Un SCoT qui fixe des objectifs quantitatifs de production (entre 484 et 717 logements par an, dont 60 à 85 logements sociaux) et des objectifs en termes de densités (entre 15 à 20 logements par hectare selon les communes).
- Un territoire résidentiel impliquant des déplacements domiciles-travail importants et une dépendance à la voiture individuelle, mais une dynamique favorable de l'emploi.
- Un rythme de construction important avec 675 logements produits chaque année depuis 2011, essentiellement en individuel pur et sur le littoral.
- La moitié de la construction neuve a contribué à la croissance démographique
- Une consommation foncière qui tend à la baisse, davantage du fait de la réduction de la taille des parcelles que par le développement du collectif
- Une amorce de diversification des formes urbaines liées à l'habitat, liée au développement du logement social et intermédiaire, à encourager également pour le segment du marché privé
- Des potentiels de développement de l'habitat encore importants sur le territoire, mais cohérents avec son attractivité résidentielle et touristique

# B. LE MARCHE DE L'ACCESSION, UN SECTEUR DYNAMIQUE

*Les données Perval sont issues des ventes enregistrées par les notaires et permettent d'analyser la structure du marché immobilier, les prix en fonction des segments immobiliers et de connaître le profil des vendeurs et acquéreurs.*

À l'image de la structure globale du parc de logements, le marché du logement est dominé par l'individuel, qui représente 86% des transactions immobilières sur le territoire (dans l'ancien et via la construction en lot libre).

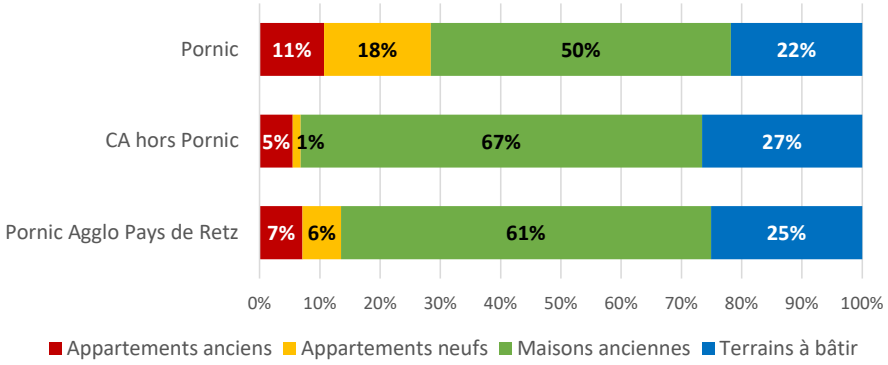
Le collectif à l'inverse ne représente donc que 14% du marché de l'immobilier en 2016, selon les données Perval. Néanmoins, si l'on exclue la ville centre, le collectif ne représente plus que 7% des transactions immobilières. Le marché des appartements est donc concentré à Pornic, où le collectif représente 28% des transactions.

Le marché de l'ancien est majoritaire, avec 61% des transactions réalisées en individuel ancien, et 7% en appartements anciens. À Pornic cependant, le marché du neuf est plus important, notamment en collectif, avec 39% des transactions réalisées dans le neuf.

Au global, le marché du logement est dynamique, avec environ 870 transactions enregistrées par Perval en 2016. Des transactions ont été enregistrées dans toutes les communes, dont un tiers sont situées à Pornic. C'est sur le littoral que les transactions sont le plus nombreuses, ce qui s'explique par la dynamique immobilière des résidences secondaires en plus du marché de résidences principales.

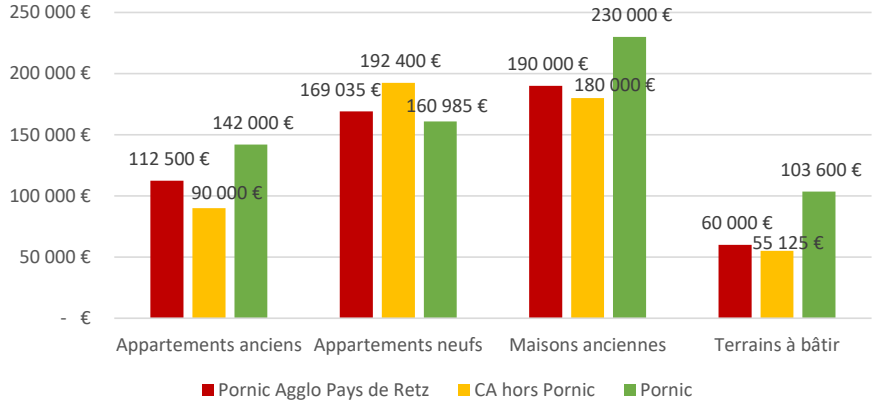
**Répartition des transactions immobilières en 2016**

*Source : Perval - Notaires de France*




**Prix médian des transactions en 2016**

*Source : Perval - Notaires de France*



## 1) DANS L'ANCIEN, UN MARCHE DYNAMIQUE ET ESSENTIELLEMENT INDIVIDUEL

### 68% des transactions enregistrées dans l'ancien

Le marché de l'ancien est le plus dynamique sur le territoire, avec près de 600 transactions enregistrées en 2016, soit 68% des transactions de logements. 27% des biens anciens achetés l'ont été à Pornic, qui confirme son statut de ville-centre.

### Un marché quasi exclusivement individuel

90% des transactions dans l'ancien concernent une maison, pour seulement 10% d'appartements. À Pornic, la vente d'appartements anciens est plus importante et représente 18% des transactions dans l'ancien, du fait d'une offre disponible en volume plus conséquente. Les biens vendus dans l'ancien en collectifs sont plutôt très petits, avec une superficie habitable médiane de 38m².

### Des transactions plus nombreuses sur le littoral

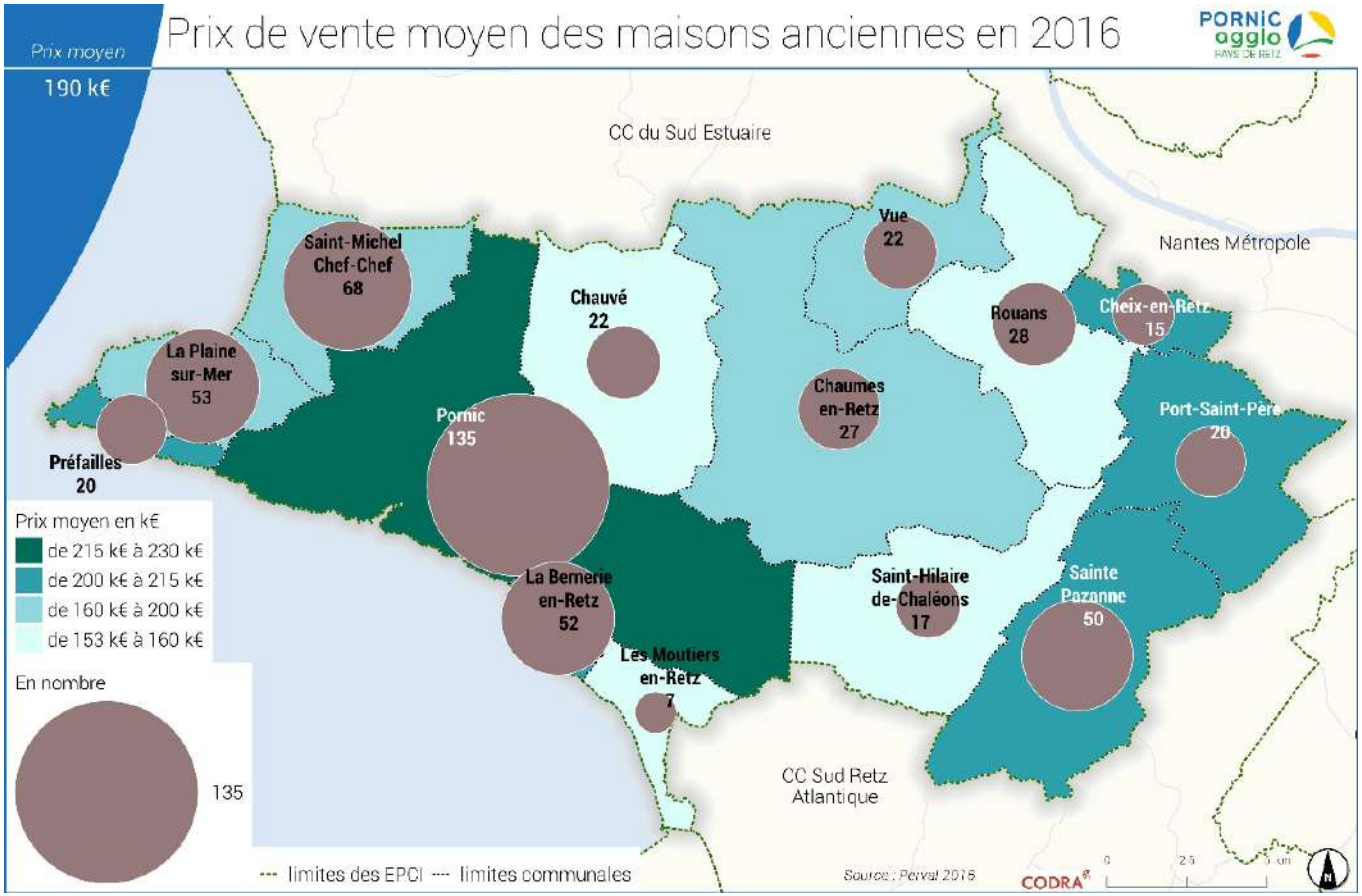
Sur les 536 biens vendus dans l'ancien individuel, 63% sont situés dans les communes littorales, en lien avec le marché des résidences secondaires. Les transactions sont également nombreuses à Sainte-Pazanne (50 maisons vendues en 2016), témoignant d'un dynamisme du marché immobilier comparable sur cette commune, où par ailleurs le marché des résidences secondaires est moins développé.

Sur la soixantaine de biens anciens collectifs vendus, 47% sont situés à Pornic, où l'offre est la plus disponible.

### Des prix élevés et hétérogènes sur le territoire

Le prix médian des transactions dans l'ancien individuel est de 190 000 € pour une superficie moyenne de 89m², mais avec des écarts importants entre les communes. Les communes proches de Nantes Métropole (Cheix-en-Retz, Port-Saint-Père, Sainte-Pazanne) sont plus chères, avec un prix médian supérieur à 200 000 €. Les communes rétro littorales à l'inverse apparaissent plus accessibles, avec un prix médian compris entre 150 000 € et moins de 200 000 €. Les communes littorales ont des prix plus élevés également, notamment à Pornic où le prix médian est le plus élevé du territoire, à 230 000 €.

Dans l'ancien collectif, les données Perval ne sont pas disponibles à l'échelle des communes, du fait de la faiblesse en volume des transactions. Néanmoins, à l'échelle du territoire, le prix médian est élevé, de l'ordre de 2 888 €/m² contre 2 500 €/m² à l'échelle départementale. On peut supposer que les prix suivent la même logique que dans l'individuel, car si le prix médian à Pornic est très élevé (3 389 €/m²), à l'échelle du territoire hors Pornic, il se rapproche de la moyenne départementale : 2 561 €/m².


Prix de vente moyen des maisons anciennes en 2016
PORNIC agglo PAYS DE RETZ
Prix moyen
190 k€
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
CC Sud Retz Atlantique
Saint-Michel Chef-Chef 68
Chauvé 22
Vue 22
Rouans 28
Cheix-en-Retz 15
La Plaine sur-Mer 53
Préfailles 20
Pornic 135
Chaumes en-Retz 27
Port-Saint-Père 20
La Bernerie en-Retz 52
Les Moutiers en-Retz 7
Saint-Hilaire de-Chaléons 17
Sainte Pazanne 50
Prix moyen en k€
de 215 k€ à 230 k€
de 200 k€ à 215 k€
de 160 k€ à 200 k€
de 153 k€ à 160 k€
En nombre
135
limites des EPCI
limites communales
Source : Perval 2015
CODRA
0
2.5
5 km

## 2) DANS LE NEUF, UN MARCHE PORTE PAR LES TERRAINS INDIVIDUELS A BATIR

### Très peu de collectif dans l'offre nouvelle

56 logements neufs ont été vendus en 2016 sur le territoire, a un prix plutôt élevé, de l'ordre de 3 401 €/m². 86% d'entre eux sont situés à Pornic, où est concentrée l'offre collective. Dans la construction neuve, le collectif est pourtant quantitativement plus important. En effet, l'essentiel de la construction neuve en collectif est destinée au parc de logement locatif social.

Les appartements neufs vendus sont plutôt petits, avec 50% de T2 et 32% de T3, répondant aux besoins des petits ménages. Parmi les acquéreurs, 63% ont plus de 50 ans, essentiellement des professions intermédiaires et des retraités. 38% des acheteurs habitent une autre région que les Pays de la Loire. Il peut donc s'agir de biens destinés à être des résidences secondaires, correspondant éventuellement au besoin de personnes âgées encore autonome s'installant sur le territoire ou quittant son pavillon, ou bien de produits investisseurs destinés à être mis en location.

### Un marché porté par la construction neuve en lot libre

L'accession à la propriété dans le neuf se fait essentiellement via l'achat d'un terrain à bâtir, qui représente un quart des transactions totales enregistrées en 2016. Ainsi, 219 terrains à bâtir ont été vendus en 2016 selon Perval et plus de 480 logements individuels sont construits en moyenne chaque année depuis 2005 selon Sit@del. L'ensemble des communes du territoire ont des projets en cours de lotissements, ainsi que du foncier disponible en diffus.

### Des écarts de prix importants

Au global les prix sont plutôt élevés, avec un prix médian de 124 €/m², mais on distingue des écarts de prix importants.

Ainsi, du fait d'un plus cher sur le littoral, le bilan du PDH (qui exploite les données Perval de 2015), indique des prix très élevés à l'échelle de l'ancienne CC de Pornic (en moyenne 145 €/m²) et des prix beaucoup plus bas à l'échelle de l'ancienne CC cœur Pays de Retz (81 €/m²).

Les prix sur Pornic sont les plus élevés du territoire avec un prix moyen de 151 €/m² en 2016. La commune tire les prix vers le haut à l'échelle du territoire, car hors Pornic, le prix moyen est de 116 €/m². Cela s'explique par différents facteurs : il s'agit d'une commune littorale, où le foncier est relativement peu disponible, et il s'agit de la principale ville du territoire, concentrant les services urbains. Toutefois, les prix semblent avoir baissé par rapport à 2015, où le prix moyen était de 171 €/m² à Pornic.

## 3) UNE ACCESSION SOCIALE ET MAITRISEE QUI SE RENFORCE SUR LE TERRITOIRE

### 20% de la construction neuve financée par le Prêt à Taux Zéro

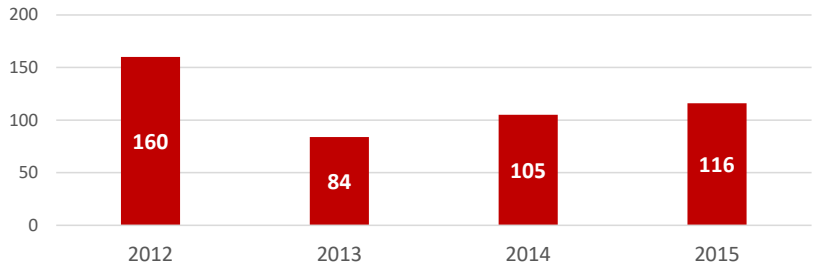
*Les conditions d'octroi du PTZ ont été redéfinies en 2014 dans le neuf et en 2015 dans l'ancien. Ce prêt est soumis à des conditions des ressources. Le PTZ est un produit très utilisé sur le marché du neuf alors que les conditions d'attribution plus restreintes freinent sa mobilisation pour les acquisitions dans l'ancien.*

Entre 2012 et 2015, 465 PTZ ont été accordés sur le territoire, soit en moyenne 116 PTZ accordés chaque année. Le PTZ concerne ainsi presque 20% de la production de logements, permettant à de jeunes ménages primo-accédants d'acquérir un logement, la plupart du temps en faisant construire. Au dire des acteurs, la maison neuve individuelle est le produit que recherchent les jeunes ménages sur le territoire, ce qui est confirmé par l'octroi de PTZ uniquement en individuel neuf sur Pornic Agglo Pays de Retz.

Le secret statistique ne nous permet de localiser que 59% des logements ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro à l'échelle communale. Parmi ces logements, Pornic concentre 19% des PTZ accordés depuis 2012 et Sainte-Pazanne 19% également.

**Nombre de PTZ accordés chaque année depuis 2012**

*Source: DREAL*




### L'accession sociale développée par quelques communes

La production de logements en accession sociale est encore peu développée sur le territoire. Ainsi, environ 99 logements ont été construits en PSLA (Prêt Social Accession Location) sur le territoire à La Bernerie-en-Retz, Pornic, Préfailles, Saint-Michel-Chef-Chef et Sainte-Pazanne. Pornic concentre 34% des PSLA produits et Sainte-Pazanne 24%.

Ce produit est particulièrement adapté pour permettre aux jeunes ménages aux revenus modestes de s'installer sur le territoire. Pornic Agglo Pays de Retz est ainsi ciblé comme territoire prioritaire pour le développement de ce type de produit par la DDTM. Néanmoins, il s'agit d'un produit qui doit être calibré finement en termes de type de logement et de localisation, afin de répondre à la demande des ménages du territoire, car il est parfois directement concurrencé par l'achat d'un terrain constructible.

| Nombre de PTZ logements individuels | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Bernerie-en-Retz | *ns* | *ns* | *ns* | 11 | 11 |
| Chaumes-en-Retz | 21 | *ns* | *ns* | *ns* | 21 |
| Chauvé | 23 | *ns* | *ns* | *ns* | 23 |
| Cheix-en-Retz | *ns* | 0 | *ns* | *ns* | 0 |
| Moutiers-en-Retz | *ns* | *ns* | *ns* | *ns* | 0 |
| Plaine-sur-Mer | *ns* | 13 | *ns* | *ns* | 13 |
| Pornic | 23 | *ns* | 24 | 43 | 90 |
| Port-Saint-Père | 13 | 0 | *ns* | *ns* | 13 |
| Préfailles | 0 | *ns* | *ns* | *ns* | 0 |
| Rouans | *ns* | *ns* | *ns* | *ns* | 0 |
| Sainte-Pazanne | 34 | 17 | 21 | 15 | 87 |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | 16 | *ns* | *ns* | *ns* | 16 |
| Saint-Michel-Chef-Chef | *ns* | *ns* | *ns* | *ns* | 0 |
| Vue | *ns* | *ns* | *ns* | *ns* | 0 |
| ***CA Pornic Agglo Pays de Retz*** | ***160*** | ***84*** | ***105*** | ***116*** | ***465*** |
| *Loire-Atlantique* | *2017* | *1171* | *1170* | *1615* | *5973* |
| *Pays de la Loire* | *3657* | *1881* | *1879* | *2699* | *10116* |

## 4) DES PROFILS D'ACQUEREURS DIFFERENTS SELON LES SEGMENTS DE MARCHES

### L'origine des acquéreurs diffère selon le produit

L'analyse de l'origine géographique des acquéreurs permet de constater que la construction individuelle (terrains à bâtir) constitue un segment largement privilégié par les acquéreurs locaux, tandis que les autres segments, même si les ménages locaux y restent majoritaires, sont davantage privilégiés par des acquéreurs issus de l'extérieur. Pour les appartements neufs cependant, la clientèle est majoritairement extérieure, ce secteur étant traditionnellement davantage tourné vers une clientèle d'investisseurs ou de pré-retraités. C'est sur ce segment que les personnes extérieures au territoire (Ile de France et autres régions) sont le plus représentées. Le profil de l'acquéreur dans l'ancien se rapproche de celui de la construction neuve, c'est-à-dire par une clientèle locale et en milieu de vie.

### Les jeunes ménages se tournent vers la construction neuve

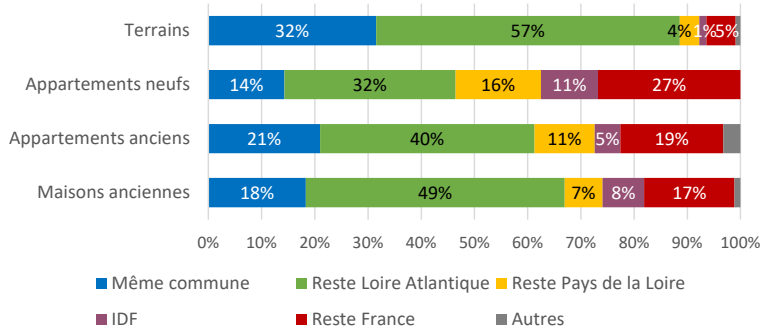
Le segment de la construction en individuel se confirme comme le choix préféré des jeunes ménages. A l'inverse, le profil de l'acquéreur dans le collectif neuf est celui d'une personne plus âgée, avec près de la moitié des acquéreurs âgés de 60 ans et plus. Les profils sont plus diversifiés dans l'ancien.

### Des profils socio-professionnels différents selon le segment

L'ancien est davantage plébiscité par les retraités et les catégories socio-professionnelles supérieures et intermédiaires, tandis que les terrains sont privilégiés par les ouvriers et le collectif neuf par les retraités et professions intérmédiaires.

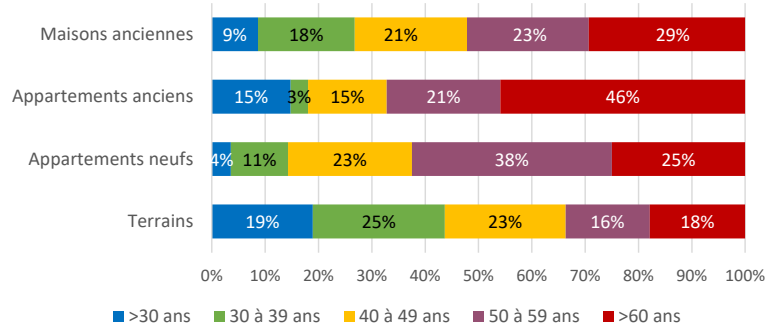
**Origine géographique des acquéreurs par produit**

*Source : Perval - Notaires de France - 2016*



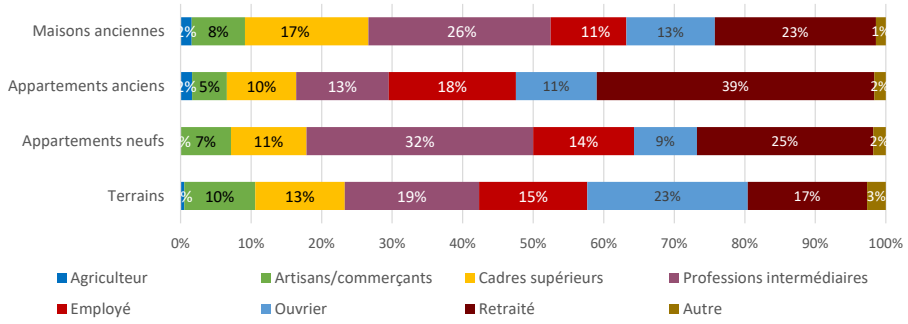

**Age des acquéreurs par produit**

*Source : Perval - Notaires de France - 2016*




**CSP des acquéreurs par produit**

*Source : Perval - Notaires de France - 2016*

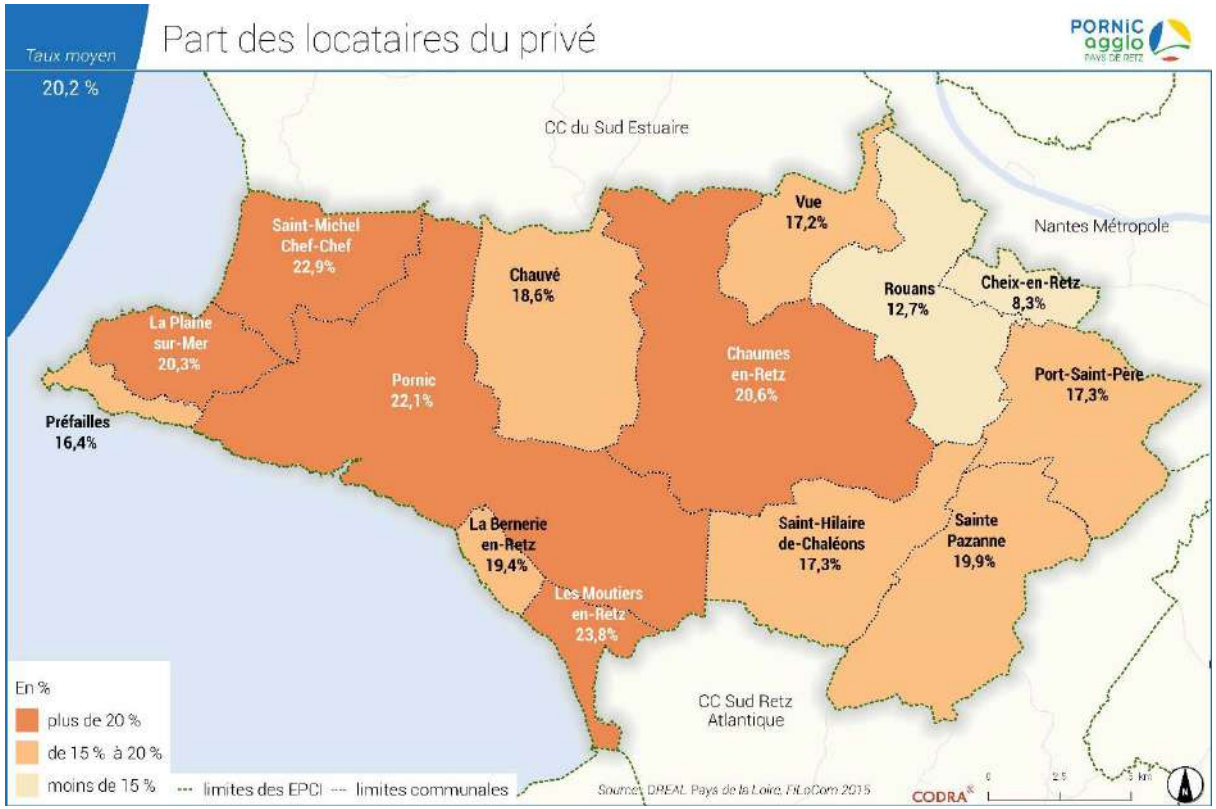


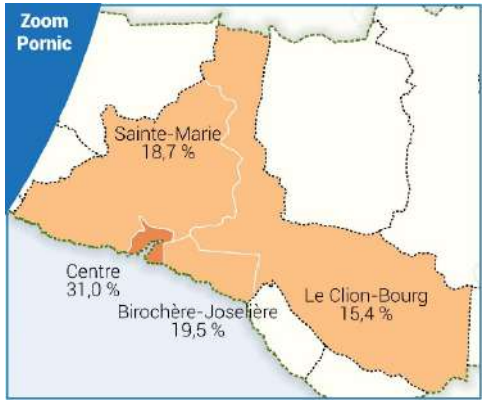
# C. UN SECTEUR LOCATIF PRIVE TENDU MALGRE UNE AUGMENTATION DE L'OFFRE

## 1) UN PARC QUI EVOLUE PEU MALGRE LA PRODUCTION RECENTE

### 20 % de locataires du parc privé en 2015

Le parc locatif privé représente 20,2% des résidences principales en 2015, soit 5 037 logements. Un tiers de l'offre locative privée se situe à Pornic, qui offre 22,1% de locatif privé. Le parc locatif privé est globalement mieux représenté sur les communes littorales, et dans une moindre mesure dans les communes rétros littorales et à Sainte-Pazanne, tandis qu'elle est moins présente dans les communes de l'est, proches de la métropole nantaise. L'offre locative privée est moins présente à Pornic Agglo Pays de Retz qu'en moyenne sur le département, où le parc locatif privé représente 24% des résidences principales.



## Un développement timide de l'offre

Entre 2009 et 2015, on compte 754 logements locatifs privés supplémentaires sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz, permettant de gagner 0,6 point sur la part du locatif privé. Néanmoins, cette augmentation reste faible, tandis qu'à l'échelle du département le locatif privé s'est davantage développé, comme le montre le tableau ci-dessous.

Quatre communes du territoire sont classées en zone B1 (Pornic, Port-Saint-Père, La Bernerie-en-Retz et Les Moutiers-en-Retz), les rendant éligibles au dispositif Pinel. Sainte-Pazanne, classée en zone C, a également obtenue par dérogation un agrément à ce dispositif en septembre 2017. Néanmoins le dispositif Pinel a été recentré et la commune ne pourra plus bénéficier de cet agrément. D'après le Porter à Connaissance de l'État, depuis 2009, le volume annuel de l'investissement locatif privé a connu de fortes fluctuations sur ces communes.

Entre 2009 et 2015, cinq communes concentrent 70% de l'offre locative nouvelle : Pornic (+171 logements), la Plaine-sur-Mer (+93 logements), Les Moutiers-en-Retz (+90 logements), Chaumes-en-Retz (87 logements) et Sainte-Pazanne (+86 logements).

## Des logements plus petits que la moyenne

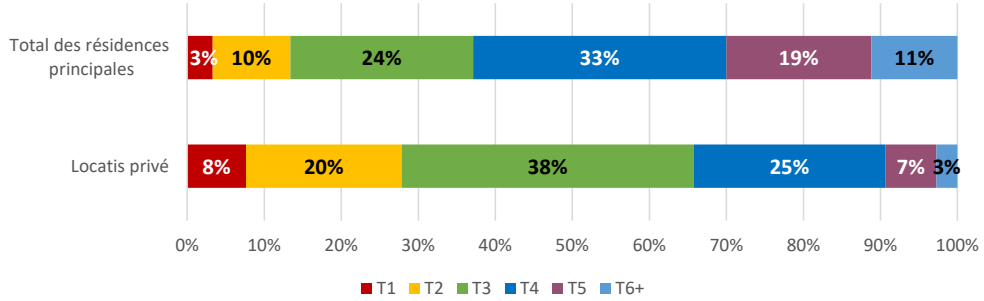
Le parc locatif privé est composé essentiellement de petits logements, surtout des T2 et des T3. Les logements au sein du parc locatif sont nettement plus petits qu'au global sur l'ensemble des résidences principales. Mais cela est cohérent avec le type de besoin auquel ce parc répond : le logement des jeunes et des petits ménages, parfois âgés.

| | Nombre en 2009 | Part en 2009 | Nombre en 2015 | Part en 2015 |
|---|---|---|---|---|
| ***CA Pornic Agglo Pays de Retz*** | 4283 | 19,6% | 5037 | 20,2% |
| *Loire-Atlantique* | 125101 | 22,6% | 146115 | 24,0% |
| *Pays de la Loire* | 320754 | 21,0% | 358262 | 21,7% |

*source : filocom 2015*

**Comparaison des typologies des logements locatifs privés par rapport à l'ensemble des résidences principales**

*Source: Filocom 2015*



## 2) UNE OFFRE PEU DISPONIBLE ET CHERE

### Des loyers élevés

Les loyers sont particulièrement élevés sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz, avec un loyer moyen de 10,02 €/m². En collectif, le loyer moyen est de 11,9 €/m² contre 11,1 €/m² à l'échelle du département. En individuel, les logements étant en moyenne plus grands, le loyer moyen au m² est moins élevé, mais reste tout de même supérieur à la moyenne départementale : 9,2 €/m² en moyenne contre 8,6 €/m² à l'échelle du département. Ces niveaux de prix, liés à la faiblesse quantitative de l'offre, témoignent d'un secteur de marché tendu.

### Une offre peu disponible

En effet, il y a peu d'offre disponible à la location sur le territoire. En décembre 2017, d'après les annonces en ligne, 145 logements sont disponibles à la location. La répartition par type de logements est plutôt équilibrée, davantage qu'au sein du parc total existant : 57% des logements sont individuels et 43% collectifs. L'offre est concentrée à Pornic, avec 52% des logements proposés. Au global, il y a davantage d'offres disponibles dans les communes littorales.

Au dire des acteurs, il s'agit d'un segment de marché très tendu sur le territoire, du fait d'une demande plus importante que l'offre. Les biens disponibles à la location, et en particulier les maisons, ne restent pas disponible sur le marché très longtemps, hormis s'il y a un décalage trop important en terme de prix ou de qualité du logement. Sur le littoral, ce segment souffre par ailleurs de la concurrence avec les locations saisonnières, même dans les communes éligibles à la défiscalisation. Les acteurs du territoire pointent également qu'une partie du parc locatif peut être de mauvaise qualité.

# D. UN PARC SOCIAL SOUS PRESSION

*Le diagnostic sur le parc social ci-dessous a vocation à être complété et approfondi dans le cadre du diagnostic sur le parc social et le peuplement, dans le cadre de l'installation de la CIL et de l'élaboration de la CIA.*

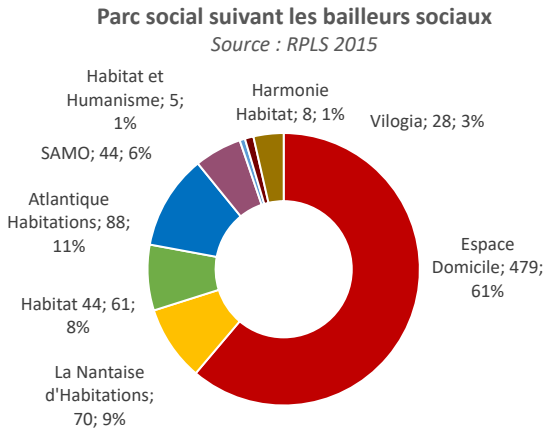
## 1) UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE LIMITEE MALGRE LES EFFORTS DE PRODUCTION

### 784 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016 pour 8 bailleurs

Au 1er janvier 2016, selon le répertoire des logements locatifs sociaux des bailleurs (RPLS), Pornic Agglo Pays de Retz compte 784 logements locatifs sociaux. Si l'on inclue les logements hors conventionnement bailleurs, on compte 838 logements sociaux (Filocom 2015), soit 3,4% des résidences principales.

28% de l'offre est située à Pornic avec 222 logements locatifs sociaux, 20% à Sainte-Pazanne (156 logements) et 14% à Saint-Michel-Chef-Chef (106 logements), soit 62% de l'offre concentrée dans trois communes.

Le parc locatif social se répartit suivant 8 bailleurs, dont le principal (Espace Domicile) gère plus de 60% des logements. Par ailleurs, on recense une quarantaine de logements communaux ou gérés par des associations type Trajet.



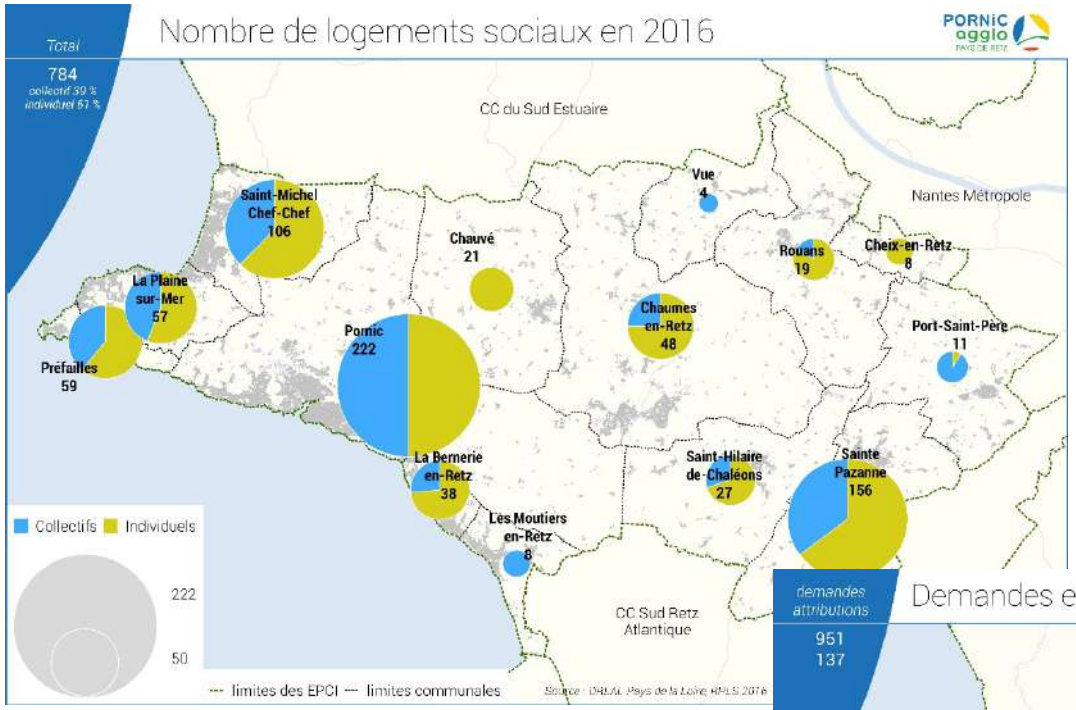

### Un parc de logements récent et qui se développe

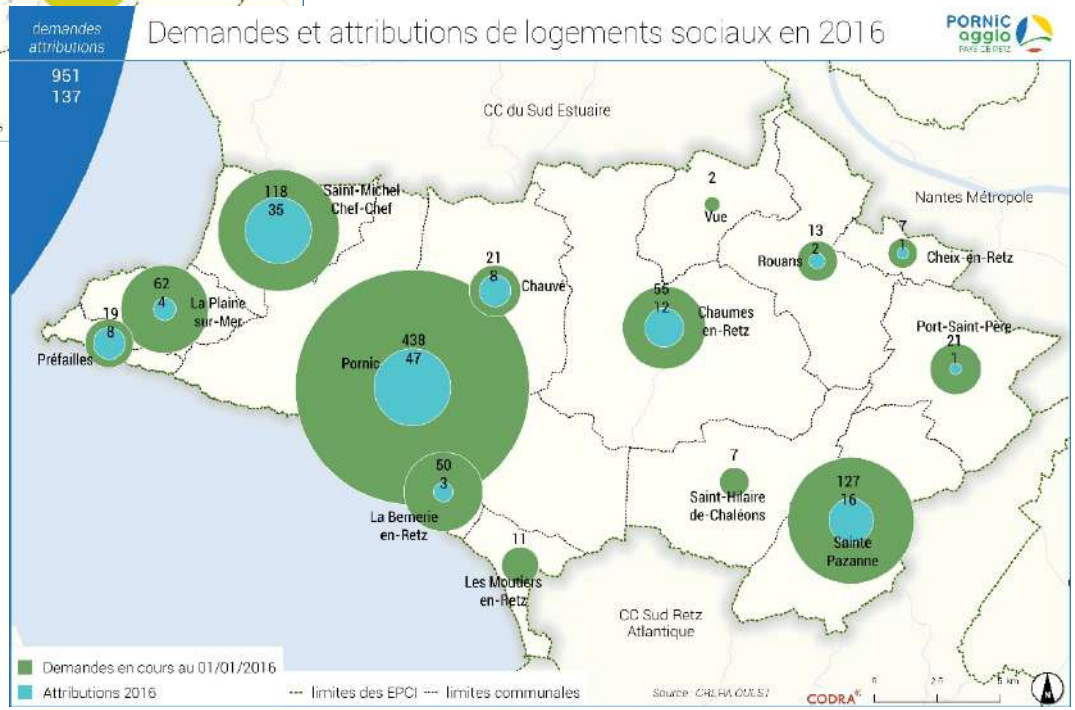
75% des logements locatifs sociaux du territoire ont été construits après 1990, dont 34% après 2010. En effet, ces dernières années le parc locatif social a commencé à se développer sur le territoire, sous l'impulsion du SCoT et des démarches de PLH. Ainsi, en 2012, on ne comptait encore que 604 logements sociaux selon le RPLS (logements en service).

Entre 2011 et 2015, 468 logements sociaux ont été financés sur Pornic Agglo Pays de Retz, ce qui représente 12% de la production en logements. Le parc social se développe donc, mais la part du logement social dans la construction neuve reste toutefois deux fois moins élevée qu'à l'échelle départementale (25%).

### Des logements individuels et plutôt grands

61% des logements locatifs sociaux sont individuels, contre seulement 17% à l'échelle du département. Néanmoins le collectif est davantage présent qu'au global puisque pour rappel, 90% du parc de logement est composé des maisons individuelles. En conséquence, le parc locatif social est essentiellement composé de grands logements, avec 46 % de T3 et 27% de T4 et plus.


Nombre de logements sociaux en 2016
PORNIC agglo
Total
784
collectif 39 %
individuel 61 %
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
CC Sud Retz Atlantique
Saint-Michel Chef-Chef 106
Chauvé 21
Vue 4
Rouans 19
Cheix-en-Retz 8
La Plaine sur-Mer 57
Préfailles 59
Pornic 222
Chaumes en-Retz 48
Port-Saint-Père 11
La Bernerie en-Retz 38
Saint-Hilaire de-Chaléons 27
Sainte Pazanne 156
Les Moutiers en-Retz 8
Collectifs
Individuels
222
50
limites des EPCI
limites communales


Demandes et attributions de logements sociaux en 2016
PORNIC agglo
demandes
attributions
951
137
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
CC Sud Retz Atlantique
118 35 Saint-Michel Chef-Chef
2 Vue
13 2 Rouans
7 1 Cheix-en-Retz
21 8 Chauvé
62 4 La Plaine sur-Mer
19 8 Préfailles
438 47 Pornic
55 12 Chaumes en-Retz
Port-Saint-Père 21 1
50 3 La Bernerie en-Retz
7 Saint-Hilaire de-Chaléons
127 16 Sainte Pazanne
11 Les Moutiers en-Retz
Demandes en cours au 01/01/2016
Attributions 2016
limites des EPCI
limites communales
CODRA

## 2) DES INDICATEURS DE FONCTIONNEMENT QUI TEMOIGNENT DE LA TENSION ACTUELLE

### Un parc plutôt cher

Les loyers du parc social sont deux fois moins élevés que dans le parc locatif privé, néanmoins ils restent relativement élevés en comparaison avec la moyenne départementale. Cet écart s'explique notamment par la nature du parc de logement social de Pornic Agglo Pays de Retz, essentiellement individuel et plutôt récent.

| **Loyer moyen HLM par m² de surface habitable** *(source RPLS 2016)* | **Loyer moyen HLM par m² de surface habitable en 2012** | **Loyer moyen HLM par m² de surface habitable en 2016** |
|---|---|---|
| Bernerie-en-Retz | 5,3 | 5,5 |
| Chaumes-en-Retz | 5,0 | 4,9 |
| Chauvé | 5,2 | 6,0 |
| Cheix-en-Retz | 4,2 | 5,8 |
| Moutiers-en-Retz | 5,2 | 4,0 |
| Plaine-sur-Mer | 5,3 | 5,3 |
| Pornic | 5,0 | 5,3 |
| Port-Saint-Père | - | 5,7 |
| Préfailles | 5,5 | 5,4 |
| Rouans | 5,5 | 5,7 |
| Sainte-Pazanne | 5,4 | 5,4 |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | 5,3 | 5,1 |
| Saint-Michel-Chef-Chef | 5,7 | 5,8 |
| Vue | 5,5 | 5,7 |
| ***CA Pornic Agglo Pays de Retz*** | ***5,3*** | ***5,4*** |
| *Loire-Atlantique* | *5,0* | *5,2* |
| *Pays de la Loire* | 4,6 | 4,9 |

### Une vacance et rotation faible

Sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz, 1,8% des logements sociaux sont vacants, contre 2,7% à l'échelle du département, ce qui traduit une tension très forte sur ce segment du logement.

De la même manière, le taux de rotation au sein de ce parc de logement est très faible, de l'ordre de 8% sur l'ancienne CC de Pornic et 4,6% sur l'ancienne CC Cœur Pays de Retz, contre 10,2% à l'échelle du département. Par ailleurs, cette rotation inclue les livraisons de logements, et ne reflète donc pas la rotation dans le parc social existant, encore plus faible.

### Une demande croissante mais peu d'attributions

Au 1er janvier 2016, 951 demandeurs d'un logement social sont enregistrés, contre 830 au 1er janvier 2013. Seulement 19% sont des demandes de mutations, contre environ 40% à l'échelle du département. La même année, 137 logements ont été attribués, pour un ratio demande satisfaite/demande en cours de 0,14 contre 0,25 à l'échelle départementale.

Presque la moitié des demandes concernent la commune de Pornic (46% des demandes) tandis que la commune réalise 34% des attributions sur le territoire.

Pour obtenir un logement, le délai d'attente est long, de l'ordre de 22,3 mois, un délai proche de celui constaté sur la métropole nantaise (23,2 mois). Il s'agit des délais les plus longs du département.

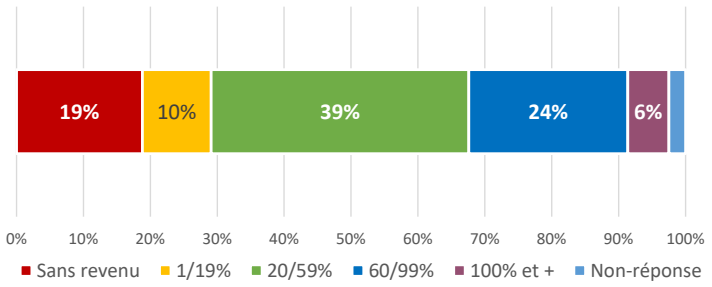
## 3) UN PARC EXISTANT EN DECALAGE AVEC LA REALITE DE LA DEMANDE

### Des profils de demandeurs très modestes

En 2017, 68% des demandeurs étaient éligibles au parc locatif très social (PLAi), dont 30% ont des ressources inférieures à 20% des plafonds HLM. 24% des demandeurs ont des revenus qui correspondent aux loyers du PLUS, mais seulement 6% ont des revenus compatibles avec le PLS (qu'il faut donc développer avec parcimonie sur le territoire).

**Niveaux de ressources des ménages demandeurs**

*Source : CREHA OUEST 2017*




| Plafonds HLM 2018 | PLAI | PLUS | PLS |
|---|---|---|---|
| Personne seule | 11 167 | 20 304 | 26 395 |
| 2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) | 16 270 | 27 114 | 35 248 |
| 3 personnes<br>ou personne seule + 1 personne à charge<br>ou jeune ménage | 19 565 | 32 607 | 42 389 |
| 4 personnes<br>ou personne seule + 2 personnes à charge | 21 769 | 39 364 | 51 173 |
| 5 personnes<br>ou personne seule + 3 personnes à charge | 25 470 | 46 308 | 60 200 |
| 6 personnes<br>ou personne seule + 4 personnes à charge | 28 704 | 52 189 | 67 846 |
| Par personne supplémentaire | 3 202 | 5 821 | 7 567 |

### Des demandeurs issus du parc locatif privé

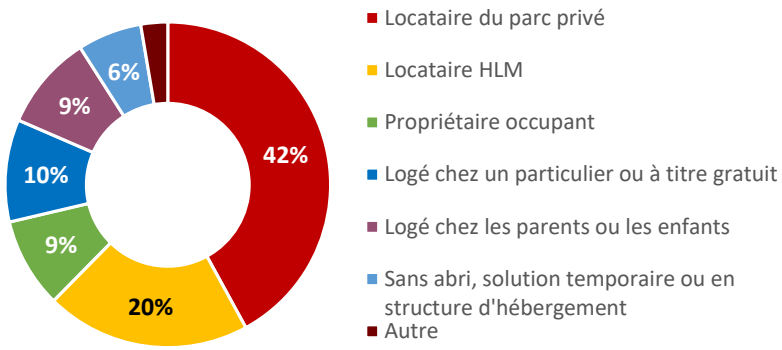
42% des demandeurs d'un logement social sont logés dans le parc locatif privé. Il y a peu de demandes de mutations (20%), ce qui indique que les ménages logés dans le parc social déménagent peu. Cela est lié à la structure du parc, les locataires d'une maison individuelle ayant tendance à conserver très longtemps leur logement.

9% des demandeurs sont propriétaires occupants, une demande que l'on peut supposer liée à un « accident de parcours » (chômage, séparation…).

Les demandeurs en grande précarité représentent 6% des demandeurs.

**Statut d'occupation des demandeurs d'un logement social**

*Source : CREHA OUEST 2017*



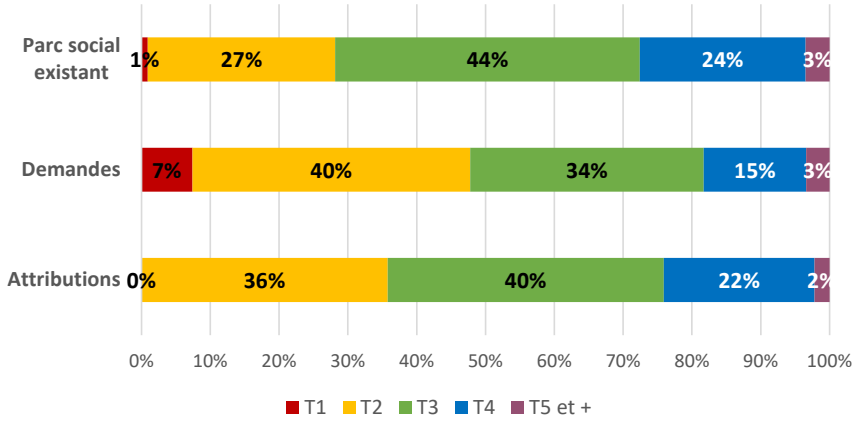
## Un écart entre le parc existant et les typologies demandées

La comparaison de la taille des logements demandés dans le parc social et de la taille des logements existants montre l'inadéquation entre l'offre et la demande. Ainsi, 47% des demandes concernent un petit logement (T1 et T2) tandis que ceux-ci ne représentent que 28% de l'offre. À l'inverse, l'offre en T3 et en T4 sont surreprésentés au sein du parc existant par rapport à la demande. L'offre en T5 est cohérente avec la demande exprimée.

Cette inadéquation est en partie liée à la structure du parc majoritairement individuelle ou intermédiaire et au mode de production du logement social sur le territoire (de très petites opérations), rendant difficile la création de petites typologies.

**Comparaison entre les typologies existantes, demandées et attribuées au sein du parc social**

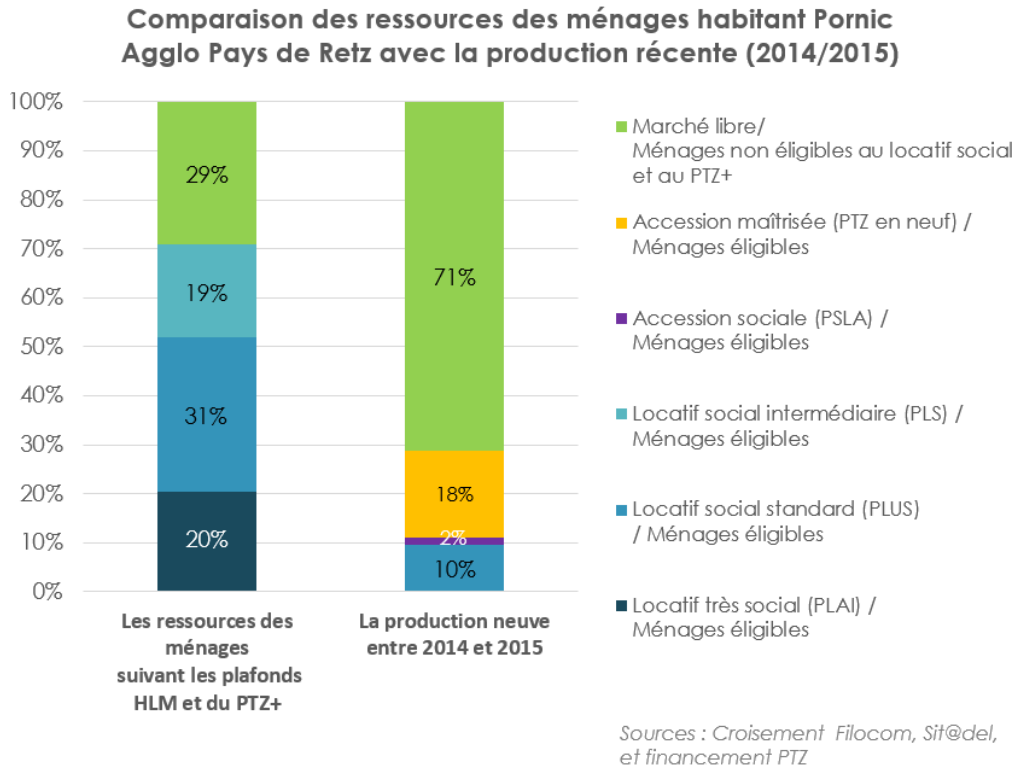
*Sources : RPLS 2017 / CREHA OUEST 2017*



# E. EN CONCLUSION, LA SITUATION DES MENAGES FACE A LA REALITE DES MARCHES

## 1) COMPARAISON DES RESSOURCES AVEC LA PRODUCTION RECENTE

*Le graphique ci-dessous permet de croiser le revenu des ménages du territoire suivant les plafonds de ressources HLM avec la production neuve 2014-2015. Si tous les ménages éligibles au parc social ne sont évidemment pas demandeurs de produits aidés, la mise en relation du volume de ménages éligibles avec les différents produits logements permet de mesurer « l'écart » entre les produits proposés et la réalité des revenus des ménages.*




*Sources : Croisement Filocom, Sit@del, et financement PTZ*

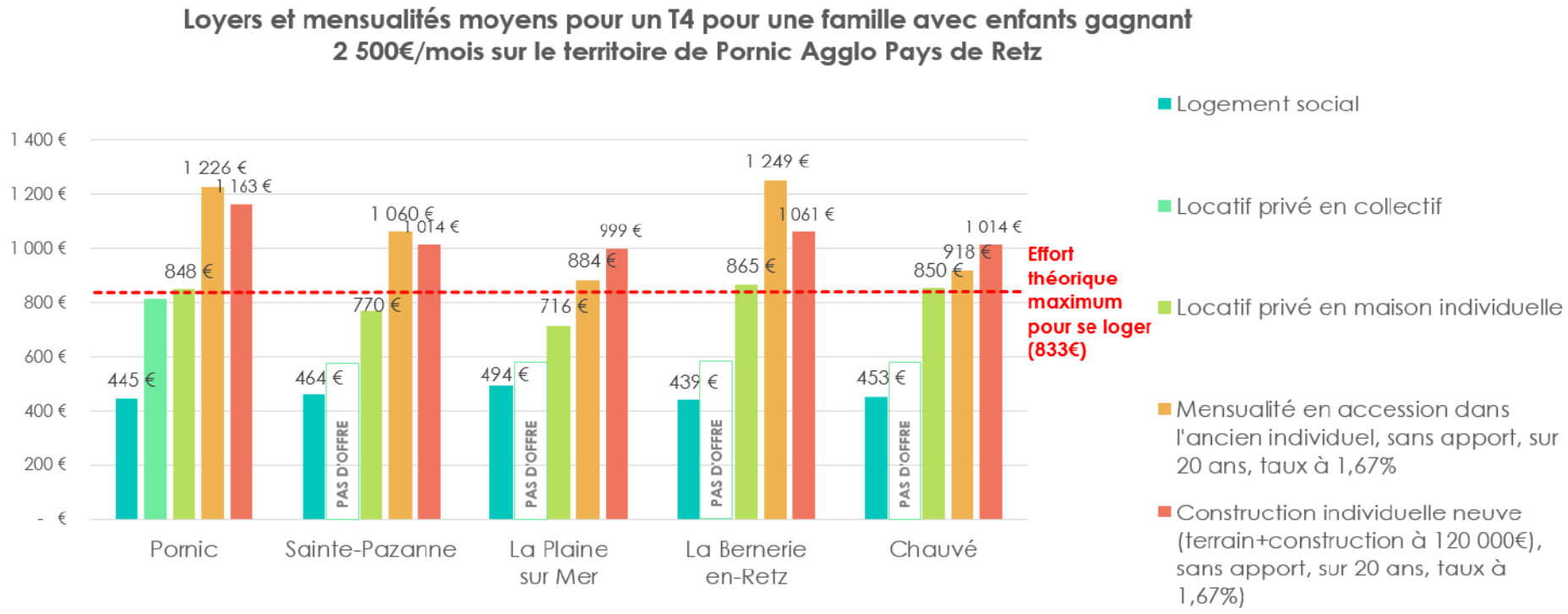
Sur les années 2014 et 2015, 71% de la production neuve a été destinée au marché libre alors que seulement 48% des ménages du territoire ont des revenus supérieurs aux plafonds du parc social standard.

Néanmoins, 18% des logements construits ont bénéficié à un ménage ayant mobilisé le PTZ, et quelques opérations en PSLA ont permis de proposer 2% de produits en accession sociale. Au global, l'accession aidée représente donc 20% de la production.

La production locative sociale, sur deux ans, ne représente que 10% de la production, alors que 71% des ménages y sont éligibles (en incluant le PLS).

## 2) QUELLE CAPACITE D'ACCES AUX DIFFERENTS SEGMENTS DE MARCHES ?

*Le graphique de porosité des marchés permet d'évaluer la capacité d'accès à un logement en fonction du segment immobilier et du profil du ménage*




L'analyse des couples profils/produits met en exergue les difficultés d'accès aux différents segments du parc de logements pour les ménages modestes. L'étude de cas ci-dessous permet d'illustrer la difficulté des ménages à accéder aux différents segments du parc. Voici les variables choisies :

- L'exemple proposé correspond à un couple avec enfant(s) bénéficiant d'un revenu mensuel disponible moyen de 2500 €/mois.
- Cinq segments de marché sont étudiés : locatif social, locatif privé collectif, locatif privé individuel, accession dans l'ancien individuel, accession dans l'individuel neuf (construction libre). L'accession en collectif n'est pas représentée, l'offre étant marginale sur le territoire.

** Le taux d'effort théorique correspond à 1/3 du revenu mensuel théorique d'un couple avec enfant(s), dont l'un des parents est au SMIC (environ 1 000 euros par mois) et l'autre gagne environ 1 500 euros par mois, soit un revenu net global de 2 500 euros par mois. L'effort maximum théorique pour se loger est ainsi de 833 euros par mois.*

- Les taux d'emprunt sont très favorables, correspondant aux taux en vigueur fin 2017.
- Un taux d'effort maximal de 33% a été calculé (833€), considérant que le ménage achète sans apport. Ce dernier point peut constituer une variable forte d'ajustement pour l'accession, permettant d'accroitre la capacité du ménage à se loger.
- Afin de prendre en compte la diversité des situations observées sur les communes de Pornic Agglo Pays de Retz, et en fonction de la disponibilité des données, l'exemple est illustré de plusieurs communes différentes (Pornic, Sainte-Pazanne, La Plaine-sur-Mer).

**Analyse du graphique :**

- Le parc locatif social correspond au seul segment de marché auquel peut facilement prétendre un couple avec enfant aux revenus moyens.
- Le locatif privé, lorsque l'offre existe, reste chère mais accessible pour ce ménage, car l'APL pourra améliorer l'accès à ce logement.
- Sans apport, l'accession en neuf est a priori inaccessible. Ce dernier peut néanmoins rendre les possibilités d'accès à cette offre plus favorables. Une partie de l'offre inférieure aux prix moyens, et la mobilisation du PTZ peuvent aussi permettre de concrétiser les projets.
- L'accession dans l'ancien est peu accessible sans apport, et parfois plus chère que dans l'individuel neuf.

L'accès aux différents segments du marché immobilier n'est donc pas évident pour un ménage aux ressources moyennes, le parc locatif social et privé étant peu disponible, et le marché de l'accession inaccessible sans un apport. Les conditions d'accès à la maison individuelle neuve sont facilitées par les aides financières apportées aux ménages, qui ne peuvent être mobilisées dans l'ancien.

# L'ESSENTIEL

- Une production importante en logements, et qui s'intensifie pour répondre aux besoins croissants
- Une consommation foncière qui diminue, mais qui reste encore importante
- Un enjeu qui se dégage autour de la diversification des formes de production et d'habitat
- Une dichotomie des prix dans tous les secteurs entre littoral, rétro littoral et grand périurbain nantais
- Un marché du logement porté par l'accession
- L'ancien, un secteur dynamique porté par le marché des logements individuels
- Dans le neuf, un marché quasi exclusivement individuel sous forme de lots à bâtir, marché privilégié par les jeunes ménages
- Un habitat intermédiaire et collectif davantage porté par les pré-retraités et les seniors
- Une accession sociale et maîtrisée qui trouve sa place à condition d'être bien calibrée et judicieusement localisée
- Un parc locatif privé trop peu développé et sous tension, concentré à Pornic et Sainte-Pazanne
- Un parc social encore moins développé, et sous tension
- Un marché du logement difficilement accessible pour les ménages aux revenus moyens

# DES BESOINS SPECIFIQUES A PRENDRE EN COMPTE

# A. LE CONTEXTE DE PRISE EN COMPTE DES PUBLICS SPECIFIQUES

## 1) DES SITUATIONS PARTICULIERES

Au cours d'une vie, un individu connaît aujourd'hui une grande variété de situations, du fait d'évolutions économiques, familiales ou encore des contraintes liées à l'âge, à la perte d'autonomie ou au handicap. Pour certains ménages, leurs difficultés peuvent s'avérer durable, ou nécessiter une prise en charge rapide.

Ainsi, la collectivité, dans un objectif de solidarité, a la responsabilité de proposer des solutions à cette diversité des besoins. Ils peuvent se traduire par une offre en structure spécialisée ou par des aides accordées (accompagnement, subventions…).

Aujourd'hui, la tension des marché immobiliers, comme les coûts financiers engendrés pour créer et gérer des structures dédiées peuvent rendre difficile la production de certains segments spécifiques du logement. Ce contexte peut alors être pénalisant pour les ménages les plus en difficultés, et ne pas permettre leur accès à un logement ou à la réalisation de leur parcours résidentiel souhaité.

Face à ces situations, le PLH doit s'assurer d'une offre suffisante et adaptée aux différents cas de figure. Il doit également prévoir l'articulation entre l'hébergement et le logement ordinaire, de manière à rendre possible les parcours résidentiels des ménages en situation particulière, et garantir une rotation dans l'offre étudiée.

## 2) LE CADRE DEPARTEMENTAL

### Les politiques à l'oeuvre

La variété des besoins est traitée par différentes politiques, essentiellement départementales, que plusieurs documents cadres relatifs aux publics spécifiques, synthétisent :

- Le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement et des
- Personnes Défavorisées) ;
- Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées ;
- Le schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap ;
- Le Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage.

Ces plans dressent pour la plupart un état des besoins existants des différents publics et de l'offre existante pour satisfaire ces besoins. Ils prescrivent également une série d'actions relatives au développement, au maintien, aux évolutions de l'offre en place et aux suivis des personnes concernées.

La politique locale de l'habitat doit tenir compte de ces prescriptions afin de répondre aux besoins spécifiques en logement identifiés à l'échelle du territoire. Elle peut aussi faire remonter des besoins particuliers qui seraient mal pris en compte. Toutefois, la Communauté d'Agglomération est rarement le chef de file des actions engagées en faveur de ces différents publics.

## Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) départemental

Créé en 2010, le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) départemental est mis en œuvre par La Maison de la Veille Sociale 44. Le SIAO est un des grands axes de la Stratégie nationale de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées. Son but est de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement en centralisant les demandes, traiter avec équité les demandes, coordonner les acteurs de la Veille sociale et de l'accès au logement et contribuer à la mise en place d'observatoires locaux. En 2016, 1424 dossiers ont été déposés, 1 346 dossiers examinés en commission, et 822 orientations en structures d'hébergement ont été données. En moyenne, les délais d'attente sont de 1 mois.

# B. DES INDICATEURS DE PRECARITE PRESENTS SUR LE TERRITOIRE

## 1) DES INDICATEURS ECONOMIQUES REVELATEURS DE SITUATIONS DE PRECARITE

### 52% des ménages sont éligibles au parc social « standard »

*On entend par « parc locatif social standard », la possibilité pour les ménages d'accéder suivant leurs ressources aux deux types de logement locatif social les plus courants, à savoir le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), qui correspond à 100% des plafonds HLM, et le PLAi, qui correspond à 60% des plafonds HLM – soit du locatif « très social ».*
*Le PLS (Prêt Locatif Social), renvoie à une offre locative davantage intermédiaire et donc plus proche du marché privé. Il correspond à 130% des plafonds de ressources HLM.*
*Les ménages éligibles au parc social ne sont évidemment pas tous demandeurs d'un logement social, la plupart se tournent notamment vers le parc locatif privé ou vers l'accession à la propriété. Mais ce volume permet de « mesurer », autrement que par les revenus des ménages, le niveau de ressources de ménages.*

| Les plafonds de ressource HLM 2018 | PLAI | PLUS | PLS |
|---|---|---|---|
| Personne seule | 11 167 € | 20 304 € | 26 395 € |
| 2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) | 16 270 € | 27 114 € | 35 248 € |
| 3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage | 19 565 € | 32 607 € | 42 389 € |
| 4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge | 21 769 € | 39 364 € | 51 173 € |
| 5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge | 25 470 € | 46 308 € | 60 200 € |
| 6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge | 28 704 € | 52 189 € | 67 846 € |
| Par personne supplémentaire | 3 202 € | 5 821 € | 7 567 € |

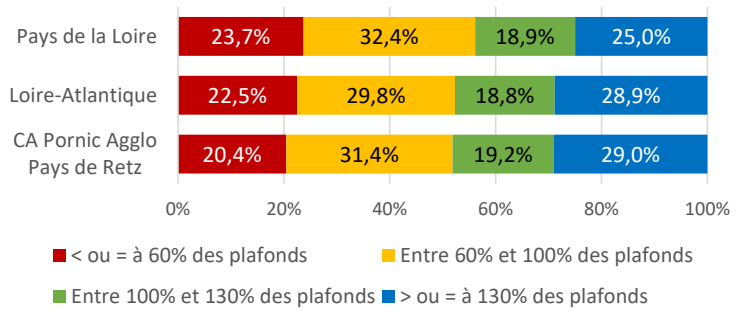
La part des ménages éligibles au parc locatif social standard est de 52% en 2015 selon Filocom. Cette part a baissé par rapport à 2009 puisqu'elle était de 59%. Toutefois, cette baisse ne correspond pas à une amélioration du niveau de vie des habitants, mais à une révision des plafonds de ressources qui se sont restreints avec l'application de la loi MOLLE.

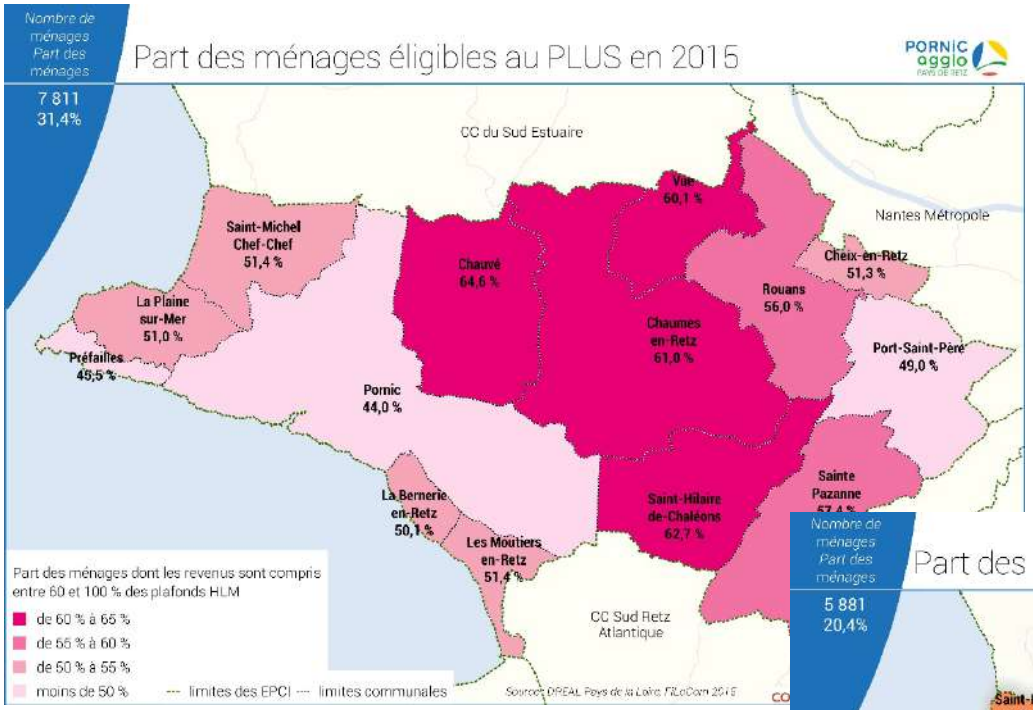
La proportion des ménages éligibles au parc social est sensiblement la même à l'échelle du département (52%), avec néanmoins davantage de ménages éligibles au parc très social (PLAi) à l'échelle du département (22%) qu'à l'échelle de Pornic Agglo Pays de Retz (20%).

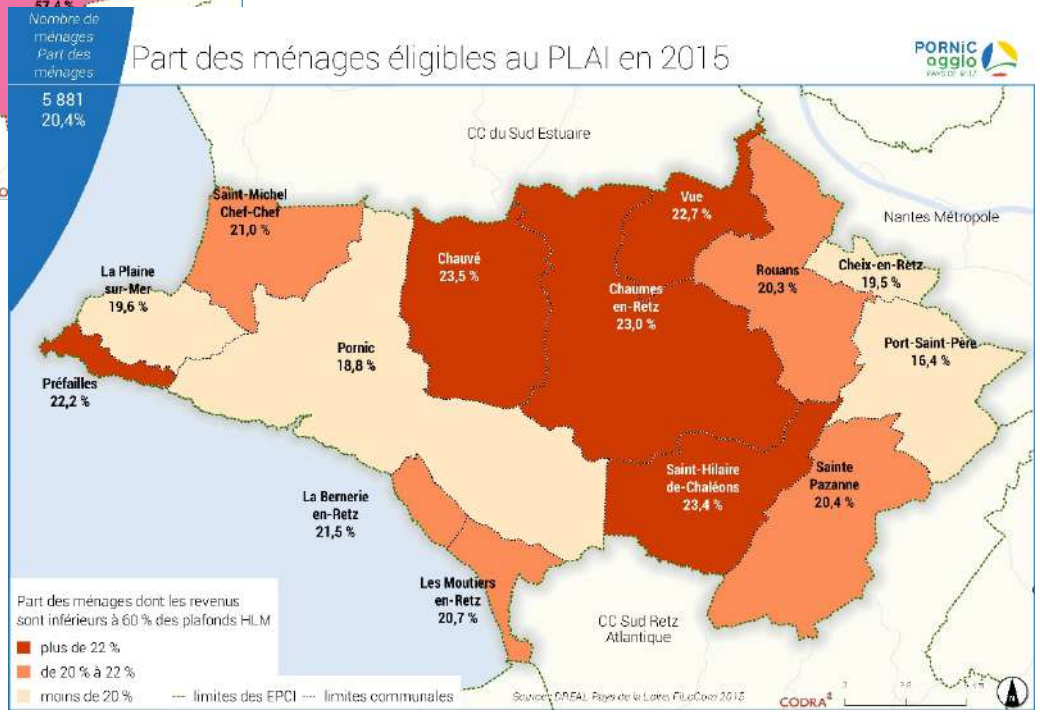
A l'échelle de l'agglomération, Pornic présente le volume le plus important de ménages éligibles au parc locatif social. Cela correspond à 25% des ménages éligibles du territoire et 44% des pornicais.

Les communes du centre du territoire ont une part de ménages éligibles plus importante, supérieure à 60% des ménages. C'est aussi sur ces communes que la part des ménages éligibles au parc très social est la plus élevée, aux alentours de 23%.

**Les ménages suivant les plafonds de ressource HLM**
*Source : Filocom 2015*




Nombre de ménages
Part des ménages
7 811
31,4%
Part des ménages éligibles au PLUS en 2015
PORNIC agglo
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
Vue
60,1 %
Saint-Michel Chef-Chef
51,4 %
Chauvé
64,6 %
Cheix-en-Retz
51,3 %
Rouans
56,0 %
La Plaine sur-Mer
51,0 %
Chaumes en-Retz
61,0 %
Port-Saint-Père
49,0 %
Préfailles
45,5 %
Pornic
44,0 %
Sainte Pazanne
La Bernerie en-Retz
50,1 %
Saint-Hilaire de-Chaléons
62,7 %
Les Moutiers en-Retz
51,4 %
CC Sud Retz Atlantique
Part des ménages dont les revenus sont compris entre 60 et 100 % des plafonds HLM
de 60 % à 65 %
de 55 % à 60 %
de 50 % à 55 %
moins de 50 %
limites des EPCI
limites communales
Source : DREAL Pays de la Loire, FILoCom 2015


Nombre de ménages
Part des ménages
5 881
20,4%
Part des ménages éligibles au PLAI en 2015
PORNIC agglo
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
Saint-Michel Chef-Chef
21,0 %
Vue
22,7 %
Chauvé
23,5 %
Cheix-en-Retz
19,5 %
La Plaine sur-Mer
19,6 %
Rouans
20,3 %
Chaumes en-Retz
23,0 %
Port-Saint-Père
16,4 %
Pornic
18,8 %
Préfailles
22,2 %
Saint-Hilaire de-Chaléons
23,4 %
Sainte Pazanne
20,4 %
La Bernerie en-Retz
21,5 %
Les Moutiers en-Retz
20,7 %
CC Sud Retz Atlantique
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds HLM
plus de 22 %
de 20 % à 22 %
moins de 20 %
limites des EPCI
limites communales
Source : DREAL Pays de la Loire, FILoCom 2015
CODRA

## 12% de ménages sous le seuil de pauvreté

Près de 3 000 ménages vivent sous le seuil de pauvreté à Pornic Agglo Pays de Retz, soit 12% des ménages du territoire. Parmi eux, 27% vivent à Pornic. Le taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté varie peu selon les communes, hormis à Port-Saint-Père qui affiche un taux moindre (9%), ainsi qu'à Chauvé et Préfailles qui s'approchent de la moyenne départementale (14%).

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est ainsi moins importante à Pornic Agglo Pays de Retz qu'à l'échelle du département et de la région.

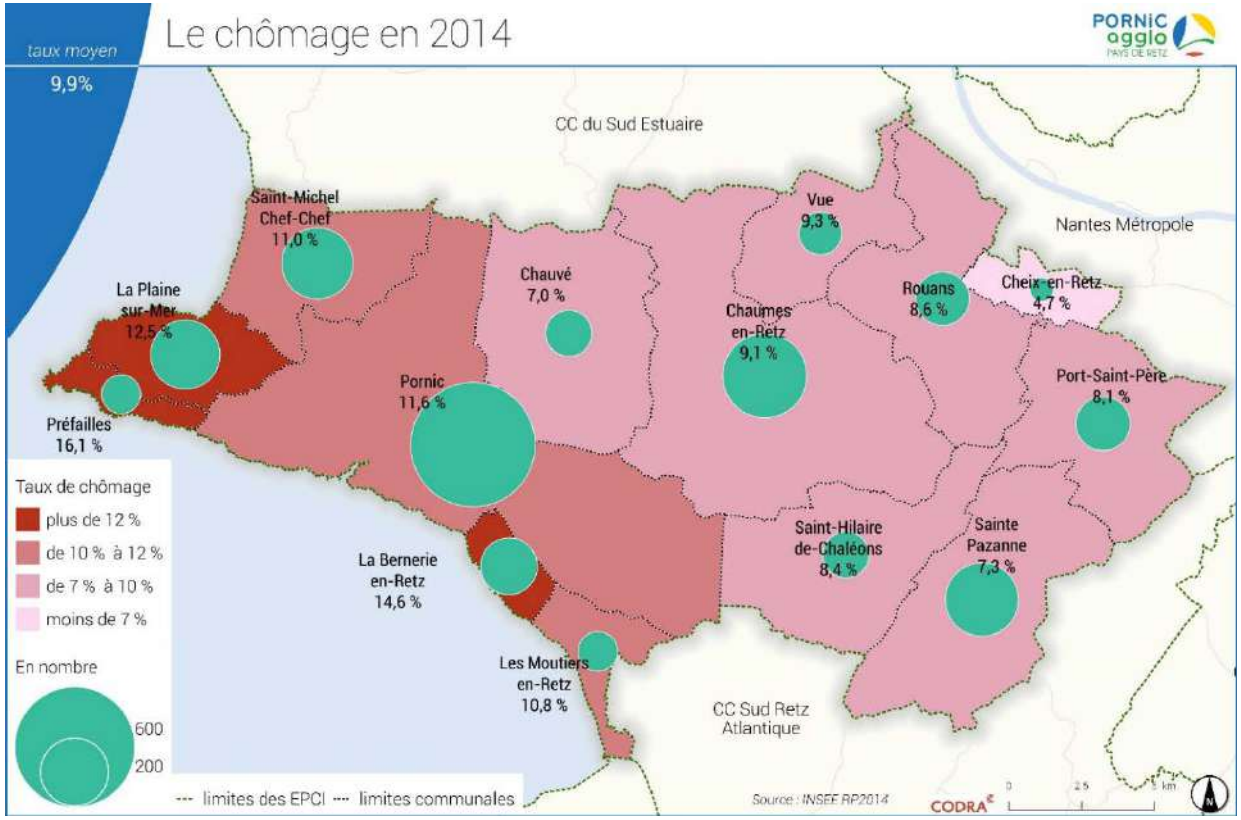
## Un taux de chômage en augmentation

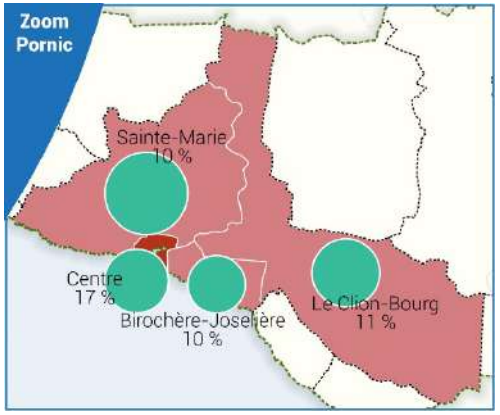
Au sens du recensement de l'INSEE, le taux de chômage en 2014 était de 9,9% sur Pornic Agglo Pays de Retz, soit 2 397 personnes. On constate d'importantes disparités d'une commune à l'autre, avec un taux de chômage plus élevé dans les communes littorales (supérieur à 10%), tandis qu'il est plus bas dans les autres communes de l'agglomération, voire très bas à Cheix-en-Retz (4,7%).

Si le taux de chômage est moins élevé qu'à l'échelle départementale (11,7%), il a cependant fortement augmenté depuis 2009, où il était de 7,5% et concernait 1 545 personnes.

*Source : Filocom 2015*

| | Ménages sous le seuil de pauvreté | Part des ménages sous le seuil de pauvreté |
|---|---|---|
| Bernerie-en-Retz | 184 | 13% |
| Chaumes-en-Retz | 350 | 13% |
| Chauvé | 154 | 14% |
| Cheix-en-Retz | 42 | 12% |
| Moutiers-en-Retz | 97 | 12% |
| Plaine-sur-Mer | 228 | 12% |
| Pornic | 812 | 11% |
| Port-Saint-Père | 106 | 9% |
| Préfailles | 100 | 14% |
| Rouans | 129 | 12% |
| Sainte-Pazanne | 274 | 11% |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | 107 | 13% |
| Saint-Michel-Chef-Chef | 278 | 11% |
| Vue | 80 | 13% |
| ***CA Pornic Agglo Pays de Retz*** | ***2941*** | ***12%*** |
| *Loire-Atlantique* | *83476* | *14%* |
| *Pays de la Loire* | *237138* | *15%* |


Le chômage en 2014
taux moyen
9,9%
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
Saint-Michel Chef-Chef 11,0 %
La Plaine sur-Mer 12,5 %
Préfailles 16,1 %
Chauvé 7,0 %
Vue 9,3 %
Chaumes en-Retz 9,1 %
Rouans 8,6 %
Cheix-en-Retz 4,7 %
Port-Saint-Père 8,1 %
Pornic 11,6 %
La Bernerie en-Retz 14,6 %
Les Moutiers en-Retz 10,8 %
Saint-Hilaire de-Chaléons 8,4 %
Sainte Pazanne 7,3 %
CC Sud Retz Atlantique
Taux de chômage
plus de 12 %
de 10 % à 12 %
de 7 % à 10 %
moins de 7 %
En nombre
600
200
--- limites des EPCI --- limites communales
Source : INSEE RP2014
CODRA


Zoom Pornic
Sainte-Marie 10 %
Centre 17 %
Birochère-Joselière 10 %
Le Clion-Bourg 11 %

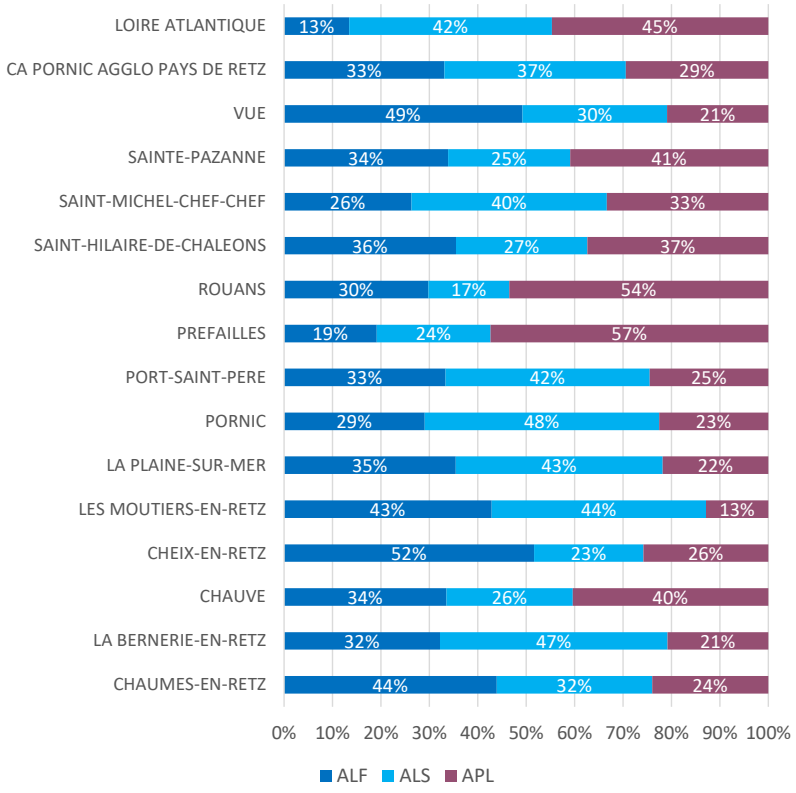
## 2) DES PRESTATIONS SOCIALES QUI SOULIGNENT LA FRAGILITE D'UNE PARTIE DES MENAGES

### 11% de la population allocataire d'une aide au logement

*On entend par bénéficiaire d'une allocation de la CAF une personne qui bénéficie d'au moins une allocation distribuée par la CAF : aides au logement, aides pour les ménages à bas revenus (RSA, AAH…), allocations familiales, allocation de rentrée scolaire…*
*Il existe trois types d'allocations logements :*

- ***APL** : elle est versées aux ménages locataires d'un logement conventionné, de type logement social, ou aux foyers ayant acquis un bien ancien en zone tendue via un prêt conventionné (PC) ou un prêt d'accession sociale (PSA) ;*
- ***ALF** : elle est versée en fonction de la situation familiale et des conditions de ressources. Sont concernés les ménages bénéficiant des allocations familiales, les jeunes ménages, différents cas de personnes à charge (grands enfants, parents…) et les personnes enceintes ;*
- ***ALS** : initialement réservé à certaines catégories de personne (personnes âgées, infirmes, jeunes salariés…) elle a été progressivement étendue, sous condition de ressources, à toutes les personnes exclues des autres aides au logement, et habitant en zone tendue.*

**Répartition des allocations logement par type**
*Source : CAF 2016*




25 945 personnes bénéficient d'une allocation de la CAF en 2016 pour 8 696 ménages, soit 47% de la population de Pornic Agglo Pays de Retz.

Un tiers des allocataires bénéficient d'une aide au logement, soit 2 823 ménages et 6 293 personnes. Les bénéficiaires d'une aide au logement sont nombreux au regard de l'offre en logement social, ils représentent 11% de la population.

Pornic et Sainte-Pazanne concentrent 40% des bénéficiaires de ces aides, du fait d'une population plus importante mais aussi d'un parc locatif plus important que dans les autres communes. En effet, 83% des bénéficiaires d'une allocation logement est locataire de son logement, contre seulement 17% de propriétaires.

Sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz, les ménages bénéficiaires d'une allocation logement de type APL sont peu nombreux (29%) par rapport au département (45%), du fait de la faiblesse en volume du parc conventionné. Le territoire étant considéré comme une zone tendue et attractif pour les

personnes âgées, les ménages allocataires de l'ALS (37%) sont par contre bien représentés (13% à l'échelle du département).

## Plus de 600 personnes bénéficiaires du revenu de solidarité active

*Le Revenu de Solidarité Active (RSA) assure aux personnes sans ressources un niveau minimum de revenu, variable selon la composition du foyer (demandeurs d'emploi de 25 ans ou plus, parents isolés, jeunes actifs, jeunes parents…). Le RSA est ouvert, sous certaines conditions, aux personnes d'au moins 25 ans et aux jeunes actifs de 18 à 24 ans s'ils sont parents isolés ou justifient d'une certaine durée d'activité professionnelle.*

À l'échelle de Pornic Agglo Pays de Retz, 608 personnes sont couvertes par le RSA, soit 1,1% de la population. C'est très peu en comparaison de la moyenne départementale, à 4,1%.

En volume, ils sont évidemment plus nombreux à Pornic. On compte, au global, 11 bénéficiaires pour 1 000 habitants. Les bénéficiaires sont plus nombreux dans les communes littorales, notamment à Préfailles (23 pour 1000), la Bernerie-en-Retz (15 pour 1000), La Plaine-sur-Mer (15), Pornic (15) et Saint-Michel-Chef-Chef (13). Ailleurs, ils sont plutôt moins nombreux.

| *Source : CAF 2016* | Nombre d'allocataires | Pour 1000 | Nombre de bénéficiaire d'une aide au logement | Pour 1000 | Nombre de bénéficiaires du RSA | Pour 1000 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Chaumes-en-Retz | 3459 | 524 | 771 | 117 | 48 | 7 |
| La Bernerie-en-Retz | 1007 | 370 | 305 | 112 | 40 | 15 |
| Chauvé | 1547 | 573 | 307 | 114 | 29 | 11 |
| Cheix-en-Retz | 617 | 612 | 104 | 103 | 7 | 7 |
| Les Moutiers-en-Retz | 510 | 326 | 151 | 96 | 17 | 11 |
| La Plaine-sur-Mer | 1638 | 408 | 497 | 124 | 59 | 15 |
| Pornic | 5800 | 398 | 1585 | 109 | 217 | 15 |
| Port-Saint-Père | 1402 | 487 | 213 | 74 | 24 | 8 |
| Préfailles | 390 | 322 | 149 | 123 | 28 | 23 |
| Rouans | 1461 | 520 | 267 | 95 | 17 | 6 |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | 1197 | 545 | 287 | 131 | 11 | 5 |
| Saint-Michel-Chef-Chef | 2044 | 442 | 547 | 118 | 62 | 13 |
| Sainte-Pazanne | 3975 | 624 | 914 | 143 | 37 | 6 |
| Vue | 898 | 565 | 196 | 123 | 12 | 8 |
| ***CA Pornic Agglo Pays de Retz*** | ***25 945*** | ***473*** | ***6 293*** | ***115*** | ***608*** | ***11*** |

## Le Fond de Solidarité pour l'accompagnement et l'accès au logement plutôt mobilisé

*Le FLS (Fond de Solidarité Logement) est une aide financière qui vise à aider les personnes en difficulté financière à accéder au logement ou à s'y maintenir. Il permet par exemple de prendre en charge le dépôt de garantie lors de l'arrivée dans un logement ou le paiement de factures (électricité, gaz, eau, …) afin de faciliter le maintien. Il s'agit d'un dispositif national géré au niveau départemental.*

En 2015, le FSL accompagnement et accès au logement a permis à 132 ménages de Pornic Agglo Pays de faciliter son accès à un logement. Il s'agit d'un dispositif mobilisé essentiellement sur les communes littorales (70% des aides accordées), et plus particulièrement à Pornic (34% des aides accordées).

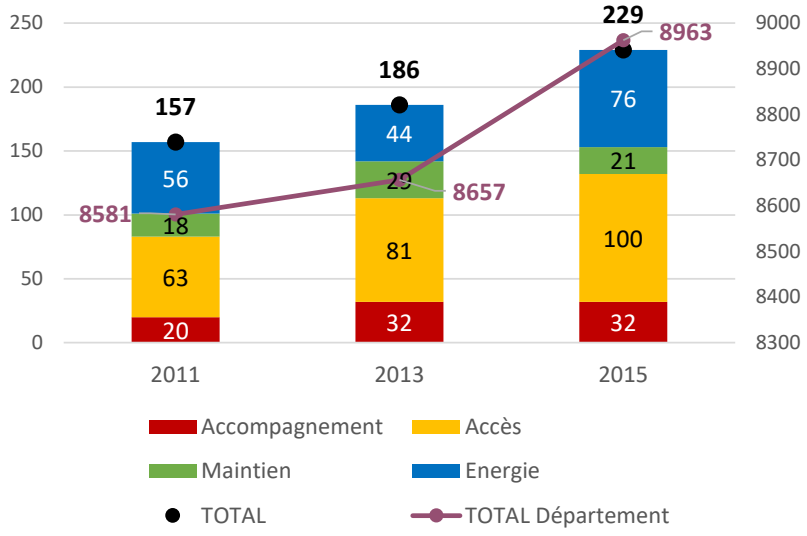
Le FSL participe également à favoriser le maintien dans le logement pour les ménages les plus en difficulté. En 2015, 21 aides ont été accordées au titre du maintien dans les lieux, et 76 aides au titre de l'aide au paiement des factures d'eau, d'énergie et de téléphone. De même que pour l'accès au logement, ces aides ont été accordées davantage aux ménages des communes littorales et pornicais qui en ont fait la demande.

229 aides du FSL ont été attribuées à un ménage de Pornic Agglo Pays de Retz en 2015, soit 2,6% des aides accordées à l'échelle du département. Par ailleurs, les ménages du territoire sont moins demandeurs d'une aide auprès du FSL qu'à l'échelle du département : 0,9% des ménages de Pornic Agglo Pays de Retz contre 1,5% des ménages de Loire Atlantique.

A l'échelle de Pornic Agglo Pays de Retz, comme à l'échelle du département, entre 2011 et 2015, le nombre d'aides a augmenté, en particulier en ce qui concerne l'accès au logement et l'aide à l'énergie.

**Evolution des aides accordées aux ménages de Pornic Agglo Pays de Retz au titre du FSL**

*Source : Département Loire Atlantique*



## 3) DES MENAGES PRECAIRES QUI PEINENT A ACCEDER A UN LOGEMENT SOCIAL

### 142 demandeurs relevant du contingent préfectoral

Pour rappel, 70% des demandeurs d'un logement social à Pornic Agglo Pays de Retz ont des ressources compatibles avec le PLAi.

L'État indique qu'au 1er janvier 2017, 142 demandeurs d'un logement social sur le territoire relèvent du contingent préfectoral prioritaire (public identifié au titre du PDALHPD).

En 2016, 58 demandes ont été satisfaites, et représentent 42% des attributions réalisées sur Pornic Agglo Pays de Retz.

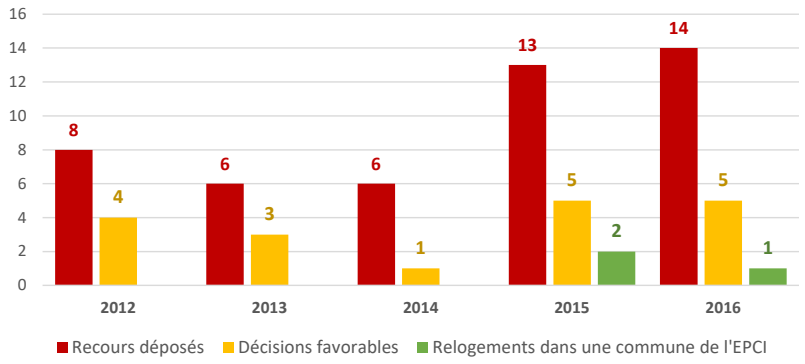
### La mobilisation des recours DALO par les ménages du territoire

L'État indique également que ces cinq dernières années, 18 ménages ont été reconnus comme relevant du DALO (Droit au Logement Opposable) sur 47 recours déposés. Il s'agit d'un dispositif peu mobilisé sur le territoire (1 120 recours déposés à l'échelle du département en 2016), mais en 2015 et 2016 le nombre de recours déposés a doublé par rapport aux années précédentes.

Néanmoins, sur la même période, seulement 3 ménages ont été relogés (1 à la Plaine-sur-Mer, 2 à Saint-Michel-Chef-Chef), confirmant la difficulté à accéder à un logement social, même pour les publics prioritaires issus du territoire.

**Evolutions du recours DALO sur Pornic Agglo Pays de Retz**

*Source : PAC*




***Qui peut saisir la commission de médiation DALO, dans l'objectif d'être reconnu « urgent et prioritaire » ?***

***CCH L441-2-3***

1. Le demandeur de logement social qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès, n'a reçu aucune proposition adaptée dans un délai fixé par arrêté du préfet au regard des circonstances locales (délai dit « anormalement long). Sur Pornic Agglo Pays de Retz, ce délai a été fixé à 24 mois.

2. Le demandeur de bonne foi, vivant dans la situation suivante :
   - Dépourvu de logement,
   - Menacé d'expulsion sans relogement,
   - Hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale,
   - Logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
   - Logé dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, ou s'il est handicapé ou a à sa charge au moins une personne en situation de handicap.

3. Toute personne qui, sollicitant l'accueil dans :
   - Une structure d'hébergement,
   - Un établissement ou un logement de transition,
   - Un logement foyer,
   - Une résidence hôtelière à vocation sociale,

N'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande.

# C. L'OFFRE ET LES BESOINS A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES

## 1) LES MENAGES PRECAIRES EN RUPTURE SOCIALE

La population de Pornic Agglo Pays de Retz comporte un certain nombre de ménages très modestes voire précaires. Pour rappel :

- 12% de la population vit sous le seuil de pauvreté, soit environ 3 000 ménages
- 19% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, soit plus de 5 000 ménages
- Le chômage touche près de 10% de la population, soir 2 400 personnes
- Environ 600 personnes touchent le RSA

Pour ces ménages dont les revenus sont bas et la situation parfois précaire, il peut être difficile d'accéder ou de se maintenir dans le logement, notamment au regard de la tension du marché et en particulier celui du logement social. Face à ces difficultés, les ménages les plus modestes sont les plus à même d'être touchés par le mal logement.

Pour répondre aux besoins des ménages en rupture sociale à un moment de leur vie, les communes travaillent en partenariat avec l'association Trajet, qui dispose de 23 logements dans 11 des 14 communes du territoire, en ALT (aide au logement temporaire) ou en sous-location avec baux glissants, permettant un maillage intéressant du territoire. Une offre complémentaire, en urgence ou en insertion, est gérée directement par les communes, notamment à Pornic, La Plaine-sur-Mer, Sainte-Pazanne…

En revanche il n'existe aucune structure d'accueil spécialisé sur le territoire pour accueillir les ménages qui nécessitent un suivi et un accompagnement spécifique (CHRS, Pension de famille…), ce qui peut faire défaut pour certains publics, notamment les jeunes en rupture ou les hommes isolés.

Face à la faiblesse de l'offre locative sociale sur le territoire, notamment en PLAi, le parcours du retour vers le logement reste très difficile sur le territoire.

## 2) LE LOGEMENT DES JEUNES ET DES SAISONNIERS

Le public jeune regroupe des profils variés, liés à la diversité des situations rencontrées (sociale, économique, face à l'emploi ou l'enseignement…) et à l'évolution souvent fréquente de celles-ci. Le public jeune se caractérise donc par sa grande mobilité géographique, économique et sociale, qui appelle une diversité de réponses en termes d'offre de logement et d'hébergement.

Sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz, deux problématiques spécifiques liées aux jeunes sont identifiées :

- Les réponses à apporter aux jeunes actifs en début de parcours, et notamment les apprentis/stagiaires. Avec 25% de moins de 20 ans en 2014, les besoins sont importants.
- Les réponses à apporter aux saisonniers, un public plutôt jeune et avec peu de ressources, composante essentielle de l'activité économique estivale.

### Le logement des jeunes actifs

L'évolution de l'emploi sur le territoire induit des besoins de plus en plus importants pour les entreprises, ce qui conduit stagiaires, jeunes en alternance et en situation de premier emploi à rechercher un logement sur territoire. À ce jour, les entreprises témoignent de leurs difficultés à recruter ce type de profil du fait de la difficulté pour ces jeunes à se loger dans un parc de logement essentiellement composé de propriétés occupantes et de grands logements, dans un secteur tendu.

Aucune structure dédiée aux jeunes n'existe sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz pour répondre à ce besoin. Néanmoins, une étude menée en 2009 par l'URHAJ à l'échelle de la Fédération du Pays de Retz souligne le besoin d'objectiver au mieux les besoins d'ors et déjà identifiés, et apporte des préconisations pour aider au maintien et à l'installation des jeunes actifs :

- Renforcer le partenariat avec les bailleurs et les communes pour construire et louer de petits logements
- Réaliser environ 17 à 22 places en résidence dédiée Foyer Jeune Travailleur (12 à 15 logements à Pornic et 5 à 7 logements à Sainte-Pazanne)
- Améliorer la visibilité et la quantité d'offre en locatif privé
- Prévoir un lieu d'accueil, d'information et d'orientation des jeunes

Sur le territoire, les réflexions sont encore en cours, à Pornic et à Sainte-Pazanne, au sujet du développement d'une offre pour les jeunes.

### Le logement des saisonniers

Lors de la saison estivale, le territoire accueille de nombreux saisonniers venus travailler sur le littoral touristique, notamment des jeunes. Ce public peut rencontrer plusieurs difficultés pour se loger durant la saison :

- Une offre locative privée peu développée et concurrencée par les locations saisonnières
- Des baux inadaptés à la location de courte durée

Pour répondre aux besoins temporaires de ces jeunes, le territoire a développé des solutions :

- Plusieurs communes mettent à disposition des logements ou des locaux inoccupés l'été, afin d'accueillir le renforcement des effectifs et des saisonniers l'été (12 studios à La Plaine pour l'accueil de gendarmes, logements communaux aux Moutiers pour accueillir les sauveteurs…).
- L'ancienne CC de Pornic a mis en place un dispositif de logement chez l'habitant, qui sera étendu à l'ensemble du territoire. Ce dispositif demande néanmoins à être évalué, afin de mesurer son efficacité, et à être davantage encadré, afin d'éviter des situations de mal logement.

L'absence de structure de type Foyer de Jeune Travailleurs sur le territoire ne permet pas d'accueillir certains jeunes dans les logements qui auront été libérés.

◇ *Zoom sur le dispositif d'accueil chez l'habitant porté par Pornic Agglo Pays de Retz*

En 2006, le dispositif d'accueil des saisonniers chez l'habitant a été mis en place à l'échelle de l'ancienne CC de Pornic. Un travail sera engagé en 2018 pour étendre le dispositif à l'ensemble de l'agglomération.

Ce dispositif rencontre du succès, avec une centaine de logements proposés en 2016, allant de la chambre chez l'habitant au T2, tous meublés. Il a permis d'accueillir 129 personnes en 2016, qu'ils soient saisonniers ou stagiaires. En effet, ce dispositif se révèle également parfaitement adapté aux jeunes stagiaires, qui peinent souvent à se loger pour une courte durée sur le territoire. Les loyers sont encadrés par l'agglomération, et varient de 250€ à 440€ par mois toutes charges comprises. Les logements sont essentiellement occupés l'été, mais se répartissent tout de même sur toute l'année.

Un tiers de locataires sont originaires de Loire Atlantique, mais la majorité vient de régions plus éloignées. Ce dispositif profite essentiellement aux jeunes (20 ans et moins), qui représentent 43% des locataires. La plupart travaillent dans la restauration et l'hôtellerie (45%), mais 19% travaillent également dans des commerces et 15% dans la construction et les services.

Cette offre permet de répondre à un besoin précis, celle des saisonniers et des stagiaires, qui ont besoin d'un petit logement tout équipé, sur une courte durée, et à proximité de leur lieu de travail (personnes souvent non motorisées et aux horaires décalées pour les saisonniers). Pour les propriétaires, la sous-occupation des logements étant une réalité sur le territoire, cela permet d'optimiser les ressources existantes et d'apporter un revenu complémentaire aux propriétaires aux revenus parfois modestes.

*Flyer de communication autour du dispositif*

## 3) LES PERSONNES AGEES EN PERTE D'AUTONOMIE

### Un territoire attractif pour les seniors

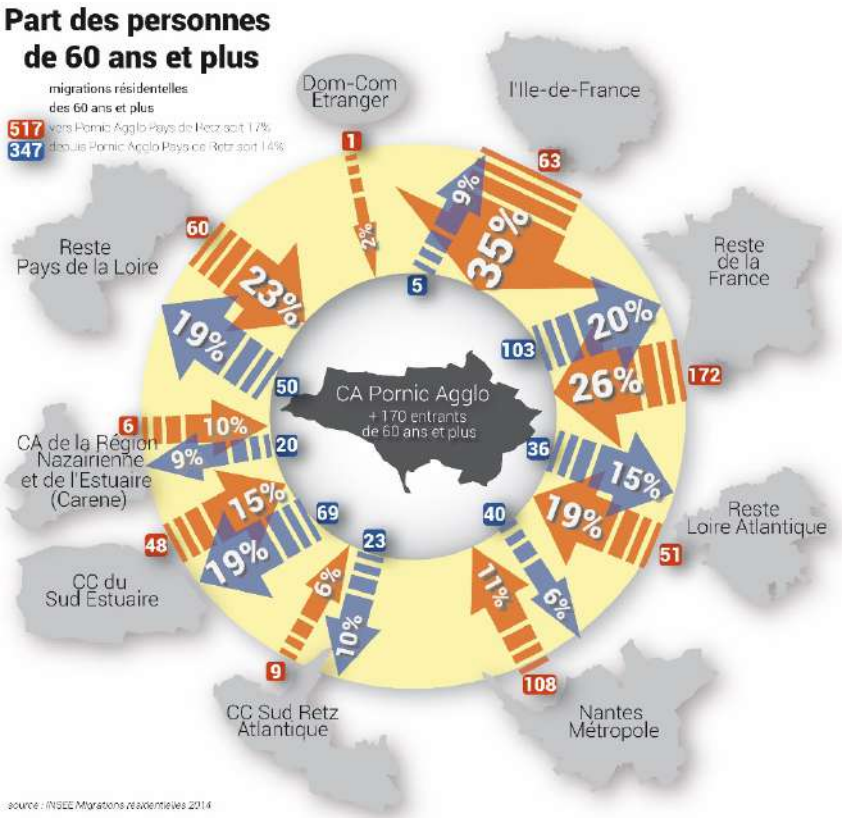
En 2014, presque 30% de la population est âgé de 60 ans ou plus sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz, contre seulement 23% à l'échelle départementale. Le vieillissement est particulièrement marqué sur le littoral, où la part des 60 ans et plus peu atteindre jusqu'à 50% de la population communale (Préfailles). Ainsi, les communes littorales concentrent 70% des 60 ans et plus qui habitent l'agglomération. A Pornic cependant, on remarque des contrastes selon les secteurs. Les quartiers centraux sont plutôt âgés, tandis que les bourgs du Clion et de Sainte-Marie accueillent une population plus jeune.

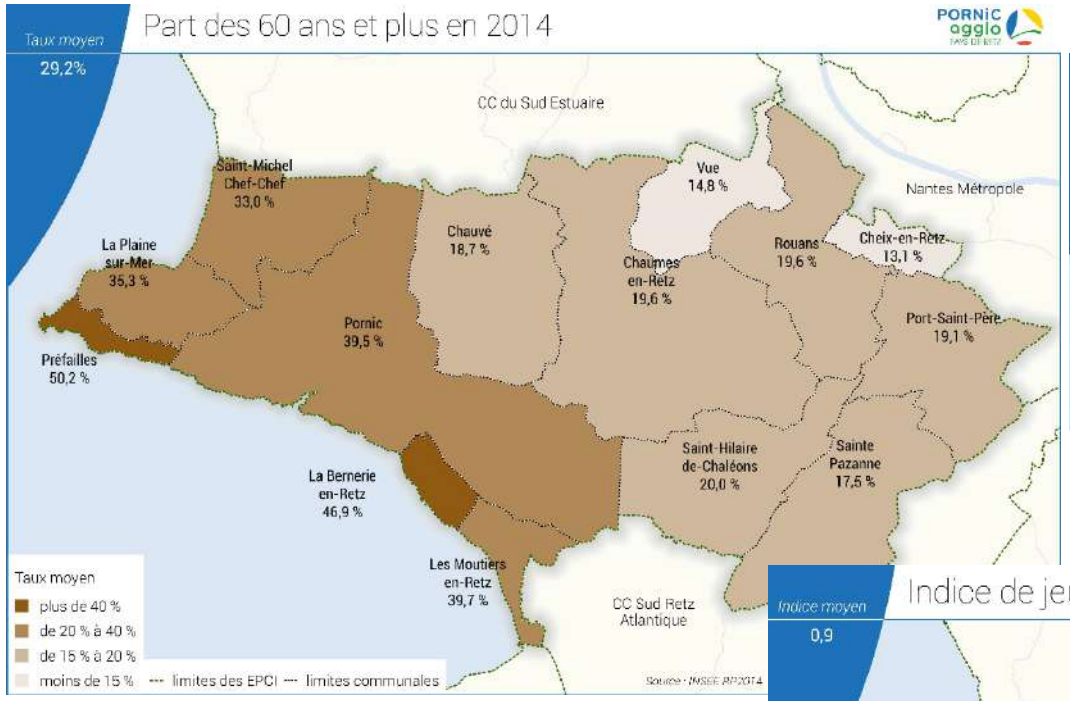
Entre 2009 et 2014 le vieillissement de la population s'est accentué, les 60 ans et plus représentant 26% de la population en 2006. Soit un taux d'évolution annuel moyen de +4,4% sur la période

Le vieillissement marqué de la population s'explique également par des flux migratoires de seniors qui viennent s'installer sur le territoire. En effet, 17% des entrants sur le territoire ont plus de 60 ans, contre 14% parmi les sortants. En outre, il y a en volume davantage d'entrants de 60 ans et plus (517) que de sortants (347).

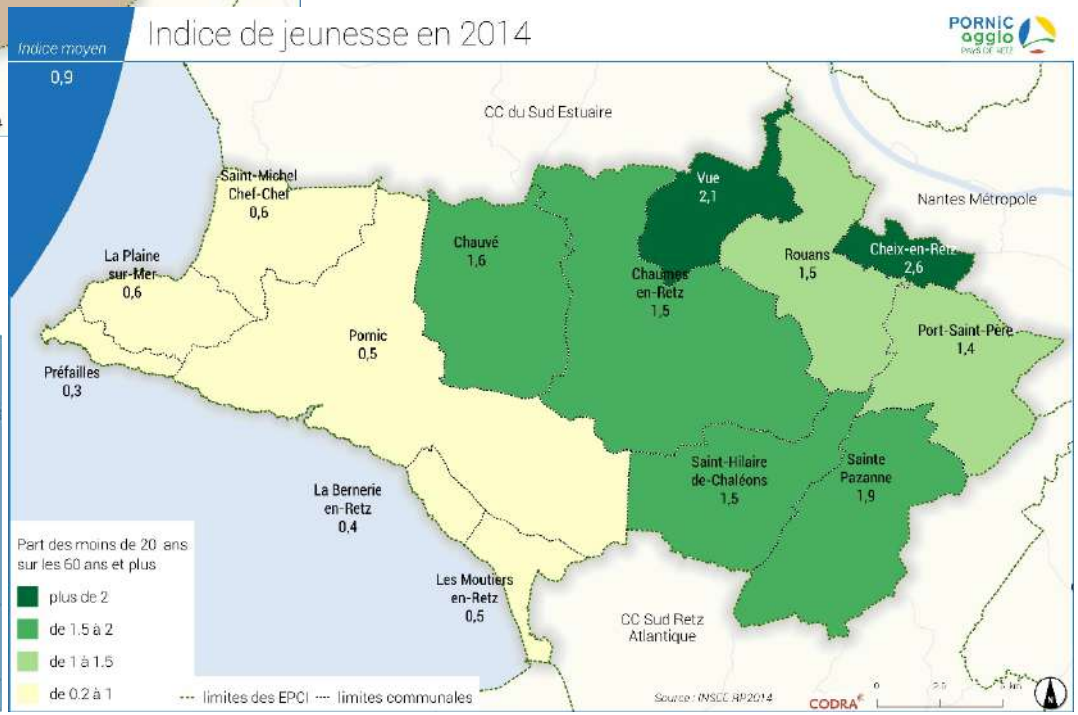
Le territoire accueille donc une population qui vient s'installer et vieillir sur le littoral, soit en transformant sa résidence secondaire en résidence principale, soit en s'insérant sur le marché local du logement et de l'hébergement.

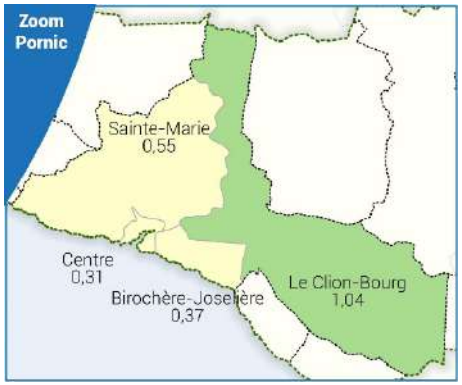
Les personnes âgées encore autonomes peuvent rencontrer des difficultés dans leur logement et rechercher un nouveau logement plus adapté ou souhaiter se rapprocher des commodités des centres. Elles peuvent aussi nécessiter un accompagnement ou des soins médicaux qu'il n'est pas possible d'exercer à domicile et rechercher un logement dans une résidence médicalisée de type EHPAD.




Part des 60 ans et plus en 2014
Taux moyen
29,2%
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
Saint-Michel Chef-Chef 33,0 %
La Plaine sur-Mer 35,3 %
Préfailles 50,2 %
Pornic 39,5 %
Chauvé 18,7 %
Vue 14,8 %
Chaumes en-Retz 19,6 %
Rouans 19,6 %
Cheix-en-Retz 13,1 %
Port-Saint-Père 19,1 %
Saint-Hilaire de-Chaléons 20,0 %
Sainte Pazanne 17,5 %
La Bernerie en-Retz 46,9 %
Les Moutiers en-Retz 39,7 %
CC Sud Retz Atlantique
Taux moyen
plus de 40 %
de 20 % à 40 %
de 15 % à 20 %
moins de 15 %
limites des EPCI
limites communales
Source : INSEE RP2014

Zoom Pornic
Sainte-Marie 38 %
Centre 50 %
Birochère-Joselière 46 %
Le Clion-Bourg 26 %


Indice de jeunesse en 2014
Indice moyen
0,9
CC du Sud Estuaire
Nantes Métropole
Saint-Michel Chef-Chef 0,6
La Plaine sur-Mer 0,6
Préfailles 0,3
Pornic 0,5
Chauvé 1,6
Vue 2,1
Chaumes en-Retz 1,5
Rouans 1,5
Cheix-en-Retz 2,6
Port-Saint-Père 1,4
Saint-Hilaire de-Chaléons 1,5
Sainte Pazanne 1,9
La Bernerie en-Retz 0,4
Les Moutiers en-Retz 0,5
CC Sud Retz Atlantique
Part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus
plus de 2
de 1,5 à 2
de 1 à 1,5
de 0,2 à 1
limites des EPCI
limites communales
Source : INSEE RP2014
CODRA


Zoom Pornic
Sainte-Marie 0,55
Centre 0,31
Birochère-Joselière 0,37
Le Clion-Bourg 1,04

## Une information des personnes âgées bien organisée

Plusieurs services permettent de relayer l'information auprès des personnes âgées et de leurs familles sur le territoire :

- Un Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique (CLIC) est situé à Pornic. Il constitue un guichet unique d'information et d'orientation des personnes âgées et de leurs proches dans les démarches. Le CLIC intervient notamment pour accompagner les personnes âgées dans des situations complexifiées, en particulier du fait de la perte d'autonomie.
- Les **CCAS** (Centres Communaux d'Actions Sociales) des communes interviennent également beaucoup auprès des personnes âgées et peuvent accompagner et orienter celles-ci dans leurs démarches
- Les personnes en charge du suivi et de l'animation du PIG peuvent également être amenées à orienter les personnes âgées notamment en matière d'adaptation de leur logement.

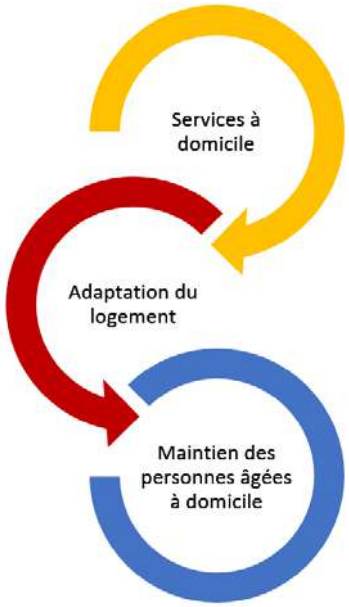
## Les actions en faveur du maintien à domicile

Le maintien à domicile des personnes âgées est rendu possible grâce aux services à la personne qui peuvent être mobilisés mais aussi par l'adaptation du logement à la perte d'autonomie progressive de la personne.

Une composante essentielle au maintien à domicile est la disponibilité de services d'aides à la personne à domicile. Le territoire semble bien pourvu en offre, que ce soit pour le transport, le partage de repas et médicaments, soins infirmiers, aides ménagères, à la toilette, etc… Les CCAS peuvent proposer également des services à destination des seniors.

Par ailleurs, de 2014 à 2016, 54 dossiers ont été accordés dans le cadre du PIG du Pays de Retz au titre du maintien à domicile, permettant à ces ménages de réaliser les travaux nécessaire à leur maintien dans leur logement (installations de rampes, adaptation des salles d'eau…)

Le volet adaptation et maintien à domicile du PIG porté à l'échelle du Pays de Retz, alloue des subventions aux personnes handicapées ou aux personnes âgées en perte d'autonomie propriétaires occupants, pour réaliser des travaux d'adaptation de leur logement. Sur la période 2014-2016, un objectif de 60 subventions avait été fixé, 54 ont été accordées (soit 90% de l'objectif).



## Un développement important de l'offre intermédiaire

Afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, il est essentiel de développer les services nécessaires à cette frange de la population (portage de repas, soins à domicile, aide au ménage, transport…). Il est nécessaire également de proposer une offre en logement adaptée à leur besoin et à la perte progressive de l'autonomie. À ce titre l'habitat intermédiaire peut être pensé comme une étape dans le parcours résidentiel des personnes âgées, avant de recourir à l'hébergement médicalisé.

D'après l'étude sur l'habitat intermédiaire réalisée en 2017 par la Délégation du Pays de Retz, il existe actuellement 159 logements intermédiaires pour personnes âgées sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz, essentiellement en locatif social, aujourd'hui répartie sur cinq communes :

- Pornic : 94 logements
- Saint-Michel-Chef-Chef : 19 logements
- Chauvé : 17 logements
- Chaumes-en-Retz : 15 logements
- Ste-Pazanne : 14 logements

Cette offre se développe rapidement (128 logements en 2016), et de nombreux projets sont en cours de construction ou de réflexion dans plusieurs communes. Ainsi, le territoire devrait compter plus de 260 logements intermédiaires à horizon 2020.

### *Exemple d'habitat intermédiaire dédié aux seniors*

### *L'habitat intermédiaire pour les seniors en Loire Atlantique*

L'habitat intermédiaire est ici entendu comme un logement qui permet à son occupant, en situation de perte d'autonomie, de palier à un besoin lié à sa santé, son autonomie, au lien social, à la mobilité, l'accès aux commerces et services…

En Loire-Atlantique, ce terme désigne plus précisément un habitat à destination des personnes âgées qui correspond à « un ensemble d'éléments architecturaux, environnementaux et humains (prenant en compte des modes de vie et habitudes) qui offre aux personnes âgées, à un moment donné dans leur parcours de vie, les conditions nécessaires pour répondre à leurs besoins de façon la plus autonome possible ».

A ce titre, l'habitat intermédiaire peut représenter les habitats regroupés spécifiquement destinés aux personnes âges, les villages retraites, mais aussi quelques structures collectives avec services intégrés (à Pornic).

Les principales caractéristiques de l'habitat intermédiaire dédié aux seniors sur le territoire :

- Une petite typologie (T1 bis ou T2)
- Un jardinet ou un balcon
- Proximité des services et commerces
- Activités communes

## Des réponses en EHPAD nombreuses

Pour répondre aux besoins des personnes âgées dépendantes, 9 structures en EHPAD existent sur le territoire et totalisent 675 places. L'offre est donc développée et répartie sur 7 communes, notamment Pornic. L'offre est majoritairement habilitée à l'aide sociale et répartie entre acteurs publics, associatifs et privés. Cependant, elle est plutôt chère, et donc certainement inaccessible à une partie de la population vieillissante.

| Commune | Structure | Statut | Habilitation à l'aide sociale | Nombre de places | Prix mensuel (hors aides) |
|---|---|---|---|---|---|
| Chaumes-en-Retz | EHPAD St Joseph | Associatif | Oui | 69 | 1 671 € |
| La Bernerie-en-Retz | EHPAD du Soleil | Associatif | Oui | 80 | 1 670 € |
| La Plaine-Sur-Mer | EHPAD L'accueil de la Côte de Jade | Associatif | Oui | 82 | 1 719 € |
| Pornic | EHPAD Saint Gildas | Fondation | Oui | 51 | 1 869 € |
| | EHPAD Pornic | Public | Oui | 87 | 1 891 € |
| | EHPAD Les Ormes | Privé | Non | 79 | 2 932 € |
| Rouans | EHPAD La Providence | Associatif | Oui | 84 | 1 811 € |
| St Hilaire-De-Chaléons | EHPAD Saint André | Associatif | Oui | 64 | 1 574 € |
| Ste-Pazanne | EHPAD Victor Ecomard | Associatif | Oui | 79 | 1 715 € |
| | | | | **675** | **1 872 €** |

*Source : Finess 2017*

## 4) PERSONNES HANDICAPEES

### Des besoins difficile à identifier

On recense 538 bénéficiaires de l'AAH (Allocation Adulte Handicapés) sur le territoire et 97 personnes bénéficiaires de l'APH (aide sociale à l'hébergement pour personnes handicapées). Cet indicateur seul ne permet d'identifier l'ensemble des publics handicapés (enfants notamment), mais il donne des indications concernant ceux qui bénéficient d'aides sociales. Cette aide est versée aux personnes handicapées de plus de 20 ans, jusqu'à l'âge légal de la retraite.

Les besoins locaux restent cependant mal connus à l'échelle de l'intercommunalité. Les ménages en situation de handicap peuvent mobiliser pour partie les mêmes services que les ménages âgés, notamment en matière d'aide à domicile.

### Les structures dédiées

Il existe 8 structures spécialisées pour les personnes handicapées, qui proposent notamment des places en hébergement spécialisé. L'offre apparaît donc relativement développée et variée entre es foyers d'hébergement, des foyers de vie, des foyers d'accueil médicalisés…

Ce sont ainsi 222 places existantes actuellement sur le territoire.

| Commune | Structure | Type d'accueil | Nombre de places |
|---|---|---|---|
| Chaumes-en-Retz | ESAT Horticat | Semi-Internat | 99 |
| | FAH Chéméré | Hébergement Complet Internat | 16 |
| | LOGAC | Hébergement Complet Internat | 9 |
| | SAVS | Prestation en milieu ordinaire | 8 |
| Chauvé | Foyer De Vie Notre-Dame-De-Terre Neuve | Hébergement Complet Internat | 9 |
| | FAM Notre Dame De Terre Neuve | Hébergement Complet Internat | 33 |
| Ste-Pazanne | Foyer De Vie De Ste Pazanne | Hébergement Complet Internat | 39 |
| La Bernerie-en-Retz | Entreprise Adaptée Hortipro | Semi-Internat | 9 |
| | | | **222** |

*Source : Finess 2017*

## 5) LES REPONSES A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

*Le Schéma Départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage fixe les obligations pour les territoire en termes de structure d'accueil des gens du voyage, et définition des orientations sur les solutions à apporter, notamment pour les familles sédentarisées. Il est actuellement en cours de révision et devrait être adopté sous peu.*

Le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz rencontre des situations de stationnement illégal de gens du voyage, ainsi que des situations de sédentarisation.

Les stationnements illicites sont des problématiques davantage littorales, et liées à la période estivale sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz.

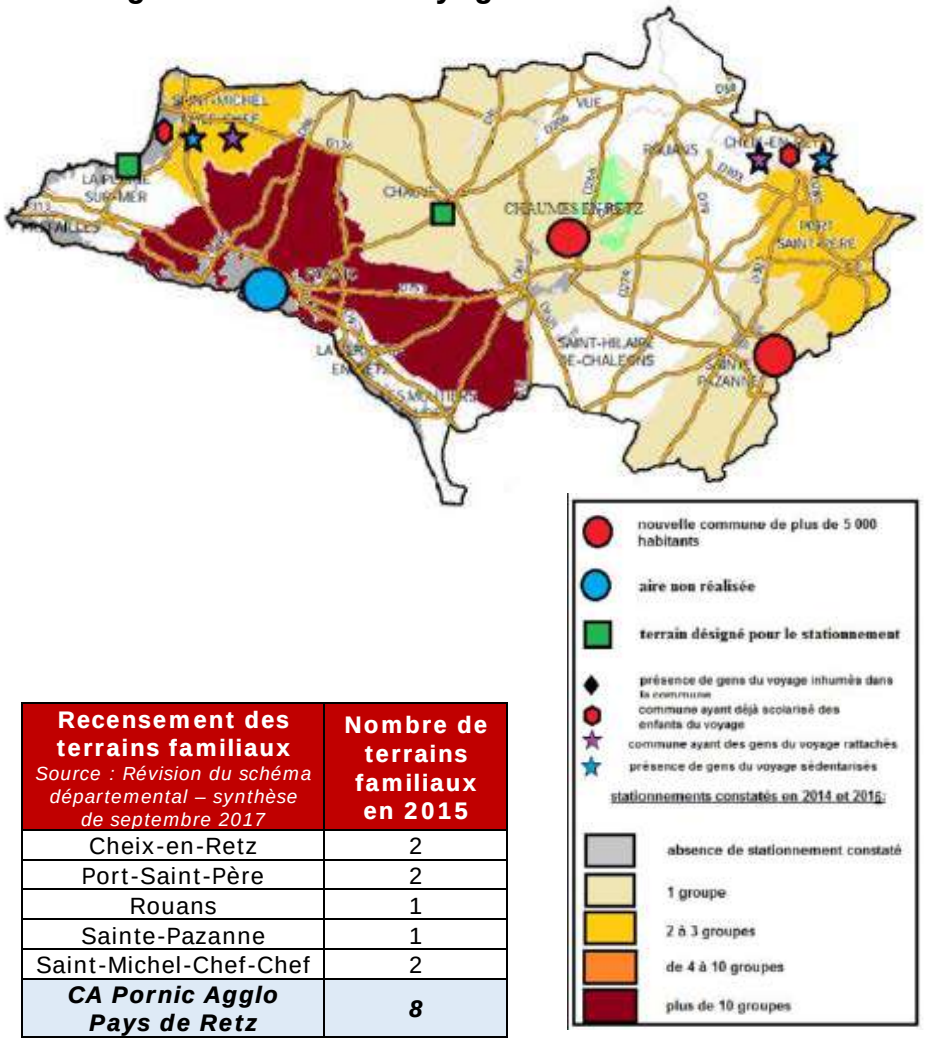
Pornic, inscrite dans le précédent schéma départemental, avait pour obligation de réaliser une aire d'accueil de 10 places. Celle-ci n'ayant pas été réalisée, elle sera de nouveau inscrite dans le schéma en cours d'élaboration. Par ailleurs, Sainte-Pazanne et Chaumes-en-Retz comptant plus de 5 000 habitants, ces communes seront inscrites au nouveau schéma.

Sur Pornic Agglo Pays de Retz, l'État a recensé 8 terrains familiaux en 2015.

À l'issu du diagnostic réalisé dans le cadre du nouveau schéma départemental, l'État préconise :

- La réalisation de l'aire de Pornic ainsi que d'une aire de passage dans l'est du territoire (Chaumes-en-Retz ou Sainte-Pazanne) pour mieux gérer les stationnements en période estivale
- De prendre en compte les familles sédentarisées, via le développement de formes d'habitat adapté ou de terrains familiaux (2 à 5 familles identifiées).
- D'éventuellement prévoir une autre capacité d'accueil pour les groupes en période estivale pour faire face à l'afflux, notamment sur la zone littorale

**Diagnostic Gens du Voyage***




| Recensement des terrains familiaux *Source : Révision du schéma départemental – synthèse de septembre 2017* | Nombre de terrains familiaux en 2015 |
|---|---|
| Cheix-en-Retz | 2 |
| Port-Saint-Père | 2 |
| Rouans | 1 |
| Sainte-Pazanne | 1 |
| Saint-Michel-Chef-Chef | 2 |
| ***CA Pornic Agglo Pays de Retz*** | ***8*** |

*Source : Bilan du PDH - *Cette carte sera à actualiser lors de l'adoption du nouveau schéma en cours d'élaboration*

## L'ESSENTIEL

- Une part importante de ménages modestes et des situations de précarités à prendre en compte
- Peu de réponses pour les ménages en rupture sociale, notamment les personnes isolées
- Un enjeu identifié autour du logement des jeunes actifs et des saisonniers en complément du dispositif d'accueil chez l'habitant
- Le parcours résidentiel des seniors, une offre bien présente et qui continue de se développer, des besoins qui vont se renforcer
- Des besoins pris en compte pour les personnes handicapées, mais qui restent mal connus
- Des réponses qui restent à apporter pour les gens du voyage

# SYNTHESES ET ENJEUX IDENTIFIES

# A. SYNTHESE SCHEMATIQUE DES PARCOURS RESIDENTIELS

## 1) SCHEMA DES CURSUS RESIDENTIELS

**Clientèles, profil des ménages** → **Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins**

| Clientèles, profil des ménages | Niveau des ressources | Locatif social | Locatif privé | Accession aidée | Accession en neuf | Accession en ancien | Offre spécifique |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etudiants, stagiaires, apprentis, saisonniers | | | - | | | | - - |
| Isolé(e)s, jeunes actifs | Faible ou précaire | - - | - - | | | | - - |
| | Moyen | - | - | - | - | - | |
| | Haut | | + | | + | + | |
| Couples sans enfants | Faible ou précaire | - - | - - | | | | |
| | Moyen | - | - | - | - | + | |
| | Haut | | + | | + | + | |
| Couples avec enfants | Faible ou précaire | - - | - - | | | | |
| | Moyen | - | - | - | - | + | |
| | Haut | | + | | + | + | |
| Familles mono-parentales | Faible ou précaire | - - | - - | | | | - - |
| | Moyen | - | - | - - | - - | - | |
| | Haut | | + | | + | + | |
| Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours | Faible ou précaire | - | | | | | |
| | Moyen | - | - | | - | - | |
| | Haut | | + | | + | + | |
| Isolé(e)s âgé(e)s, en recherche de structures ou de services | | - | - | | | | + |

| | |
|---|---|
| + | Possible avec offre satisfaisante aujourd'hui |
| - | Des décalages entre l'offre et la réalité de la demande |
| - - | Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délais d'attente très longs, déficits d'offre |

## Une offre particulièrement peu disponible pour les jeunes

Pour les jeunes la situation est difficile. L'offre locative sociale est très peu mobilisée, l'offre étant limitée, l'attente étant trop longue et les petites typologies peu présentes. En locatif privé, les loyers élevés et les difficultés à solvabiliser les dossiers auprès des propriétaires bailleurs rendent l'accès au logement difficile pour les plus modestes.

Plus les revenus augmentent, plus l'accès au locatif privé est facilité et ce d'autant si le rapport à l'emploi est stable (CDI). Le développement de l'offre récemment a permis de proposer une offre en deux et trois pièces. En accession, il est difficile de trouver un produit correspondant aux ressources du primo-accédant. En ancien, les petites typologies sont essentiellement tournées vers le marché de la résidence secondaire, à prix élevés.

En neuf, compte-tenu des prix élevés, il y a peu de possibilités, sauf à disposer d'un apport personnel significatif.

Pour les saisonniers, les solutions sont limitées, ce qui constitue une réelle difficulté sur quelques mois de l'année. Les loyers du parc privé sont trop élevés et l'offre peu disponible, concurrencée par un hébergement touristique inaccessible en termes de prix. Néanmoins le dispositif d'accueil chez l'habitant semble apporter une réponse. Pour les jeunes stagiaires ou apprentis cependant, l'absence de structure dédiée est un réel frein à l'accès à un logement sur le territoire.

## Les familles modestes rencontrent des difficultés

Les familles aux revenus faibles ou précaires et les familles monoparentales rencontrent des difficultés à mobiliser le parc social du fait de la faiblesse de l'offre, de l'absence de rotation, même si les typologies intermédiaires et les grands logements y sont bien présents.

Les classes moyennes qui ne peuvent accéder se tournent vers l'offre locative privée mais les loyers élevés rendent cette solution de logement peu pérenne, en témoigne le taux de rotation élevé. On peut supposer que ces ménages s'éloignent donc encore davantage du littoral pour se loger de manière pérenne (en locatif comme en accession).

En accession, les possibilités en neuf sont nombreuses pour les familles, en individuel avant tout, même si une offre en collectif dédiée à l'occupation permanente s'est développée ces dernières années, essentiellement à Pornic.

Pour les ménages aux ressources moyennes, l'offre, rétro-littorale essentiellement, permet encore de se loger. L'ancien offre des possibilités, vers lesquelles se tournent manifestement aussi les ménages, mais sa localisation par rapport à l'emploi peut fragiliser à moyen terme les ménages (charges élevées, facture énergétique, coût des déplacements).

## Les ménages plus âgés trouvent une palette d'offres qui leur correspond davantage

Les ménages âgés, souvent déjà propriétaires, trouvent plus facilement une offre compatible à leur demande, L'attractivité du territoire pour les ménages aspirant à une retraite « en bord de mer » est nette et les possibilités sont nombreuses, avant tout en individuel, mais également en petit collectif ou en intermédiaire. Cela reste néanmoins difficile pour les plus modestes d'entre eux, dans le parc social comme dans le parc privé.

Pour les personnes âgées en recherche de structures dédiées, les réponses se développent. C'est surtout en matière d'accueil médicalisé que le territoire est très bien pourvu, bien que cette offre puisse parfois être chère.

# B. SYNTHESE DES ELEMENTS SOULEVES PAR LE DIAGNOSTIC

## 1) UN FONCTIONNEMENT TERRITORIAL CONTRASTE

Le diagnostic montre des logiques différentes suivant que l'on se trouve sur le littoral touristique ou le rétro littoral polarisé vers la métropole nantaise.

De manière générale, le littoral est extrêmement attractif. Il concentre la population, les emplois et la construction neuve. Mais c'est aussi dans ces communes que l'on trouve des publics plus précaires et des besoins en logements plus variés. Les prix du foncier sur le littoral, en lien avec l'attractivité touristique, le cadre de vie et la rareté grandissante du foncier, ne cessent d'augmenter, générant ainsi l'éviction de certains ménages, notamment les plus jeunes.

À l'inverse, les communes rétro littorale et les communes périurbaines de Nantes attirent des ménages jeunes et au profil plutôt familial. Les prix sont plus bas et la disponibilité du foncier est plus importante, ce qui explique une dynamique démographique et de construction également soutenue. Le parc de logement de ces communes est davantage encore que le littoral marqué par le modèle la maison individuelle en propriété occupante.

## 2) UNE ATTRACTIVITE FORTE QUI INDUIT DES BESOINS EN LOGEMENTS IMPORTANTS

De l'attractivité, notamment résidentielle, découle une dynamique de construction en logement importante permettant de répondre à l'expression des besoins des ménages. La demande ainsi que l'offre sont essentiellement tournés vers la maison individuelle. L'offre locative privée est très peu présente et concentrée à Pornic et Sainte-Pazanne. L'offre locative sociale quant à elle est sous développée au regard de la demande.

## 3) DES BESOINS CONCERNANT DIVERS PUBLICS

Du fait de la structure du parc de logement, les petits ménages aux ressources modestes peinent à accéder au marché du logement, extrêmement tendu. De fait, les seniors et les jeunes sont les plus impactés, ainsi que les ménages en rupture sociale.

# C. LES ENJEUX IDENTIFIES POUR LE PLH 2019-2024

## 1) UN NIVEAU DE PRODUCTION IMPORTANT A MAINTENIR POUR REPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

Afin de répondre aux besoins variés des ménages du territoire, la poursuite de la dynamique de construction est essentielle. Elle devra néanmoins prendre en compte les spécificités des différents profils de communes, entre communes littorales, rétro littorales, périurbaines, pôles d'équilibre de SCOT…

Par ailleurs, un enjeu autour des modes de production de l'habitat et des formes urbaines se dégage, avec l'impératif de maîtrise et d'économie du foncier, dans un contexte de marché tendu. Pour cela, la mise en place d'une politique foncière volontariste et permettant la diversification de l'offre est un enjeu prégnant de ce PLH.

## 2) LA FLUIDITE DES PARCOURS RESIDENTIELS A MAINTENIR ET RENFORCER

Afin de permettre un parcours résidentiel pour tous les ménages, il apparaît essentiel de diversifier la production, en renforçant notamment de manière significative l'offre locative sociale sur le territoire, aujourd'hui sous pression et peu adaptée à la demande. Les ménages du territoire étant également attachés à l'accession à la propriété, il faudra également accompagner les primo-accédants dans leur parcours.

## 3) APPORTER DES REPONSES CONCRETES AUX BESOINS SPECIFIQUES

Les jeunes, qu'ils soient saisonniers, stagiaires, apprentis ou encore jeunes actifs, rencontrent des difficultés à se loger. Il faudra donc répondre à leur besoin en développement des formes d'habitat adaptées à leur profil diversifié.

Se dégage également un enjeu de coordination du développement de l'offre à destination des personnes âgées, en passant par la définition d'une stratégie commune autour du parcours résidentiel des seniors.

L'offre en hébergement pour les ménages en rupture est à maintenir et même à renforcer sur certains points, notamment via la création d'une structure d'accueil (CHRS ou pension de famille), actuellement absente sur le territoire.

Des réponses seront également à apporter pour les gens du voyage, par la réalisation des aires prescrites dans le schéma départemental mais aussi par la prise en compte des familles sédentarisées.

## 4) DES ACTIONS A CIBLER SUR LE PARC EXISTANT

La poursuite de la mise en œuvre de dispositifs en faveur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et pour la réhabilitation énergétique des logements apparaît essentielle. La veille et la coordination sur les situations de mal logements et sur les copropriétés potentiellement fragiles sont également à renforcer.

# ANNEXES

# A. LISTE DES SOURCES STATISTIQUES UTILISEES

Le recueil de données statistiques pour cette étude a commencé à l'automne 2017. En fonction des sources, les dernières données disponibles peuvent relever d'années antérieures.

| | Détails | Sources | Année exploitée |
|---|---|---|---|
| **CLAMEUR** | Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux | Internet - CLAMEUR | **2016 et 2017** |
| **CAF** | Base de données sur les allocataires | Internet-CAF | **2015** |
| **CREHA OUEST** | Données sur le logement social, concernant l'analyse des demandes et des attributions | CREHA OUEST | **2016 et 2017** |
| **FILOCOM** | Fichier des logements par commune, fichier construit par la Direction générale des impôts. Données sur les ménages, les logements, le confort…. | CEREMA – DREAL Loire Atlantique | **2009 et 2015** |
| **INSEE** | Institut national de la statistique et des études économique, données issues du recensement général de la population | Internet - INSEE | **2009 et 2014** |
| **OPS** | Enquête sur l'occupation du parc social | Union Sociale pour l'Habitat | **2016** |
| **PERVAL** | Base d'informations économiques notariales. | Notaires de France | **2016** |
| **RPLS** | Enquête sur le parc locatif social (nombre et caractéristiques des logements, emménagements…) | DREAL Loire Atlantique | **2016 et 2017** |
| **SITADEL** | Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements | Internet – DREAL | **2015** |

# B. LISTE DES ENTRETIENS REALISES

| | Entretiens réalisés | Type d'entretien | Date |
|---|---|---|---|
| **Communes** | Commune de Chaumes-en-Retz | Visu | 7 novembre |
| | Commune de Chauvé | Visu | 24 octobre |
| | Commune de Cheix-en-Retz | Visu | 7 novembre |
| | Commune de La Bernerie-en-Retz | Visu | 24 octobre |
| | Commune de Les Moutiers-en-Retz | Visu | 26 octobre |
| | Commune de La Plaine-sur-Mer | Visu | 25 octobre |
| | Commune de Pornic | Visu | 22 novembre |
| | Commune de Port-Saint-Père | Visu | 7 novembre |
| | Commune de Préfailles | Visu | 26 octobre |
| | Commune de Rouans | Visu | 8 novembre |
| | Commune de Sainte-Pazanne | Visu | 25 octobre |
| | Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons | Visu | 8 novembre |
| | Commune de Saint-Michel-Chef-Chef | Visu | 22 novembre |
| | Commune de Vue | Visu | 25 octobre |
| **Bailleurs** | Espace Domicile | Visu | 22 novembre |
| | Habitat 44 | Téléphonique | 21 novembre |
| | Atlantique Habitation | Téléphonique | 24 novembre |
| | Nantaise d'Habitation | Téléphonique | 29 novembre |
| **Associations** | Association TRAJET | Téléphonique | 13 novembre |
| | URHAJ | Téléphonique | 1er décembre |
| **Acteurs institutionnels** | Conseil Général de Loire Atlantique | Visu | 26 octobre |
| | DDTM 44 | Visu | 8 novembre |
| | DDCS 44 | Téléphonique | 21 novembre |
| | PETR du Pays de Retz | Visu | 23 novembre |
| **Autres acteurs de l'Habitat** | ADIL 44 | Visu | 26 octobre |
| | LAD SELA | Visu | 23 novembre |

# C. LISTE DES ABREVIATIONS

**AAH** Allocation aux adultes handicapés

**ADIL** Agence départementale d'information sur le logement

**ALF** Allocation de logement familiale

**ALS** Allocation de logement sociale

**ALUR** loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

**ANAH** Agence nationale de l'habitat

**APA** Aide personnalisée à l'autonomie

**APL** Aide personnalisée au logement

**BIEN** Base d'informations économiques notariales

**CA** Communauté d'agglomération

**CAF** Caisse d'allocations familiale

**CCAS** Centre communal d'action sociale

**CIA** Convention Intercommunale d'Attributions

**CIL** Conférence Intercommunale du Logement

**CLIC** Centre local d'information et de coordination (personnes âgées)

**DALO** Droit au logement opposable

**DDCS** Direction départementale de la cohésion sociale

**DREAL** Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

| | |
|---|---|
| **EHPA** | Établissement d'hébergement pour personnes âgées |
| **EHPAD** | Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes |
| **EPCI** | Établissement public de coopération intercommunale |
| **FJT** | Foyer de jeunes travailleurs |
| **FSL** | Fond de solidarité logement |
| **LEC** | Loi Egalite et Citoyenneté |
| **MDPH** | Maison départementale des personnes handicapées |
| **MOLLE (loi)** | Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (25 mars 2009) |
| **PAC** | Porter à connaissance de l'État |
| **PADD** | Projet d'aménagement et de développement durable (document du PLU) |
| **PDALPHD** | Plan départemental d'actions pour le logement et l'Habitat des personnes défavorisées |
| **PDH** | Plan Départemental de l'Habitat |
| **PETR** | Pôle d'Équilibre Territorial et Rural |
| **PIG** | Programme d'Intérêt Général |
| **PLAi** | Prêt locatif aidé d'intégration |
| **PLH** | Programme local de l'habitat |
| **PLU** | Plan local d'urbanisme |
| **PLUS** | Prêt locatif à usage social |
| **PLS** | Prêt locatif social |
| **PLI** | Prêt locatif intermédiaire |

**POS** Plan d'occupation des sols

**PPGD** Plan Partenarial de Gestion de la Demande

**PTZ** Prêt à Taux Zéro

**RSA** Revenu de solidarité active

**SCOT** Schéma de cohérence territoriale

**SDAHGDV** Schéma Départemental Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage

**SIAO** Service intégré d'accueil et d'orientation

**SRU (loi)** Loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000

**TEAM** Taux d'évolution annuel moyen

**ZAC** Zone d'aménagement concerté