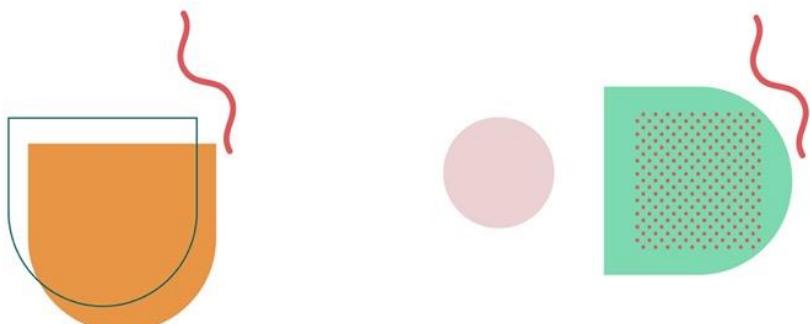


# PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025- 2031

## DIAGNOSTIC

Janvier 2025



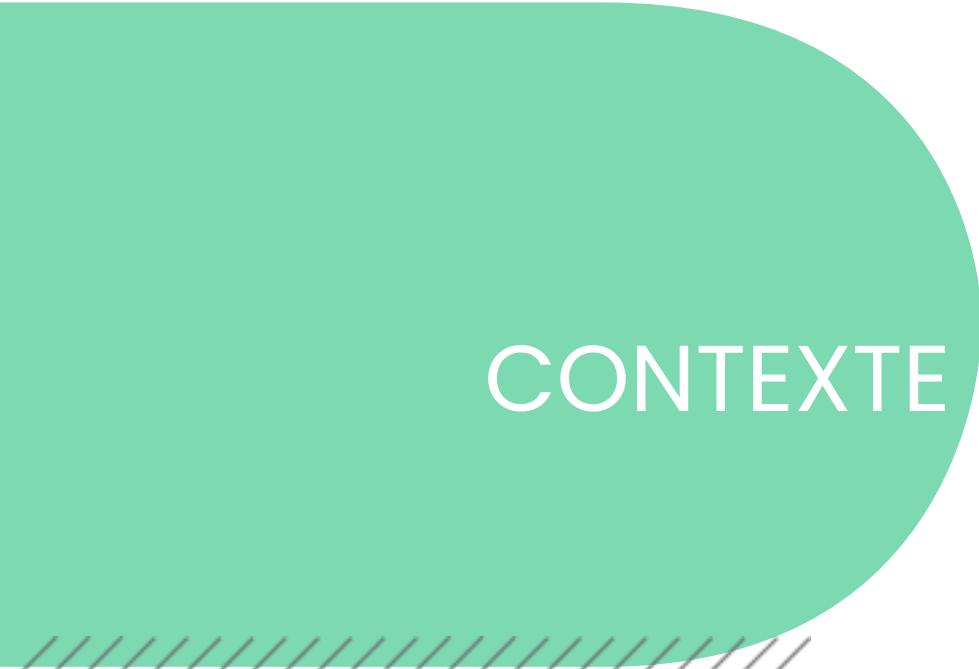


# SOMMAIRE



CONTEXTE .....	P.05
01 DYNAMIQUES DE POPULATION .....	P.11
02 PARC DE LOGEMENTS .....	P.36
03 MARCHÉ IMMOBILIER .....	P.61
04 PUBLICS SPÉCIFIQUES .....	P.76
SYNTHÈSE ET ENJEUX.....	P.101





# CONTEXTE

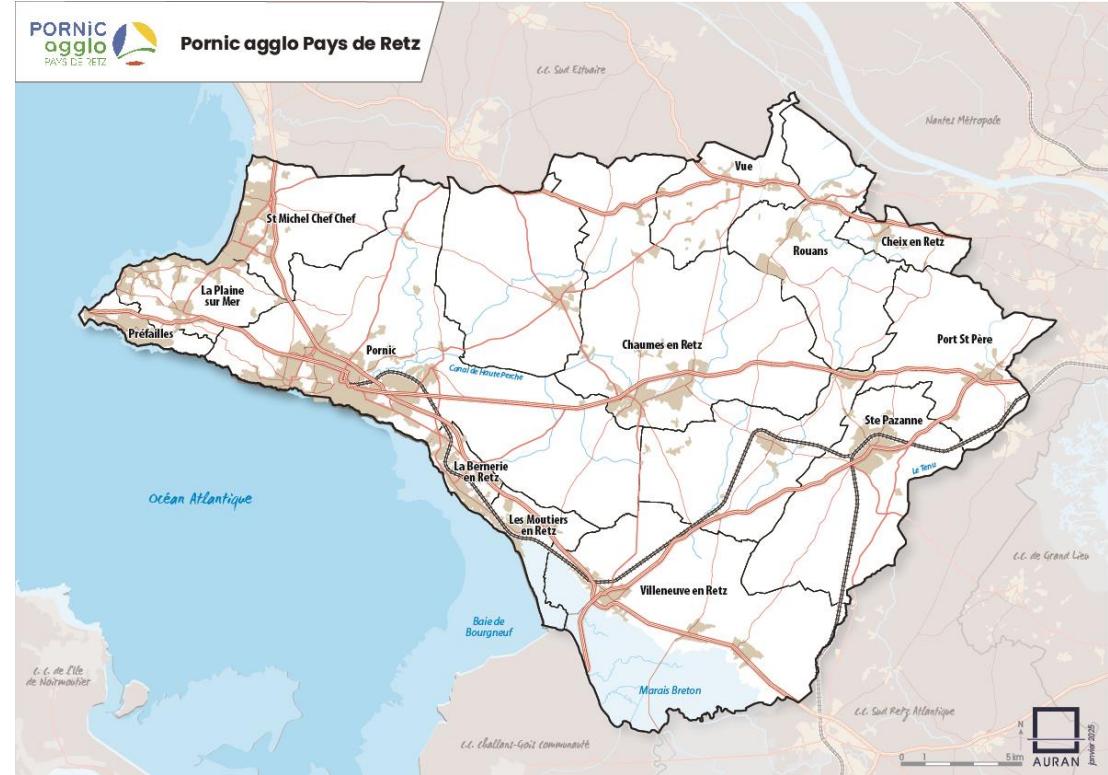


× × × ×

## ► Pornic Agglo Pays de Retz : Une jeune intercommunalité dynamique

La Communauté d'Agglomération de Pornic agglo Pays de Retz est un établissement public de coopération intercommunale créée le 1er janvier 2017 de la fusion des anciennes intercommunalités de Pornic et Cœur Pays de Retz. Suite à l'adhésion de la commune de Villeneuve-en-Retz en janvier 2020, la nouvelle intercommunalité compte 15 communes et 67 935 habitants en 2021 (source : INSEE RP 2021).

Située entre Océan, prairies et marais et à proximité des agglomérations de Saint-Nazaire et de Nantes, l'intercommunalité bénéficie de l'attractivité démographique et économique de ces pôles urbains dynamiques.



La collectivité exerce de nombreuses compétences au service des communes, des habitants et des entreprises à savoir notamment l'eau, l'urbanisme, l'enfance, la petite enfance et la jeunesse, le social, la santé, la gestion des déchets ou encore la mobilité.

À noter que Pornic Agglo fait partie du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz avec les Communautés de communes de Sud Estuaire, Grand Lieu et du Sud Retz Atlantique. Les politiques d'aménagement du territoire, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale, sont établies à l'échelle du PETR.

## ▷ Un second Programme Local de l'Habitat

Le bilan du premier Programme Local de l'Habitat (PLH) a permis d'identifier les points forts et les marges de progrès de cette politique. Parmi les réalisations ayant contribué à répondre aux besoins en logement du territoire, on compte notamment la création de deux résidences Jeunes, l'accompagnement des communes dans l'élaboration de stratégies foncières et une aide financière directe à la production de logements locatifs sociaux. Le dispositif PIG Habiter Mieux et la plateforme territoriale pour la rénovation énergétique (PTRE) ont également contribué à l'amélioration des conditions de logement.

Cependant, les objectifs de production de logements sociaux n'ont pas été atteints et les difficultés d'accès au logement dans le territoire se sont accrues au cours des 5 dernières années. Cette situation s'explique en partie par des facteurs locaux mais aussi par une conjoncture internationale défavorable. La forte attractivité du territoire a accentué l'augmentation des prix immobiliers observée à l'échelle nationale. Ils sont désormais en décalage avec la capacité financière d'une part croissante des habitants dont le budget a été impacté par les crises économiques successives et la hausse des taux d'intérêt.

Avec l'intégration de Villeneuve-en-Retz au sein de l'intercommunalité et six communes du territoire soumises aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le besoin d'une révision du PLH se fait d'autant plus nécessaire.

Cette révision devra permettre de déployer une politique de l'habitat ambitieuse avec un réel effet levier sur la production de logements. Ce second PLH prévoit ainsi le déploiement de solutions concrètes pour maîtriser la construction neuve de logement, mobiliser tout le potentiel du parc existant et animer le partenariat local autour d'objectifs partagés.

## ▷ Un cadre réglementaire précis

Ce second Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans un **cadre réglementaire précis**. Conformément à l'article L302-1 du Code de la Construction et de Habitat (CCH), il doit permettre de :

- > **Diversifier l'offre de logements** dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants)
- > **Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement** en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés
- > **Répondre aux besoins spécifiques** en logement et en hébergement (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage, etc.)
- > **Définir les modalités d'observation des politiques locales de l'habitat et l'évaluation du PLH** à l'échelle de Pornic agglo Pays de Retz.

C'est ainsi un outil stratégique réglementaire. Il est constitué de trois documents :

- > **Le diagnostic** : Il dresse un état des lieux des politiques locales de l'habitat, des dynamiques à l'œuvre et des marchés du logement et foncier. L'objectif de ce document est de révéler les potentiels d'évolution du territoire et de faire émerger des pistes d'action.
- > **Le document d'orientations** : Sur la base du diagnostic, il vient définir les grands principes et objectifs d'intervention du programme local de l'habitat.
- > **Le programme d'actions** : Il permet de fixer les actions concrètes à engager pour répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic et dans le document d'orientations. Ce document fixera notamment les objectifs quantifiés des besoins en logements et les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire ce besoin.

## ▷ Un document à articuler avec d'autres documents stratégiques

Le PLH de la Communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz s'articule avec plusieurs documents supra-communaux.

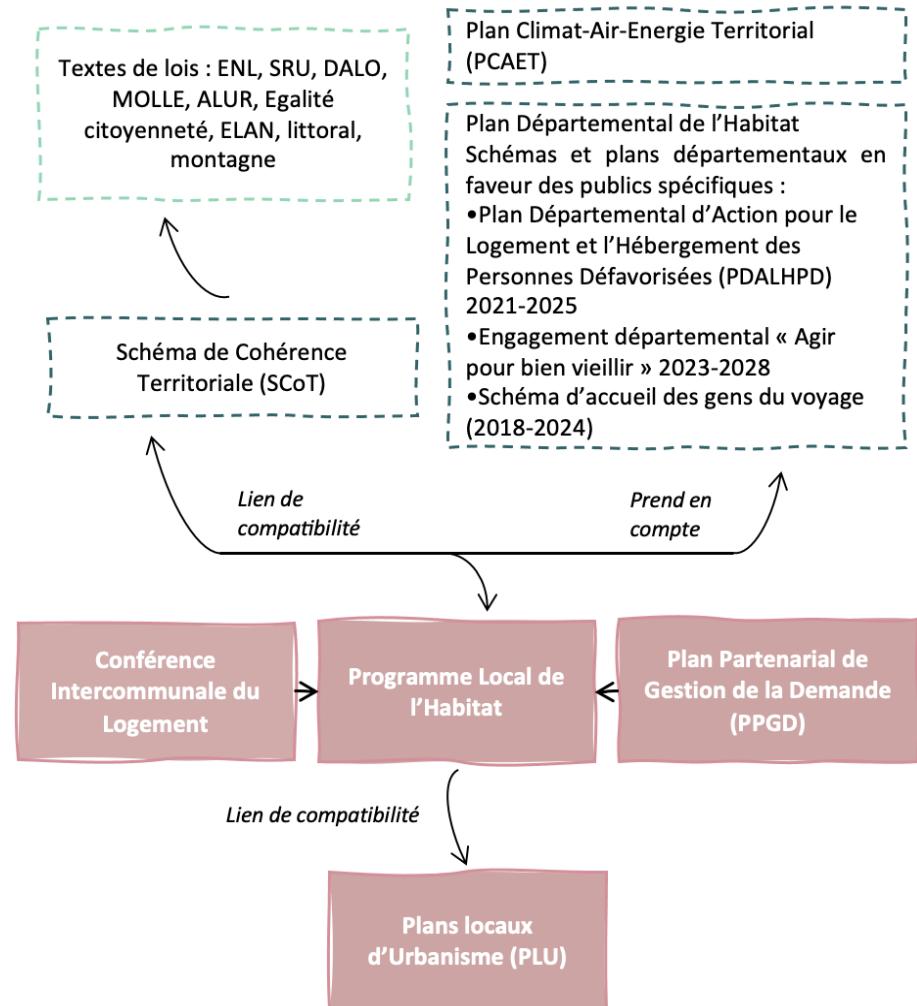
Il se doit d'être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 et en cours de révision, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2021-2025, le Plan Départemental de l'Habitat 2022-2027, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2025-2031, en cours d'élaboration.

Il prend aussi en compte les politiques sectorielles du Conseil départemental de Loire-Atlantique : le Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2023-2028 et le Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2023-2028.

Enfin, les documents d'urbanisme sectoriels communaux, tels que les PLU, doivent être compatibles avec le PLH.

Parallèlement à l'élaboration du PLH, l'intercommunalité a participé à la Révision du Schéma de Cohérence Territoriale. Le PLH tient compte des premières orientations validées.

### Les documents qui fondent la politique de l'habitat



## ▷ L'Habitat, une compétence partagée

Ainsi, la définition comme la mise en œuvre de la politique de l'habitat sont des compétences et responsabilités de l'intercommunalité. Pour la mise en œuvre du PLH, Pornic Agglo Pays de Retz s'appuie sur ses ressources, celles des communes mais également celles des autres acteurs publics de l'Habitat ainsi que sur les acteurs privés :

- > L'intercommunalité, sur les sujets identifiés d'intérêt communautaire : amélioration énergétique du parc privé existant, jeunes actifs de moins de 30 ans, travailleurs saisonniers, ... (cf. ci-contre)
- > Les communes, en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme et de l'ensemble des sujets non définis « d'intérêt communautaire » tel que les actions en faveur de l'habitat séniors ou l'attributions des logements locatifs sociaux,
- > le conseil départemental via ses politiques sociales mais aussi l'attribution des aides à la production de logements sociaux et à l'amélioration de l'habitat via son rôle de délégataire des aides à la pierre,
- > l'Etat, via la législation nationale et des aides ciblées,
- > Les associations agissant dans le domaine de l'habitat : ADIL, CAUE,
- > l'ensemble des acteurs de la construction et de la réhabilitation : promoteurs, organismes HLM, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPFLA), architectes, aménageurs, banques, ...
- > les professionnels de l'immobilier : agences immobilières, notaires, courtiers, ...
- > les employeurs pour qui le logement est un enjeu de recrutement et fidélisation de leurs salariés.

Et bien-sûr, les habitants eux-mêmes dont les choix participent à l'atteinte des objectifs de cette politique.

**Pornic Agglo Pays de Retz dispose de la compétence « équilibre social de l'habitat » avec des sujets qui ont été définis d'intérêt communautaire lors la mise en œuvre du premier PLH :**

- Politiques d'amélioration énergétique du parc privé existant
- Politiques d'habitat destinées aux publics cibles suivants :
  - ✓ jeunes actifs de moins de 30 ans
  - ✓ travailleurs saisonniers
  - ✓ victimes de violences conjugales (cas d'extrême urgence)
- Réalisation d'études pour mieux connaître les besoins de certains publics
- Mettre en œuvre la réforme des attributions
- Mise en œuvre du schéma départemental des gens du voyage
- Perception de la taxe de séjour
- Elaborer une stratégie foncière intercommunale en faveur de la production de logements
- Mesurer les impacts des meublés de tourisme sur le logement à l'année

01

## DYNAMIQUE DE POPULATION



× × × ×



## Évolution de la population



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x  
Page 12

# Dynamique de population

## ► Une intercommunalité à la croissance soutenue

Pornic agglo Pays de Retz compte **67 935 habitants en 2021** soit 4,6% de la population totale du département de Loire-Atlantique.

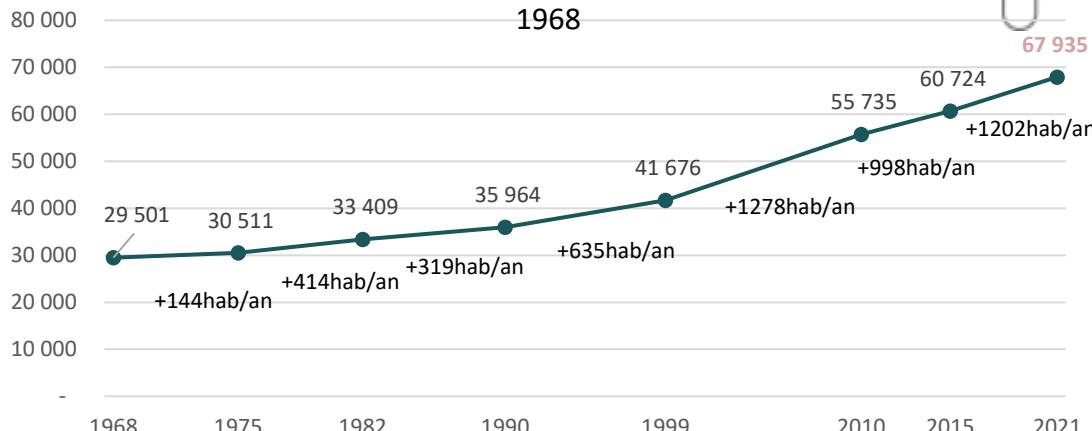
**La population du territoire de l'intercommunalité a été multipliée par 2,3 depuis 1968.** La croissance démographique a été particulièrement forte depuis le début des années 2000.

Le territoire a gagné près de **1 202 habitants par an entre 2015 et 2021**, ce qui équivaut à une croissance annuelle de **+1,9%**.

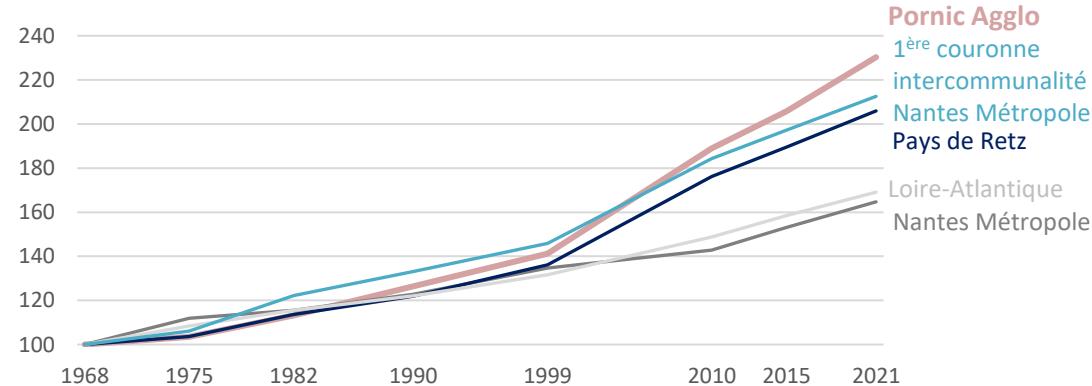
**Une tendance qui s'inscrit dans celle des intercommunalités de la couronne métropolitaine** dont la population a été multipliée par 2,1 depuis 1968.

A contrario, **cette croissance est bien supérieure à celle de l'ensemble du département de Loire-Atlantique et de la métropole nantaise** dont les populations ont été multipliées par moins de 1,7 depuis 1968.

Évolution de la population de Pornic agglo Pays de Retz depuis 1968



Évolution de la population de Pornic agglo Pays de Retz  
(base 100 en 1968)



\*Les 9 intercommunalités jouxtant Nantes Métropole : CA Clisson Sèvre et Maine Agglo ; CA Pornic agglo Pays de Retz ; CC d'Erdre et Gesvres ; CC du Sud Estuaire ; CC Estuaire et Sillon ; CC Grand Lieu Communauté ; CC Sèvre et Loire ; CC Sud Retz Atlantique ; CC du Pays d'Ancenis

# Dynamique de population

## ► Des communes aux dynamiques contrastées

L'ensemble des communes ont vu leur population progresser et, pour une majorité d'entre-elles, à un rythme plus important que la moyenne départementale (1,1% de croissance annuelle moyenne entre 2015 et 2021).

Cependant, la croissance de population est plus particulièrement portée par les communes littorales, à l'exception de Préfailles, limitée dans son développement urbain au cours des dernières années. La commune de Pornic a connu la plus forte croissance démographique du département entre 2015 et 2021 avec un taux de croissance annuel de 3,1%. Le gain de population de la commune au cours de cette période représente 42% du gain de population de l'intercommunalité.

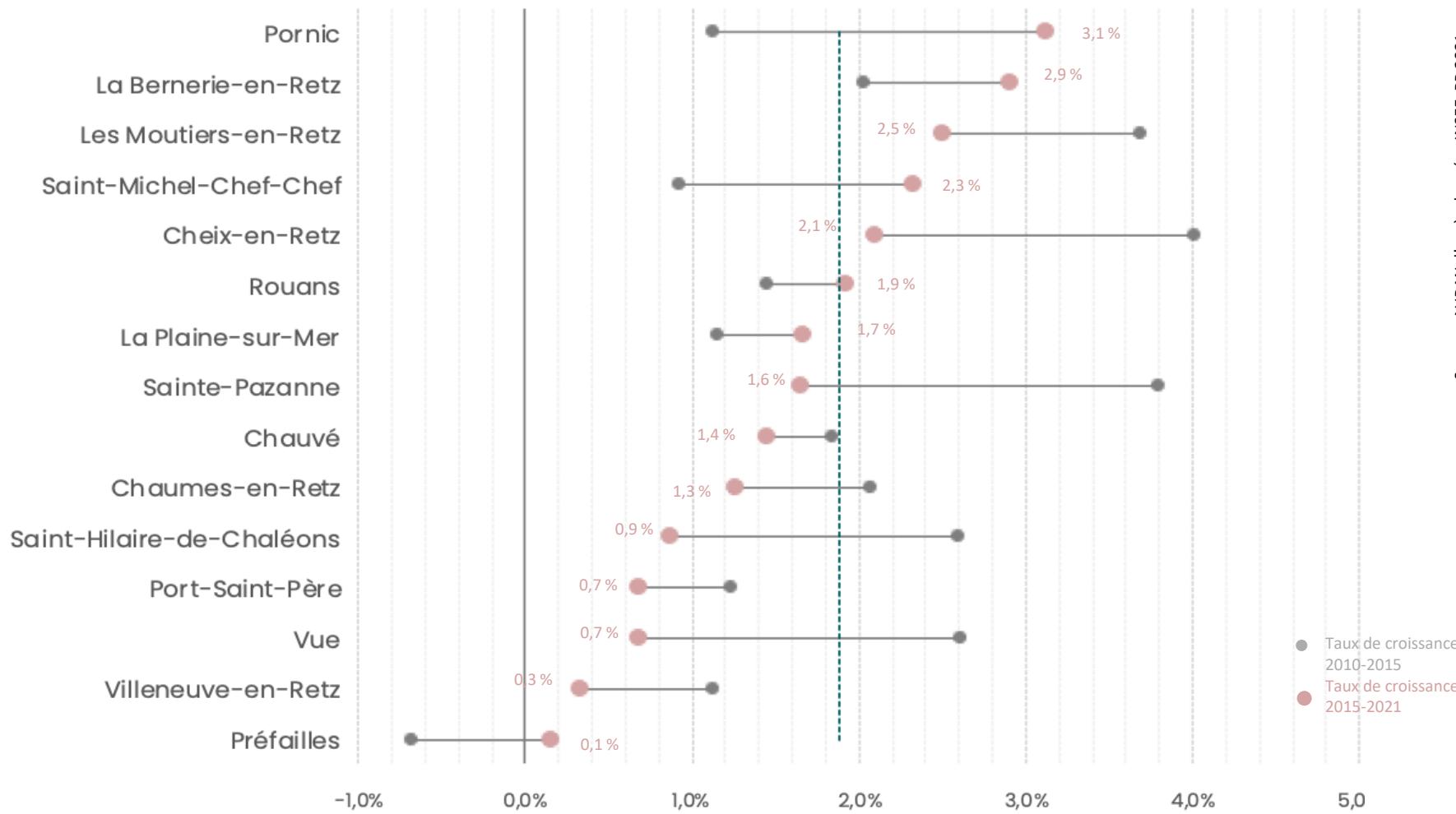
Les communes de Cheix-en-Retz et Rouans, aux portes de la métropole, enregistrent également des taux de croissance annuels moyens très importants entre 2015 et 2021, autour de 2%.

A noter cependant, une majorité des communes (9) connaissent un ralentissement du rythme de croissance entre 2010-2015 et 2015-2021. C'est plus particulièrement marqué pour Sainte-Pazanne, Cheix-en-Retz, Saint-Hilaire-de-Chaléons et Vue. A l'inverse, certaines communes ont vu leur croissance s'accélérer. C'est notamment le cas de Pornic, passé de 1,2% à 3,1% entre les 2 dernières périodes d'observation de la population, 2010-2015 et 2015-2021.

Communes	Croissance 2010-2015	Croissance 2015-2021
<b>Pornic</b>	1,1%	3,1%
<b>La Bernerie-en-Retz</b>	2,0%	2,9%
<b>Les Moutiers-en-Retz</b>	3,7%	2,5%
<b>Saint-Michel-Chef-Chef</b>	0,9%	2,3%
<b>Cheix-en-Retz</b>	4,0%	2,1%
<b>Rouans</b>	1,4%	1,9%
<b>La Plaine-sur-Mer</b>	1,1%	1,7%
<b>Sainte-Pazanne</b>	3,8%	1,6%
<b>Chauvé</b>	1,8%	1,4%
<b>Chaumes-en-Retz</b>	2,1%	1,3%
<b>Saint-Hilaire-de-Chaléons</b>	2,6%	0,9%
<b>Port-Saint-Père</b>	1,2%	0,7%
<b>Vue</b>	2,6%	0,7%
<b>Villeneuve-en-Retz</b>	1,1%	0,3%
<b>Préfailles</b>	-0,7%	0,1%
<b>Pornic Agglo</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,9%</b>

## ▷ Des communes aux dynamiques contrastées

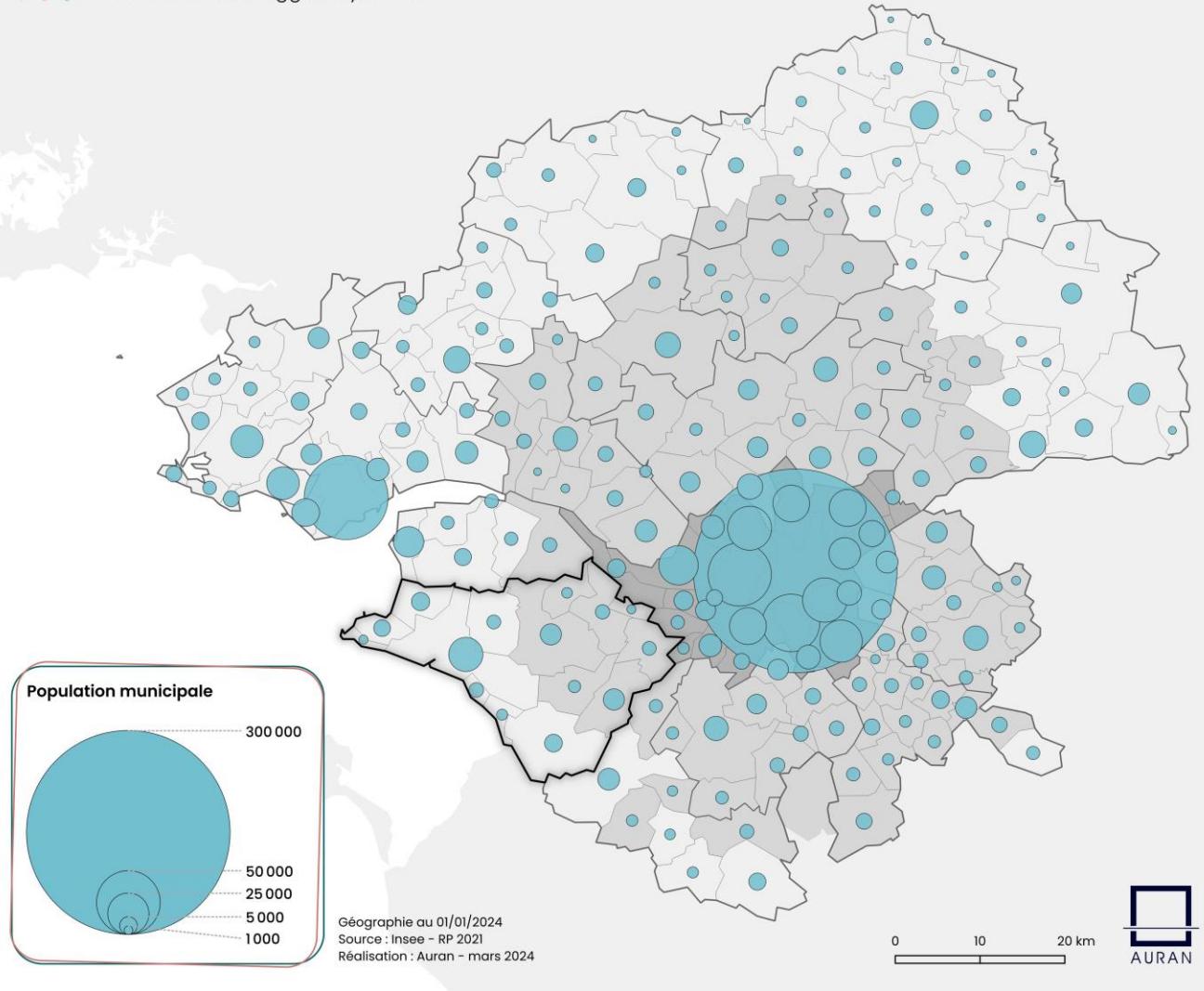
### Evolution annuelle de la population



# Dynamique de population



**Population municipale en 2021**  
focus sur Pornic Agglo Pays de Retz

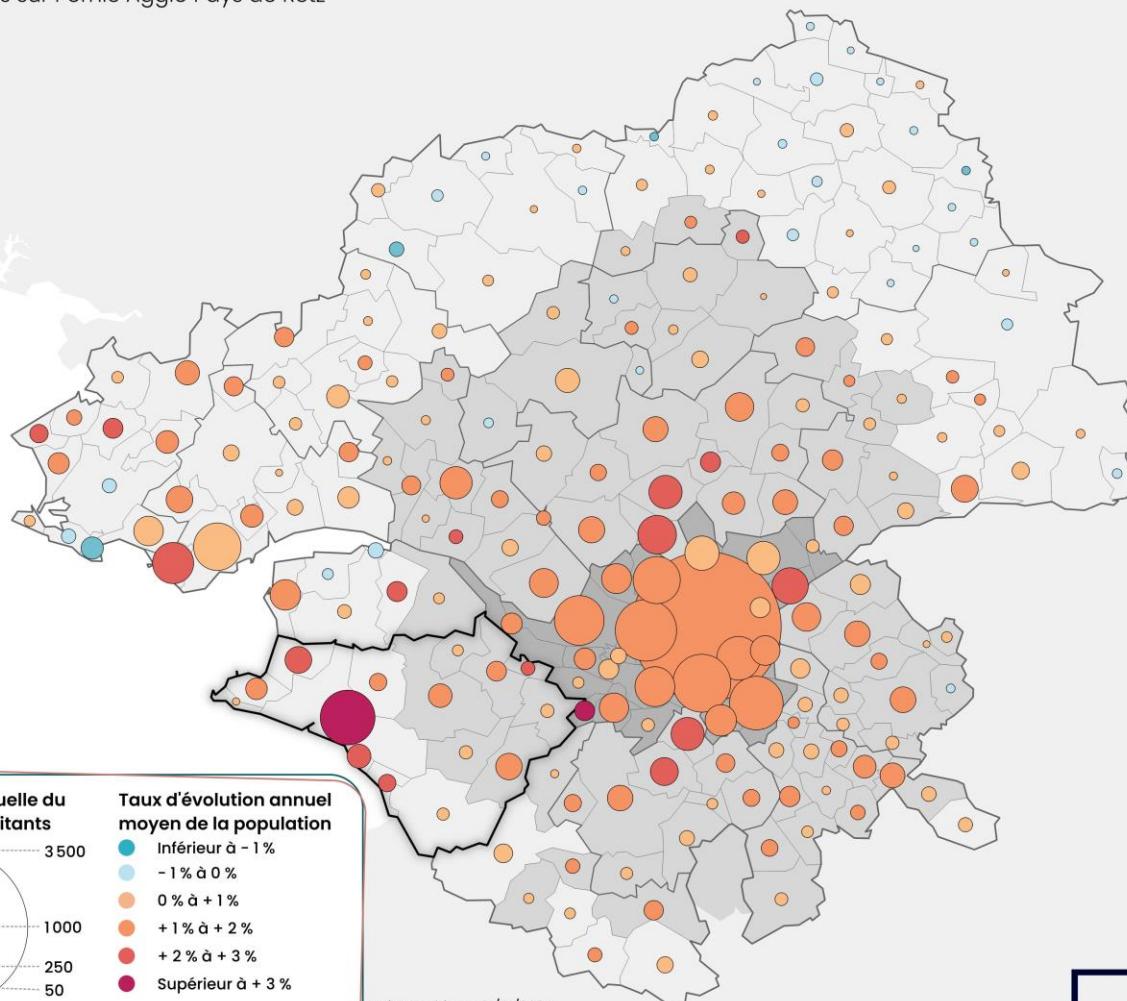


	Population 2021
Pornic	17 910
Sainte-Pazanne	7 218
Chaumes-en-Retz	7 184
Saint-Michel-Chef-Chef	5 324
Villeneuve-en-Retz	5 003
La Plaine-sur-Mer	4 478
La Bernerie-en-Retz	3 364
Rouans	3 203
Port-Saint-Père	3 013
Chauvé	3 000
Saint-Hilaire-de-Chaléons	2 353
Les Moutiers-en-Retz	1 827
Vue	1 673
Préfailles	1 223
Cheix-en-Retz	1 162
<b>CA Pornic Pays de Retz</b>	<b>67 935</b>

# Dynamique de population



Évolution annuelle moyenne de la population entre 2015 et 2021  
focus sur Pornic Agglo Pays de Retz



Taux de croissance 2015-2021

	Taux de croissance 2015-2021
Pornic	+ 3,1 %
La Bernerie-en-Retz	+ 2,9 %
Les Moutiers-en-Retz	+ 2,5 %
Saint-Michel-Chef-Chef	+ 2,3 %
Cheix-en-Retz	+ 2,1 %
Rouans	+ 1,9 %
La Plaine-sur-Mer	+ 1,7 %
Sainte-Pazanne	+ 1,6 %
Chauvé	+ 1,4 %
Chaumes-en-Retz	+ 1,3 %
Saint-Hilaire-de-Chaléons	+ 0,9 %
Port-Saint-Père	+ 0,7 %
Vue	+ 0,7 %
Villeneuve-en-Retz	+ 0,3 %
Préfailles	+ 0,1 %
<b>Pornic Agglo Pays de Retz</b>	<b>+ 1,9 %</b>



## Solde naturel et solde migratoire



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x  
x x  
x x x  
Page 18

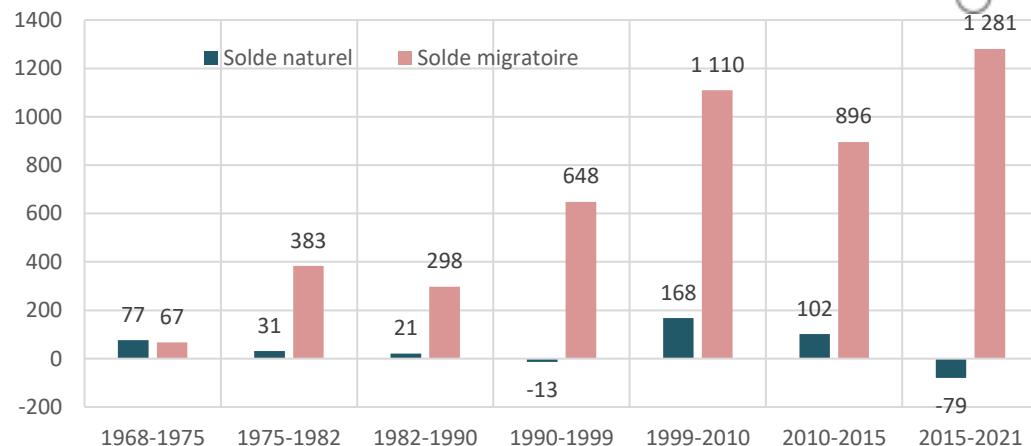
## ▷ Une croissance portée par le solde migratoire

La croissance de l'intercommunalité est, depuis les années 1970, **majoritairement portée par le solde migratoire**. Ce dernier est passé de 896 habitants/an entre 2010 et 2015 à **1281 habitants/an** entre 2015 et 2021, expliquant l'accélération de la croissance dans l'intercommunalité entre ces 2 périodes. À contrario, on observe une **diminution du solde naturel, négatif sur la période récente**.

Néanmoins, **cette dynamique n'est pas uniforme à l'échelle communale**, avec **4 cas de figure** :

- **Les communes littorales**, qui se distinguent par un **déficit naturel** sur la période 2015-2021 compensé largement par un **excédent migratoire élevé**, à l'exception de Préfailles.
- Les communes avec des **excédents naturel et migratoire plutôt équilibrés** : Chauvé, Cheix-en-Retz, Saint-Hilaire-de-Chaléons
- Les communes avec un **excédent migratoire plus fort que l'excédent naturel** : Chaumes-en-Retz, Rouans, Sainte-Pazanne
- Les communes avec un **déficit migratoire compensé par un excédent naturel** : Port-Saint-Père et Vue

Evolution du solde naturel et du solde migratoire



	Solde naturel	Solde migratoire
Sainte-Pazanne	+ 197	+ 474
Port-Saint-Père	+ 154	- 35
Chaumes-en-Retz	+ 148	+ 370
Vue	+ 121	- 56
Chauvé	+ 110	+ 137
Cheix-en-Retz	+ 59	+ 76
Saint-Hilaire-de-Chaléons	+ 41	+ 77
Rouans	+ 31	+ 312
Les Moutiers-en-Retz	- 20	+ 271
Préfailles	- 73	+ 83
Saint-Michel-Chef-Chef	- 73	+ 755
Villeneuve-en-Retz	- 108	+ 202
La Plaine-sur-Mer	- 155	+ 575
La Bernerie-en-Retz	- 188	+ 718
Pornic	- 717	+ 3 725

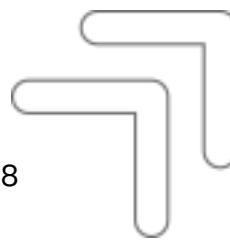
Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021

### Définition :

**Solde naturel** : différence entre les naissances et les décès

**Solde migratoire apparent** : différence entre les entrées et les sorties

# Solde naturel et solde migratoire



## ► Des nouveaux habitants venus d'horizons différents

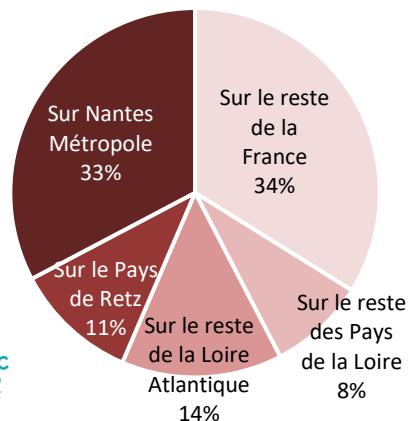
En 2020, Pornic Agglo compte 3 895 nouveaux arrivants pour 2 537 départs soit un excédent migratoire de 1 358 habitants.

### 3 895 Nouveaux arrivants

- > personnes habitant dans la Communauté d'Agglomération et qui n'y résidaient pas un an auparavant



J'habite Pornic agglo Pays de Retz cette année et l'année dernière je résidais en dehors de la CA ..



### 2 537 Départs

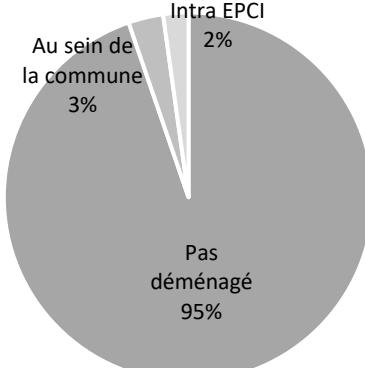
- > personnes habitant en dehors de la Communauté d'Agglomération et qui y résidaient un an auparavant



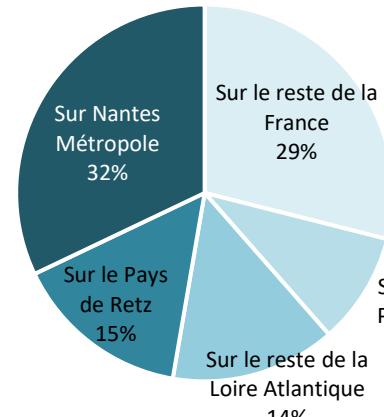
61 496 Habitants étant restés au sein de la CA, qu'ils aient changé de domicile ou non



J'habite toujours Pornic agglo Pays de Retz cette année / l'année dernière je résidais ...



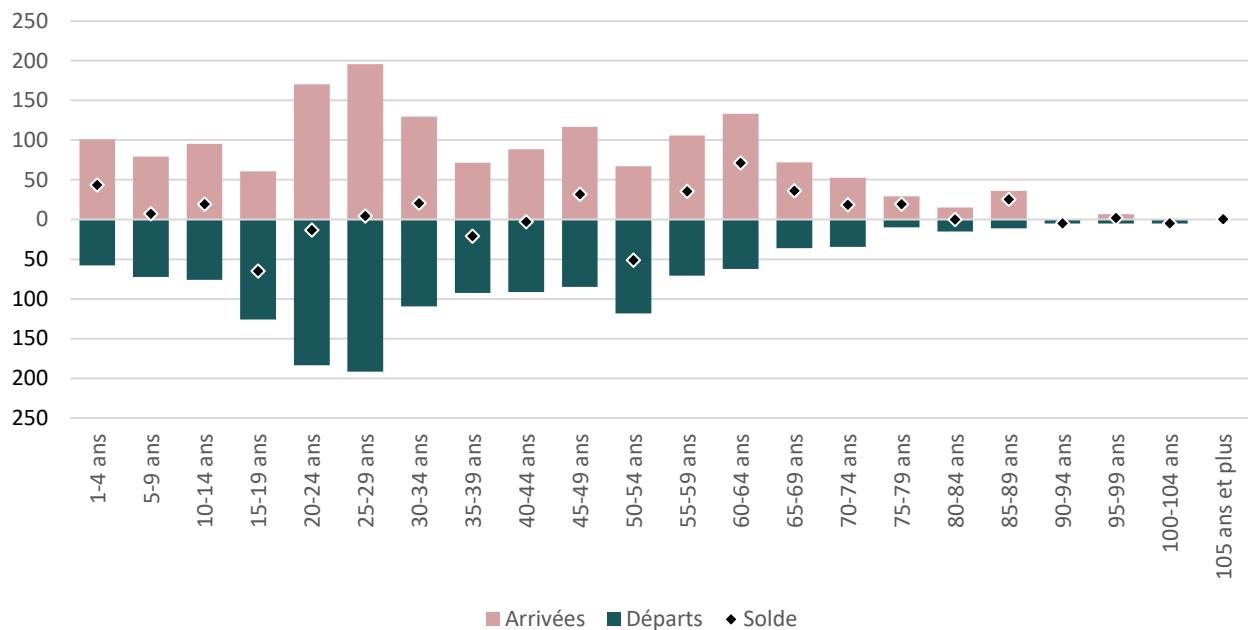
J'habitais la Communauté d'Agglomération l'année passée et cette année je réside ...



# Solde naturel et solde migratoire

## ▷ Une intercommunalité attractive auprès des personnes âgées

Flux migratoires par tranche d'âge sur Pornic Agglo Pays de Retz  
en 2020



Parmi les nouveaux arrivant, **les personnes âgées de 55 et plus sont nettement plus nombreuses à s'installer sur le territoire qu'à le quitter et plus particulièrement les 60-69 ans, soit les tranches d'âge correspondant au départ à la retraite.** Les familles sont également plus nombreuses à s'installer qu'à quitter le territoire en 2020 avec cependant un solde moins important que celui des personnes âgées.  
A contrario, les jeunes entre 15 et 24 ans sont plus nombreux à quitter le territoire qu'à s'y installer, en lien avec la poursuite des études en dehors du territoire pour une partie d'entre eux.

## ▷ Un solde naturel négatif, résultat d'une hausse continue des décès et de naissances stables

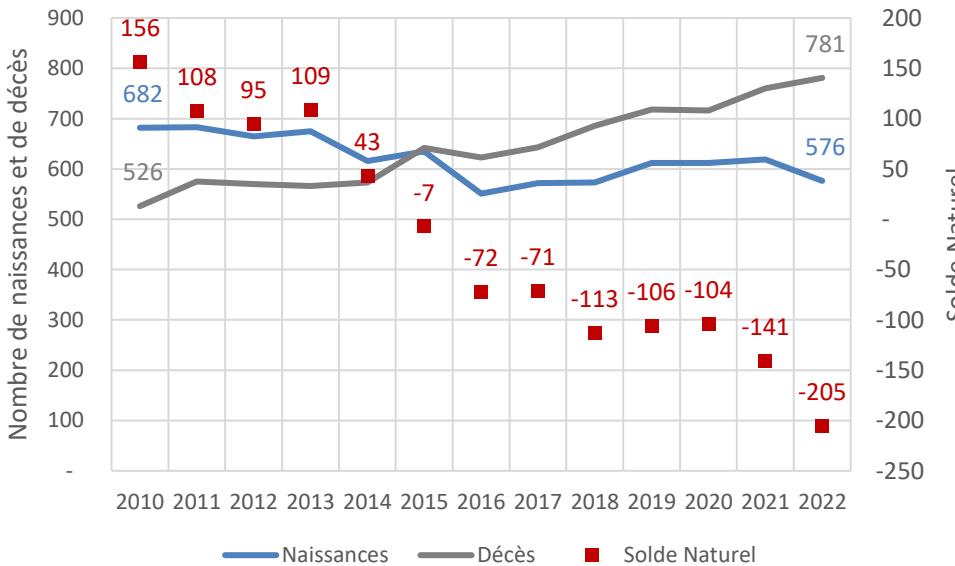
La baisse du solde naturel moyen trouve son explication à la fois par :

- Une certaine stabilité des naissances depuis 2016
- Des décès en hausse continue

Ainsi, Pornic agglo Pays de Retz enregistre 598 naissances en moyenne sur les cinq dernières années pour 732 décès soit un **déficit naturel moyen de 134 habitants/an sur 5 ans. Un déficit qui s'accentue fortement en 2022 (-205 habitants) du fait d'une baisse notable du nombre de naissance.**

Entre 2015 et 2021, Pornic Agglo est, avec la communauté de communes de Sud Estuaire, l'intercommunalité du Pays de Retz ayant le taux de natalité le plus bas avec 9,3 naissances pour 1000 habitants contre 11,6 à l'échelle départementale. Elle enregistre aussi l'un des taux de mortalité les plus élevés (source : INSEE).

Évolution des naissances et des décès depuis 2010 à Pornic agglo Pays de Retz



Territoires	Taux de natalité* 2015-2021	Taux de mortalité* 2015-2021
Nantes Métropole	12,6	7,1
CC de Grand Lieu	12,0	6,2
Loire-Atlantique	11,6	8,3
CC de Sud Retz Atlantique	11,0	10,2
<b>CA de Pornic Pays de Retz</b>	<b>9,3</b>	<b>10,5</b>
CC de Sud Estuaire	8,9	11,7



## Pyramide des âges



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x  
Page 23

# Pyramide des âges

## ▷ Un vieillissement progressif du territoire

Le faible taux de natalité et le fort taux de mortalité de Pornic Agglo trouvent leur explication tant dans les évolutions sociétales, nous faisons moins d'enfants, que dans la structure de population : **faible progression du nombre de ménages en âge d'avoir des enfants et forte progression des personnes âgées**. Les 15-44 ans ont progressé de 3% entre 2014 et 2020 quand les plus de 60 ans ont progressé de 22%.

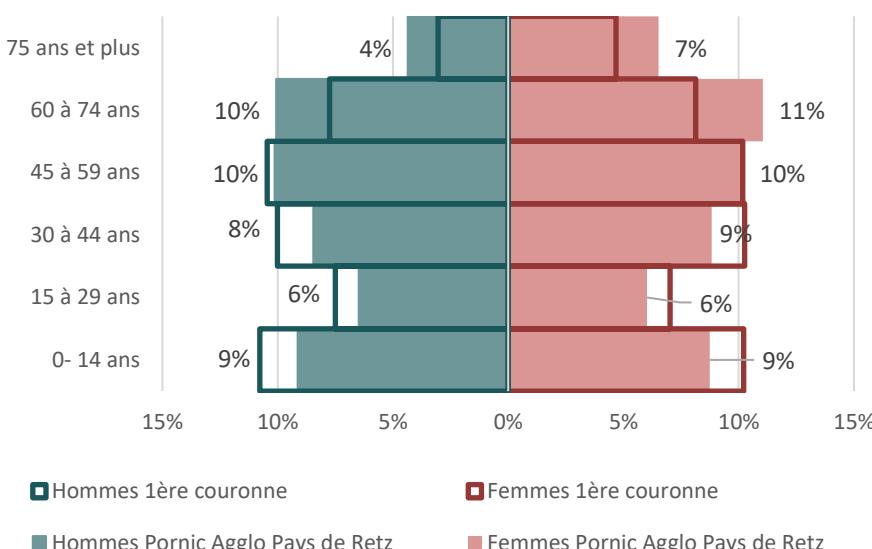
**Ce vieillissement de la population est plus marqué dans l'intercommunalité que dans les autres intercommunalités de 1<sup>ère</sup> couronne métropolitaine.** Les plus de 75 ans progressent plus rapidement.

Le profil de la pyramide des âges, avec une base plus étroite que son sommet, traduit ce vieillissement. En effet, si la part des moins de 45 ans constituait encore plus de la moitié de la population de l'intercommunalité en 2014 (52%), elle est désormais à 48%. Inversement, **la part des plus de 60 ans augmente, passant de 29% à 32% entre 2014 et 2020**.

**Ce phénomène devrait s'accélérer dans les prochaines années** avec le basculement de la classe d'âge des 45-59 ans dans la classe d'âge supérieure, celle des 60 ans et plus.

	Moins de 14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 plus
<b>Évolution des classes d'âge entre 2014 et 2020</b>						
CA de Pornic agglo Pays de Retz	+ 0,1 %	+ 6,9 %	+ 1,0 %	+ 17,1 %	+ 23,8 %	+ 19,6 %
CC des territoires de 1 <sup>ère</sup> couronne*	+ 0,9 %	+ 6,5 %	+ 1,2 %	+ 22,4 %	+ 23,2 %	+ 9,2 %

**Pyramide des âges 2020**  
(comparée avec la pyramide des âges de la première couronne des intercommunalités de Nantes Métropole)



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

\*Les 9 intercommunalités jouxtant Nantes Métropole : CA Clisson Sèvre et Maine Agglo ; CA Pornic agglo Pays de Retz ; CC d'Erdre et Gesvres ; CC du Sud Estuaire ; CC Estuaire et Sillon ; CC Grand Lieu Communauté ; CC Sèvre et Loire ; CC Sud Retz Atlantique ; CC du Pays d'Ancenis



## Dynamique et profils des ménages



x  
x x  
x x x

x x x x

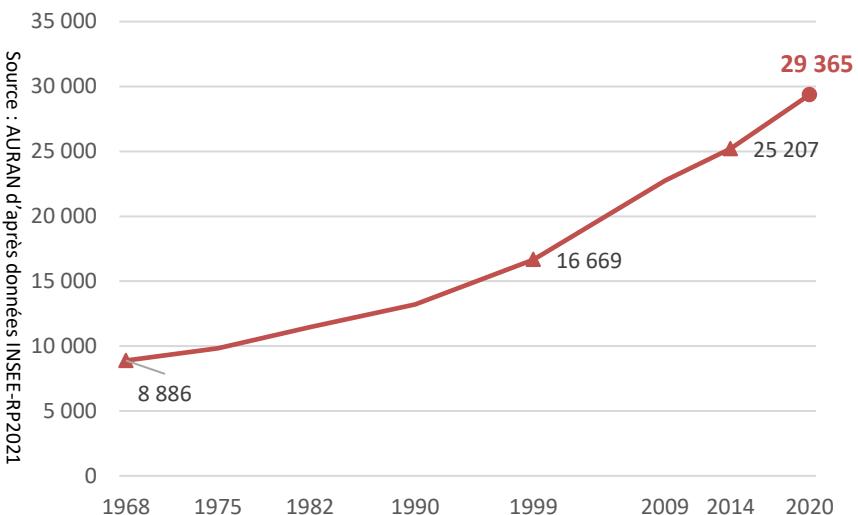


AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x  
Page 25

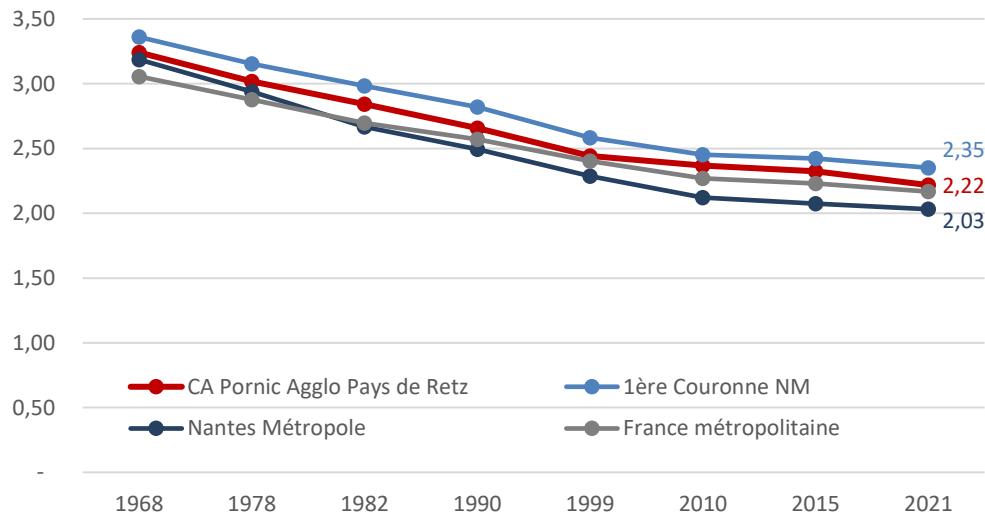
## ► Le nombre de ménages augmente bien plus rapidement que le nombre d'habitants

Évolution du nombre de ménages



En 2020, Pornic agglo Pays de Retz compte **29 365 ménages\***, c'est **1,8 fois plus** qu'il y a 20 ans. Entre 2014 et 2020, ce sont **4 158 ménages supplémentaires** qui sont recensés sur la commune. Une **évolution plus rapide que celle de la population** avec un nombre d'habitants multiplié par 1,6 sur la même période.

Évolution de la taille moyenne des ménages



En effet, entre 1968 et 2021, le **nombre de personnes par ménage** est passé de **3,24 à 2,22**. La taille moyenne des ménages diminue, comme partout en France, en lien l'augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne. Cette évolution est une des conséquences du vieillissement de la population et aussi de l'évolution des modes de vie (décohabitation tardive, familles monoparentales etc.).

Cette baisse de la taille des ménages a été plus rapide au sein de Pornic agglo Pays de Retz que dans l'ensemble de la première couronne métropolitaine avec une taille des ménages passée de 3,36 à 2,35 personnes par ménages entre 1968 et 2021.

### Définition

**Ménages** : Ensemble des occupants d'un même logement sans nécessairement de lien de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne

**Desserrement démographique** : Diminution du nombre de personnes dans les ménages et de fait de la taille des ménages

**Décohabitation** : Action pour un individu de quitter le logement qu'il partageait avec d'autres personnes (ex : séparation de familles, jeunes qui quittent le foyer familial, etc.)

## ▷ A chaque profil ses besoins et ses aspirations

Afin de pouvoir mieux apprécier la diversité des besoins et problématiques de l'ensemble des ménages d'un territoire, l'Agence d'urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) a mis en place, d'après les données de l'INSEE, **13 profils de ménages croisant** :

### • La composition du ménage :

- personnes seules,
- couples sans enfant,
- familles : couple avec enfant(s),
- Familles monoparentales : personne de référence avec enfant(s),
- Autres cohabitations.

### • Âge des enfants (de 0 à 24 ans)

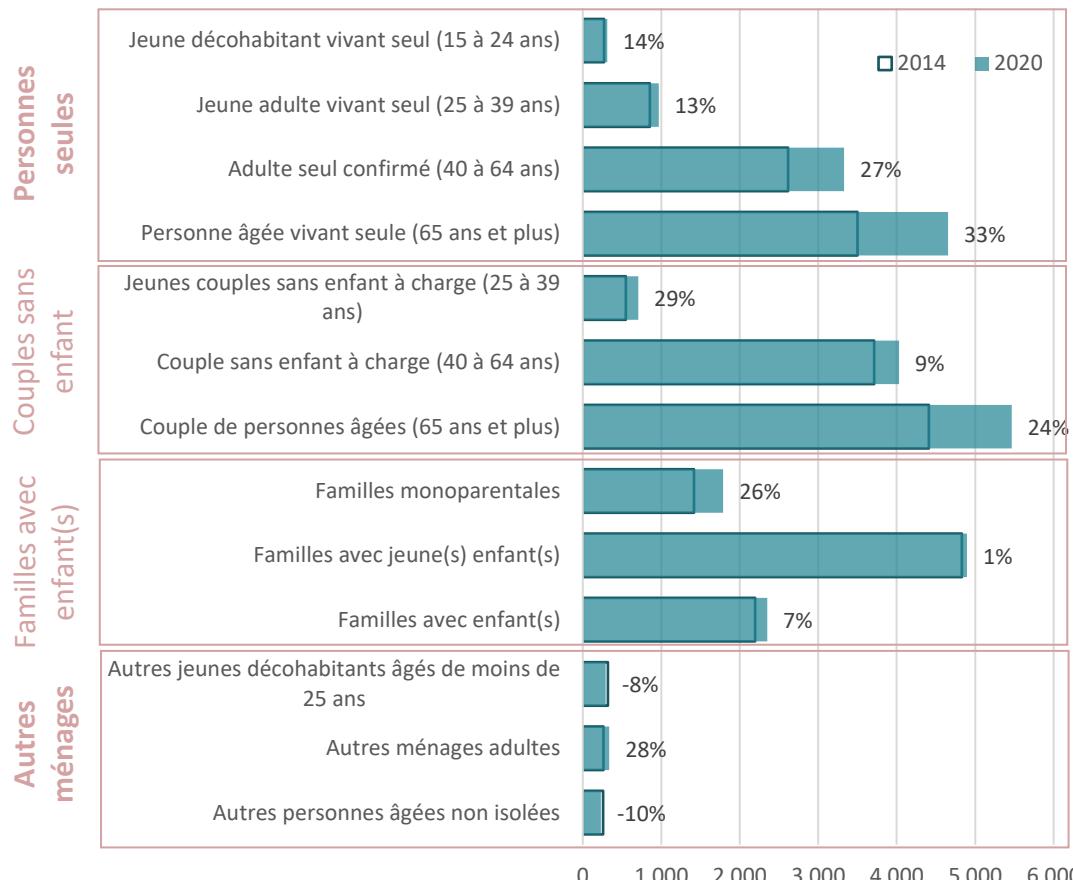
- jeunes enfants : au moins un enfant de 11 ou moins,
- autres : tous les enfants ont plus de 11 ans.

### • Âge du référent du ménage

- Jeunes décohabitants : 15-24 ans,
- Jeunes : 25-39 ans,
- Les 40-64 ans, en milieu de parcours résidentiel,
- Personnes âgées : 65 ans et plus.

L'analyse de ces profils nourrit l'évaluation des besoins et la programmation d'une offre de logements dans le territoire.

Evolution du nombre de ménages à Pornic Agglo entre 2014 et 2020 selon leur profil



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

# Dynamique et profils des ménages

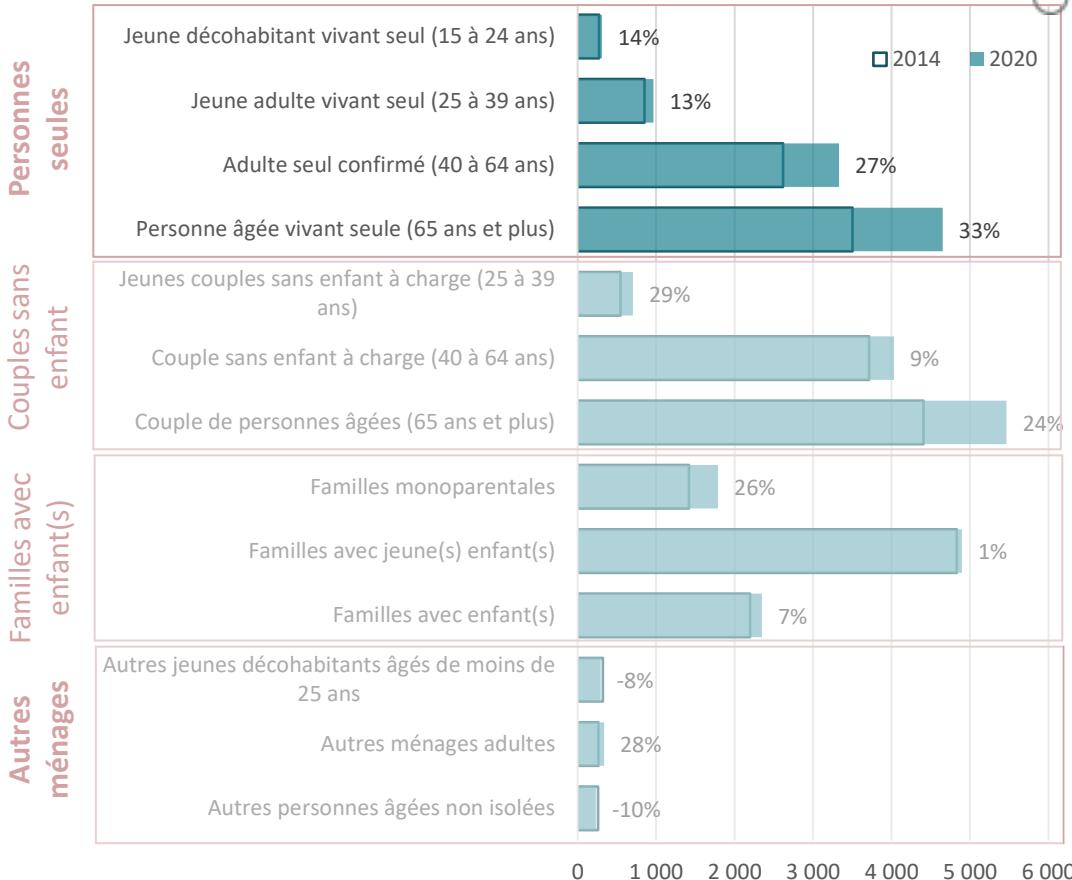
## ▷ Un ménage seul sur deux est un ménage âgé

En 2020, on compte **9 263 personnes vivant seule soit 31% des ménages**. Entre 2014 et 2020, leur nombre a augmenté de **+ 28 %** avec 2 018 ménages supplémentaires.

Plus spécifiquement, ce sont les « adultes seuls confirmés », les 40-64 ans, et les « personnes âgées vivant seules », les 65 ans et plus, qui connaissent la plus forte progression.

**On compte 4 654 « personnes âgées vivant seules » soit une personne seule sur deux.** Entre 2014 et 2020, leur nombre a augmenté de **+ 33 %** avec **1 153 ménages supplémentaires soit la plus forte hausse à la fois en taux de croissance et en volume par rapport à l'ensemble des profils.**

Evolution du nombre de ménages à Pornic Agglo entre 2014 et 2020 selon leur profil



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

31 %

Des  
ménages en  
2020



+ 28 %  
Entre 2014 et  
2020

# Dynamique et profils des ménages

## ► Les couples avec enfant(s), un profil en perte de vitesse

En 2020, **4 375 familles avec enfant(s) résidaient dans l'intercommunalité, soit près d'un ménage sur trois.** Entre 2014 et 2020, leur nombre a augmenté de **+ 7 %** avec 590 ménages supplémentaires.

### Une forte proportion de couples avec enfants mais qui progresse peu

En 2020, 1/4 des ménages du territoire est un couple avec enfants (7 246 ménages). Ces ménages sont majoritairement composés de couples avec de jeunes enfants (4 897 ménages). Pour autant ce dernier profil n'a progressé que de 1 % (67 ménages supplémentaires) entre 2014 et 2020.

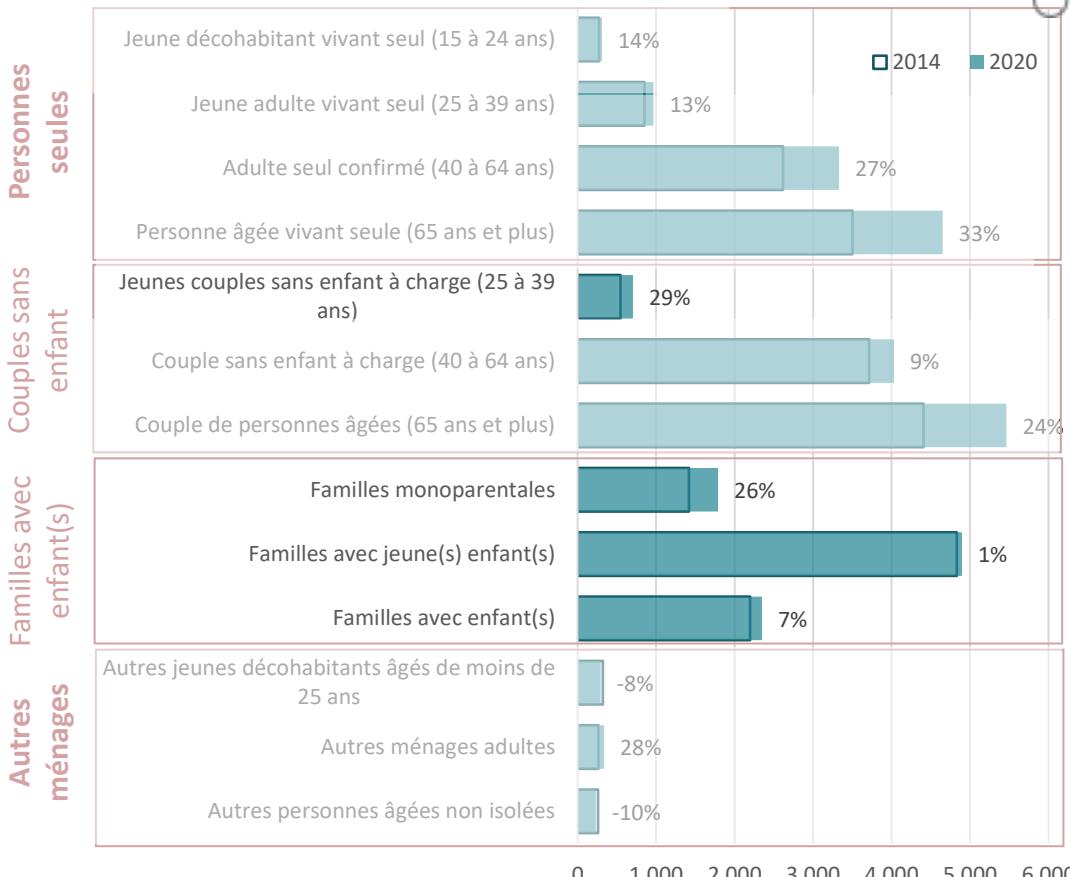
### Une croissance marquée des familles monoparentales

Les familles monoparentales représentent la typologie de ménages ayant connu la progression la plus forte parmi les familles entre 2014 et 2020 avec + 26 % de croissance par an sur la période, soit 371 ménages supplémentaires.

### Une augmentation des profils de futures familles potentielles : les jeunes couples sans enfant

L'intercommunalité connaît par ailleurs une augmentation des profils de jeunes couples sans enfant (+29 %). Une typologie de ménages qui peut potentiellement accueillir des enfants et ainsi agrandir le nombre de familles dans le territoire dans les années à venir.

Evolution du nombre de ménages à Pornic Agglo entre 2014 et 2020 selon leur profil



31 %  
Des  
ménages en  
2020



+ 7 %  
Entre 2014 et  
2020

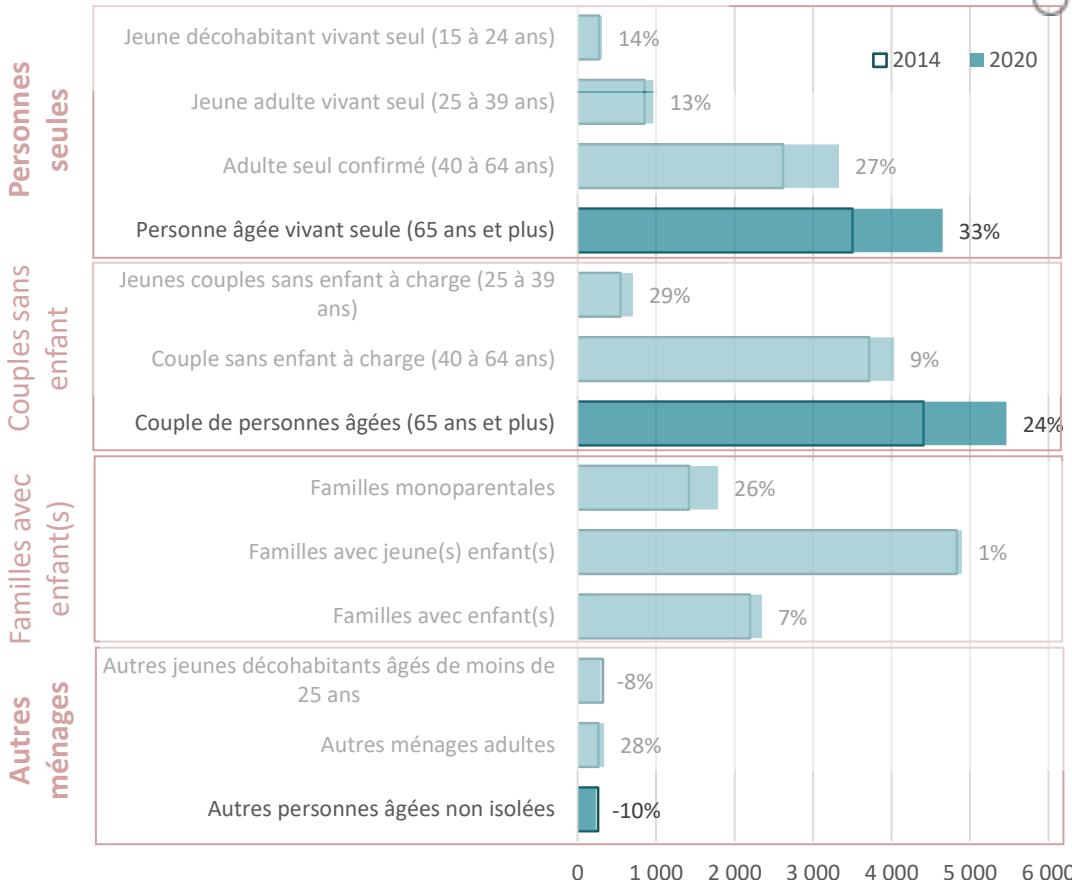
# Dynamique et profils des ménages

## ► Des ménages âgés désormais plus nombreux que les familles

En 2020, sur l'ensemble des ménages que compte l'intercommunalité, **10 351 sont des ménages composés de personnes âgées soit 35% des ménages**. Entre 2014 et 2020, leur nombre a augmenté de **+ 27%**.

Ainsi, ce sont ces ménages qui enregistrent le plus grand nombre de ménages supplémentaires entre 2014 et 2020, avec 2 182 ménages soit 52% de l'ensemble des ménages supplémentaires.

Evolution du nombre de ménages à Pornic Agglo entre 2014 et 2020 selon leur profil



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

35 %  
Des  
ménages en  
2020



+ 27 %  
Entre 2014 et  
2020



## Revenus, actifs et emplois



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x  
Page 31

# Revenus des ménages

## ▷ Des niveaux de vie plutôt élevés et homogènes

En 2021, sur l'intercommunalité, le revenu disponible médian s'élève à 24 220 €. Il est supérieur au revenu médian départemental (24 120 €) et à celui de la première couronne métropolitaine (21 669 €). Ce revenu disponible a augmenté de 12% entre 2016 et 2021 (contre 11,7% la Loire-Atlantique).

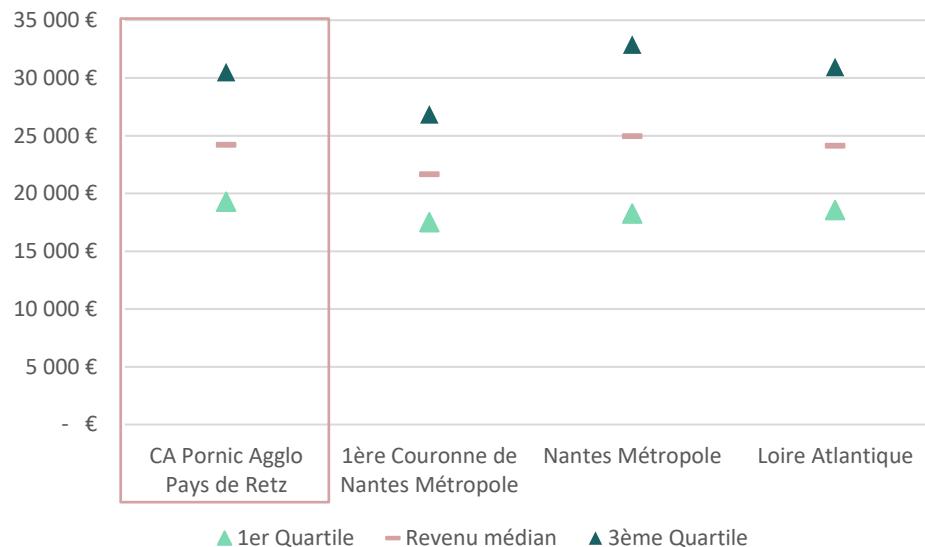
L'intercommunalité présente une certaine homogénéité des niveaux de vie de ses habitants. Le revenu plancher des 25% les plus riches (3<sup>e</sup> quartile) est 1,6 fois supérieurs au revenu plafond des 25% les plus modestes (1<sup>e</sup> quartile), soit un rapport similaire aux territoires compris dans la première couronne de la métropole (1,5). En comparaison, ce rapport est de 1,7 sur le département et de 1,8 sur Nantes Métropole.

En 2021, Pornic agglo Pays de Retz observe un faible taux de pauvreté qui s'établit à 7,2 %. Bien que ce taux soit légèrement au-dessus de celui enregistré pour les territoires composant la première couronne de la Métropole, il reste toutefois faible comparé aux taux départemental (10,5 %) et national (14,5 %).

### Définition

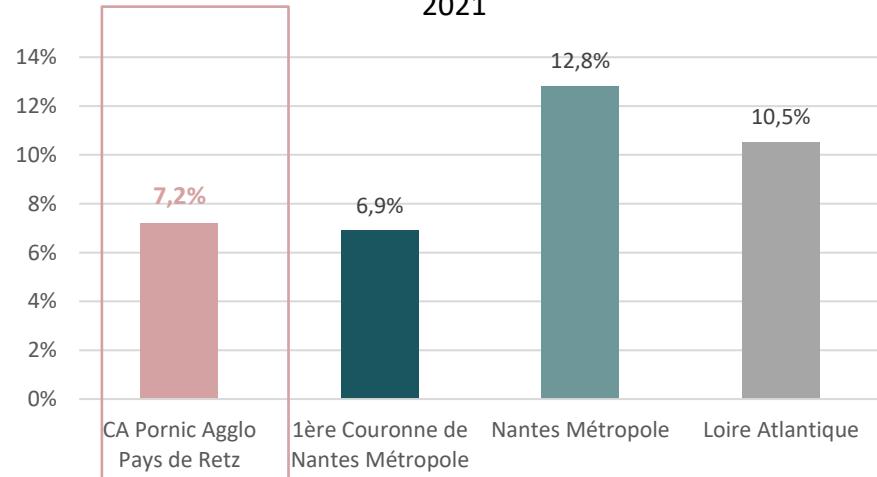
\*Revenu disponible : Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.

Revenu disponible\* par unité de consommation en 2021



Source : AURAN d'après données INSEE, Filosofi, RP 2021

Taux de pauvreté à 60 % du niveau de vie médian en 2021

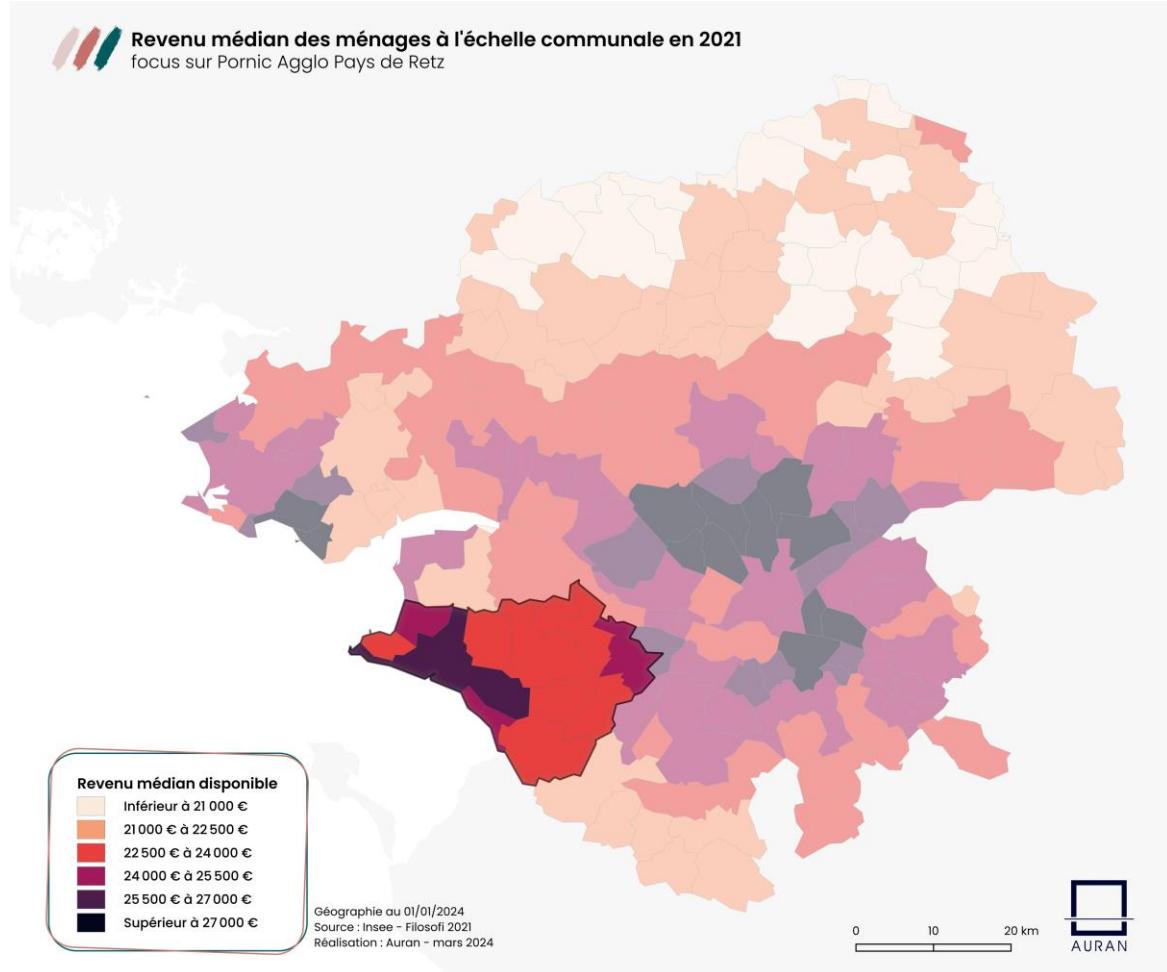




## ▷ Une disparité des revenus selon les communes

En matière de revenus sur le territoire de Pornic Agglo, trois profils peuvent être observés :

- **Les communes bénéficiant de l'attractivité du littoral et celles jouxtant Nantes Métropole qui ont les revenus médians les plus élevé** allant de La Plaine-sur-Mer (23 640€) à Préfailles (26 510€).
- **Les communes du bocage ont un revenu médian moins élevé**, allant de Villeneuve-en-Retz (22 550 €) à Rouans (23 910 €).



# Actifs et emplois

## ► Un territoire à dominante résidentielle

En 2020, Pornic Agglo compte **1,72 actifs pour 1 emploi**. En comparaison, en 2020, la première couronne métropolitaine est à 1,61 actif pour 1 emploi et le département de Loire-Atlantique compte 1,08 actif pour 1 emploi.

Sur l'intercommunalité en 2014 ce chiffre était de 1,66 actifs pour 1 emploi. Un ratio qui a donc légèrement progressé en raison d'une croissance plus forte du nombre d'actifs (+ 11% soit + 2 920 actifs) par rapport au nombre d'emplois (+ 7,5% soit + 1 193 emplois). A noter, les entreprises et services publics du territoire témoignent régulièrement de difficultés de recrutement en lien avec les difficultés d'accès au logement qui constituent ainsi un frein au développement de l'emploi.

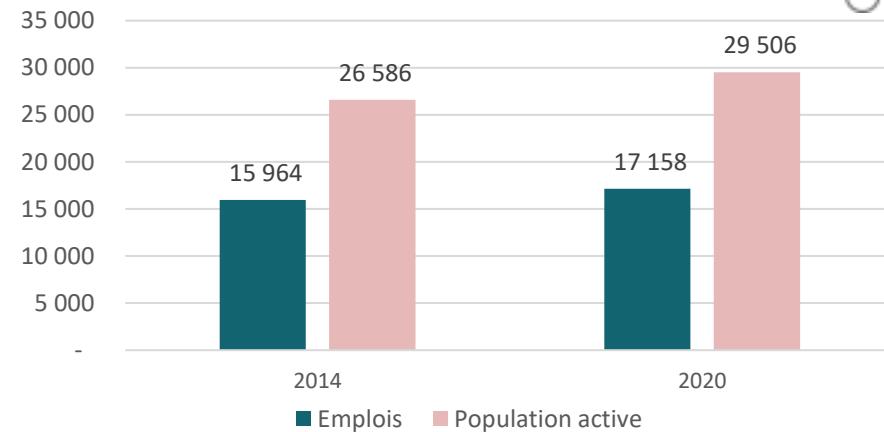
Par ailleurs, ces difficultés rencontrées par les actifs pour se loger à proximité de leur lieu de travail engendrent des déplacements. Au global, sur l'intercommunalité, ce sont 4 549 actifs qui ne résident pas dans l'intercommunalité qui viennent y travailler, représentant 27% des emplois. A l'inverse, 14 231 habitants se déplacent en dehors du territoire pour travailler, soit 53% des actifs résidant dans l'intercommunalité. Les territoires avec lesquels les échanges sont les plus nombreux sont la CC de Sud Estuaire ainsi que Nantes Métropole (pour les entrées et sorties) et Saint-Nazaire Agglomération (pour les sorties).

Ces déplacements domicile-travail sont effectués à 86% en voiture (contre 73% pour la Loire Atlantique).

### Définition

La ratio emplois/actifs : est un indicateur qui permet de voir si un territoire est à dominante économique ou résidentielle. Lorsque le ratio est supérieur à 1, c'est qu'il offre plus d'emplois qu'il n'héberge d'actifs ; il est donc à dominante économique et l'on parle de polarisation de l'emploi. Lorsqu'il est inférieur à 1, c'est l'inverse. Il est donc à dominante résidentielle.

Nombre d'emplois et nombre d'actifs à Pornic agglo  
Pays de Retz



Mobilité domicile-travail en 2020 sur la CA de Pornic Agglo



**4 549**

Emplois occupés par des actifs ne vivant pas sur l'intercommunalité mais venant y travailler

**27 %**

**16 976 EMPLOIS**

**12 427**

Actifs qui vivent et travaillent dans l'intercommunalité

**47 %**

**26 658 ACTIFS**

**14 231**

Actifs vivant sur l'intercommunalité mais n'y travaillent pas

**53%**

# DYNAMIQUE DE POPULATION – Synthèse et Enjeux



L'intercommunalité connaît depuis 1999 une accélération de sa croissance démographique. Un phénomène qui s'observe sur l'ensemble des communes du territoire avec des taux de croissance qui reste élevés malgré un léger ralentissement sur une majorité d'entre elles pour 2015-2021.

Cette croissance démographique est largement portée par le solde migratoire. Ce dernier est notamment nourri par un « effet littoral » qui repose sur l'arrivée d'une population âgée, souvent retraitée, dans les communes littorales, attirée par la qualité du cadre de vie. Le vieillissement de la population est ainsi plus important et plus rapide dans ce territoire que dans les autres intercommunalités de la première couronne métropolitaine, hormis Sud Estuaire, dont le littoral est également un facteur d'attractivité pour les populations âgées. En parallèle, Pornic Agglo enregistre un solde naturel négatif, résultant d'un nombre de naissances stable et d'une mortalité en hausse sur les 5 dernières années.

En conséquence, la composition de la population évolue : les ménages âgés et les ménages composés d'une seule personne sont désormais plus nombreux que les familles. En lien avec cette évolution, le nombre d'actifs progressent moins rapidement que le nombre d'emplois.

➤ **Le maintien d'une mixité générationnelle via l'installation de ménages en activité constitue ainsi un enjeu majeur du PLH.**

02

## PARC DE LOGEMENTS



x x x x



## Caractéristiques du parc de logements



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x

# Parc de logement

## ▷ Une part élevée de résidences secondaires et peu de logements vacants

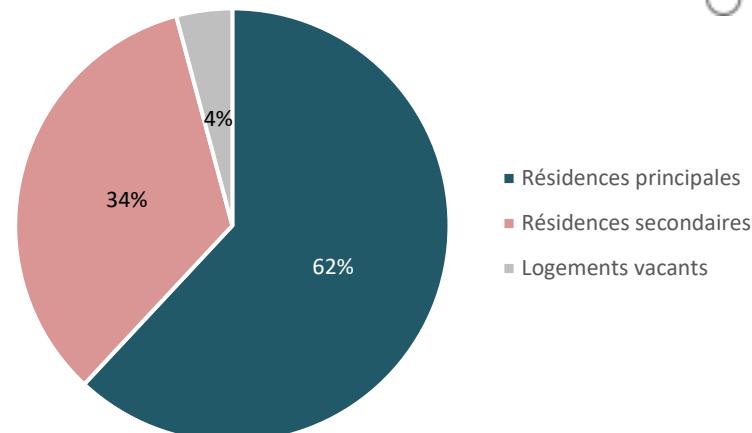
Pornic Agglo Pays de Retz compte **47 402 logements** en 2020, soit **854 logements supplémentaires par an en moyenne entre 2014 et 2020**. Ce parc de logements se caractérise par :

- **Une part importante de résidences secondaires : 34%** contre 10% dans l'ensemble du département. A noter, bien que leur nombre continue de progresser entre 2014 et 2020 (+ 126 par an en moyenne), la part de résidence secondaire est en légère diminution (de 36 % en 2014 à 34% en 2020)
- **Une part très faible de logements vacants** à savoir 4% (1 975 logements) contre 6% en Loire-Atlantique. Or, on estime qu'un rapport équilibré entre l'offre de logements et la demande se traduit par un taux de vacance entre 6% et 8%. Ainsi ce faible taux témoigne d'un déficit d'offre de logements dans le territoire. Il ne permet pas d'assurer une fluidité suffisante des parcours résidentiels.
- **Un nombre de résidences principales en forte progression : +16% entre 2015 et 2021** correspondants à 693 logements supplémentaires par an en moyenne.

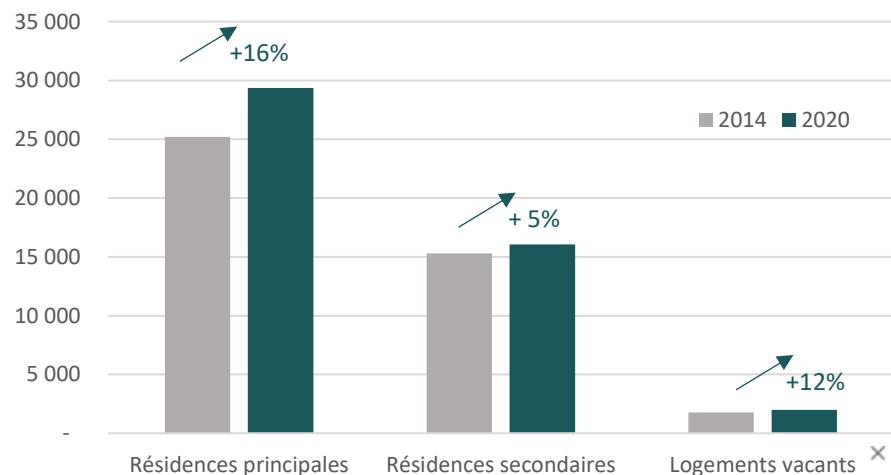
### Définition

Parcours résidentiel : correspond aux différents logements qu'un ménage occupe au cours de sa vie

Structure du parc de logements à Pornic agglo Pays de Retz en 2020



Structure du parc de logements de Pornic agglo Pays de Retz en 2014 et 2020



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

# Parc de logement

## ▷ Des résidences secondaires concentrées sur le littoral et un faible taux de vacance dans toutes les communes

**Les communes littorales** (Pornic, Saint-Michel-Chef-Chef, Préfailles, La Bernerie-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz, La Plaine-sur-Mer) comptent un **fort taux de résidences secondaires allant de 36 % à Pornic à 68 % à Préfailles.**

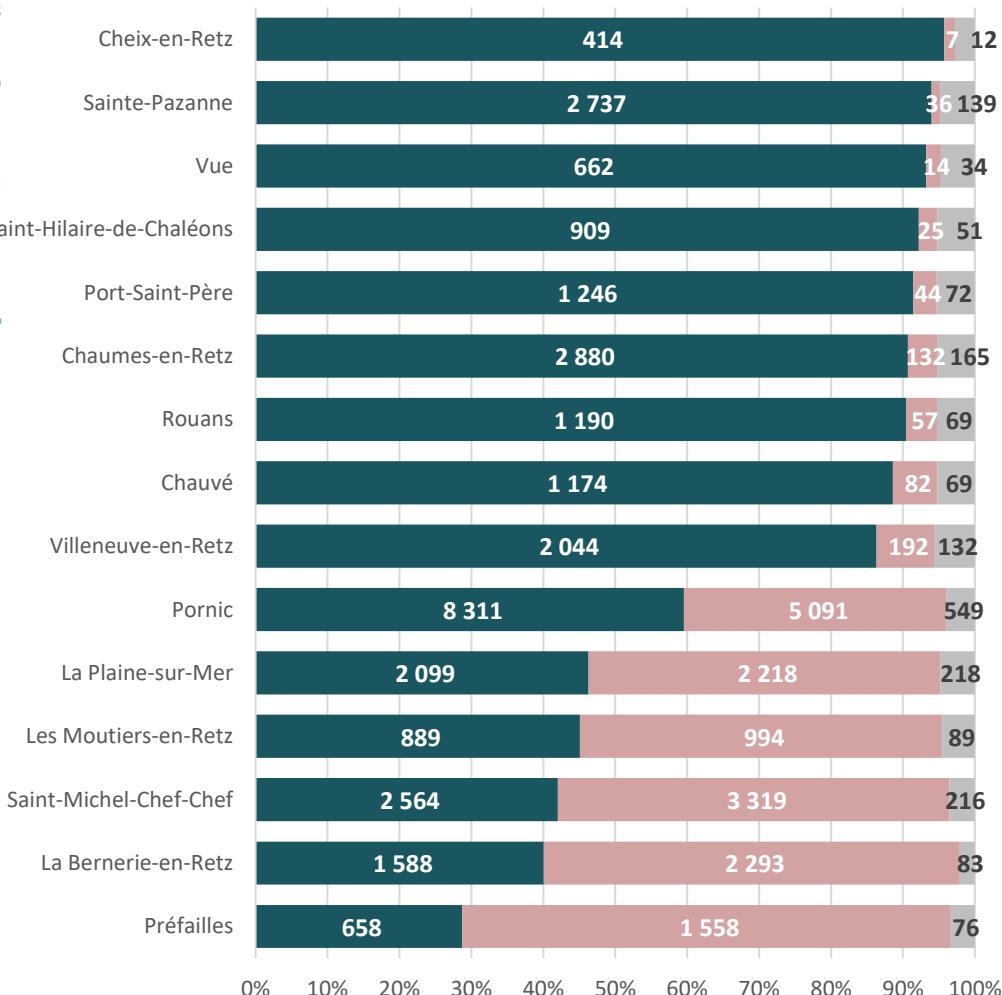
**Les communes bocagères** comptent des taux peu élevés de résidences secondaires, **autour de 4%**, inférieur à la moyenne départementale (10%).

**La part de logements vacants\* est faible, inférieur à 6%, dans l'ensemble des communes (6% en Loire-Atlantique)**

### Définition

Logement vacant au sens de l'INSEE : logement inoccupé pour des raisons diverses : en attente d'occupation, proposé à la vente ou à la location, en attente de succession etc. Le taux de logements vacants comprend ainsi la vacance de courte durée, dite conjoncturelle, nécessaire à la mobilité résidentielle, comme la vacance de longue durée, dite structurelle. Cette dernière peut être la conséquence de difficultés de remises sur le marché des logements : ancienneté voire insalubrité du logement, problème de succession etc.

Répartition en proportion du parc de logement à Pornic agglo  
Pays de Retz en 2020



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

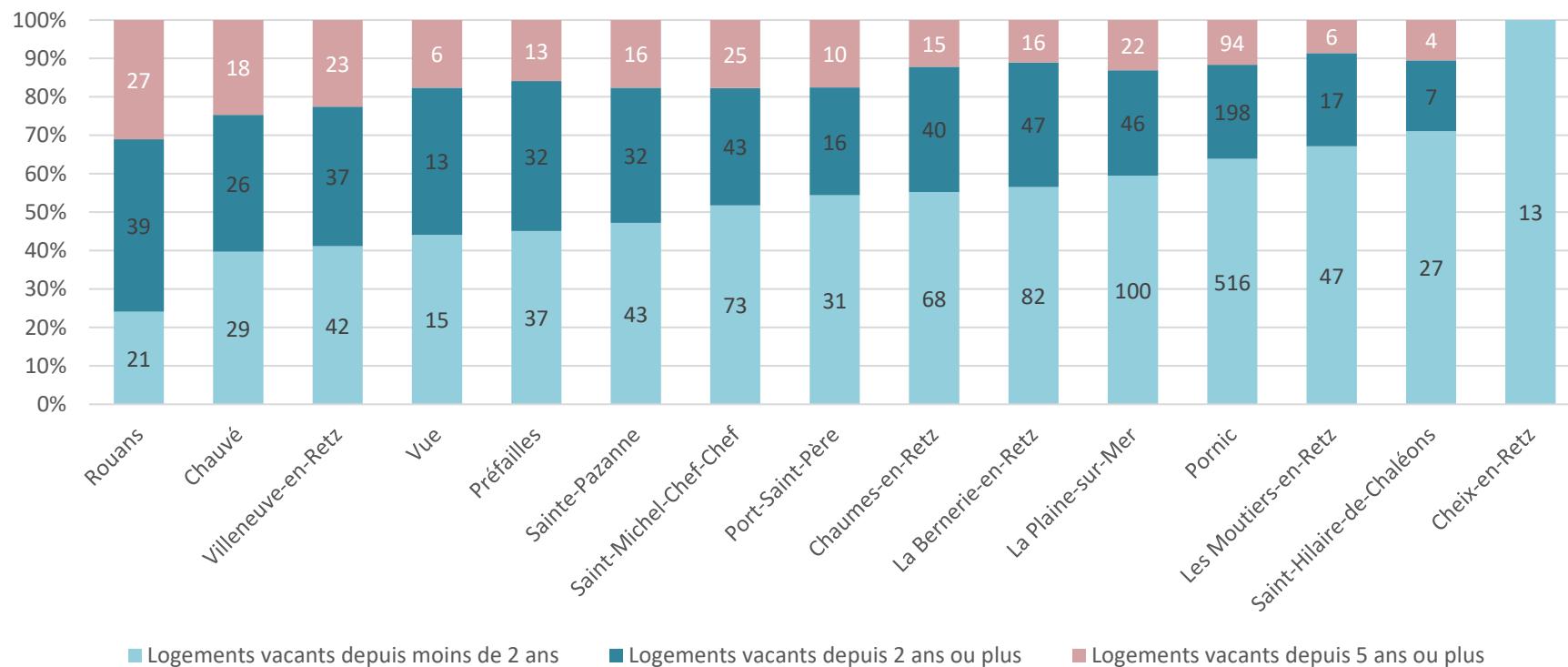


## ▷ Une vacance structurelle limitée

Concernant les logements vacants, il est intéressant d'observer plus particulièrement la part des logements vacants depuis plus de 5 ans. En effet, cette vacance dite « structurelle » est le reflet de difficultés de remises sur le marché des logements. Les raisons peuvent être diverses : inadéquation entre offre et demande, ancienneté voire insalubrité du logement, problème de succession etc.

Aussi, sur les 2032 logements vacants identifiés par l'administration fiscale dans l'intercommunalité, **295 logements le seraient depuis 5 ans ou plus**, soit 15% des logements vacants contre 15% en Loire-Atlantique. Ces logements sont majoritairement situés sur la commune de Pornic (pour 32%). Toutefois, ils représentent une part plus importante des logements vacants pour les communes de Rouans (31%), Chauvé (25%) et Villeneuve-en-Retz (23%).

Nombre de logements vacants par durée en 2022 Sur Pornic agglo Pays de Retz



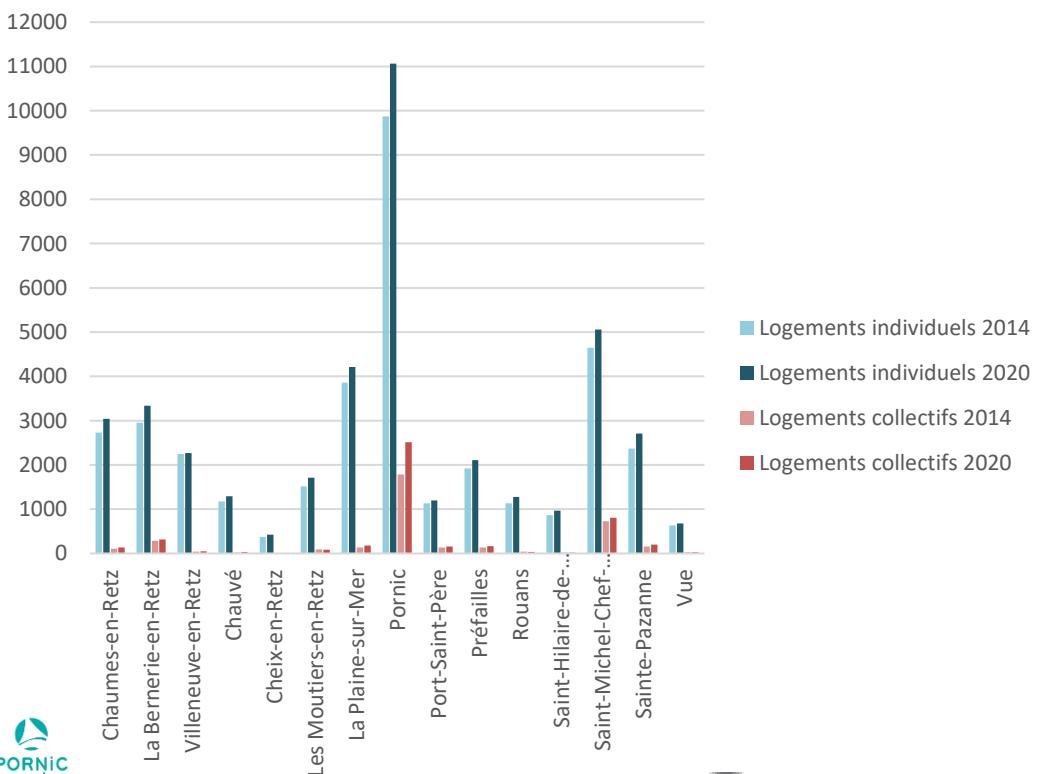
Source : AURAN d'après fichiers fonciers 2022

# Parc de logement

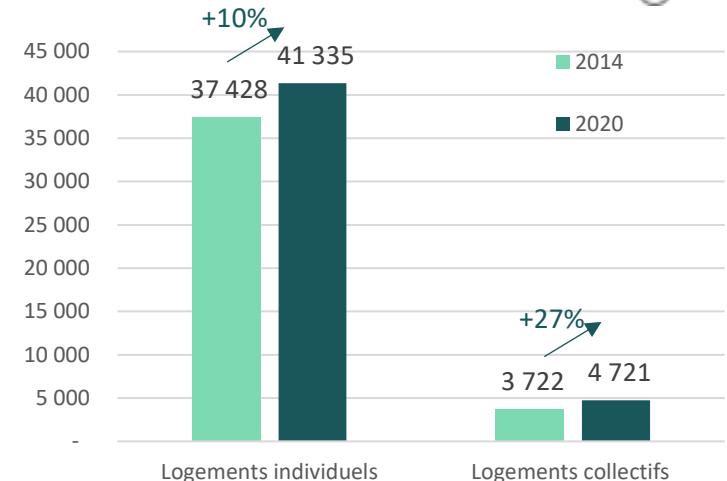
## ▷ Un parc de logements essentiellement composé de logements individuels mais une progression du parc de logements collectifs

Le territoire compte une majorité de logements individuels (89%). Par ailleurs, bien que le nombre de logements collectifs progressent plus vite que le nombre de logements individuels, **on construit toujours plus de logements individuels que de logements collectifs dans le territoire**. Le nombre de logements individuels supplémentaires entre 2014 et 2020 est 4 fois supérieur à celui du nombre de logements collectifs supplémentaires.

Evolution du nombre de logements par type et par commune entre 2014 et 2020 à Pornic agglo Pays de Retz



Type de logements sur l'ensemble du parc en 2014 et 2020 à Pornic agglo Pays de Retz



Une majorité des communes de l'intercommunalité connaissent une augmentation du nombre et de la part de logements collectifs. C'est plus particulièrement le cas de Pornic avec +730 logements collectifs entre 2014 et 2020 (+ 41%). Les communes de Saint-Michel-Chef-Chef (+ 11% et + 81 logements), Sainte-Pazanne (+ 26% et + 41 logements), et La Plaine-sur-Mer (+ 29% et + 41 logements) enregistrent également une hausse non-négligeable de leurs effectifs de logements collectifs. Pour 5 communes cependant, le nombre de logements collectifs décroît ou croit moins rapidement que le nombre de logements individuels.

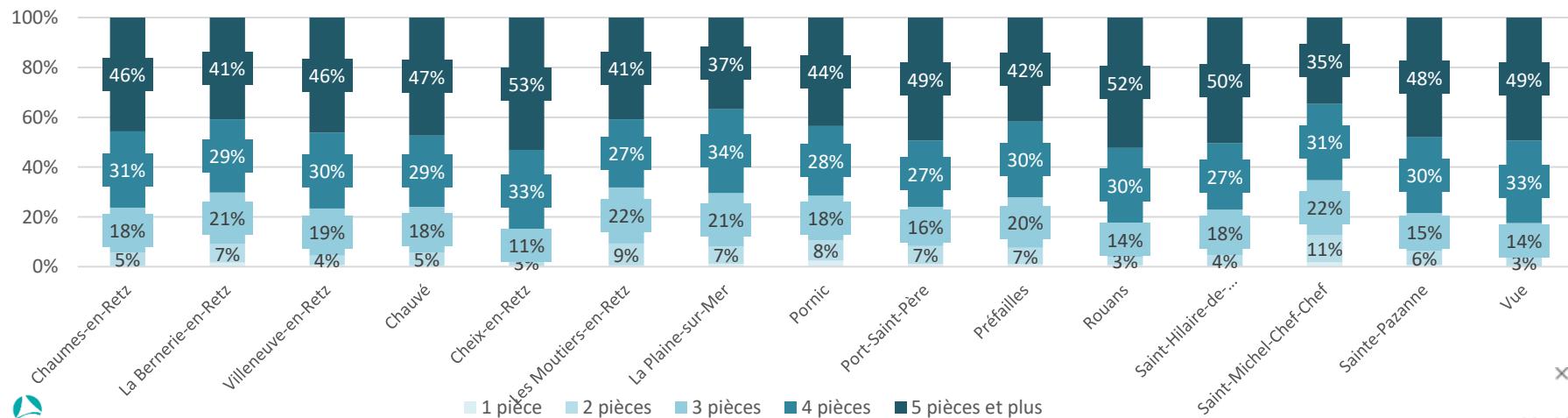
# Parc de logement

## ▷ Une majorité de propriétaires dans de grands logements

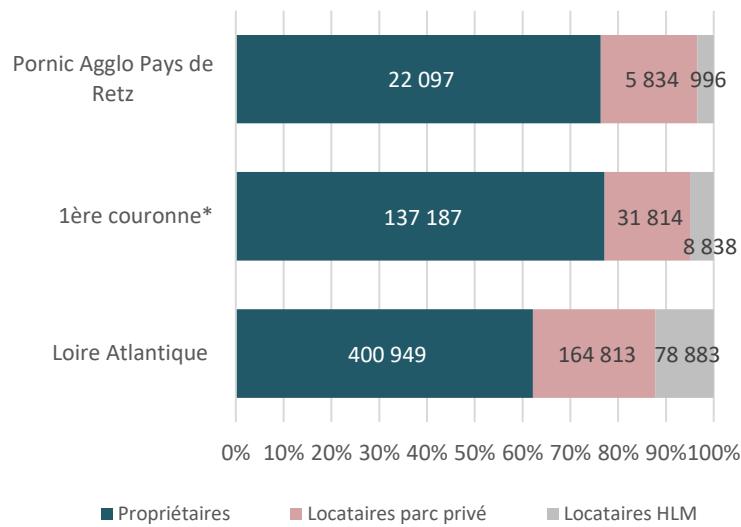
Les propriétaires occupants représentent 75% des ménages de l'intercommunalité. Les locataires du parc privé représentent 20% des ménages et ceux du parc social 3%. En comparaison, en Loire-Atlantique les locataires du parc privé représentent 25% des ménages et les locataires du parc social 12%.

Parmi les résidences principales, les grands logements sont majoritaires avec 74% de T4 et plus. À contrario, les T1/T2 ne représentent que 8% de l'offre. Dans les communes de Saint-Michel-Chef-Chef et Pornic, cette offre de petits logements s'élève respectivement à 13% et 10% du parc de résidences principales. A noter, il n'existe pas de données issues du recensement de l'INSEE relative à la taille des résidences secondaires et logements vacants. Cependant la donnée fiscale (Filocom 2019) nous permet d'observer une taille médiane des résidences secondaires et des logements vacants inférieure à celle des résidences principales : 3 pièces pour les résidences secondaires et les logements vacants contre 4 pièces pour les résidences principales.

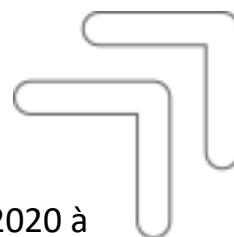
Résidences principales par nombre de pièces et par communes à Pornic agglo Pays de Retz en 2020



Statut d'occupation des résidences principales en 2020



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020



## ▷ Un décalage croissant entre taille des ménages et taille des logements

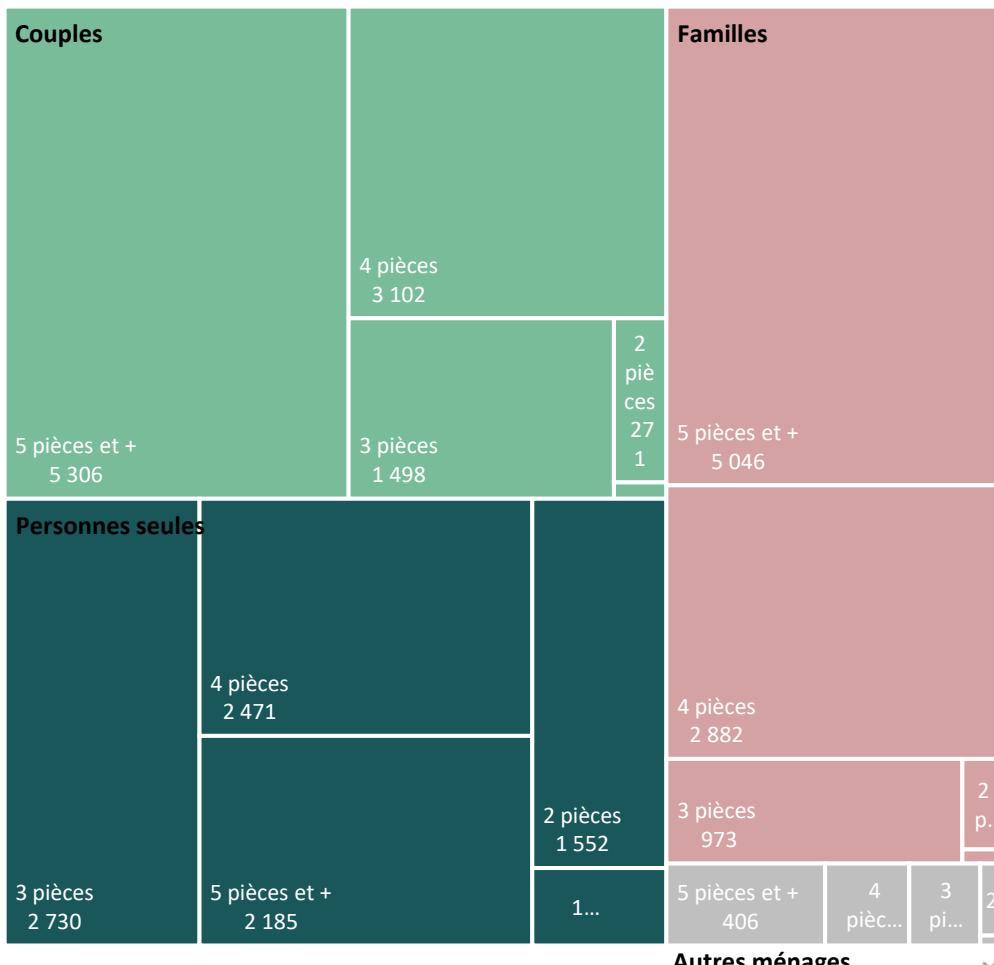
Les ménages de Pornic Agglo vivent principalement dans des grands logements (T4 et plus), quel que soit leur composition familiale. Les personnes seules ou les couples sont respectivement 50% et 82% à loger dans un T4 et plus.

Au regard des dynamiques démographiques observées, ces situations de faible occupation des logements devraient augmenter dans les années à venir. En effet, les ménages âgés, seuls ou en couple, enregistrent les progressions les plus fortes entre 2014 et 2020 et cette dynamique devraient se poursuivre.

Ce décalage croissant entre la taille des ménages et la taille des logements disponibles dans le territoire est à prendre en compte dans la conception des constructions neuves. Il interroge également sur les solutions à développer pour adapter l'offre existante aux besoins actuels et futurs des habitants du territoire.

Typologie des ménages par nombre de pièce en 2020 à Pornic Agglo Pays de Retz

■ Couples ■ Personnes seules ■ Familles ■ Autres ménages



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

# Parc de logement

## ▷ Un parc plutôt récent

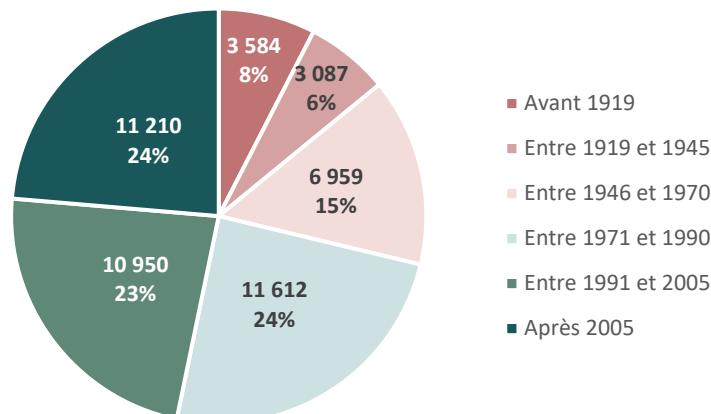
Le territoire de Pornic Agglo possède un parc de logements récent avec 47% des logements construits après 1991 contre 40% en Loire-Atlantique. Le territoire compte ainsi une moindre part de logements construits entre 1946 et 1990 que dans le reste du département (39% contre 46%) et une part équivalente de logements construits avant-guerre (14%).

Par ailleurs, le parc de résidences principales est plus récent que le parc de résidences secondaires et que les logements vacants. Plus de la moitié des résidences principales ont été construites après 1990 (51%) alors que la majorité des résidences secondaires ont été construites entre 1946 et 1990 (47%). On compte davantage de logements vacants parmi les logements construits avant 1946 (19%).

Du côté des communes, quelques différences sont à noter avec :

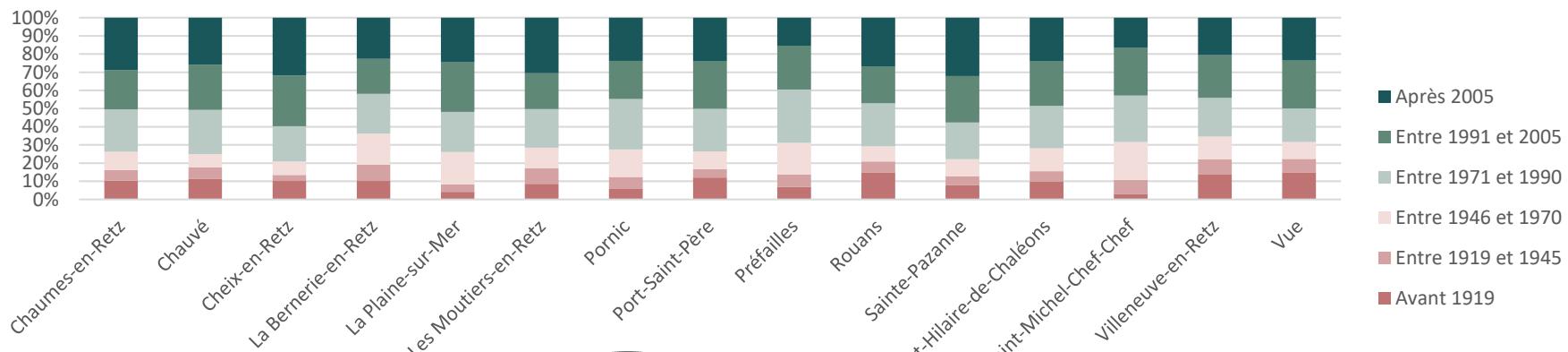
- La Bernerie-en-Retz, Villeneuve-en-Retz, Saint-Michel-Chef-Chef, Vue et Préfailles, qui possèdent un peu plus de 30% de leurs logements construits avant 1970,
- Cheix-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz et Sainte-Pazanne qui possèdent un peu plus de 30% de leurs logements construits après 2005

Nombre de logements par période de construction à Pornic Agglo en 2020



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

Nombre de logements par période de construction à Pornic Agglo par commune en 2020



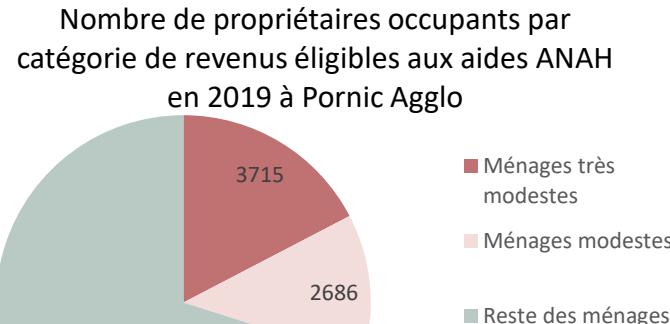
# Parc de logement

## ▷ Un nombre important de logements énergivores en lien avec le fort taux de résidences secondaires

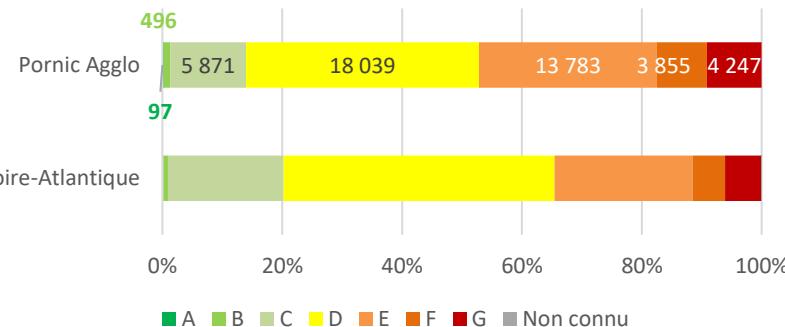
En 2020, le parc de logement de Pornic agglo Pays de Retz est marqué par une part importante de logements énergivore avec 17% de logements ayant un DPE compris entre F et G soit plus de 8 102 logements concernés. Cette part est plus élevée que pour le département de Loire-Atlantique qui en compte 11%.

Cependant, les logements énergivores (DPE F et G) sont plus nombreux parmi les résidences secondaires et les logements vacants qui comptent près de la moitié des logements énergivores. La part de logements énergivores parmi les résidences principales de Pornic Agglo est ainsi équivalente à celle observée en Loire-Atlantique, respectivement 9% et 10%.

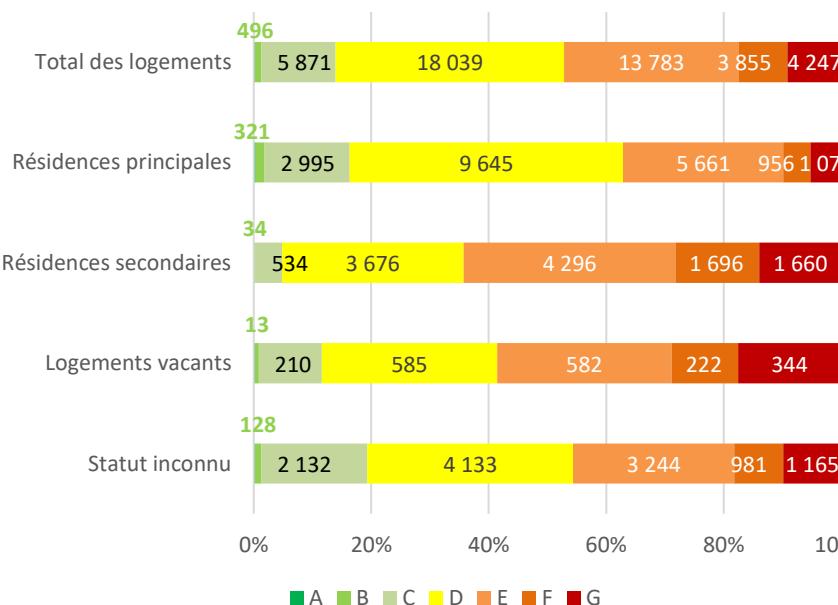
À noter qu'en 2019 21 % des ménages du territoire étaient éligibles aux aides de l'Anah contre 17 % en Loire-Atlantique.



### DPE simulés des logements en 2020



### DPE simulés des logements à Pornic Agglo en 2020 selon le statut d'occupation





## ► Des logements énergivores concentrées dans les communes littorales

Logements ayant des DPE en F ou G et ménages éligibles aux aides de l'Anah par communes

Commune	Nombre de logements en Fet G	Part de logements en Fet G	Nombre de résidences principales en Fet G*	Part de RP en Fet G*	Nombre de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah	Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH
Chaumes-en-Retz	362	11%	148	8%	719	26%
Chauvé	162	12%	76	10%	312	27%
Cheix-en-Retz	28	6%	18	6%	88	22%
La Bernerie-en-Retz	891	24%	169	14%	365	21%
La Plaine-sur-Mer	1 095	25%	195	13%	484	22%
Les Moutiers-en-Retz	419	24%	76	13%	192	21%
Pornic	2 248	16%	539	10%	1 393	17%
Port-Saint-Père	191	14%	90	11%	276	22%
Préfailles	407	19%	61	11%	139	18%
Rouans	165	13%	85	10%	340	29%
Sainte-Pazanne	256	9%	109	6%	546	20%
Saint-Hilaire-de-Chaléons	124	13%	58	9%	263	29%
Saint-Michel-Chef-Chef	1 302	22%	200	11%	536	19%
Villeneuve-en-Retz	373	16%	163	12%	572	28%
Vue	79	11%	38	8%	176	27%
Pornic Agglo	8 102	17%	2 025	10%	6 401	21%

# Parc de logement

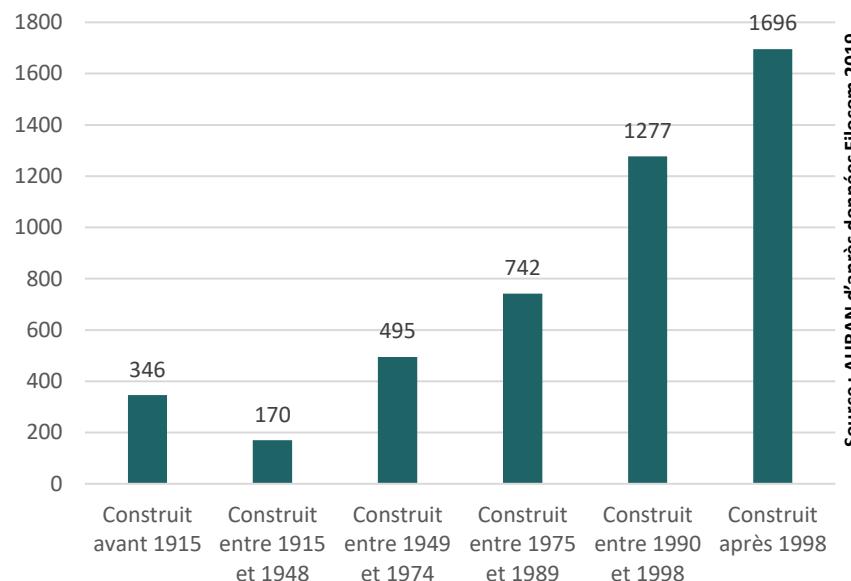
## ▷ Des communes littorales comptant un nombre important de copropriétés énergivores

Pornic agglo Pays de Retz compte un faible taux de logement en copropriété en comparaison avec la Loire-Atlantique : 11% contre 23% en Loire-Atlantique. Cependant ce parc est concentré dans les communes littorales et plus de la moitié d'entre-elles sont des résidences secondaires : 55% contre 13% dans le département.

Ce parc de logements compte une part plus importante de logements énergivores, en lien avec la part importante de résidences secondaires : 52% de logements ayant un DPE E, F et G contre 45% pour l'ensemble des logements. Il s'agit notamment des grandes résidences de tourisme bâties dans les années 70 et 80. A noter cependant, le nombre de logements individuels hors copropriété énergivores (DPE E, F et G) reste beaucoup plus important : près de 17 000 contre 4 000 logements en copropriété.

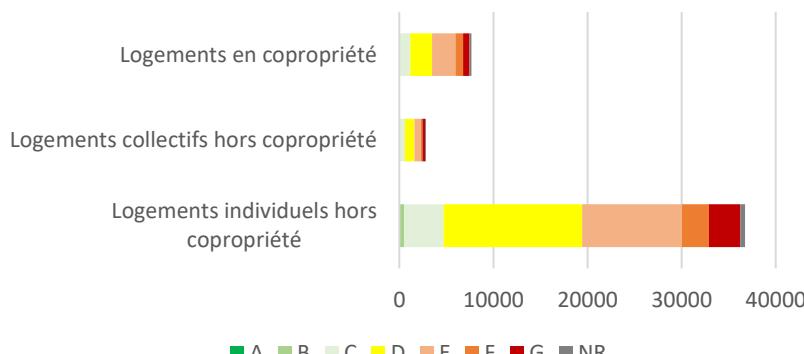
On compte également une part importante de logements récents, 36% de logements construits après 1998, en lien avec le développement d'une offre de logements collectifs dans le territoire.

Production de logements en copropriété par période de construction à Pornic Agglo



Source : AURAN d'après données Filocom 2019

DPE simulés des logements en 2020 par type



Source : AURAN d'après données CSTB, 2020



## ▷ Les actions en faveurs de l'amélioration de l'habitat

Pornic Agglo assure une information et un accompagnement des ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation au handicap. Cette politique s'appuie sur des dispositifs cofinancés par l'Anah d'une part et la région d'autre part :

- Une plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) :
  - 1er accueil téléphonique ou par mail,
  - 1er niveau de conseil et d'accompagnement pour tous les ménages : des permanences à Pornic et Sainte-Pazanne, visite à domicile avec proposition de scénario de travaux et de financement (ménages au-dessus des plafonds Anah).
- Un programme d'intérêt général (PIG) :
  - accompagnement « complet » et gratuit jusqu'à réalisation des travaux pour les ménages sous plafonds de ressource Anah : visite à domicile avec proposition de scénario de travaux et de financement, montage des dossiers de demandes de subvention Anah,
  - Communication et mobilisation partenariale,
  - Des objectifs de financement annuel de 50 projets de rénovation énergétique et 40 projets de maintien à domicile portés par des propriétaires occupants ainsi que de 1 projet d'amélioration porté par des propriétaires bailleurs,
  - En complément des aides de l'Anah, octroie une aide financière à hauteur de 500€ par logements pour les propriétaires occupants modestes et très modestes et 50€/m<sup>2</sup> pour les propriétaires bailleurs (3000€ max).

Entre 2018 et 2023, 300 dossiers de demandes de subvention ont été déposés par des propriétaires occupants et un seul dossier par un propriétaire bailleur. Le nombre de dossiers déposés en 2024 est en forte augmentation en lien avec la hausse des aides de l'Anah.

### Au 1er janvier 2025, le dispositif de rénovation de l'habitat porté par l'ANAH

évolue. Les Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Plateforme Territorial Rénovation Énergétique (PTRE) seront désormais incluses au sein d'une convention unique : le Pacte Territorial.

BIEN HABITER  
EN PAYS DE RETZ  
AMÉLIOREZ VOTRE LOGEMENT  
ACCOMPAGNEMENT  
GRATUIT ET PERSONNALISÉ\*

Contactez CITÉMÉTRIE au :  
**02 85 52 34 39**  
pil.petr-paysderetz@citemetrie.fr

Aides financières pour vos travaux



## ▷ Les actions en faveurs de l'amélioration de l'habitat

Les trois enjeux retenus par le Programme d'Intérêt Général (PIG) du PETR Pays de Retz 2022-2024 sont :

- Lutter contre la précarité énergétique
- Assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile
- Proposer une offre locative à loyer et charges maîtrisés

À ce titre, sur cette même période, un objectif de 223 logements à rénover sur Pornic agglo Pays de Retz a été fixé dont :

- 123 pour des travaux de rénovation énergétique
- 100 rénovations permettant le maintien à domicile

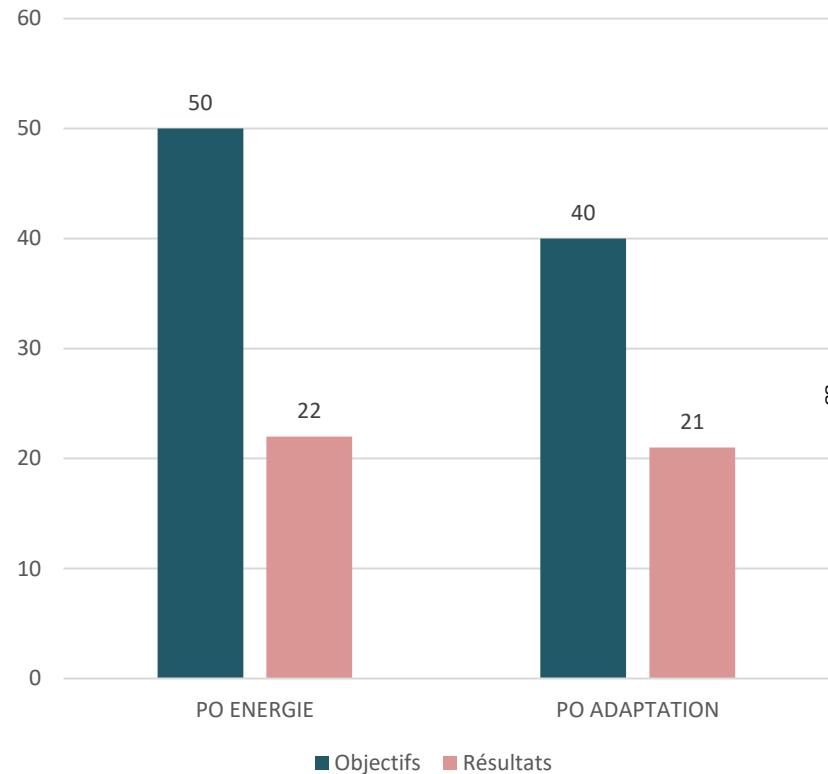
En 2023, les objectifs du PIG n'ont pas été atteints sur l'intercommunalité. Sur les 50 logements à rénover énergétiquement 22 ont été réalisés (40% de l'objectif) et sur les 40 logements à adapter, 21 ont été réalisés (53% de l'objectif).

Toutefois, les objectifs de 2024 seront eux dépassés, du fait d'aides de l'Anah réhaussée et plus favorables à la rénovation globale.

Sur la période 2022-2024, Pornic agglo Pays de Retz fournissait une aide de 500€ par propriétaire occupant pour des rénovations énergétiques ou une adaptation de logement permettant le maintien à domicile.

Au 1er janvier 2025, le dispositif de rénovation de l'habitat porté par l'ANAH évolue. Les Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Plateforme Territorial Rénovation Énergétique (PTRE) seront désormais incluses au sein d'une convention unique : le Pacte Territorial.

Nombre de dossiers PIG accordés à Pornic Agglo du 01/07/2022 au 31/12/2023



Source: Pornic Agglo



## Focus logements sociaux



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x  
Page 50

# Logements sociaux

## ▷ Un parc locatif social qui se renforce mais qui reste concentré sur Pornic et Sainte-Pazanne

En 2023 Pornic agglo Pays de Retz compte **1 251 logements locatifs sociaux soit 4 % du parc de résidences principales** (contre 14,6 % en Loire-Atlantique). Pour autant, le nombre de logements locatifs sociaux a augmenté de 75 % depuis 2014 (**+537 logements**) faisant progresser la part dans le parc de résidence principale de +1,4 point sur la même période.

Le renforcement de l'offre en logement locatif social se poursuit : 445 logements ont été agréés entre 2019 et 2022 (14% de l'ensemble des logements mis en chantier durant cette période). La production de logements locatifs sociaux reste cependant en deçà de l'objectif de l'intercommunalité inscrit dans le précédent Programme Local de l'Habitat (2019-2024) à hauteur de 20% de la production de logements neufs pour un objectif de 120 logements par an.

Entre 2014 et 2022, 91% des agréments étaient pour des logements locatifs sociaux dits « ordinaires » et « très social » correspondant aux modes de financement de ces logements en prêt locatif à usage social (PLUS) et prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

À noter qu'en 2019, au sein de l'intercommunalité, 69% des ménages sont éligibles aux logements sociaux

- 49% aux logements PLAI/PLUS (14 500 ménages)
- 20% aux logements PLS (5 800 ménages)

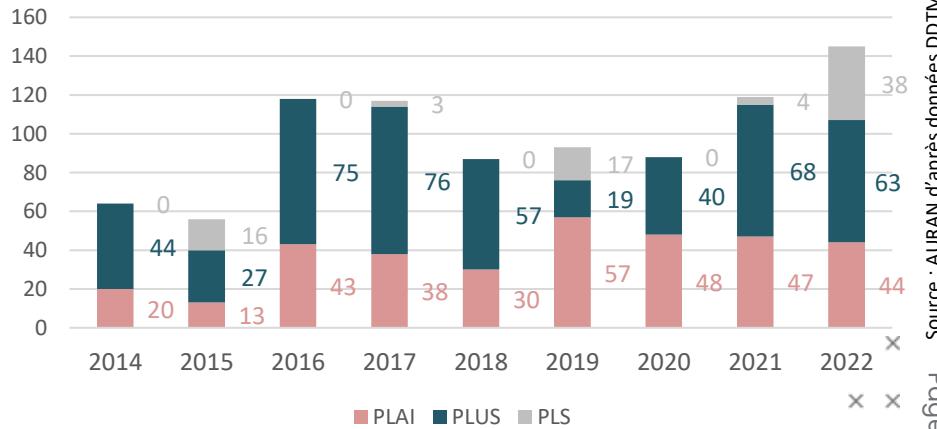
Près de 47% des logements locatifs sociaux sont situés sur les communes de Pornic et Sainte-Pazanne (cf. tableau page suivante).

Évolution des logements locatifs sociaux de 2014 à 2023 à Pornic agglo Pays de Retz



Source : AURAN d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST

Nombre d'agréments de logements sociaux (hors logements foyers) entre 2014 et 2022 par mode de financement



Source : AURAN d'après données DDTM 44

# Parc de logement

Nombre et part de logements sociaux entre 2014 et 2020 // Nombre et part de ménages éligibles aux logements sociaux en 2019

Commune	Nombre de logements sociaux 2014	Nombre de logements sociaux 2023	Evolution 2014-2020	Taux de croissance 2014-2020	Nombre de ménages éligibles PLAIS/PLUS	Part de ménages éligibles PLAIS/PLUS	Nombre de ménages éligibles PLS	Part de ménages éligibles PLS
Chaumes-en-Retz	49	106	+57	116%	1567	57%	594	21%
La Bernerie-en-Retz	34	55	+21	62%	766	46%	323	19%
Villeneuve-en-Retz	46	73	+27	59%	1105	55%	419	21%
Chauvé	4	33	+29	725%	678	59%	237	20%
Cheix-en-Retz	8	8	0	0%	119	35%	92	27%
Les Moutiers-en-Retz	8	8	0	0%	434	48%	147	16%
La Plaine-sur-Mer	40	101	+61	153%	1051	48%	488	22%
Pornic	217	372	+155	71%	3526	42%	1439	17%
Port-Saint-Père	4	11	+7	175%	574	47%	243	20%
Préfailles	41	62	+21	51%	313	41%	141	18%
Rouans	19	34	+15	79%	586	51%	243	21%
Saint-Hilaire-de-Chaléons	30	22	-8	-27%	541	60%	177	20%
Saint-Michel-Chef-Chef	102	152	+50	49%	1352	49%	574	21%
Sainte-Pazanne	112	222	+110	98%	1418	53%	553	21%
Vue	4	4	0	0%	339	53%	138	21%
<b>Pornic agglo Pays de Retz</b>	<b>718</b>	<b>1263</b>	<b>+545</b>	<b>76%</b>	<b>14369</b>	<b>49%</b>	<b>5808</b>	<b>20%</b>

Sources : AURAN d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST et données FILOCOM 2019

AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

# Logements sociaux

## ▷ Un parc social plutôt bien pourvu en T2 et T3

Le parc social de Pornic Agglo compte **une majorité de logements individuels (58%)**. Cette part de logements individuel est légèrement supérieure à celle de l'ensemble du parc social des intercommunalités de 1<sup>ère</sup> couronne métropolitaine (49%).

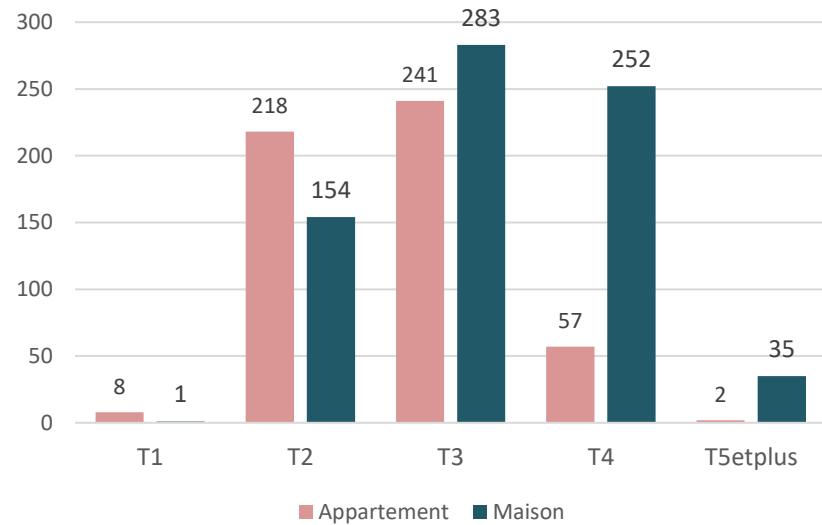
**Les logements sociaux sont en majorité plus petits que le reste des résidences principales de Pornic Agglo :**

- 28 % de grands logements (T4 et plus) contre 74 % pour l'ensemble des résidences principales,
- une majorité de T3 : 42 % contre 18 % pour l'ensemble des résidences principales,
- 31% de petits logements (T1 et T2) contre 8 % pour l'ensemble des résidences principales.

Ainsi, plus de 7 logements sur 10 dans le parc social est un T2 ou T3.

**Le loyer mensuel moyen pour un T3 en locatif social Pornic Agglo s'élève à 6,1 €/m<sup>2</sup>, dans la moyenne départementale (6,2 €/m<sup>2</sup>/mois). Il est de 9,73 €/m<sup>2</sup> pour cette même typologie dans le parc privé.**

Typologie des logements locatifs sociaux en 2023 à Pornic agglo Pays de Retz

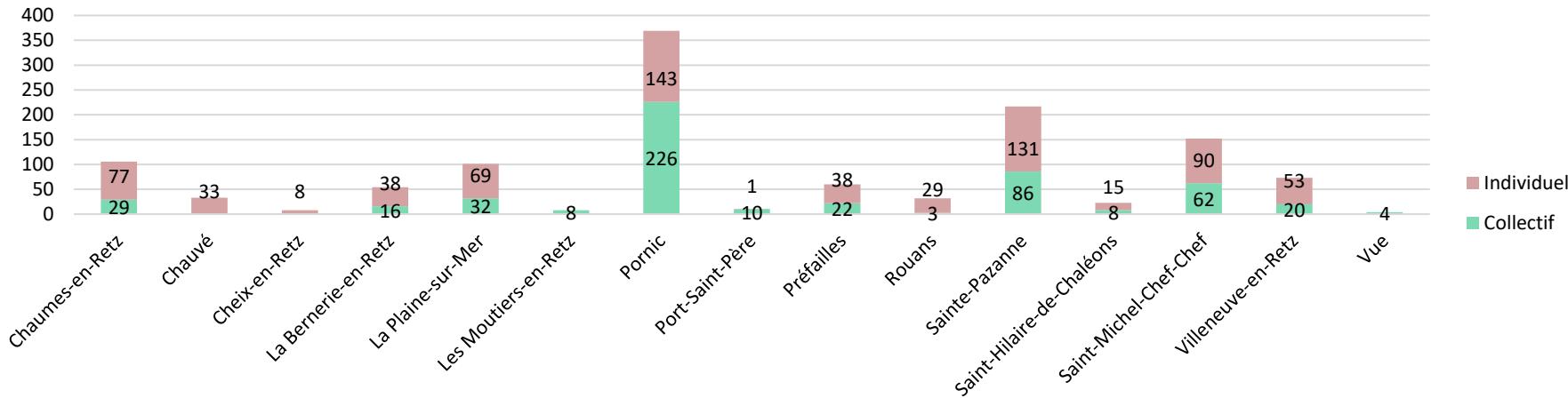


# Logements sociaux

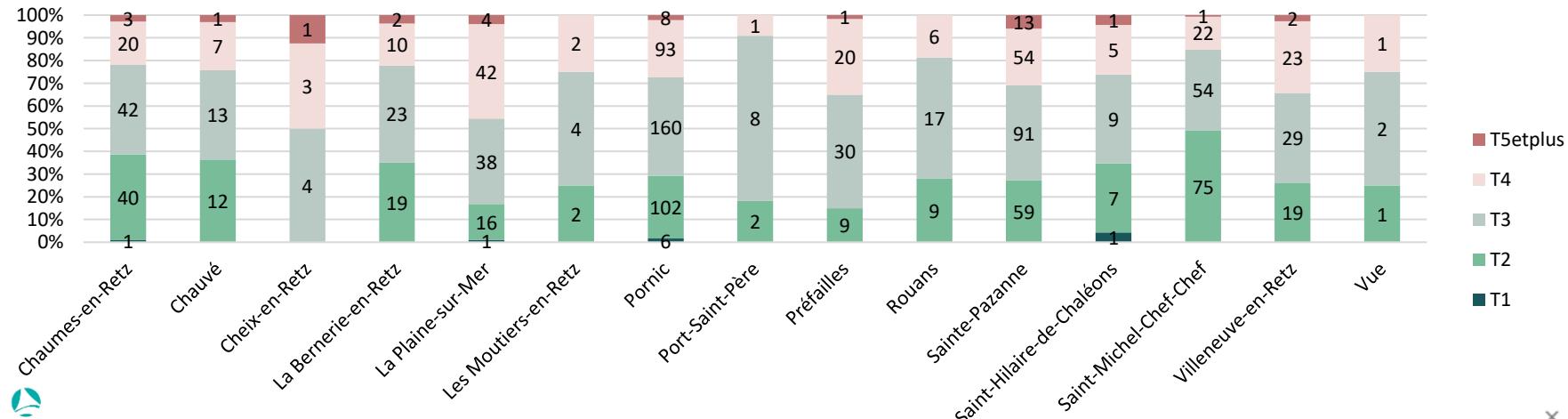
## ► Des logements collectifs et de petites typologies présents dans l'ensemble de l'intercommunalité

Avec une part plus importante de petits logements et de logements collectifs, le parc locatif social contribue à diversifier l'offre de logement dans l'ensemble des communes.

Nombre de logements locatifs sociaux par communes selon le type (individuel / collectif)



Nombre de logements locatifs sociaux par communes selon la typologie



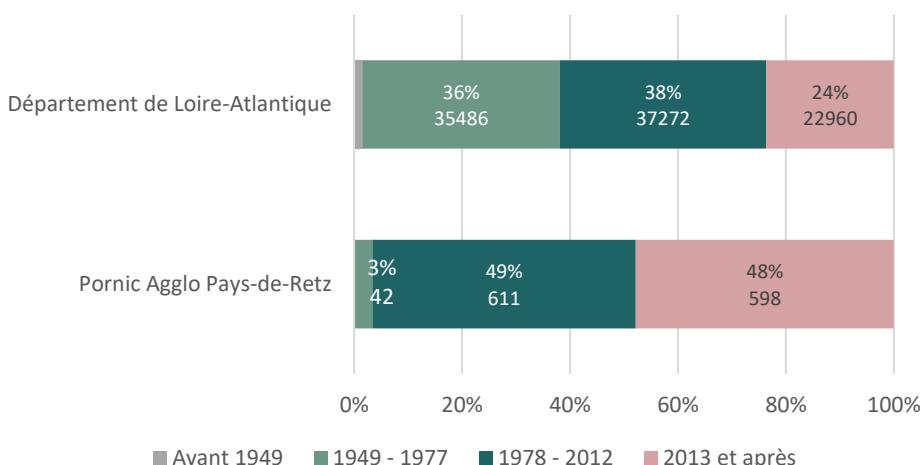
# Logements sociaux

## ▷ Un parc récent et performant énergétiquement

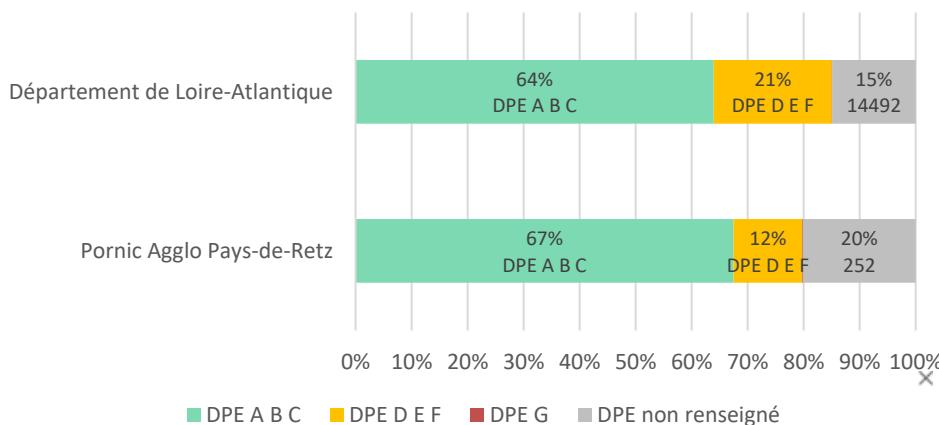
Le parc de logements locatifs sociaux de Pornic agglo Pays de Retz est récent. En effet, **la quasi-totalité de ces logements ont été construits après 1978** (97% contre 62% pour la Loire-Atlantique) **et près de la moitié après 2012** (48% contre 24% pour la Loire-Atlantique)

Cette jeunesse du parc se traduit par de bonnes performances énergétiques : **seuls 12 % de logements possèdent un DPE compris entre D, E et F** (contre 21% pour la Loire-Atlantique). À noter que ces rénovations énergétiques sont réalisées par les bailleurs sociaux.

Comparaison des logements sociaux par périodes de constructions sur la CA de Pornic agglo Pays de Retz et en Loire-Atlantique



Comparaison des DPE des logements locatifs sociaux de la CA de Pornic agglo Pays de Retz et de la Loire-Atlantique en 2023



## ▷ Une forte pression sur le locatif social

Au 1er janvier 2024, on enregistre **1 572 demandes de logements locatifs sociaux** pour l'intercommunalité (demandes ayant une commune de l'intercommunalité en 1er choix de commune). **3 communes concentrent près de 89% de ces demandes : Pornic, Sainte-Pazanne et Saint-Michel-Chef-Chef.**

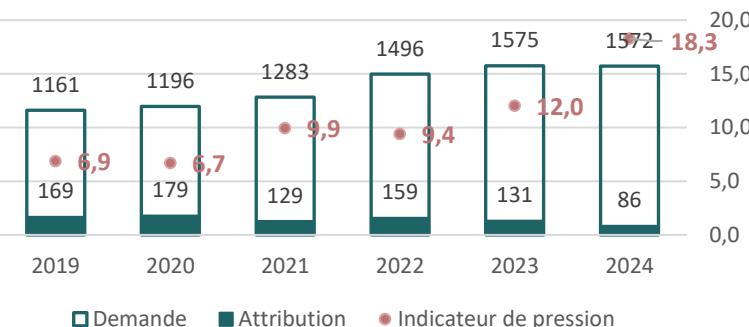
Le nombre de demandes dans le parc social augmente de façon continue depuis 2019. **En 6 ans, celles-ci se sont accrues de +35%,** soit 411 demandes supplémentaires.

**En 2023, 86 attributions** ont été délivrées dans l'intercommunalité soit **83 de moins qu'il y a 6 ans**. Cette baisse des attributions couplée à la hausse des demandes a accentué la pression sur le logement social sur ces dernières années avec plus de **18 demandes pour 1 attribution en 2023**, contre 7 demandes pour 1 attribution en Loire-Atlantique. La **vacance locative très faible de 0,4 %** des logements (contre 1,6 % sur la Loire-Atlantique) témoigne de cette tension.

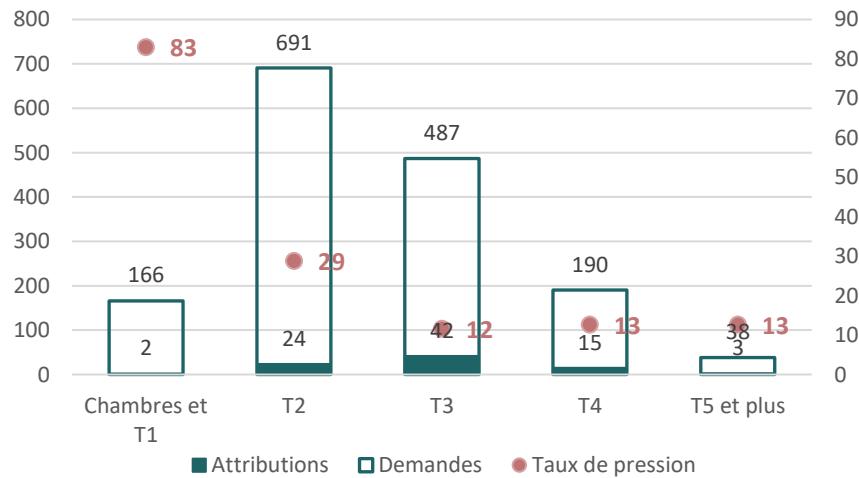
La forte baisse des attributions est imputable à un nombre moins important de livraisons de logements en 2023 mais aussi à une **baisse des sorties de locataires du parc social**, en lien avec les difficultés croissantes à acquérir un logement pour les primo-accédants. Cette tension se traduit par **un allongement des délais d'attribution, 25 mois en moyenne en 2023** contre 18 en 2019.

Si demande de logements locatifs sociaux s'exprime plus fortement sur les petites et moyennes surfaces (T2 et T3) qui représentent 75% des demandes, **la tension entre demandes et attributions est plus importante pour les petites typologies** et plus particulièrement les T1 avec 166 demandes pour 2 attributions en 2023.

Evolution de la demande et des attributions en logement locatif social sur Pornic Agglo entre 2019 et 2024\*



Demandes et attributions selon la typologie des logements à Pornic Agglo en 2023\*

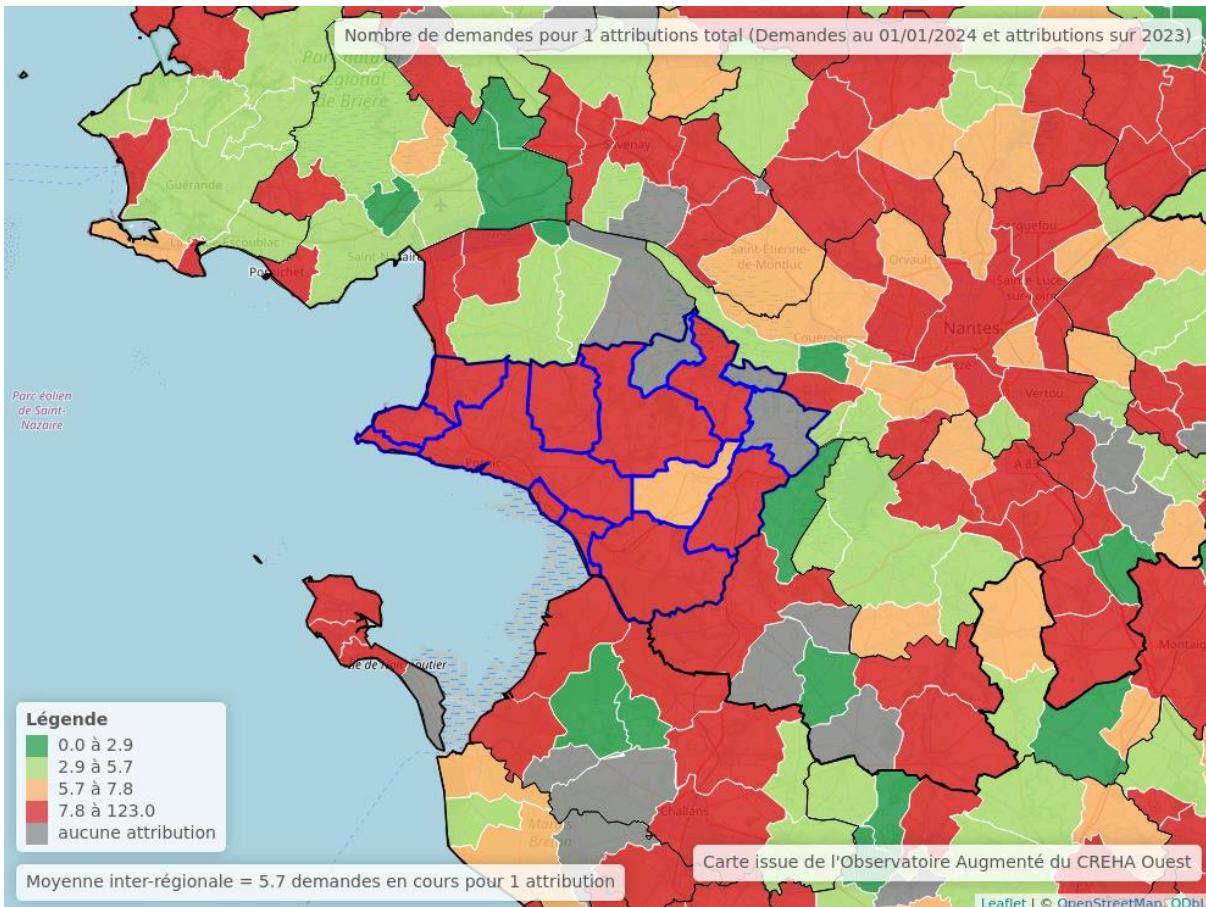


\*Demandes au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N, attributions au cours de l'année N-1. L'indicateur de pression correspond au nombre de demande pour une attribution.

# Logements sociaux

## ▷ Une forte tension dans l'ensemble de l'intercommunalité

Le rapport entre les demandes et les attributions est néanmoins plus défavorables pour 4 communes littorales qui enregistre des indicateurs de pression supérieurs à 30 en 2023 : La Bernerie-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz, La Plaine-sur-Mer et Pornic. A noter, à l'échelle communale, cet indicateur de pression est très sensible à la livraison de nouveaux logements au cours de l'année.



Demande et attributions de logements locatifs sociaux par communes\*

	Demande	Attribution	Indicateur de pression
Chaumes-en-Retz	111	9	12,3
La Bernerie-en-Retz	91	2	45,5
Villeneuve-en-Retz	69	3	23,0
Chauvé	27	3	9,0
Cheix-en-Retz	6	0	/
Les Moutiers-en-Retz	31	1	31,0
La Plaine-sur-Mer	91	3	30,3
Pornic	702	22	31,9
Port-Saint-Père	42	0	/
Préfailles	35	4	8,8
Rouans	26	2	13,0
Saint-Hilaire-de-Chaléons	18	3	6,0
Saint-Michel-Chef-Chef	151	14	10,8
Sainte-Pazanne	164	20	8,2
Vue	8	0	/
<b>Pornic Agglo</b>	<b>1572</b>	<b>86</b>	<b>18,3</b>

\*Demandes au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N, attributions au cours de l'année N-1. L'indicateur de pression correspond au nombre de demande pour une attribution.

## ▷ Les personnes seules et les familles monoparentales de l'intercommunalité comme principaux demandeurs

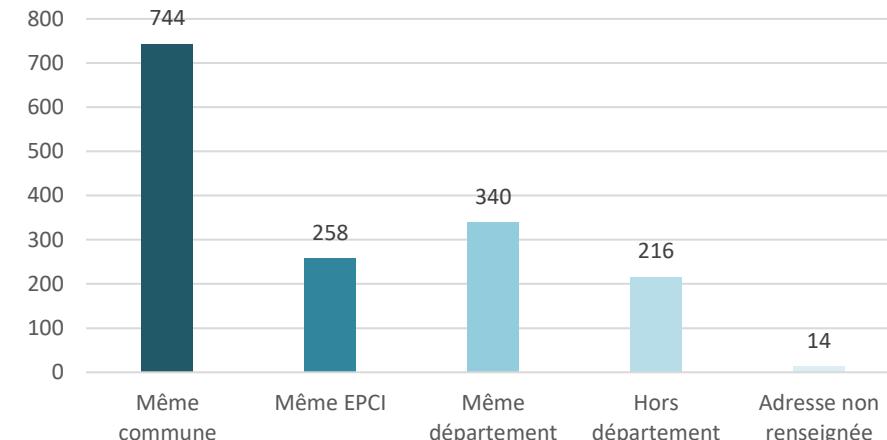
Au 1er janvier 2024, **64% des demandeurs d'un logement locatif social sont issus de l'intercommunalité**. Une majorité d'entre eux résident déjà dans la commune où ils souhaiteraient obtenir un logement.

Par ailleurs, **39% des demandes sont des demandes internes** soit des demandes de personnes déjà locataires dans le parc social (607 demandes au 1er janvier 2024). Cette proportion est légèrement plus importante que sur l'ensemble de la Loire-Atlantique. Elle traduit en partie la difficulté pour les ménages à poursuivre leur parcours résidentiel en dehors du parc social.

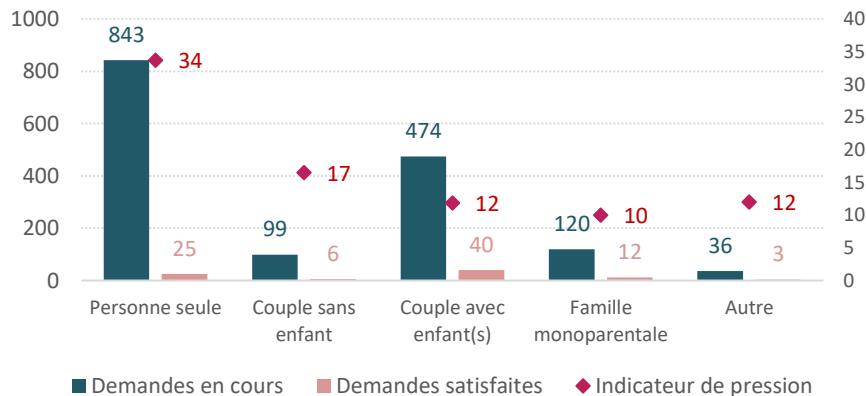
Concernant les profils des ménages demandeurs, **les personnes seules (843 demandeurs soit 54%) et les couples avec enfants (474 demandeurs soit 30%) sont particulièrement représentés**.

Ces deux typologies de ménages sont également celles ayant eu le plus d'attribution en 2023, (25 attributions pour les personnes seules et 40 attributions pour les familles monoparentales). Malgré cela, **l'indicateur de pression reste plus particulièrement élevé pour les personnes seules avec 34 demandes pour 1 attribution en 2023**, confirmant le besoin de petites typologies dans le parc locatif social.

Origine géographique des demandeurs de logement social à Pornic Agglo au 01/01/2024



Nombre de ménage par typologie demandant ou ayant eu une attribution pour un logement locatif social à Pornic agglo Pays de Retz sur l'année 2023



# PARC DE LOGEMENTS – Synthèse et Enjeux



Malgré une croissance du parc de logements plus importante que celle de la population, le territoire se trouve confronté à un déficit d'offre au regard de la demande. La très faible vacance observée (4%) témoigne de cette tension du marché immobilier.

L'intercommunalité compte une majorité de logements individuels (89%), de grande taille (74% de T4 et plus) occupés par des propriétaires (75%). Ces logements répondent notamment à l'accueil de familles en début ou milieu de parcours résidentiels.

Par ailleurs la part de logements locatifs sociaux reste faible dans l'intercommunalité : 4 %. Malgré l'augmentation de leur nombre depuis 2014 (+75% soit +537 logements), leur production peine à suivre la dynamique de production de logements privés et se traduit par une stabilité de la part du locatif social à l'échelle du territoire.

Ainsi, on constate un décalage croissant entre l'offre de logement et la demande des ménages qui souhaitent poursuivre leur parcours résidentiel dans le territoire : actifs en mobilité professionnels, familles monoparentales, personnes seules ou couple âgé souhaitant se rapprocher d'un centre-bourg, ... **La diversification de l'offre est ainsi à renforcer tant dans les prix des biens immobiliers que dans leur forme, leur taille et leur mode d'occupation afin de conserver et renforcer une diversité de population au sein du territoire et de répondre conjointement aux besoins en logement de chacun ainsi qu'aux enjeux de développement économique et de sobriété foncière. Elle passe par la construction de nouveaux logements adaptés aux besoins de ces ménages et par la mobilisation du parc existant : développement de l'offre locative, adaptation au vieillissement, ...**

Par ailleurs, l'intercommunalité compte un nombre important de logements énergivores (DPE E, F, G). **L'accompagnement et les aides à l'amélioration de l'habitat représentent un moyen à la fois de contribuer au mieux-être de la population mais aussi de remettre des logements sur le marché et de baisser les émissions de gaz à effet de serre.**

03

## MARCHÉ IMMOBILIER



x x x x



## Construction neuve



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x  
Page 61



## ► Une production de logements en baisse

En moyenne, **677 logements par an ont été construits sur le territoire de Pornic Agglo entre 2019 et 2023.**

**La majorité des logements mis en chantier sur cette période sont des logements individuels :** 2 348 logements individuels et 355 logements individuels groupés mis en chantier sur la période, soit **80%** des mises en chantier. **La part des logements collectifs n'a pas progressé au cours de la période.**

**Après une année 2021 en hausse, on observe sur l'intercommunalité une baisse des mises en chantier pour l'année 2022 et 2023,** à un rythme équivalent à celle observée pour l'ensemble de la 1<sup>ère</sup> couronne métropolitaine. **Cette baisse est plus importante pour les logements collectifs** (dont résidences) que pour les logements individuels (dont individuels groupés) :

- 214 logements collectifs mis en chantier de moins en 2023 par rapport à 2021 soit -75%,
- 148 logements individuels mis en chantier de moins en 2023 par rapport à 2021 soit -25%.

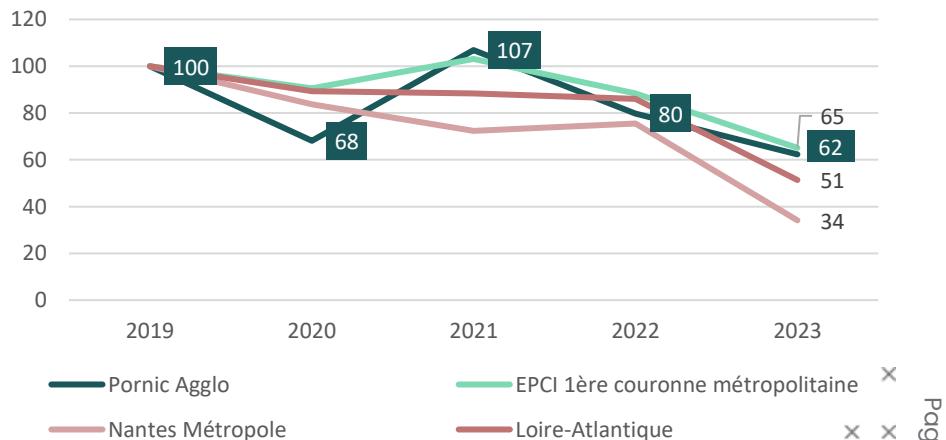
**Cette baisse s'inscrit dans le contexte d'une crise européenne de la construction en lien avec des facteurs externes au marché immobilier local.** L'inflation causée par le conflit russe-ukrainien et la hausse des taux d'intérêt qui a suivi ont largement rogné le budget des ménages pour l'acquisition de leur logement. Cette baisse de la solvabilité des ménages est venue s'ajouter à des coûts de construction qui avaient déjà fortement augmentés depuis la crise de la Covid en 2020.

Nombre et type de logements mis en chantier à Pornic agglo Pays de Retz – 2019-2023



Source : AURAN d'après données SITADEL

Evolution du nombre de logements mis en chantier en base 100 – 2019-2023



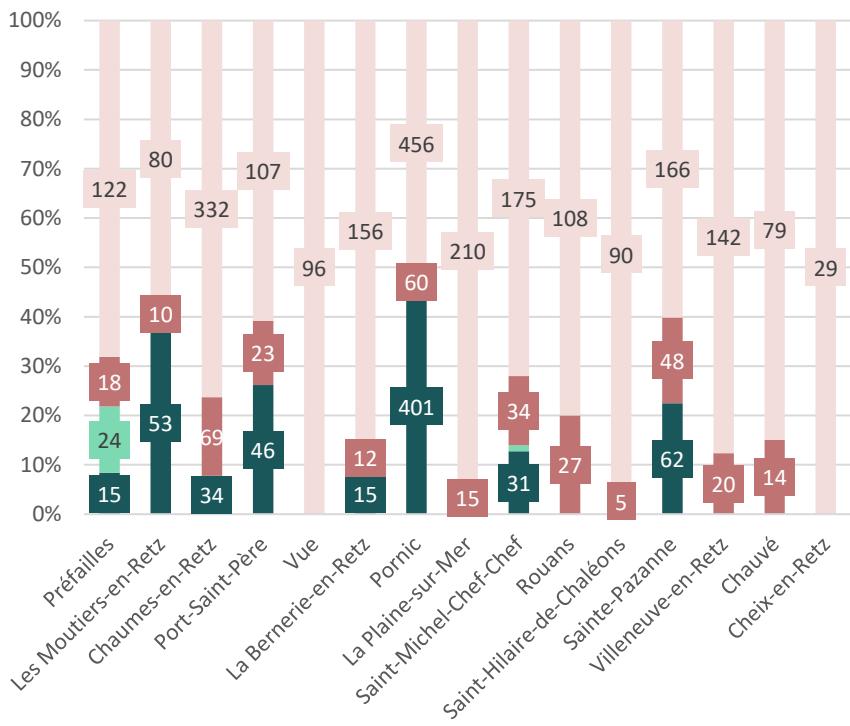
Page 62

## ► Une production de logements portée par l'ensemble de communes

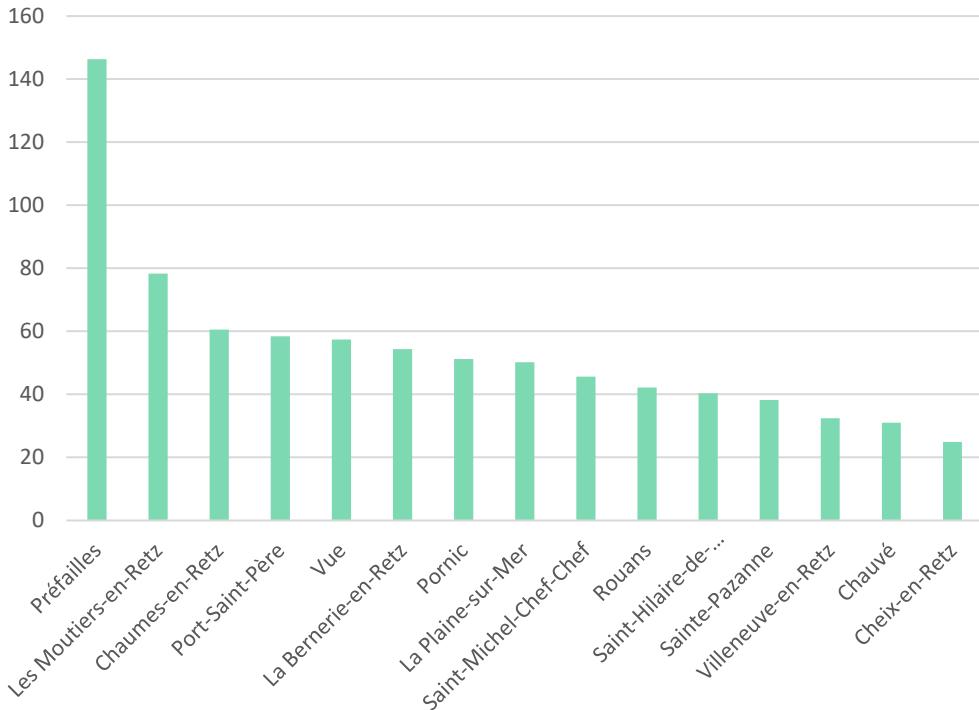
**Sur les 5 dernières années (2019-2024), Pornic a enregistré 27% de l'ensemble des logements mis en chantier. Pour autant, avec 51 logements mis en chantier ces 5 dernières années pour 1 000 habitants, la commune se situe dans la moyenne des communes de l'intercommunalité.**

**8 communes ont enregistré des mises en chantier de logements collectifs au cours de cette période**, dont Pornic qui concentre 60% de cette production.

## Nombre et type de logements mis en chantier entre 2019 et 2023 par type et par commune



## Nombre de logements commencés pour 1000 hab. 2019-2023





# Transactions



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x  
Page 64

# Transactions

## ▷ Des terrains à bâtir moins chers mais plus petits

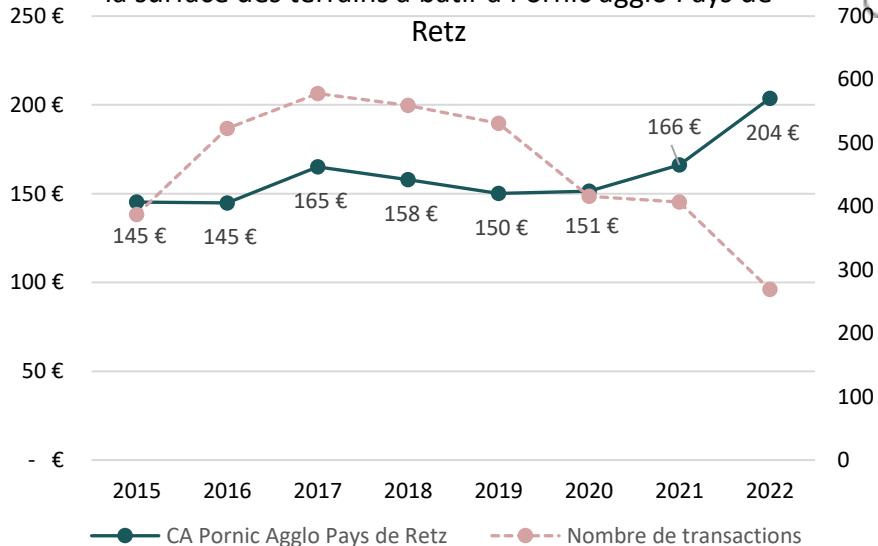
Après une période de stabilité, les prix des terrains à bâtir sont en augmentation passant de 158 €/m<sup>2</sup> en 2018 à 204 €/m<sup>2</sup> en 2022 soit une augmentation de près de 29% en 5 ans.

En comparaison, sur les autres intercommunalités du Pays-de-Retz, les CC de Grand-lieu et Sud Estuaire affichent des évolutions plus fortes avec respectivement +60% et +46% de hausse du prix médian entre 2018 et 2022. La CC de Sud-Retz enregistre une évolution plus mesurée avec +18% de hausse.

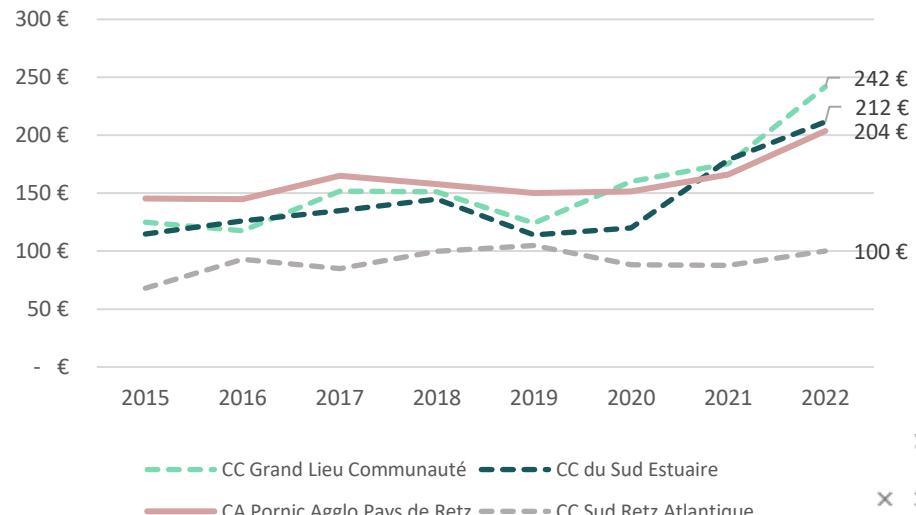
En parallèle de cette augmentation des prix , on observe une diminution de la surface moyenne ainsi qu'une baisse importante du nombre de transaction.

A noter, nous avons pu observer des incomplétiltudes concernant les données relatives aux terrains à bâtir dans la base DV3F mobilisée pour ce diagnostic. Les constats relatifs à l'évolution des transactions sont ainsi à intégrer comme tendance du marché mais pas comme une donnée exhaustive sur ces biens.

Évolution du prix médian (en €/m<sup>2</sup>) en fonction de la surface des terrains à bâtir à Pornic agglo Pays de Retz



Évolution du prix médian (en €/m<sup>2</sup>) des terrains à bâtir



Source : AURAN d'après les données DV3F 2022

# Transactions

Évolution du prix médian (en €/m<sup>2</sup>) des terrains à bâtir par commune

Source : AURAN d'après les données DV3F 2022

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Chaumes-en-Retz	110 €	102 €	83 €	99 €	s	120 €	74 €	113 €	115 €	117 €	115 €	128 €	176 €
Chauvé	s	s	125 €	s	s	s	s	112 €	s	s	115 €	130 €	s
Cheix-en-Retz	s	93 €	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s
La Bernerie-en-Retz	s	185 €	184 €	182 €	186 €	157 €	144 €	175 €	163 €	179 €	174 €	172 €	s
La Plaine-sur-Mer	s	s	s	132 €	147 €	133 €	147 €	156 €	143 €	149 €	154 €	226 €	206 €
Les Moutiers-en-Retz	45 €	167 €	234 €	s	s	s	185 €	173 €	171 €	180 €	s	s	s
Pornic	121 €	171 €	161 €	202 €	148 €	153 €	151 €	174 €	187 €	179 €	191 €	252 €	283 €
Port-Saint-Père	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	234 €	221 €
Préfailles	s	s	s	s	s	s	s	s	s	201 €	238 €	323 €	358 €
Rouans	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	169 €	184 €
Sainte-Pazanne	134 €	115 €	127 €	135 €	134 €	s	136 €	162 €	146 €	166 €	s	s	317 €
Saint-Hilaire-de-Chaléons	s	133 €	87 €	134 €	s	s	s	s	s	s	s	167 €	176 €
Saint-Michel-Chef-Chef	169 €	196 €	206 €	219 €	200 €	231 €	173 €	170 €	178 €	172 €	179 €	307 €	s
Villeneuve-en-Retz	s	86 €	s	s	s	s	s	s	s	s	124 €	106 €	169 €
Vue	s	s	s	s	s	s	s	s	s	154 €	175 €	s	s
<b>Pornic Agglo</b>	<b>110 €</b>	<b>122 €</b>	<b>128 €</b>	<b>140 €</b>	<b>141 €</b>	<b>145 €</b>	<b>145 €</b>	<b>165 €</b>	<b>158 €</b>	<b>150 €</b>	<b>151 €</b>	<b>166 €</b>	<b>204 €</b>

# Transactions

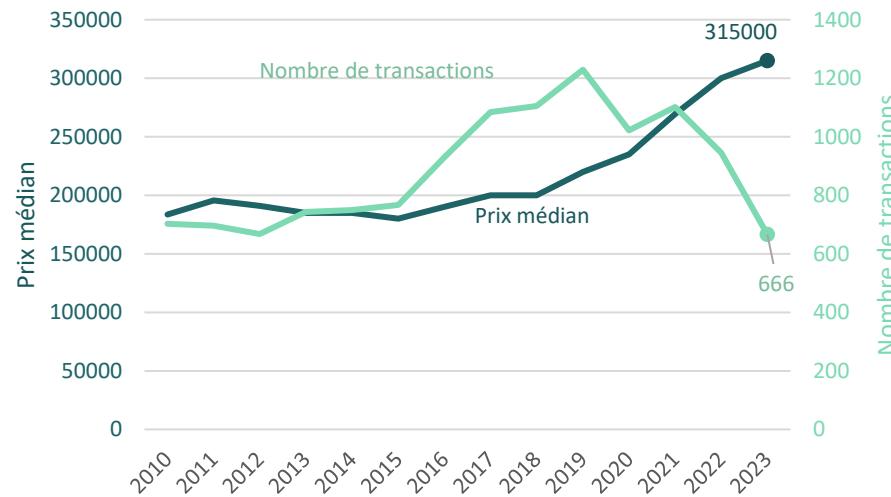
## ▷ Une baisse des transactions des maisons dans un contexte de forte progression des prix

Après avoir connu une très forte progression, entre 2015 et 2019, les ventes de maison sont en baisse depuis 2020, année marquée par la crise sanitaire de la Covid. Malgré un rebond sur l'année 2021, l'intercommunalité n'échappe pas à la crise immobilière européenne amorcée par la hausse des taux d'intérêt. **Le nombre de transactions a ainsi chuté, passant de 1 229 en 2019 à 666 en 2023.**

**En 2023, le prix médian d'une maison est de 315 000 € à Pornic Agglo. Ce prix médian poursuit une évolution à la hausse débutée depuis 2018, malgré la baisse du nombre de transaction. L'intercommunalité enregistre ainsi une augmentation de 43% des prix médians en 5 ans, soit la plus forte hausse observée parmi les intercommunalités du Pays de Retz.**

**Les valeurs les plus élevées sont observées dans les communes littorales, Pornic en tête** avec un prix médian de 428 500 €. Ce sont ces communes qui ont enregistré les plus importantes progressions de prix au cours des 5 dernières années. Pour autant **les prix médians des communes bocagère ont également vu leur prix augmenter de façon importante**, atteignant des valeurs comprises entre 224 000 € à Villeneuve-en-Retz et 267 000 € à Port-Saint-Père. Une exception notable, Saint-Hilaire-de-Chaléons dont le prix médian des maisons baisse fortement en 2023, s'établissant à 145 500€.

Évolution du prix médian et du nombre de transactions sur les maisons



Source : AURAN d'après les données DV3F 2022

# Transactions



Collectivités	Prix médian en 2023	Nombre de transactions	Taux de croissance prix médian 2019-2023
Pornic	428500	177	58%
La Bernerie-en-Retz	345000	52	53%
Préfailles	340000	30	36%
Saint-Michel-Chef-Chef	330000	92	43%
La Plaine-sur-Mer	327500	63	55%
Les Moutiers-en-Retz	270000	35	5%
Port-Saint-Père	267120	20	34%
Sainte-Pazanne	265000	45	22%
Chaumes-en-Retz	260500	41	41%
Rouans	255000	19	20%
Vue	255000	11	26%
Chauvé	254500	22	38%
Cheix-en-Retz	s	s	s
Villeneuve-en-Retz	224000	34	36%
Saint-Hilaire-de-Chaléons	145500	20	-25%
<b>CA Pornic agglo Pays de Retz</b>	<b>315000</b>	<b>666</b>	<b>43%</b>

Source : AURAN d'après les données DV3F 2022

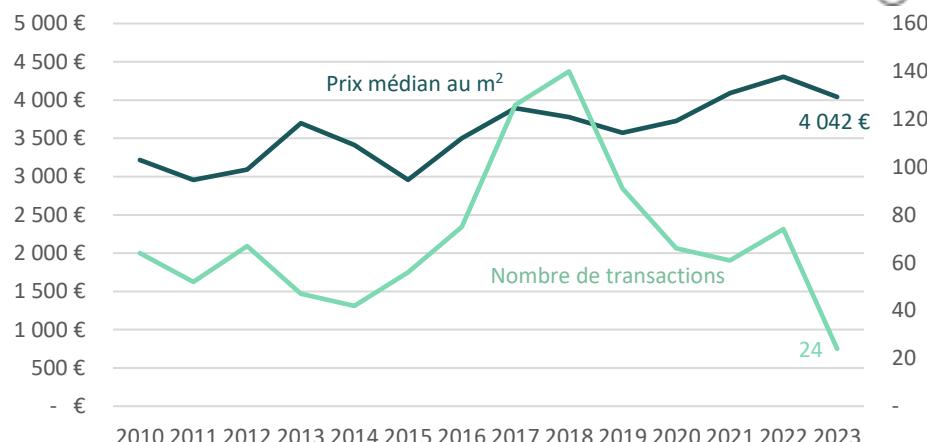
# Transactions

## ▷ Une chute des ventes d'appartement et un prix médian à la baisse

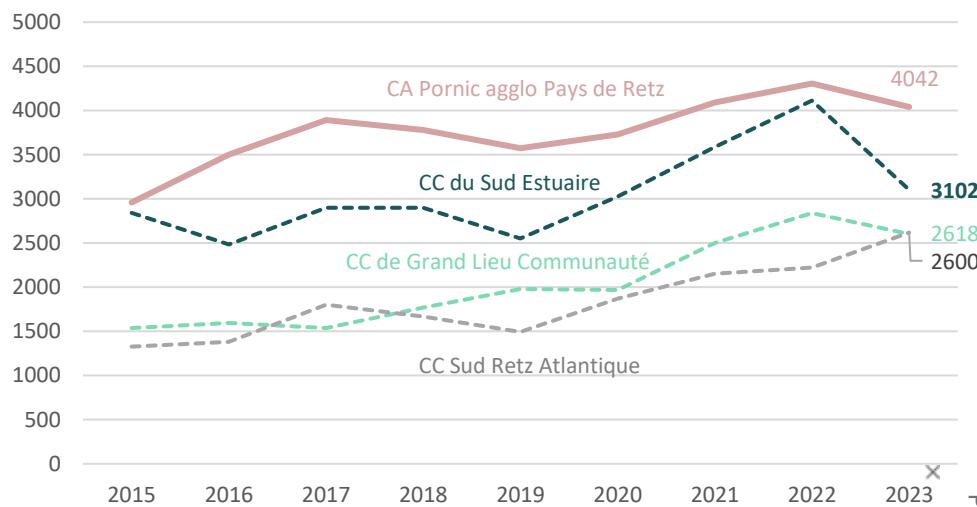
Le marché des appartements concerne plus particulièrement les communes de Pornic et Saint-Michel-Chef-Chef à l'échelle de Pornic Agglo. Avec en moyenne 63 transactions par an entre 2019 et 2023, les appartements ont vu leur prix augmenter jusqu'en 2022.

L'année 2023 a été marquée par un repli inédit du nombre de transactions enregistrées ces 13 dernières années avec seulement 24 ventes. Parallèlement on observe une inflexion des valeurs qui perdent 6% en 1 an, une amorce de correction de marché observée également à Sud Estuaire et Grand Lieu Communauté mais pas à Sud Retz Atlantique dont les valeurs restent cependant plus basses.

Évolution du prix médian au m<sup>2</sup> et du nombre de transactions sur les appartements



Evolution des prix médian (en €/m<sup>2</sup>) des appartements de 2015 à 2023





## Accessibilité de l'offre



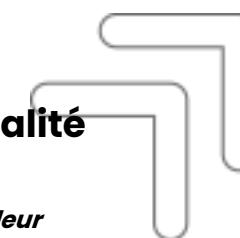
x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x  
Page 70



## ► Un large pan de l'offre de logements inaccessible aux habitants de l'intercommunalité

Estimation des capacités d'acquisition des ménages non-propriétaires

*À noter : les capacités d'achat sont estimées pour des ménages non propriétaires et disposant d'un apport limité à 10% de la valeur du bien acquis*

Répartition des ménages par composition familiale et capacité d'achat (Prix de références*)		Prix médian des biens immobiliers par type dans le territoire de l'intercommunalité											
		T2 (7% de l'offre)			T3 (18% de l'offre)			T4 (30% de l'offre)			T5 (44% de l'offre)		
		Appartement ancien	maison ancienne	appartement neuf	Appartement ancien	maison ancienne	appartement neuf	Appartement ancien	maison ancienne	appartement neuf	maison ancienne	maison constructeur	
31%	Ménages d'une personne	1er quartile Médiane 3e quartile	non non non	non non non	non non non	non non non	non non non	non non non	non non non	non non non	non non non	non non non	non non non
35%	Couple sans enfant	1er quartile Médiane 3e quartile	possible oui oui	non oui oui	possible possible oui	non possible oui	non possible oui	non possible oui	non possible oui	non possible oui	non non possible	non non non	non non oui
25%	Couple avec enfant(s)	1er quartile Médiane 3e quartile	oui oui oui	possible oui oui	oui oui oui	possible oui oui	possible oui oui	non possible oui	non possible oui	non possible oui	non non possible	non non oui	non non oui
6%	Famille monoparentale	1er quartile Médiane 3e quartile	non Non oui	non non possible	non non oui	non non non	non non possible	non non non	non non non	non non non	non non non	non non non	non non non

\*Sources pour les prix des biens immobiliers : prix médians biens anciens : DV3F ; prix médian apprt neufs : OLOMA ; budget terrain+maison ciblé par les aménageurs pour vente de terrains à bâtrir dans opérations récentes au sein de l'intercommunalité

Le tableau ci-dessus croise l'estimation des capacités d'acquisition des ménages non-propriétaires avec les niveaux de prix constatés dans l'intercommunalité. Les biens adaptés et accessibles à une catégorie de ménages sont représentés sur un fond vert : par exemple, un appartement de 3 pièces est accessible à un couple avec enfant(s) disposant d'un niveau de revenu parmi les 50% les plus élevé (supérieur au revenu médian des couples avec enfant(s)).

Si on confronte cette analyse des capacités d'achat à l'offre de Pornic Agglo, on constate :

- **les plus grands logements (T4 et +), représentant plus de 70% de l'offre, ne sont pas accessibles à la plupart des profils de familles qui sont pourtant les publics cibles de cette offre** : moins de la moitié des couples avec enfant(s) disposeraient des moyens financiers suffisants pour acquérir ce type de logement
- **le marché de l'accession est également inaccessible pour plus de ¾ des personnes seules et des familles monoparentales**: non seulement les prix sont trop élevés au regard des niveaux de revenus mais l'offre de logements de petites et moyennes typologies est également insuffisante.
- **Les couples sans enfants pourraient théoriquement accéder au marché de l'accession à la condition d'acquérir un T2 ou T3, peu nombreux dans le territoire**



## Locatif privé



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x  
Page 72



## ▷ Une offre insuffisante

L'offre locative privée sur Pornic Agglo est essentiellement localisée dans les communes de Pornic (31%), Chaumes-en-Retz (10%), Saint-Michel-Chef-Chef (11%) et Sainte-Pazanne (10%).

Cette offre est insuffisante, d'une part pour répondre à la demande des ménages ayant besoin de trouver rapidement une solution de logement (actifs en mobilité résidentielles, couples en cours de séparation), et d'autre part pour tous les ménages n'ayant pas les revenus suffisants pour acquérir leur logement, en nombre croissant dans le territoire.

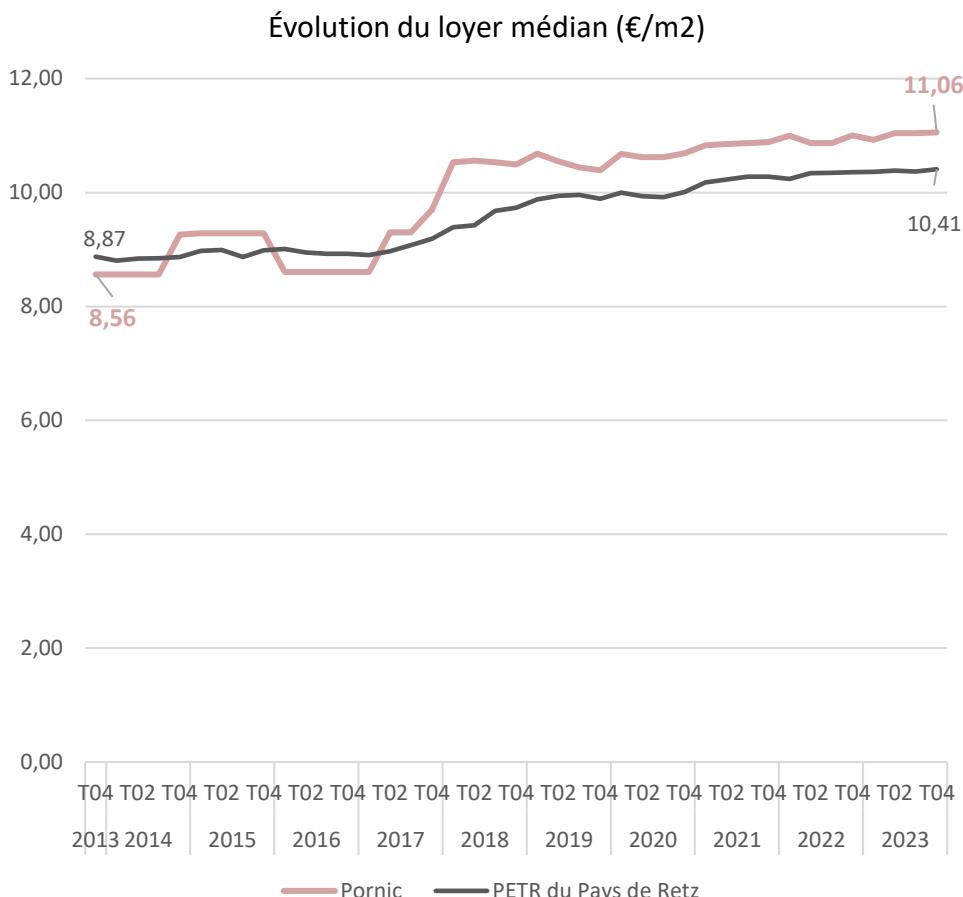
## ▷ Des loyers élevés

Les résultats de l'observatoire des loyers Cina-Auran (ONILOCA) sur Pornic Agglo reposent essentiellement sur les références de Pornic. Les loyers y sont relativement élevés : 11,06 €/m<sup>2</sup> contre 10,41 €/m<sup>2</sup> dans l'ensemble du PETR du Pays de Retz.

À noter que le loyer mensuel médian à Pornic est de 540€/mois contre 488€/mois sur Saint-Brevin-les-Pins.

Au cours des 10 dernières années, les loyers ont progressé plus rapidement que l'Indice de référence des loyers (+14% depuis fin 2013).

Depuis août 2023, un décret redécoupe les unités urbaines soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants. Ces territoires, considérés comme tendus ont l'obligation d'être couverts par un observatoire local des loyers. Les communes de Pornic Agglo se trouvent ainsi toutes incluses dans le périmètre de l'observatoire local des loyers piloté par l'AURAN.



# MARCHÉ IMMOBILIER – Synthèse et Enjeux



Comme partout en France, on observe dans le territoire une chute des transactions. Pour autant les prix des biens restent élevés. En effet, sur l'ensemble de l'intercommunalité, le prix médian des maisons s'établit autour de 315 000€. Toutefois, il existe des variations assez importantes entre les communes littorales, qui enregistrent les prix les plus élevés, et le Bocage.

Le loyer médian du parc privé est également plutôt élevé à 11,1€ au m<sup>2</sup> pour des logements très majoritairement localisés sur la commune de Pornic. Cette tension est d'autant plus forte que l'offre est peu présente sur l'ensemble du territoire intercommunal.

De même, l'inaccessibilité d'un large éventail de l'offre en accession pour une majorité de ménages interroge sur les capacités du territoire à offrir les garanties de la fluidité des parcours résidentiels et explique également les tensions ressenties notamment dans le parc locatif.

**Aussi, il existe un enjeu fort sur le territoire de Pornic Agglo de reprise de construction de logements, combiné avec des efforts pour maîtriser les prix afin de permettre à tous de poursuivre son parcours résidentiel dans les meilleures conditions possibles. À ce titre, il est ainsi important d'anticiper les évolutions en disposant d'une stratégie foncière en lien avec l'ensemble des communes.**

**L'offre de logements sociaux est à développer, plus particulièrement dans les communes où la tension est la plus forte. Cette offre est aussi à compléter par le développement de logements intermédiaires en termes de prix, tant en location qu'en accession (PLS, BRS, PSLA). En effet, ces logements abordables constituent une des réponses que les collectivités peuvent apporter aux déficits de logements à destination des primo-accédant et des actifs en mobilité professionnelle.**

04

## PUBLICS SPÉCIFIQUES



× × × ×

× × × ×

× × ×  
× × ×  
× × ×

× × × ×



## Personnes âgées



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x

# Personnes âgées

## ▷ Une forte progression des personnes âgées

Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent 32% de la population de l'intercommunalité (11% pour les 75 ans et plus) contre 24% pour l'ensemble des communes constituant la première couronne de la Métropole (8% pour les 75 ans et plus).

C'est une tranche d'âge qui a fortement progressée entre 2014 et 2020 : + 22% contre + 18% pour la première couronne métropolitaine.

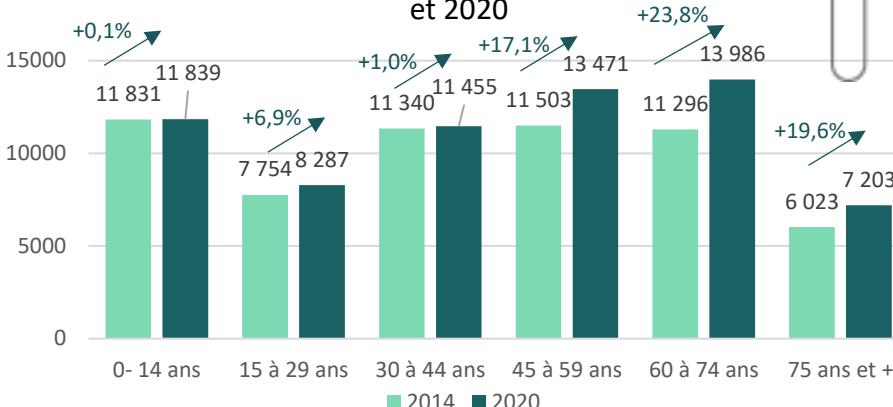
## ▷ Face à ce vieillissement de la population, un territoire insuffisamment équipé en hébergements médicalisés

> **12 EHPAD** pour **812 places en hébergement permanent** soit 5,2% de l'offre départementale (15 639 places) alors que l'intercommunalité compte 17% des personnes âgées de 75 ans et plus de Loire-Atlantique.

Cela représente 38 places pour 1000 habitants de 75 ans et plus soit un ratio inférieur à celui du département (128).

À noter que l'intercommunalité dispose également 21 places temporaires, 62 en unité pour personnes désorientées, 14 en Pôle d'activités et soins adaptés et 14 en unité hébergement renforcé.

Évolution de la population par tranche d'âge entre 2014 et 2020



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

Commune	Nom de structure	Nombre de places
<b>Chaumes-en-Retz</b>	EHPAD « St Joseph »	63 places
<b>La Bernerie-en-Retz</b>	EHPAD « Le Soleil »	79 places
<b>Villeneuve-en-Retz</b>	EHPAD Immaculée	70 places
	EHPAD Hôpital Intercommunal du Pays de Retz – site de Bourgneuf	84 places
<b>La Plaine-sur-Mer</b>	EHPAD « La côte de Jade »	82 places
	EHPAD Hôpital Intercommunal du Pays de Retz – site de l'Ancre de Jade	65 lits
<b>Pornic</b>	EHPAD Hôpital Intercommunal du Pays de Retz – site de la Chaussée	30 lits
	EHPAD « Les Ormes »	76 places
	EHPAD « St Gildas»	51 places
<b>Rouans</b>	EHPAD « Providence»	80 places
<b>Saint-Hilaire-de-Chaléons</b>	EHPAD « St André»	53 places
<b>Sainte-Pazanne</b>	EHPAD « Victor Ecomard»	79 places

Source : Observatoire de la Loire-Atlantique

# Personnes âgées



## ▷ Une offre en hébergement intermédiaire plutôt diversifiée mais insuffisante pour répondre aux besoins

- **2 résidences services** localisée sur Pornic (131 places). Ces places représentent 6,5% de l'offre départementale (2 013 places), soit un ratio de 6 logements pour 1000 habitants de 75 ans et plus contre 16 pour le département.
- **59 logements dédiés** qui se trouvent sur les communes de Chaumes-en-Retz (15), Pornic (16), Saint-Michel-Chef-Chef (19) et Sainte-Pazanne (14). Cette offre d'habitat intermédiaire correspond à 2,8% de l'offre sur la Loire-Atlantique soit un ratio de 3 logements pour 1000 habitants de 75 ans et plus. C'est un ratio inférieur à celui du département (19).
- **1 village retraite** localisé sur Chauvé (17 logements). Ces logements représentent 14 % de l'offre départementale ( 122 places). Le ratio atteint ainsi 0,8 logement pour 1000 habitants de 75 ans et plus contre 1 pour le département.
- **8 logements en domicile collectif** sur Pornic affiliés à l'EHPAD St Gildas

L'intercommunalité ne dispose d'aucune offre en domicile service ou résidence autonomie. Elle compte toutefois une MARPA (Maison d'Accueil et de résidence pour l'autonomie), la première résidence labellisée de Loire-Atlantique qui a ouvert le 1er Aout 2022.

Aussi, bien que l'intercommunalité possède une offre d'hébergement plutôt diversifiée, les perspectives d'un vieillissement accentué de la population de Pornic Agglo nécessitent d'anticiper les besoins croissants pour cette offre dans les années à venir.

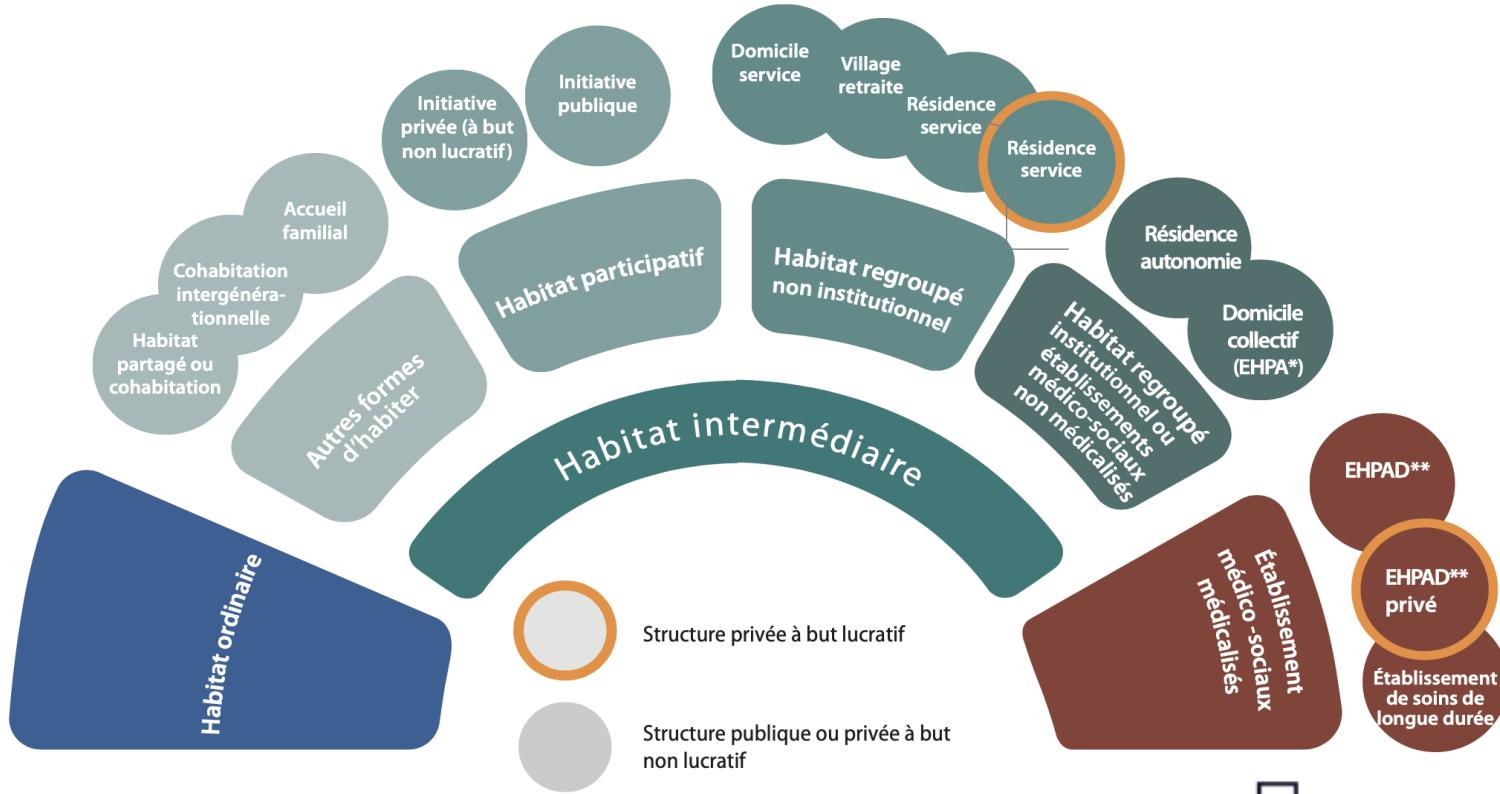
Commune	Nom de structure	Type de structure	Nombre de places
Chaumes-en-Retz	Résidence « La Blanche »	Logements dédiés	15 logements
Chauvé	Village retraite « La Chantrerie »	Village retraite	17 logements
Pornic	Résidence services « Les Seniorales du Clion»	Résidence services	45 logements
	Saint Gildas	Domicile collectif	8 logements
	Résidence services « Espace et Vie»	Résidence services	86 logements
	Résidence « Ti Kerlor »	Logements dédiés	16 logements
Préfailles	Résidence de l'Estran	MARPA	30 logements
Saint-Michel-Chef-Chef	Logements adaptés « Les renardières »	Logements dédiés	19 logements
Sainte-Pazanne	Résidence « Les Jardins »	Logements dédiés	14 logements

Source : Observatoire de la Loire-Atlantique

AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

# Offre de logements

## ▷ Les possibilités d'offre de logements et d'hébergements pour les seniors



\* Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées

\*\* Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

**L'habitat ordinaire**, pouvant être adapté mais non réservé à une catégorie de population.

**L'habitat intermédiaire** constitue une offre entre l'habitat ordinaire et les établissements médico-sociaux médicalisés. Il regroupe tous les types d'habitat dédiés aux personnes âgées non médicalisées, dont établissements médico-sociaux non médicalisés (Résidences Autonomies et Domiciles collectifs). Dans la famille des habitats intermédiaires, **l'habitat inclusif ou partagé** est une nouvelle forme d'habitat qui se distingue notamment par la petite taille des projets et surtout par le souhait d'intégrer un véritable projet de vie. Il s'agit généralement de quelques logements indépendants associés à des espaces communs, qui permettent de combiner vie autonome et sécurisation de l'environnement ou encore de colocation seniors.

**Les établissements médico-sociaux médicalisés,**

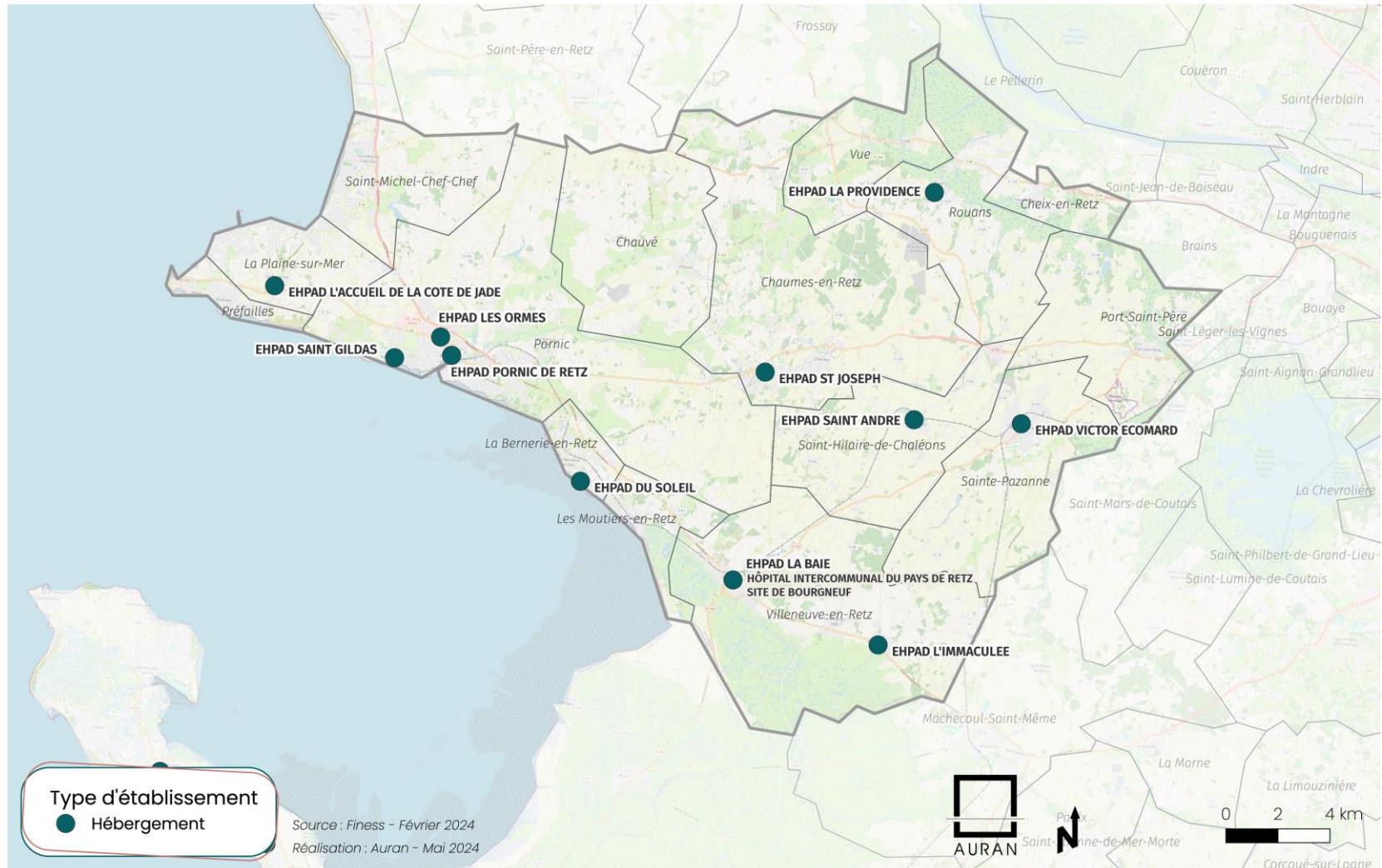
Il s'agit principalement des Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), qui constituent la part la plus importante de l'offre dédiée aux personnes âgées.

## ▷ Les possibilités d'offre de logements et d'hébergements médicalisés pour les personnes âgées



### Localisation des établissements du domaine sanitaire et social

Public concerné : seniors





## ▷ Les prescriptions du Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2023-2028

Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2023-2028 ne prescrit pas de mesures territorialisées mais fournit des pistes sous forme d'engagements dont l'intérêt doit être étudié localement :

- Engagement 4 : Préserver l'autonomie chez soi
- Engagement 5 : Diversifier les modes d'habitat
- Engagement 6 : Développer les résidences autonomie et adapter les EHPAD aux attentes et besoins
- Engagement 9 : Accompagner les transitions et prévenir les ruptures de parcours



## Bien vieillir en Loire-Atlantique

Schéma départemental 2023-2028





## Personnes en situation de handicap



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x

# Personnes en situation de handicap



## ▷ Un territoire insuffisamment doté en hébergement pour les personnes en situation de handicap

Il y avait en 2019, 1 094 bénéficiaires de l'Allocation Adultes Handicapés (AAH) sur Pornic Agglo. Pour les accueillir, il existe plusieurs établissements sur le territoire avec :

- > **33 places en Établissement d'accueil médicalisé (EAM)** au sein d'un établissement situé sur la commune de Chauvé.
- > **15 places en Foyer d'hébergement** au sein d'un établissement situé sur la commune de Chaumes-en-Retz. Une place en hébergement temporaire est aussi mobilisable.
- > **27 places en Foyer de Vie pour personnes handicapées vieillissantes** au sein de deux établissements situés sur les communes de Chauvé et Sainte-Pazanne. Une place en hébergement temporaire est aussi mobilisable.

Commune	Nom de structure	Type de structure	Nombre de places
Chauvé	EAM « Notre-Dame-de-Terre-Neuve»	Établissement d'accueil médicalisé	33 places permanentes et 1 temporaire
	Foyer de Vie « Notre-Dame-de-Terre-Neuve»	Foyer de Vie	9 places permanentes et 1 temporaire
Chaumes-en-Retz	FAH Chéméré	Foyer accueil et hébergement	15 places permanentes et 1 temporaire
Sainte-Pazanne	FV Sainte-Pazanne	Foyer de vie	18 places permanentes

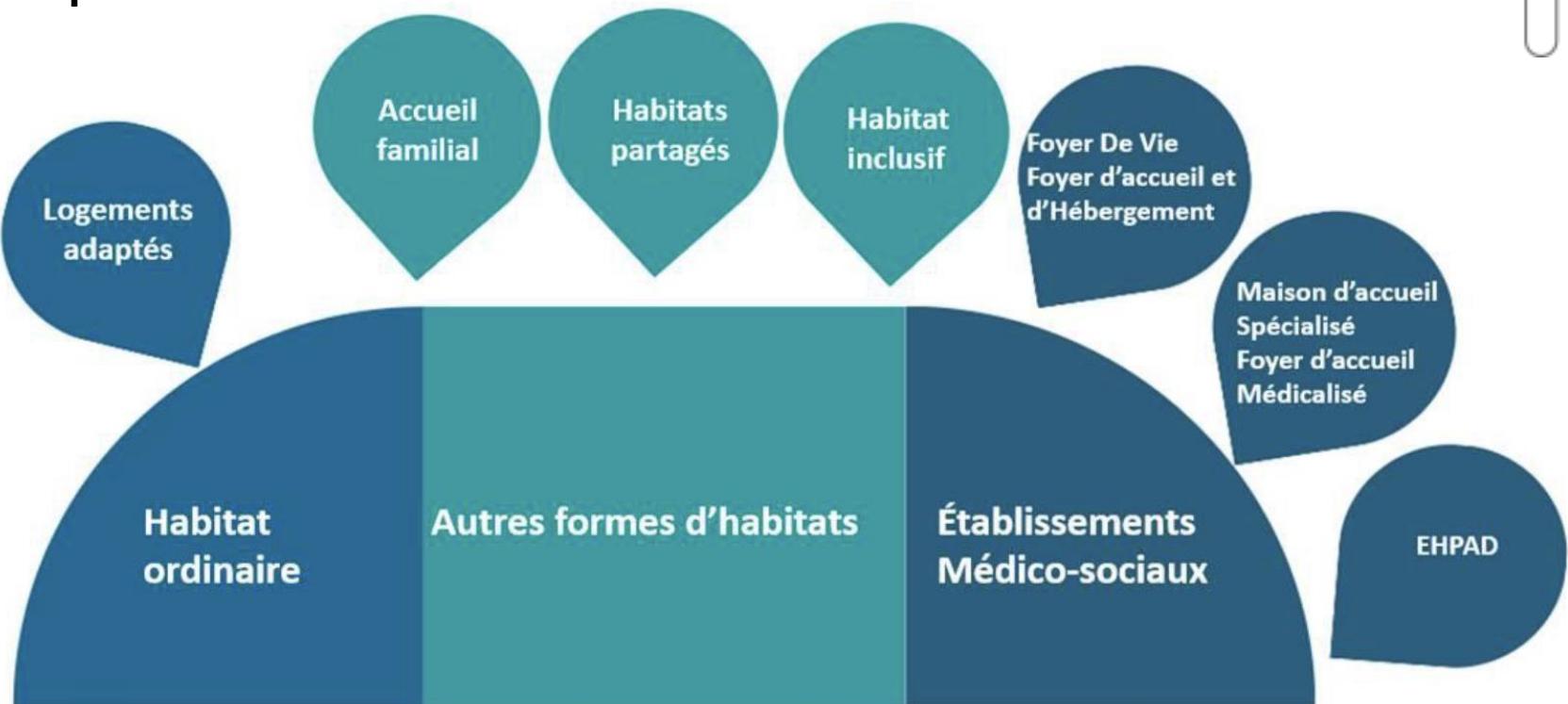
Source : <https://trajectoire.sante-ra.fr>



# Personnes en situation de handicap



## ► Les possibilités d'offre de logements et d'hébergements pour les personnes en situation de handicap



**Services d'aide et d'accompagnement (SAVS, SAMSAH,  
SAAD,SSIAD)**

Source : Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2023-2028

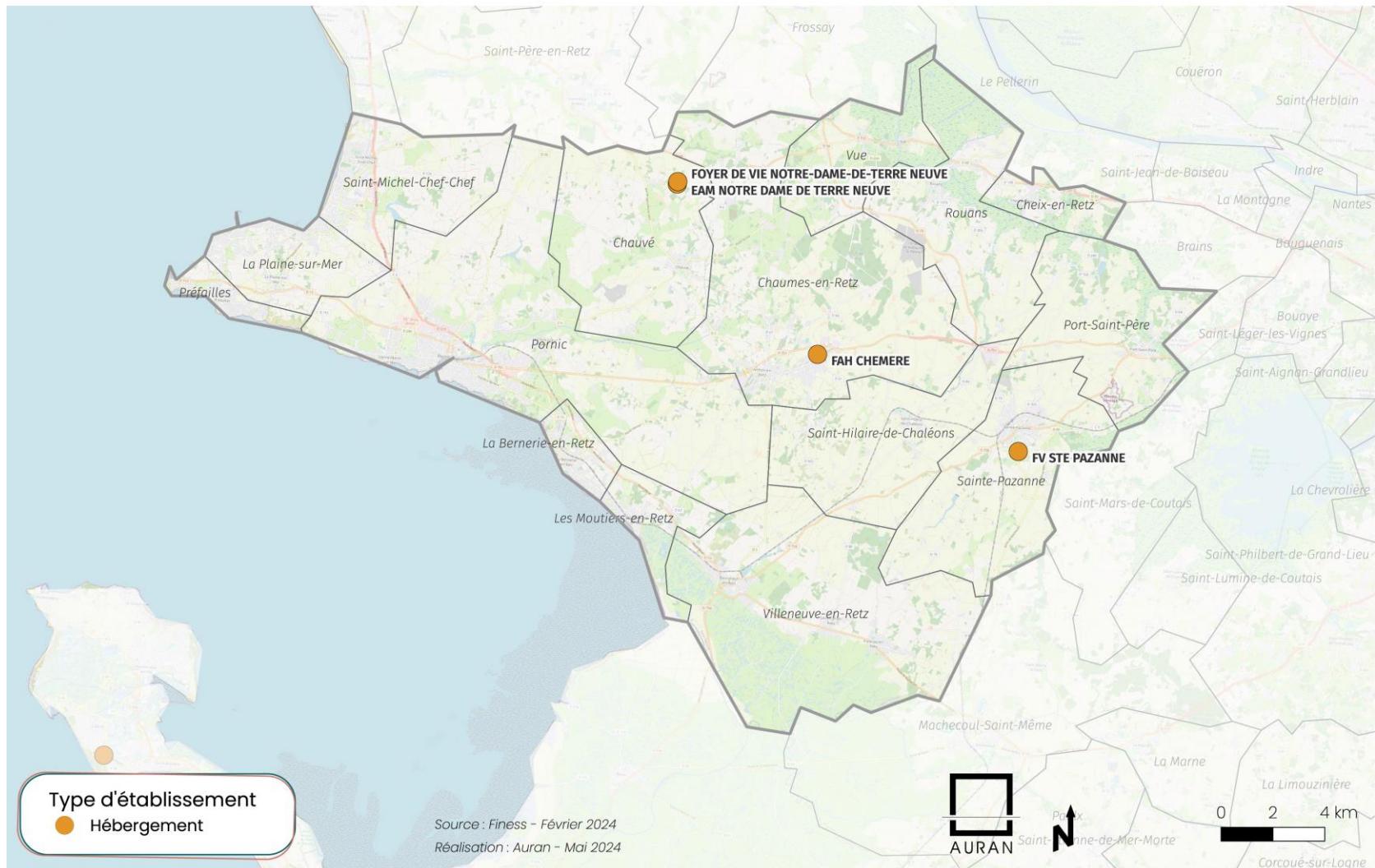
# Personnes en situation de handicap

## ► Les possibilités d'offre de logements et d'hébergements pour les personnes en situation de handicap



### Localisation des établissements du domaine sanitaire et social

Public concerné : personnes en situation de handicap





## ► Les prescriptions du Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2023-2028

Le Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2023-2028 ne prescrit pas de mesures territorialisées mais fournit des pistes sous forme d'engagements dont l'intérêt doit être étudié localement :

- Engagement 4 : Développer ou préserver l'autonomie chez soi
- Engagement 5 : Garantir une diversité d'habitat
- Engagement 6 : Renforcer l'offre d'accompagnement des personnes les plus fragiles



## Engagement pour l'inclusion

Schéma départemental 2023-2028





## Jeunes et saisonniers



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x



## ▷ Une offre de logements qui répond difficilement aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiel

**En 2020, la part des jeunes entre 15 et 29 ans représente 12,5% de la population de l'intercommunalité**, avec un minimum de 8,4% à La Bernerie-en-Retz et un maximum de 16,5% à Vue. En Loire-Atlantique, cette tranche d'âge représente 18% de la population. La proportion de cette tranche d'âge est en baisse depuis 2009 où elle était de 14%.

**Le parc locatif privé est souvent privilégié par les jeunes**, plus facile d'accès que le parc HLM. En effet, bien que mieux pourvu en petites typologies que le parc privé, la tension entre demande et offre est très forte pour ces logements.

Cette population jeune n'est pas homogène et présente une diversité de profils mais une part importante d'entre eux partagent des **caractéristiques communes : ménages de petite taille, faiblesse et discontinuité des ressources, plus grande mobilité résidentielle....**

**Pour ces ménages, leurs besoins oscillent entre des périodes d'hébergement et de logement en autonomie. La gestion de ces transitions nécessite une flexibilité dans les réponses à leur apporter** afin qu'ils puissent construire leur parcours résidentiel.

Nombre et part de jeunes entre 15 et 29 ans

	2 009	Part	2 020	Part
Chaumes-en-Retz	935	16,1%	1 048	14,9%
La Bernerie-en-Retz	210	8,2%	269	8,4%
Villeneuve-en-Retz	590	13,0%	675	13,5%
Chauvé	462	18,7%	435	14,7%
Cheix-en-Retz	107	13,0%	174	15,1%
Les Moutiers-en-Retz	133	10,3%	158	8,8%
La Plaine-sur-Mer	451	11,8%	480	10,8%
Pornic	1 791	12,7%	1 770	10,5%
Port-Saint-Père	423	15,9%	477	16,0%
Préfailles	122	9,7%	124	10,1%
Rouans	381	14,6%	414	13,2%
Saint-Hilaire-de-Chaléons	285	14,7%	346	14,8%
Saint-Michel-Chef-Chef	601	13,6%	588	11,1%
Sainte-Pazanne	825	15,7%	1 060	14,9%
Vue	222	15,7%	269	16,5%
<b>Pornic Agglo</b>	<b>7 537</b>	<b>13,7%</b>	<b>8 287</b>	<b>12,5%</b>



## ▷ Une offre qui progresse mais à renforcer

**L'offre en petits logements reste très limitée sur le territoire** : les T1 représentent 1% des résidences principales (378 logements) et les 2 pièces 7% (1 988 logements). Pornic concentre la majorité de l'offre en petites typologies (34% des T2 du territoire et 53% des T1). L'offre en T1 progresse peu (+ 83 depuis 2014), de même que les T2 (+ 330).

Néanmoins, l'offre à destination des jeunes et saisonniers évolue sur le territoire avec :

- > **2 résidences jeunes actifs** à Pornic et Sainte-Pazanne, gérées par Adelis, inaugurées à l'été 2022 et comprenant **40 places**,
- > **10 logements jeunes travailleurs ou saisonniers** en résidence sociale gérés par Adelis à Pornic,
- > **Un dispositif d'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH)** avec 49 propriétaires pour 70 places. En 2024, 40 personnes ont été accueillies correspondant à 3 172 nuitées.

Commune	Structure	Type	Nombre de places
Pornic	« Résidence Moitessier »	Résidence Jeunes	20
Sainte-Pazanne	« Résidence Le Chauchy »	Résidence Jeunes	20
Pornic	Résidence sociale	Logement s dédiés	10
Pornic Agglo	Hébergemen t temporaire chez l'habitant	Logement s chez l'habitant	93

Sources : Diagnostic du logement saisonnier 2020, ADDRN et site internet de Pornic Agglo



## ▷ Les possibilités d'offre en résidence jeunes



### Localisation des établissements du domaine sanitaire et social

Public concerné : jeunes



## ▷ Les prescriptions du Plan départemental de l'habitat 2022-2027

Le Plan départemental de l'habitat 2022-2027 ne prescrit pas de mesures territorialisées mais fournit des pistes sous forme d'orientations dont l'intérêt doit être étudié localement.

L'Orientation 4, à savoir « Accompagner les ménages en difficulté avec la production d'une offre adaptée » peut ainsi proposer des pistes en faveur des jeunes et des saisonniers. Il préconise :

- De renforcer les efforts sur la production de logements en PLAI afin de répondre à la tension sur les petits logements et ainsi débloquer les parcours résidentiels
- De mobiliser le parc privé dans les territoires où l'offre locative est peu développée
- De développer l'habitat transitoire, en complémentarité à l'offre locative classique, tels que l'habitat intercalaire, les modulaires déplaçables etc.



## Plan départemental de l'habitat

2022-2027





# Gens du Voyage



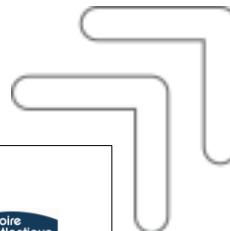
x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x  
Page 92



## ▷ 2 aires de passage pour la période estivale situées à Pornic

Le territoire compte **3 aires** :

- > une aire de grand passage, permettant d'accueillir jusqu'à 200 caravanes, à Pornic,
- > une aire de moyen passage pour 70 caravanes, à Pornic,
- > une halte de passage de 8 places à Saint-Michel-Chef-Chef.

**Elles ne sont disponibles que durant la période estivale. Le précédent schéma préconisait la réalisation d'une aire d'accueil ouverte à l'année à Pornic.**

À noter enfin que l'intercommunalité a engagé des travaux de réhabilitation de logements pour des familles sédentarisées.

## ▷ Des besoins à prendre en compte

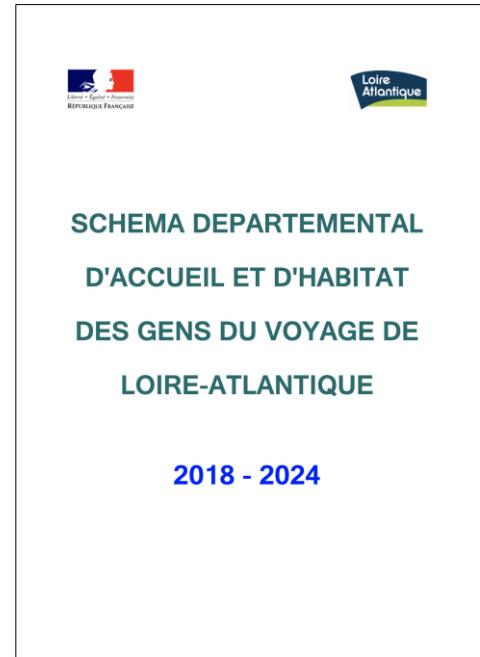
Le diagnostic des aires d'accueil permet de mettre en lumière 2 points :

- Deux communes ont franchi le cap des 5 000 habitants, Chaumes-en-Retz et Sainte-Pazanne, et doivent être intégrées au Schéma
- Les stationnements illicites sont globalement localisés à Pornic et Saint-Michel-Chef-Chef

## ▷ Les prescriptions du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du Voyage 2018-2024

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du Voyage 2018-2024 fournit des prescriptions et recommandations territorialisées :

- Prescription : création d'une aire d'accueil à Pornic de 10 places et de maintien d'une halte de passage sur saint-Michel-Chef-Chef.
- Recommandations : création de terrains familiaux afin de reloger les ménages sédentarisés à Pornic : 7 familles au total et création d'une aire de passage dans l'est de l'EPCI sur Chaumes-en-Retz ou Sainte-Pazanne.



Le schéma départemental est actuellement en révision pour 2025-2031



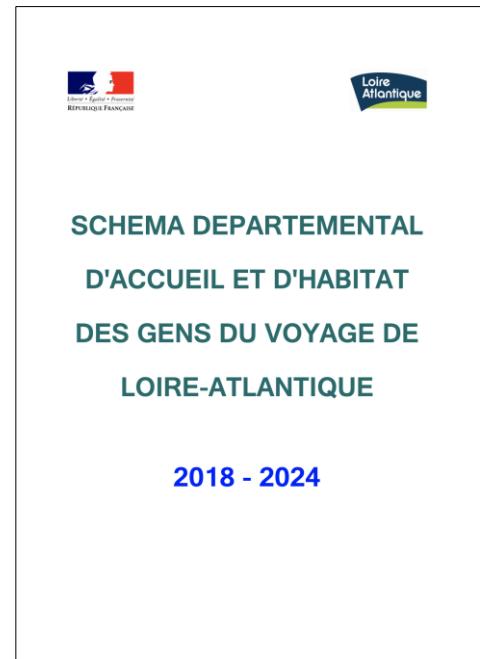
## ▷ 2 aires de passage pour la période estivale situées à Pornic

Le territoire compte **3 aires** :

- > une aire de grand passage, permettant d'accueillir jusqu'à 200 caravanes, à Pornic,
- > une aire de moyen passage pour 70 caravanes, à Pornic,
- > une halte de passage de 8 places à Saint-Michel-Chef-Chef.

**Elles ne sont disponibles que durant la période estivale. Le précédent schéma préconisait la réalisation d'une aire d'accueil ouverte à l'année à Pornic.**

À noter enfin que l'intercommunalité a engagé des travaux de réhabilitation de logements pour des familles sédentarisées.



## ▷ Des besoins relevés dans le schéma départemental 2018-2024

Le diagnostic des aires d'accueil permet de mettre en lumière 2 points :

- Deux communes ont franchi le cap des 5 000 habitants, Chaumes-en-Retz et Sainte-Pazanne, et doivent être intégrées au Schéma
- Les stationnements illicites sont globalement localisés à Pornic et Saint-Michel-Chef-Chef

## ▷ Les prescriptions du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du Voyage 2025-2031

Pornic Agglo Pays de Retz devra aligner ses actions et ses priorités avec les **orientations du schéma départemental en cours de révision pour 2025-2031**



## Personnes en difficulté



x  
x x  
x x x

x x x x



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

x x x  
x x x  
x x x  
Page 95



## ▷ Des logements potentiellement indignes peu présents

**Les ménages présents sur le territoire de Pornic Agglo présentent des profils économiques plutôt favorables.** Leur revenu médian disponible s'élève à 24 220 € en 2021 avec cependant des disparités au sein de l'intercommunalité. **Le taux de pauvreté s'élève à 7,2% des ménages, soit 2300 ménages**, contre 10,5% en Loire-Atlantique.

Au 31 décembre 2022, 640 foyers sont bénéficiaires du RSA sur le territoire soit 1 035 personnes.

D'après le Porter à connaissance de l'Etat, le parc privé potentiellement indigne est en diminution et représentait en 2017, 3 % du parc soit près de 850 logements .

À noter enfin que 277 aides ont été accordées par le Fond de solidarité pour le logement (FSL) en 2022. Parmi les 124 ménages bénéficiaires, 49 ont bénéficié d'un accompagnement.

## ▷ Peu de logements d'urgence et d'hébergement d'insertion recensés

L'EPCI compte peu de logements d'urgence et d'hébergement d'insertion :

- > 2 logements à destination des victimes de violence conjugale,
- > une maison relais de 10 places pour les personnes seules et isolées.

Les communes disposent également d'une offre dont un état des lieux est programmé.

À noter que le parc social joue également un rôle important puisqu'il contribue à répondre aux besoins en logement des ménages en difficulté (cf. page X).

## ► Les prescriptions du Plan Départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de Loire-Atlantique 2021-2025

Coordonné par l'Etat, le Département, Nantes Métropole et la CARENE, le PDALHPD 2021-2025 constitue un outil partenarial et opérationnel, visant à fédérer les différents acteurs autour d'une stratégie d'action commune pour répondre aux enjeux du territoire de Loire-Atlantique, en matière de logement et d'hébergement des personnes défavorisées.

Dans cette optique, le PDALHPD comprend 4 axes qui décrivent les priorités stratégiques de ce plan :

- Axe 1 : animer une stratégie commune habitat, logement, hébergement, en cohérence avec la démarche logement d'abord ;
- Axe 2 : conduire une action territorialisée et opérationnelle en faveur des parcours résidentiels des plus précaires ;
- Axe 3 : contribuer à la sécurisation et à la fluidité des parcours par une offre d'accompagnement adaptée et modulable ;
- Axe 4 : conforter l'action publique en faveur de la lutte contre la précarité énergétique.

## Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de Loire-Atlantique 2021-2025

Février 2021



# PUBLICS SPÉCIFIQUES – Synthèse et Enjeux



À chaque public spécifique, ses enjeux :

## Pour les personnes âgées

L'augmentation du nombre de personnes âgées dû au vieillissement de la population locale couplé à l'effet littoral doit amener Pornic Agglo à engager des actions visant à permettre aux ménages âgés de trouver une offre en adéquation à leurs besoins dans la poursuite de leur parcours résidentiel

## Pour les personnes en situation de handicap

Le territoire souffre d'un manque d'hébergement pour les personnes en situation de handicap avec :

- Une offre insuffisante et concentrée sur 3 communes dont aucune sur le littoral
  - Un manque de places temporaires
  - Un nombre de places spécifiquement dédiées aux personnes en situation de handicap vieillissantes à anticiper

## Pour les jeunes et saisonniers

À travers la construction de deux résidence jeunes sur le territoire, l'intercommunalité a permis de faire progresser significativement l'offre d'hébergements des jeunes, apprentis et saisonniers. Cette offre passe également par le développement de l'Hébergement Temporaire chez l'Habitant également mis en place par Pornic Agglo. Ainsi, il est essentiel de renforcer ces différentes offres tout en permettant :

- Le développement des petites typologies de logements (T2) notamment dans le parc social
  - Le développement et la promotion de l'Hébergement Temporaire chez L'Habitant



# PUBLICS SPÉCIFIQUES – Synthèse et Enjeux

## Pour les Gens du Voyage

Pornic Agglo Pays de Retz devra aligner ses actions et ses priorités avec les orientations du schéma départemental en cours de révision pour 2025-2031

## Pour les personnes rencontrant de grandes difficultés

En ce qui concerne l'hébergement d'urgence, face au peu de logement recensé, il serait pertinent d'engager un diagnostic plus approfondi afin d'évaluer les besoins du territoire et mieux appréhender un manque éventuel sur cette problématique sur le territoire.

× × × ×



# SYNTHÈSE & ENJEUX



× × × ×

x x x  
x x x  
x x x  
Page  
100



# Synthèse

## Faiblesses

- **Une offre de logements peu diversifiée et cher** : peu de logements locatifs et plus particulièrement de logements locatifs sociaux, un renchérissement des prix des biens en accession.
- **Des difficultés accrues à poursuivre un parcours résidentiel** dans le territoire pour un nombre croissant de ménages : actifs en mobilité professionnelle, couples avec enfants en cours de séparation, saisonniers et apprentis, personnes âgées ou vieillissante souhaitant se rapprocher des bourgs, familles souhaitant acquérir leur 1er logement.
- **Un nombre important de logements énergivores en lien avec le fort taux de résidences secondaires.**
- **Une offre d'habitat adaptée a priori insuffisante pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.**

## Risques/Menaces

- **Une spécialisation croissante du profil des habitants**, ménages âgés aisés, renforçant les difficultés de recrutement dans le territoire.
- **Malgré la persistance des besoins en logement, une construction neuve et des transactions immobilières en baisse**, une dynamique en lien avec les crises internationales, la hausse des taux d'intérêt et l'augmentation des coûts des matériaux.
- **Un objectif de sobriété foncière** qui nécessite de trouver des alternatives aux modes de production de logement : **des temps de production aujourd'hui plus long et des opérations plus couteuses.**
- **Une croissance rapide des meublés de tourisme** pouvant venir diminuer l'offre de logements locatifs à l'année.
- **Une augmentation rapide des besoins d'une offre de logements adaptée pour les séniors.**

## Forces

- Un **cadre de vie attractif**:
  - entre océan et bocage,
  - une offre importante de logements pavillonnaires répondant aux aspirations de nombreux ménages,
  - une offre de commerces, des services et d'équipements réparties dans le territoire au sein de plusieurs polarités.
- Un **bassin économique dynamique**, créateurs d'emplois
- **Une politique intercommunale de l'habitat engagée dès 2019** qui a déjà permis d'apporter des réponses aux besoins locaux : résidences jeunes et dispositif d'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH), soutien aux travaux de rénovation énergétique et d'adaptation au handicap, appui à la définition de stratégie foncières communales, ...

## Opportunités

- Un **objectif de sobriété foncière** qui nécessite une plus grande implication des collectivités dans la production de logements : **une opportunité pour adapter l'offre nouvelle à la diversité des besoins du territoire et travailler sur la qualité des ouvrages.**
- **De nouveaux outils à disposition des collectivités pour développer une offre de logements abordables** : portage foncier, bail réel solidaire (BRS).
- **Des ménages en situation de sous-occupation ou propriétaires de biens vacants**, à informer et accompagner pour répondre aux besoins du territoire.

- > **L'accès au logement pour tous** et plus particulièrement les actifs.
- > **Le maintien d'une mixité sociale et générati<sup>n</sup>nelle** dans les communes, vecteur de dynamisme économique et de cohésion sociale.
- > **L'identification et la mobilisation des moyens de production** (outils réglementaires et opérationnels, appui financier) d'une offre de logements suffisante et accessible dans un contexte de rareté et cherté du foncier.
- > En lien avec l'impératif de sobriété foncière, **l'accompagnement d'une transformation des formes d'habitat et des modes d'habiter**, parfois voulue mais souvent subie et contestée.
- > **L'accompagnement des habitants** dans leur parcours résidentiel sur le territoire en améliorant la visibilité des services publics et la lisibilité des informations, notamment sur les **aides à l'amélioration et adaptation des logements**.
- > **L'accompagnement des professionnels de l'immobilier** dans toutes les démarches face à l'exigences des communes et de la complexité croissante de la réglementation.
- > **Créer de la synergie entre l'ensemble des acteurs du territoire**, les communes, les services de l'agglomération, les associations du domaine de l'habitat (ADIL, CAUE) et les partenaires institutionnels (Etat, département...) pour une meilleur efficience dans l'accompagnement aux habitants et professionnels de l'immobilier/