

Pièce 1.1.2. Population et habitat



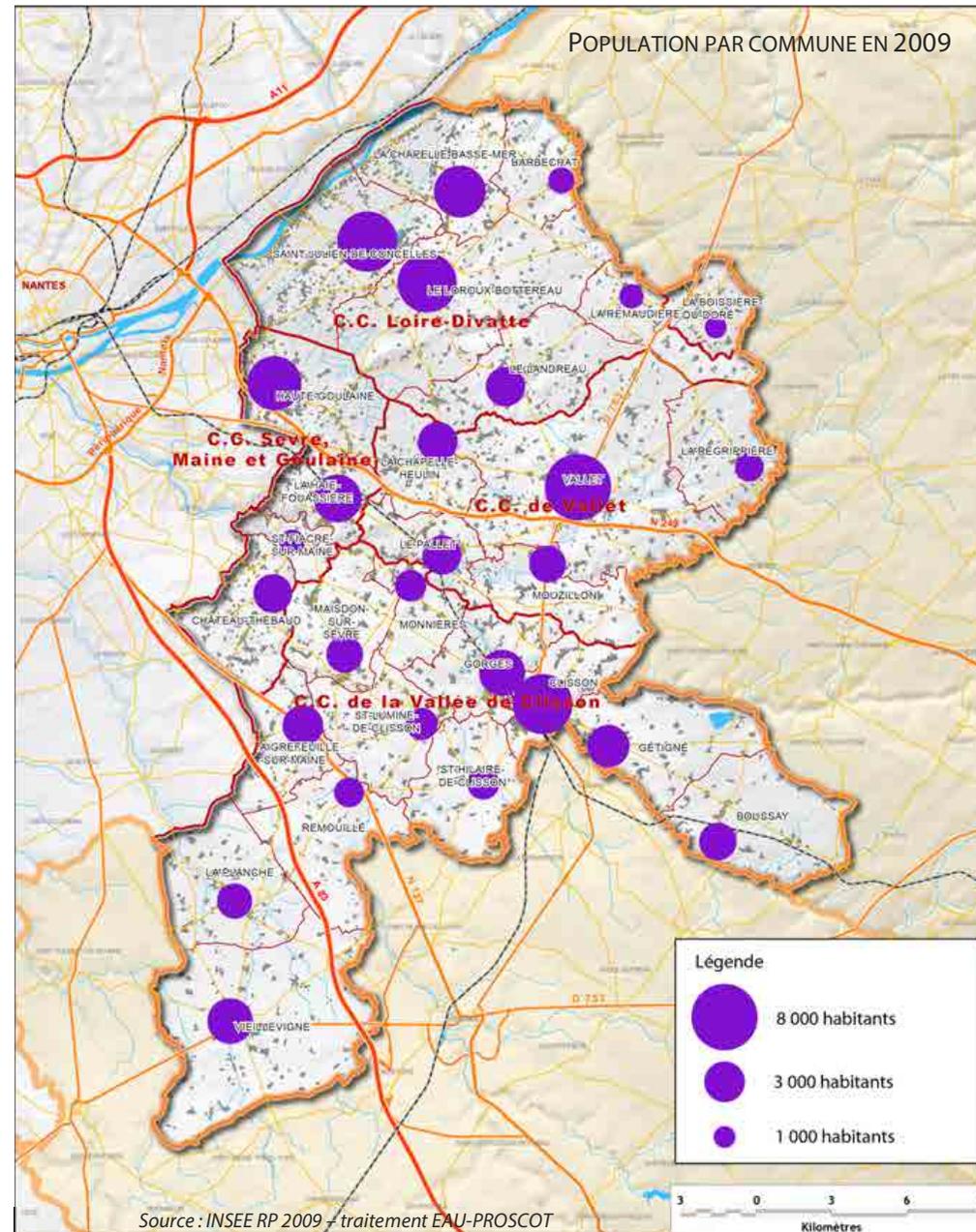


Clisson – PROSCOT



Sommaire

LA POPULATION	87
RÉPARTITION DE LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE	87
LA POURSUITE DE L'ACCUEIL DE POPULATION	87
LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES	93
UN TERRITOIRE JEUNE	99
SYNTHÈSE.....	101
L'HABITAT	103
TYPLOGIE DU PARC	103
L'ÂGE DU PARC	105
UNE FAIBLE VACANCE DES LOGEMENTS	106
LES NIVEAUX DE PRIX.....	106
LA CONSTRUCTION NEUVE ET LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS.....	107
LA CONSOMMATION FONCIÈRE LIÉE À L'HABITAT.....	112
SYNTHÈSE.....	113



LA POPULATION

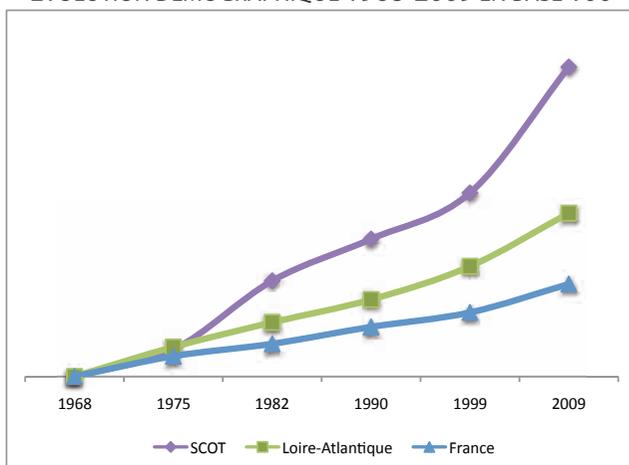
RÉPARTITION DE LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE

Le territoire compte 94 600 habitants en 2010¹. Aucune commune ne polarise réellement la population, qui est assez équilibrée sur l'ensemble du territoire comme le montre la carte ci-contre.

LA POURSUITE DE L'ACCUEIL DE POPULATION

Une croissance intensifiée dans les années 2000

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 1968-2009 EN BASE 100



Source : INSEE RP 2009 – traitement PROSCOT

¹ Source : INSEE, populations légales 2010

L'accroissement de la population se poursuit

Un rythme toujours soutenu mais qui se stabilise

La période récente montre que la population est encore en augmentation. En effet, le Pays du Vignoble Nantais possède un taux de croissance moyen annuel élevé, il est de 2,11% pour la période 2006-2009. Ainsi, on dénombre 5 600 habitants de plus en 2009 qu'en 2006, soit une hausse de 6,5%. Si l'on remonte à 1999, la population du Pays du Vignoble Nantais était alors de 75 000 habitants. Elle a ainsi augmenté d'un quart en 10 ans.

Si l'augmentation perdure, le rythme s'est légèrement ralenti : le taux de croissance moyen annuel était de 2,17%² pour les années 1999 à 2006.

Cet accroissement reste nettement supérieur à celui du département (1,1%), de la région (1,0%) ou de la France (0,7%). Dans le SCoT de 2008, le taux de croissance de la population devait se rapprocher le plus possible de 1,9 %.

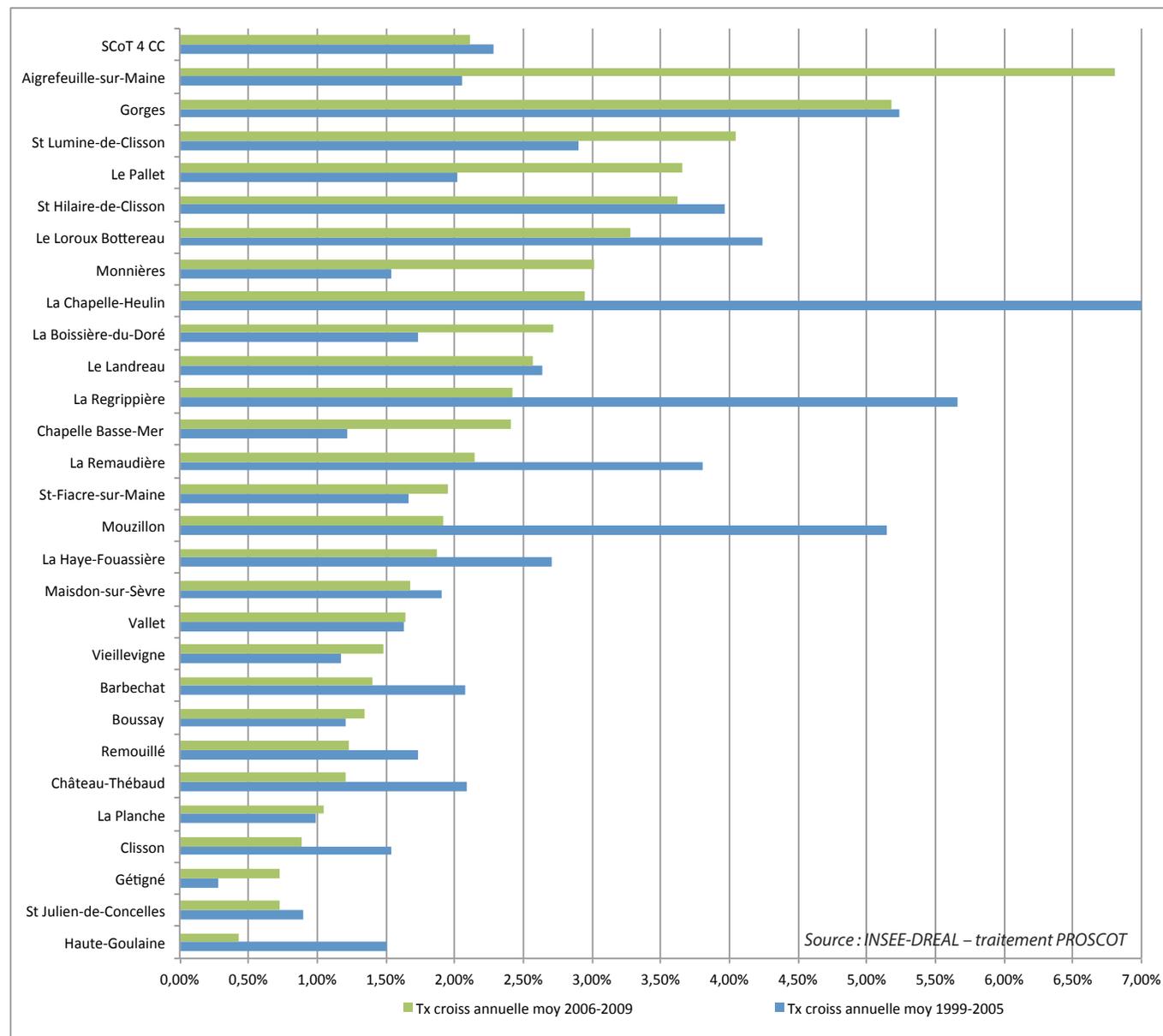
TAUX D'ACCROISSEMENT ANNUEL DE LA POPULATION

	Taux de variation annuel 99-09
Vignoble Nantais	2,15%
Loire-Atlantique	1,11%
France	0,67%
Pays de la Loire	0,94%

Source : INSEE RP 2009 – Traitement PROSCOT

² Le SCoT précédent donnait le chiffre de +2,8%, du fait de la présence des communes de la CC de Grand-Lieu

COMPARAISON DES
TAUX DE CROISSANCE
ANNUELLE DE LA
POPULATION ENTRE
1999-2005 ET
2006-2009



Une croissance soutenue par un solde naturel très favorable et des flux migratoires positifs

La population du Pays du Vignoble Nantais augmente par le biais de deux facteurs : un nombre de naissances supérieur aux décès et un solde migratoire positif. Ces deux moteurs de la croissance démographique sont particulièrement marqués pour le territoire, et en premier lieu celui des migrations, qui participe à un accroissement de la population de 1,3% par an.

TAUX D'ACCROISSEMENT ANNUEL DE LA POPULATION SUIVANT LES SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES

	solde migratoire 99-2009	solde naturel 99-2009
Vignoble Nantais	1,30%	0,85%
Loire-Atlantique	0,56%	0,54%
France	0,24%	0,43%
Pays de la Loire	0,49%	0,45%

Source : INSEE RP 2009 – Traitement EAU/PROSCOT

Depuis le précédent SCoT, des dynamiques différenciées

La croissance démographique s'est globalement stabilisée, peu de communes ont vu leur taux progresser par rapport à la période 1999-2005. Cette hausse de la population s'organise différemment sur le territoire : des taux forts ou non, une croissance qui s'est accélérée ou se voit ralentie. La carte page suivante reprend la situation de chaque commune.

La comparaison des périodes 1999-2005 et 2006-2009 montre que les évolutions attendues ne se sont pas encore opérées. Ainsi, des communes dites de classe A, devant essentiellement accueillir la croissance démographique, ont pour certaines diminué leur taux de croissance et sont en majorité au-dessous de la moyenne du Pays du Vignoble Nantais, soit 2,11% pour la période 2006-2009.

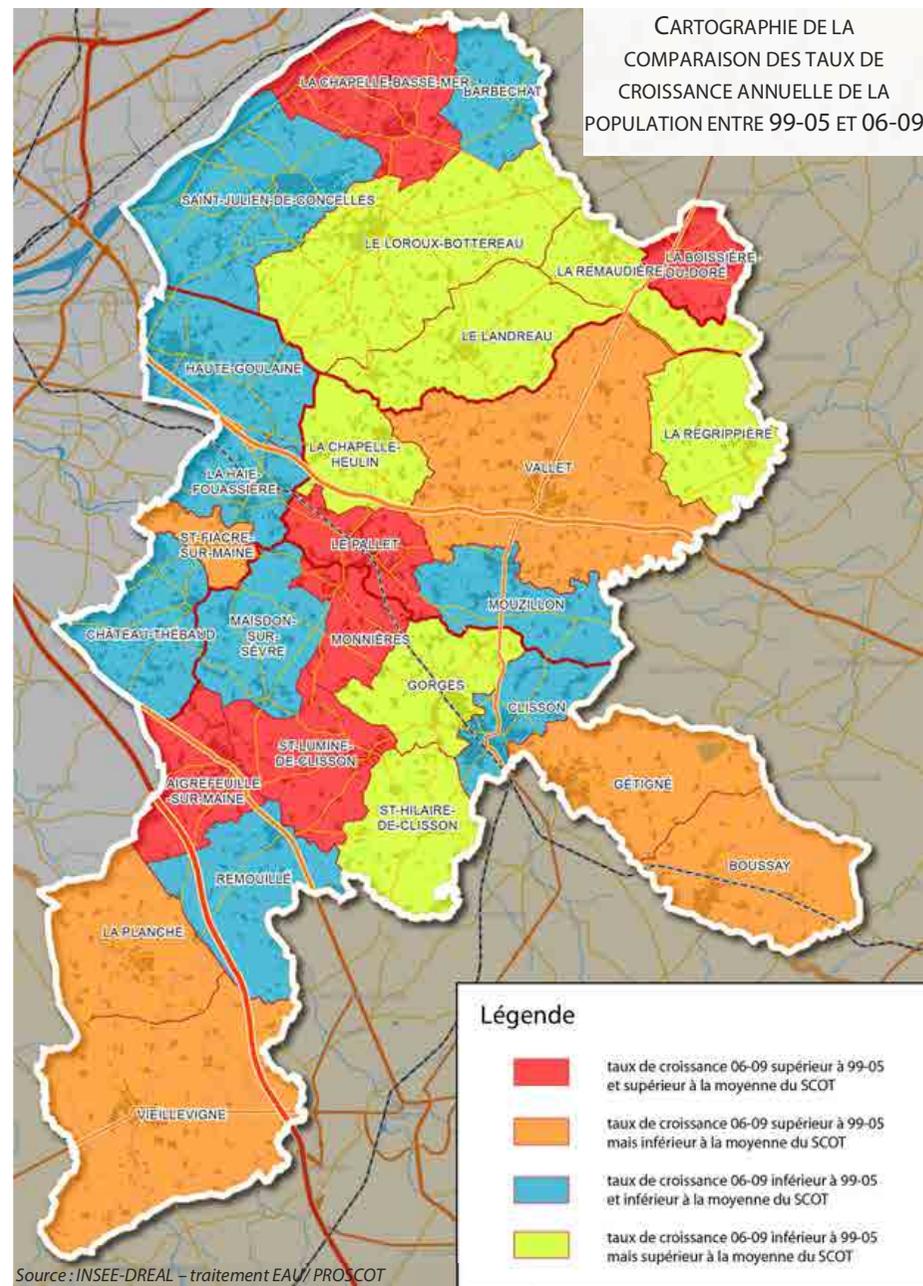
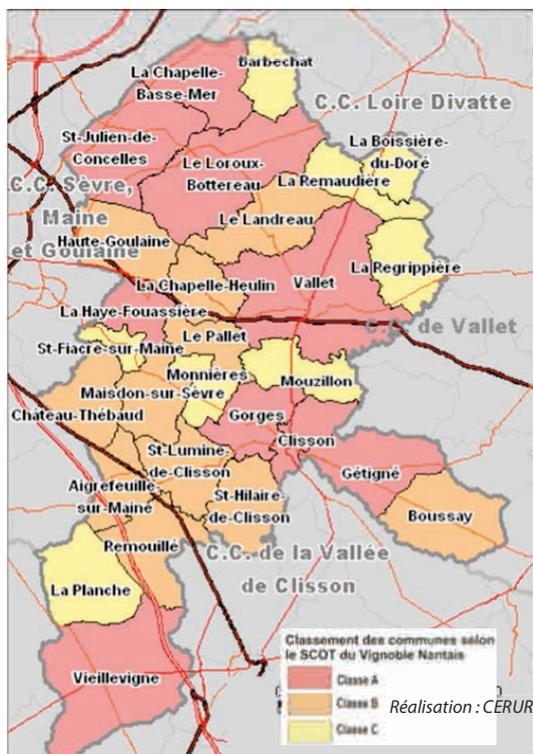
Dans le même temps, les communes rurales de classe C ont en majorité un taux de croissance supérieur à la moyenne du SCoT. Aussi, plus de la moitié ont accueilli plus que précédemment.

Les communes intermédiaires de la classe B ont en majorité diminué leur croissance et ont un taux inférieur à la moyenne du territoire, mais trois ont accéléré leur croissance tout en se situant au dessus de la moyenne du Pays du Vignoble Nantais.

MATRICE DE COMPARAISON DES TAUX DE CROISSANCE ANNUELLE DE LA POPULATION

		taux de croissance plus fort qu'en 1999-2005	
		oui	non
taux de croissance 2006-2009 supérieur à la moyenne scot	oui	Aigrefeuille-sur-Maine, Chapelle-Basse-Mer, La Boissière-du-Doré, Le Pallet, Monnières, St-Lumine-de-Clisson	Gorges, La Chapelle-Heulin, La Regrippière, La Remaudière, Le Landreau, Le Loroux-Bottereau, St Hilaire-de-Clisson
	non	Boussay, Gétigné, La Planche, St-Fiacre-sur-Maine, Vallet, Vieillevigne	Barbechat, Château-Thébaud, Clisson, Haute-Goulaine, La Haye-Fouassière, Maisdon-sur-Sèvre, Mouzillon, Remouillé, St-Julien-de-Concelles

Source : INSEE-DREAL – traitement EAU / PROSCOT



TAILLE DES MÉNAGES

La taille des ménages, c'est à dire le nombre de personnes qui occupent un logement, est de 2,6 sur le territoire. Ce chiffre est au-dessus des moyennes, ce qui traduit l'importance du nombre de ménages avec enfants qui vivent sur le territoire.

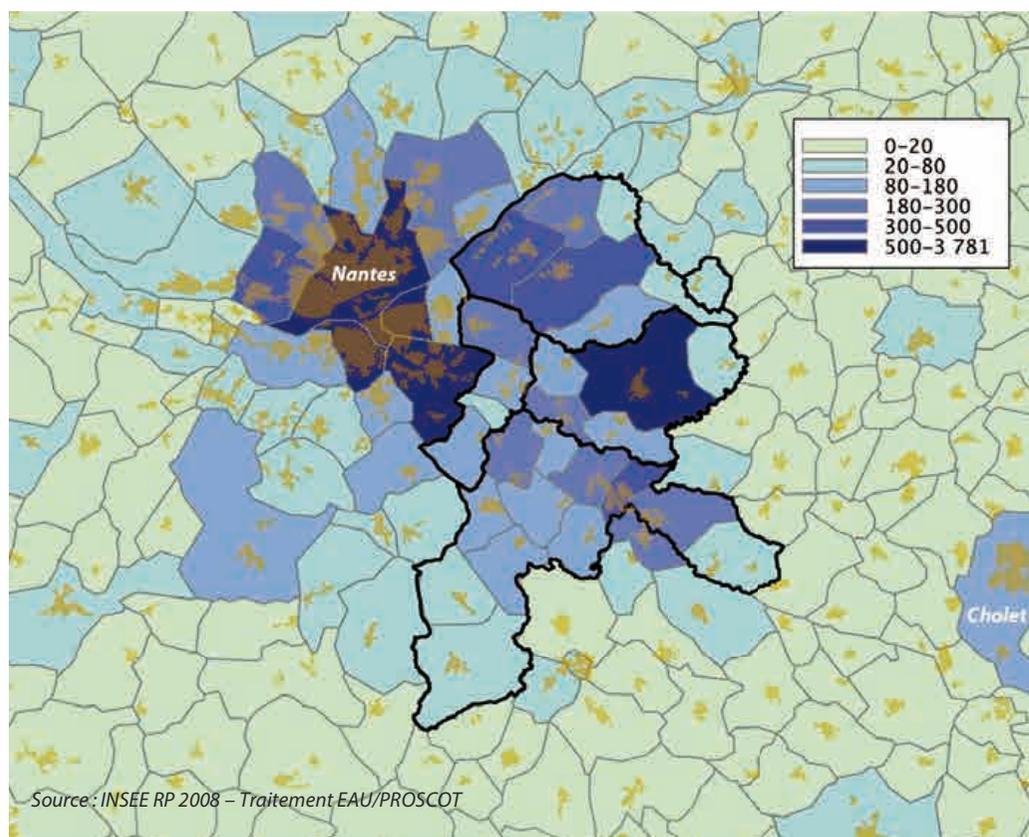
Dans le même temps, la diminution de la taille des ménages, du fait du vieillissement et des décohabitations, nécessite de produire plus de logements à population constante.

	2009	1999
Vignoble Nantais	2,58	2,73
Loire-Atlantique	2,27	2,41
Pays de la Loire	2,28	2,43
France	2,28	2,42

Source : INSEE RP 2009 – traitement PROSCOT

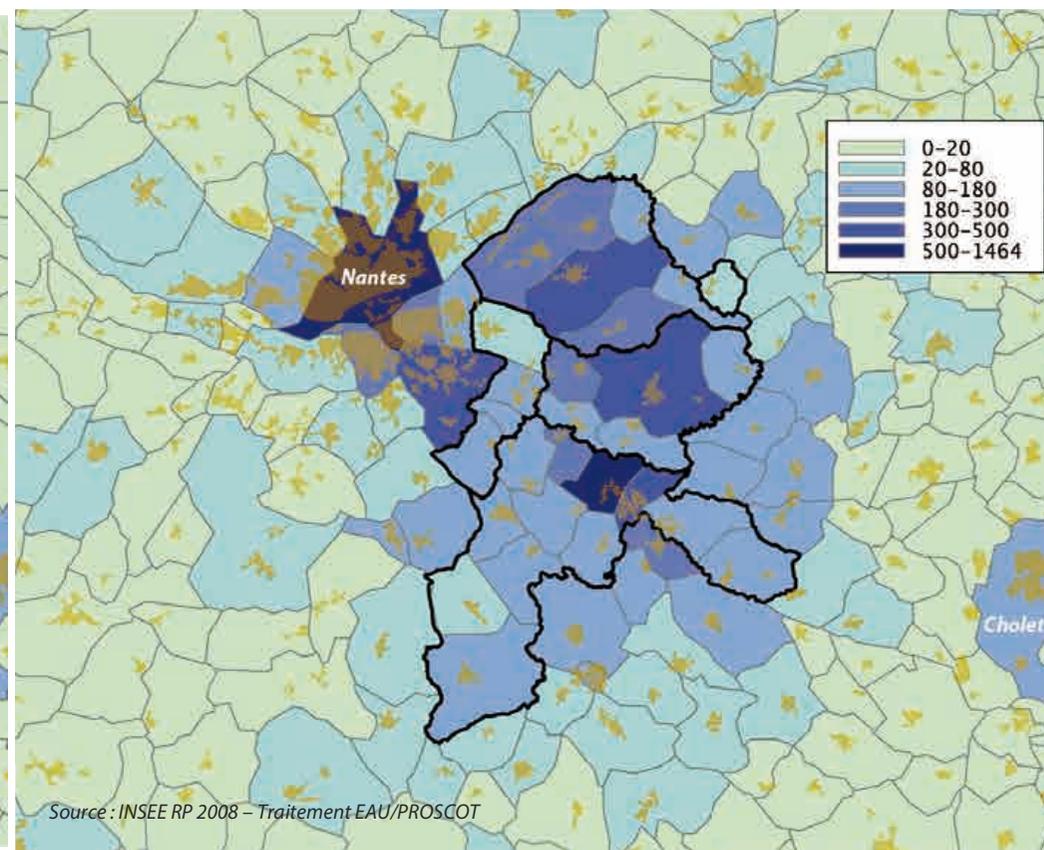
ORIGINE DES HABITANTS DU PAYS DU VIGNOLE NANTAIS

Commune de résidence antérieure (en 2003) des habitants du Pays du Vignoble Nantais
qui n'habitaient pas la même commune en 2008



DESTINATION DES HABITANTS DU PAYS DU VIGNOLE NANTAIS

Commune de résidence en 2008 des habitants du Pays du Vignoble Nantais
qui ont changé de commune depuis 2003



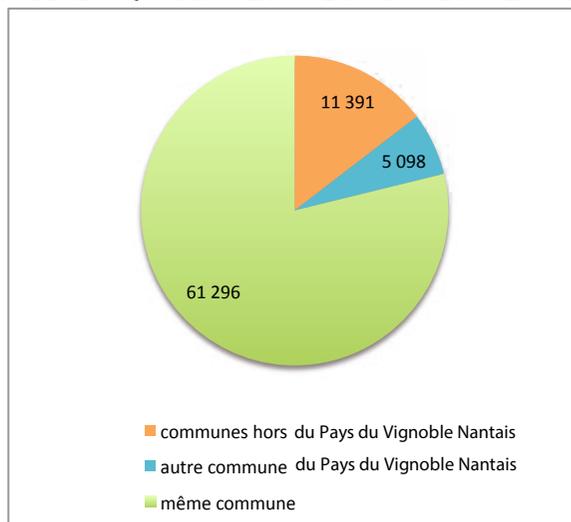
LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

Un apport important de population et des migrations au sein du territoire

L'analyse des migrations résidentielles entre les années 2003 et 2008 montre que 6% des habitants du territoire en 2008 (soit 5 100) provenaient d'une autre commune du Pays du Vignoble Nantais et 20% (soit 17 000) de la population habitait en dehors de ce dernier. Ceci illustre l'importance de des migrations dans la croissance démographique du territoire.

Aussi, 73% des habitants du territoire habitaient la même commune, soit 61 300 personnes, ce taux est le même en Loire-Atlantique. La part de ceux qui ont quitté le Pays du Vignoble Nantais représente 15% des habitants du territoire en 2003, soit 11 390 personnes.

DESTINATION DE CEUX QUI HABITAIENT UNE COMMUNE DU TERRITOIRE EN 2003



Source : INSEE RP 2008 – Traitement EAU/PROSCOT

Des mobilités résidentielles sur le territoire... et un mouvement de desserrement nantais

Les cartes ci-avant présentent les migrations à l'échelle de l'aire urbaine nantaise élargie. Les migrations résidentielles au sein du territoire apparaissent être importantes au regard des flux avec l'extérieur.

Toutefois, on remarque que l'origine des habitants vivant précédemment en dehors du territoire se situe majoritairement à l'ouest et au sein de l'agglomération nantaise.

Si l'on considère les départs en dehors du Pays du Vignoble Nantais, l'agglomération nantaise est toujours importante mais l'on constate que les communes situées dans le Maine-et-Loire et la Vendée accueillent une part importante de population, alors que peu d'habitants du Pays du Vignoble Nantais sont arrivés de ces communes.

Une croissance démographique soutenue par le desserrement nantais...

Le solde migratoire représente les trois quarts de la croissance démographique du Pays du Vignoble Nantais. Entre 2003 et 2008, 17 000 personnes sont arrivées sur le territoire et 11 400 en sont parties, soit un apport de 5 600 habitants sur le territoire.

Les migrations se font essentiellement au sein du département, avec un solde positif de 5 200 habitants, soit l'essentiel de l'apport migratoire. Les échanges en Loire Atlantique sont très majoritairement liés au desserrement de l'agglomération nantaise : 8 200 arrivées contre 3 000 départs. Aussi, une personne sur deux arrive de l'agglomération nantaise (8 200 personnes sur 17 000 arrivées au total).

Les flux avec l'ensemble du territoire français, pris en dehors des départements proches, présentent un solde positif de 2 000 habitants. Il y a deux habitants qui arrivent pour un parti.

PRINCIPAUX FLUX DE MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES PAR DÉPARTEMENT

département	arrivées	départs	solde
<i>Total</i>	<i>17 042</i>	<i>11 391</i>	<i>5 651</i>
Loire-Atlantique	10 013	4 778	5 235
Vendée	1 076	2 005	-929
Maine-et-Loire	889	1 957	-1 068
Ille-et-Vilaine	392	153	239

Source : INSEE RP 2008 – traitement EAU/PROSCOT

... mais qui est atténuée par des départs dans le Maine-et-Loire et en Vendée

Bien que des ménages arrivent des départements de la Vendée et du Maine-et-Loire, le nombre de départs vers ces derniers est supérieur et le bilan migratoire est négatif (environ 1 000 personnes pour chaque département sur la période 2003-2008). Les communes rurales du Maine-et-Loire accueillent également un nombre conséquent d'anciens habitants du Pays du Vignoble Nantais, avec 1 300 départs, soit 11% du total des départs. Nantes en accueille 26% de ces anciens habitants, et 17% partent en dehors de la région élargie (44, 49, 85, 35, 53, 56). Les communes rurales sont donc une destination privilégiée, en raison notamment des possibilités d'accession à la propriété et du coût plus faible de l'immobilier.

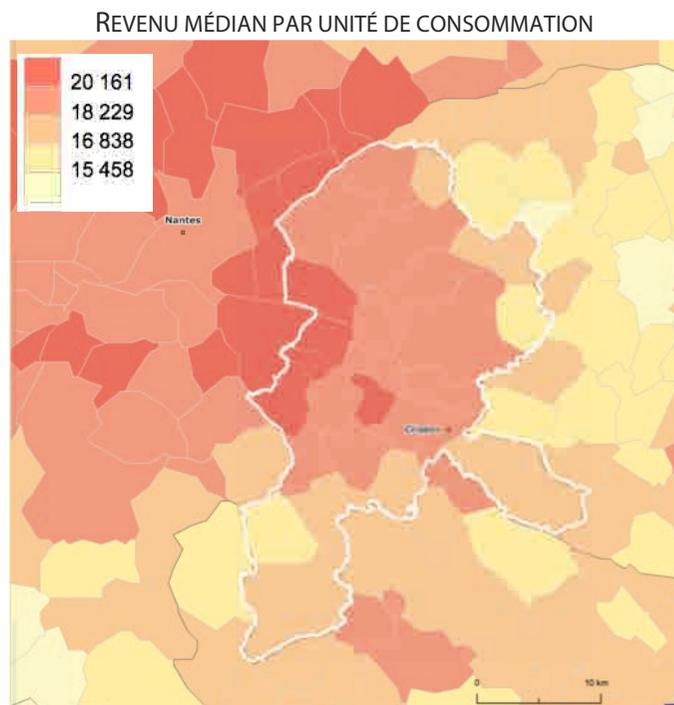
PRINCIPAUX FLUX DE MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES PAR UNITÉ URBAINE

département	arrivées	départs	solde
<i>Total</i>	<i>17 042</i>	<i>11 391</i>	<i>5 651</i>
Nantes	8 167	3 031	5 136
hors 44,49,85,35,53,56	4 208	2 083	2 125
Communes rurales du 49	367	1 263	-896
Communes rurales du 85	344	729	-385
Communes rurales du 44 hors SCOT	749	627	122
Montaigu	103	253	-150
Geneston	102	181	-79
Angers	195	179	16
La Bruffière	52	160	-108
La Roche-sur-Yon	72	135	-63
Cholet	92	119	-27
Rennes	136	67	68

Source : INSEE RP 2008 – traitement EAU/PROSCOT

Des processus de spécialisation sociale ?

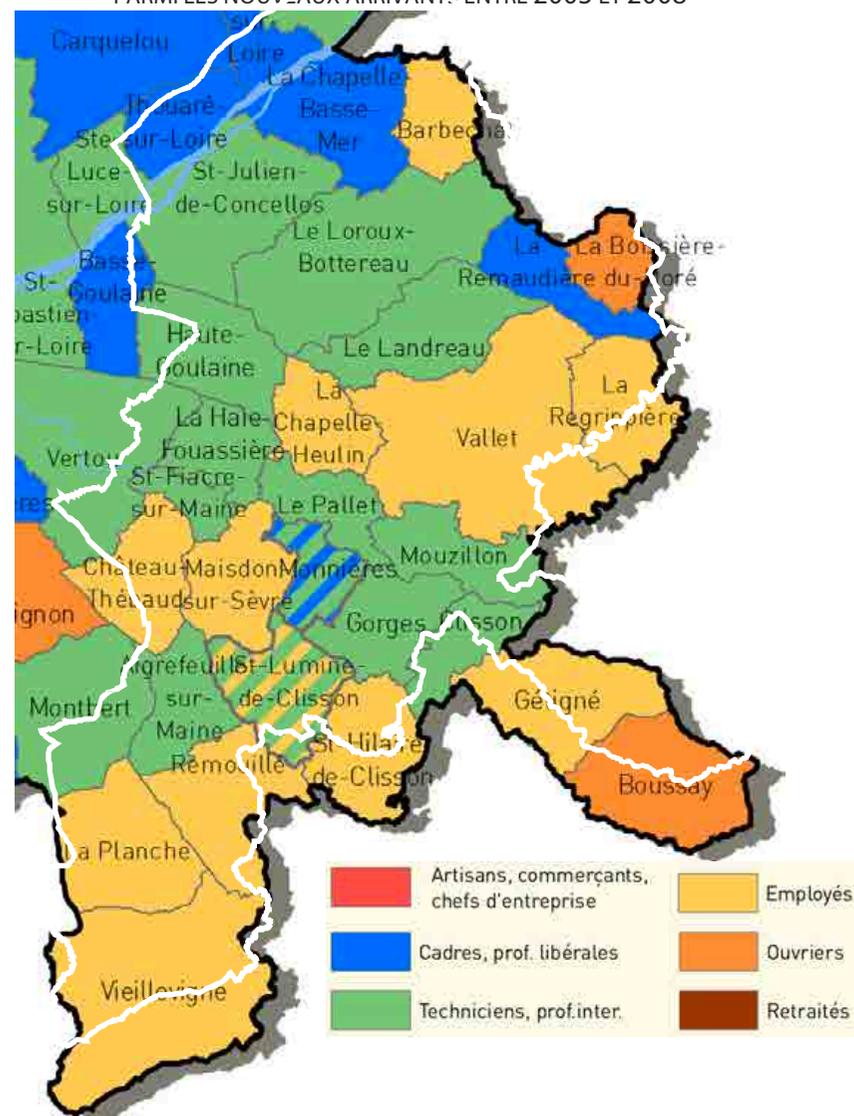
Il existe une forme de spécialisation sociale du territoire, avec des profils de ménages plus aisés au nord-ouest et plus modestes au sud et à l'est.



Source : Insee, DGFiP, Revenus fiscaux localisés des ménages

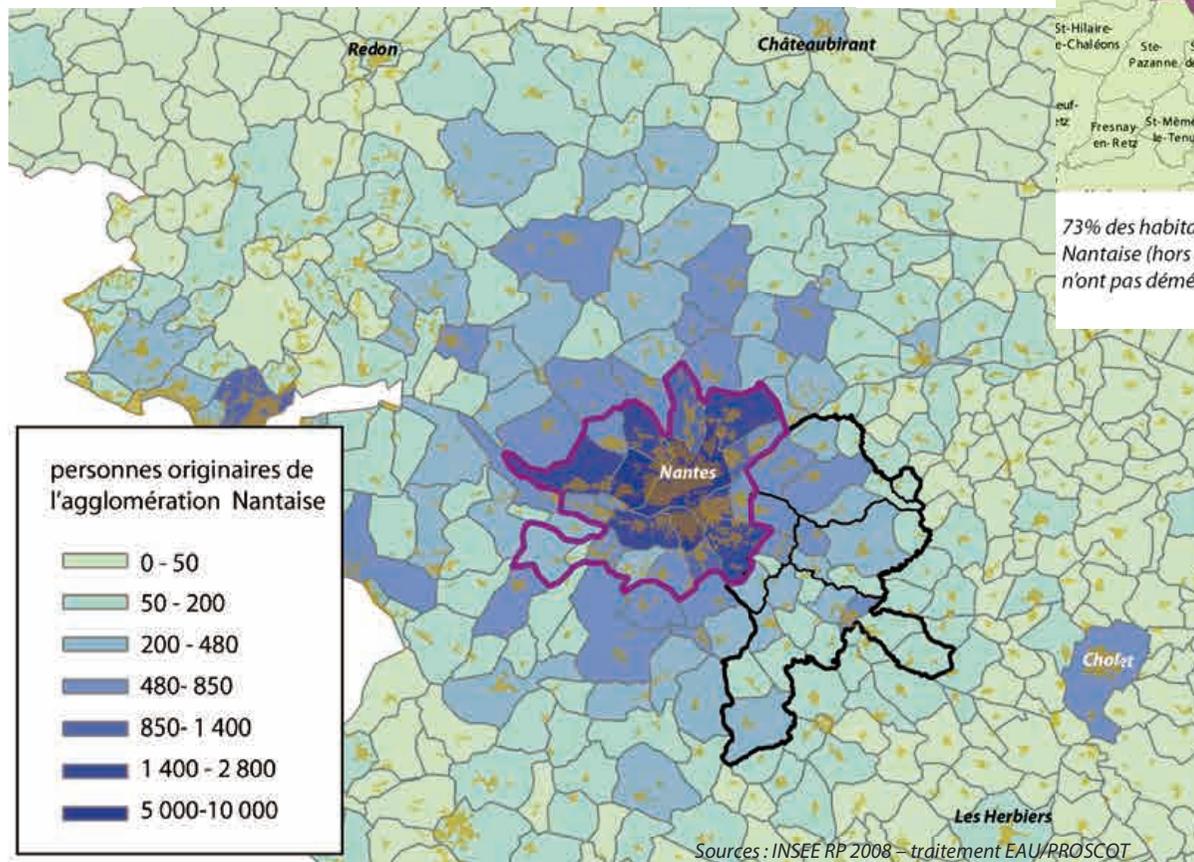
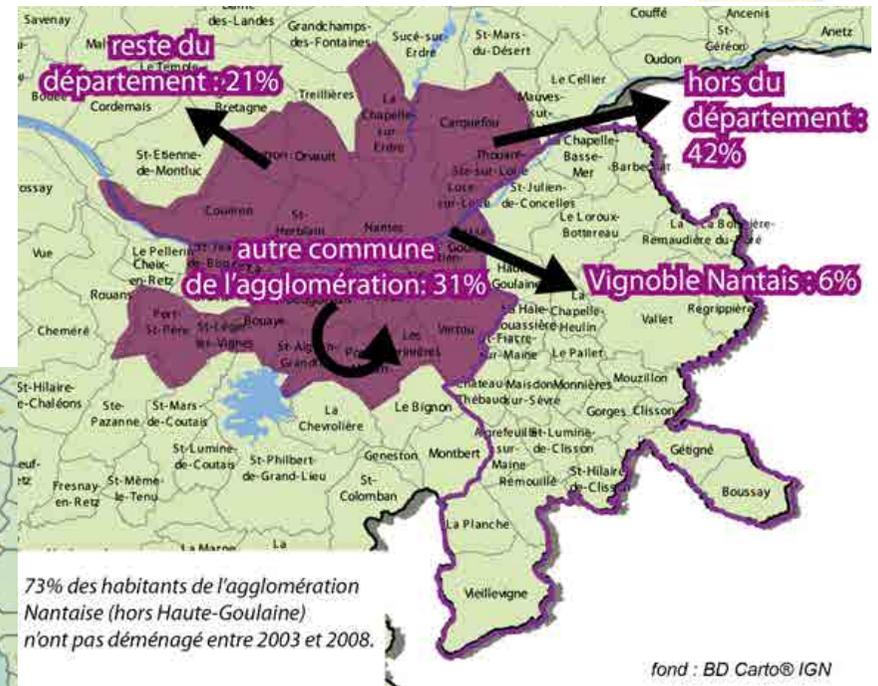
Cette tendance semble se renforcer si l'on s'intéresse aux catégories socioprofessionnelles majoritaires parmi les nouveaux arrivants entre 2003 et 2008. En effet, le sud et l'est ont eu tendance à accueillir plus d'employés et d'ouvriers tandis que le nord-ouest a plutôt vu arriver des professions intermédiaires, des techniciens et des cadres. Ces évolutions s'expliquent par la distance avec l'agglomération nantaise mais aussi par la proximité d'emplois plus liés à l'industrie au sud.

CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES (CSP) MAJORITAIRES
PARMI LES NOUVEAUX ARRIVANTS ENTRE 2003 ET 2008



DESTINATION DES MÉNAGES DE L'AGGLOMÉRATION NANTAISE QUI ONT DÉMÉNAGÉ

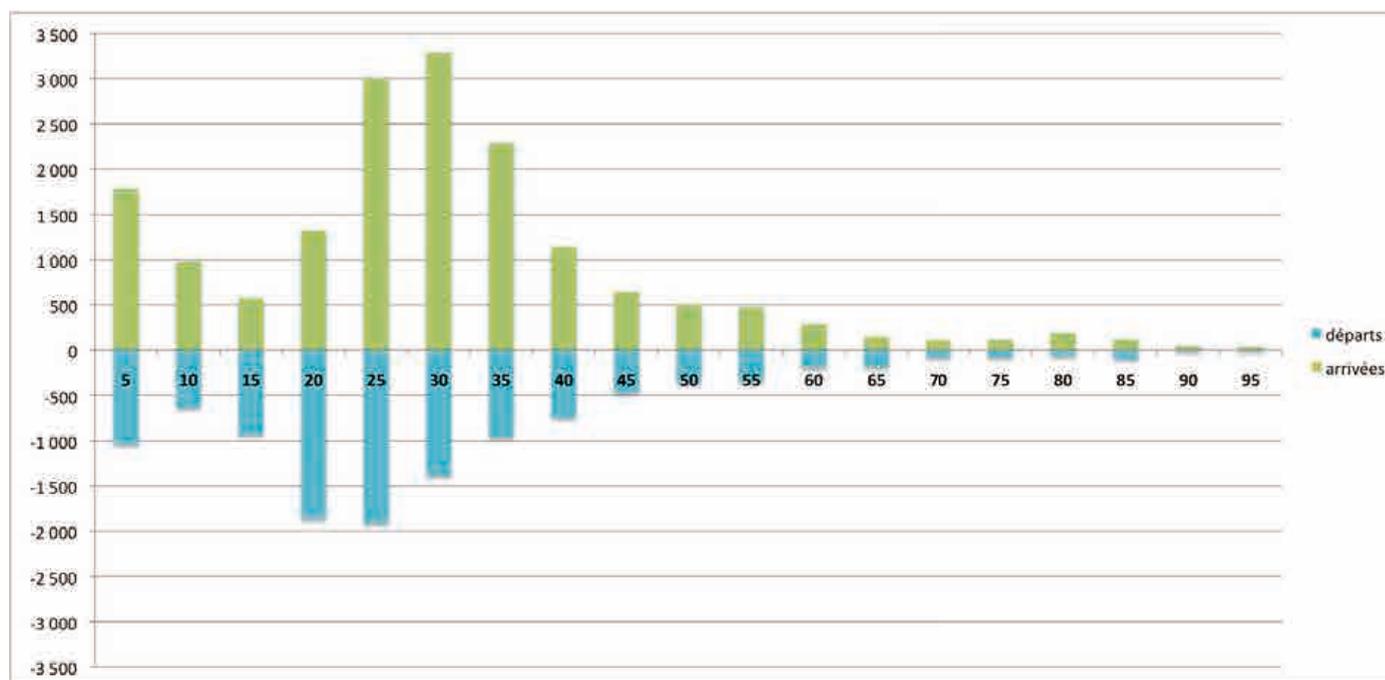
(personnes qui en 2008 n'habitaient plus la même commune qu'en 2003)



Un territoire attractif pour les jeunes ménages

Le Pays du Vignoble Nantais a surtout accueilli de jeunes ménages : la moitié des arrivants ont entre 25 et 49 ans et cette classe d'âge représente les trois quarts du solde positif entre départs et arrivées sur le territoire. Plus précisément, à la lecture du graphique, on remarque que ce sont les 25-35 ans qui constituent l'apport de population le plus important.

ANALYSE DES DÉPARTS ET ARRIVÉES SUR LE TERRITOIRE PAR CLASSE D'ÂGE (2003-2008)



Source : INSEE RP 2008 – traitement EAU - PROSCOT

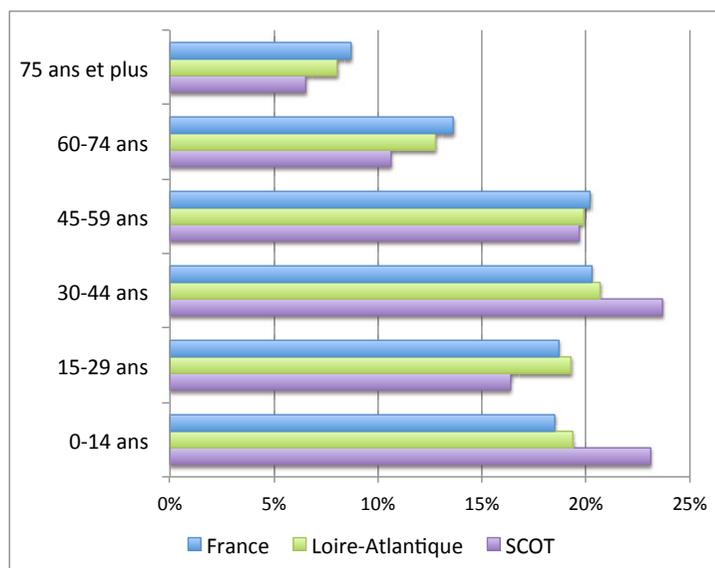
UN TERRITOIRE JEUNE

La structure actuelle de la population

Le Vignoble Nantais possède une proportion d'enfants et de trentenaires supérieure à celles observées en Loire-Atlantique et en France. Aussi, la part des personnes de plus de 60 ans est en deçà des moyennes.

Cette relative jeunesse n'est en revanche pas abondée par les 15-29 ans, qui sont sous-représentés.

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR GRANDES CLASSES D'ÂGE



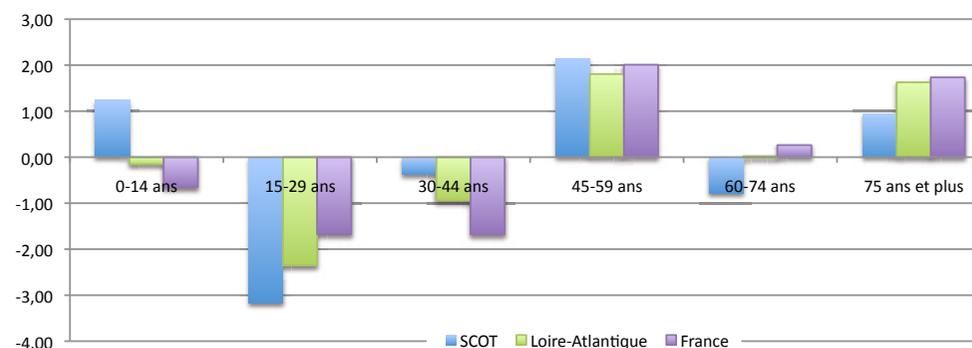
Source : INSEE RP 2009 – traitement PROSCOT

Une population plus jeune...

Le Pays du Vignoble nantais se démarque par le fait d'avoir un nombre d'enfants qui progresse : le poids de la classe d'âge 0-14 ans dans la population totale gagne plus d'un point par rapport à 1999. Aussi, la baisse de la représentativité des 30-44 ans dans la population totale est moins marqué qu'ailleurs, ce qui explique l'importance des 0-14 ans.

La part des 15-29 ans s'est en revanche vue diminuer de manière importante en termes de poids dans la population totale, et c'est la classe d'âge qui a évolué le plus faiblement en valeur absolue.

ÉVOLUTION DE LA PART DES CLASSES D'ÂGES DANS LA POPULATION TOTALE (COMPARAISON 2009 ET 1999)



Source : INSEE RP 2009 – traitement PROSCOT

... mais un territoire concerné par le vieillissement

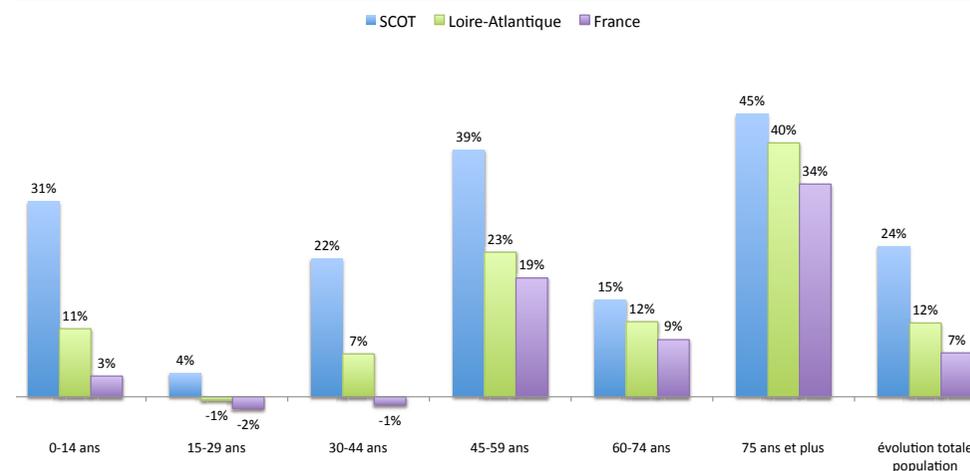
Ce «rajeunissement» de la population ne doit pas occulter un phénomène général de vieillissement de la population. En effet, le nombre de personnes âgées a fortement augmenté (+45% de 75 ans et plus par rapport à 1999) et pose l'enjeu de la mise en place de politiques et structures en faveur de cette population sur le territoire.

Le poids de la tranche d'âge 45-59 ans s'est renforcé sur la dernière période : plus de personnes dans cette classe d'âge et une représentativité augmentée dans la population totale. Ainsi, cette tendance a une forte propension à intensifier le processus de vieillissement à moyen terme, soit dans la durée du SCoT.



Aigrefeuille-sur-Maine – PROSCOT

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR CLASSE D'ÂGES ENTRE 1999 ET 2009



Source : INSEE RP 2009 – traitement PROSCOT

Synthèse population

- **L'accroissement de la population est soutenu** : 94 600 habitants en 2010 alors que la population du Pays du Vignoble Nantais était de 75 000 habitants en 1999.
- Le taux d'accroissement annuel moyen de la population est de 2,15% pour 1999-2009. La part liée aux migrations est de +1,30% par an et celle liée au solde naturel, de +0,85% par an. **La hausse de population est alimentée par une attractivité résidentielle forte mais également une natalité élevée**, qui induit des besoins en logements, services et transports.
- En moyenne, il y a 2,6 personnes par logement quand les moyennes du département, de la région et de la France sont de 2,3. Ceci révèle la présence de familles avec enfants.
- Concernant les migrations résidentielles, **l'agglomération nantaise représente la moitié des arrivées sur le Pays du Vignoble Nantais**. Toutefois, le Pays du Vignoble Nantais n'est pas un lieu d'accueil spécifique des anciens habitants de l'agglomération nantaise, ces derniers vont notamment habiter dans le Nord du département de la Loire Atlantique.
- Il y a plus de départs que d'arrivées entre le Pays du Vignoble Nantais et le Maine-et-Loire ou la Vendée. **Le territoire est ainsi face à un enjeu d'accueil de population « extérieure » et d'accompagnement du parcours résidentiel de celle sur place.**

- Si l'agglomération nantaise attire un quart de ceux qui ont déménagé, **les communes rurales du Maine-et-Loire sont la destination de 11% des anciens habitants du Pays du Vignoble Nantais**, ce qui est le troisième lieu d'accueil après la France hors région élargie. Il y a plus de départ que d'arrivées entre le Pays du Vignoble Nantais et le Maine-et-Loire ou la Vendée. **Le territoire est ainsi face à un enjeu d'accueil de population « extérieure » et d'accompagnement du parcours résidentiel de celle sur place.**
- Il existe une forme de **spécialisation sociale du territoire**, avec des profils de ménages plus aisés au Nord-Ouest et plus modestes au Sud et à l'Est, et cette tendance se poursuit. Ceci peut poser la question de l'accès au logement dans certains territoires
- Le territoire accueille des **familles avec enfants**, mais la proportion des 15-29 ans est assez faible. Cette dernière est plutôt localisée dans l'agglomération nantaise (études, jeunes ménages dans le parc locatif) ou cette population a choisi des communes plus accessibles pour une première acquisition.
- La relative **jeunesse du territoire** ne doit pas occulter la **question du vieillissement** : la part des plus de 75 ans a augmenté de 45% en 10 ans.



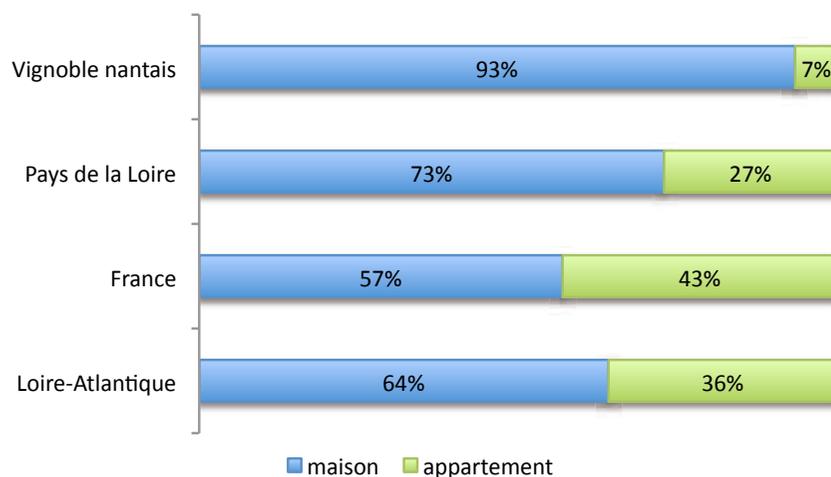
L'HABITAT

TYPLOGIE DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Dans les analyses, le mot « logement » représente ici le nombre de résidences principales. Ne sont pas intégrés les résidences secondaires et les logements vacants.

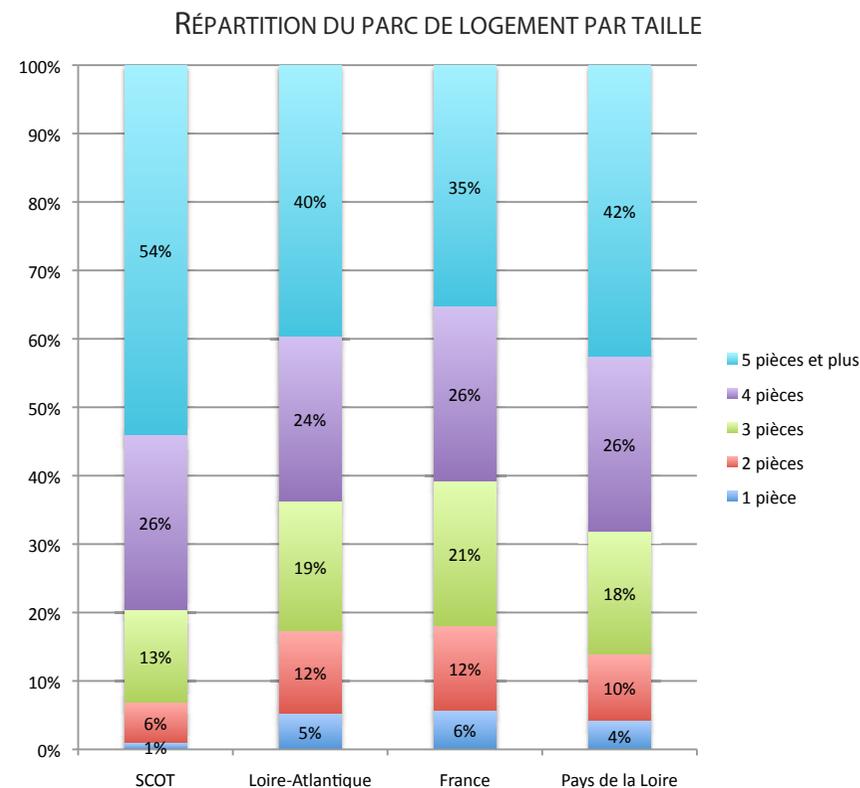
La maison domine

Sur les 35 300 résidences principales du Pays du Vignoble Nantais en 2009, 93% sont des maisons et 7% des appartements, ce qui distingue fortement le territoire des moyennes. Si le nombre d'appartements apparaît faible, il l'était encore plus en 1999 car les maisons représentaient alors 97% du parc de logement et les appartements seulement 3%.



Source : INSEE RP 2009 – exploitation PROSCOT

Beaucoup de logements de grande taille



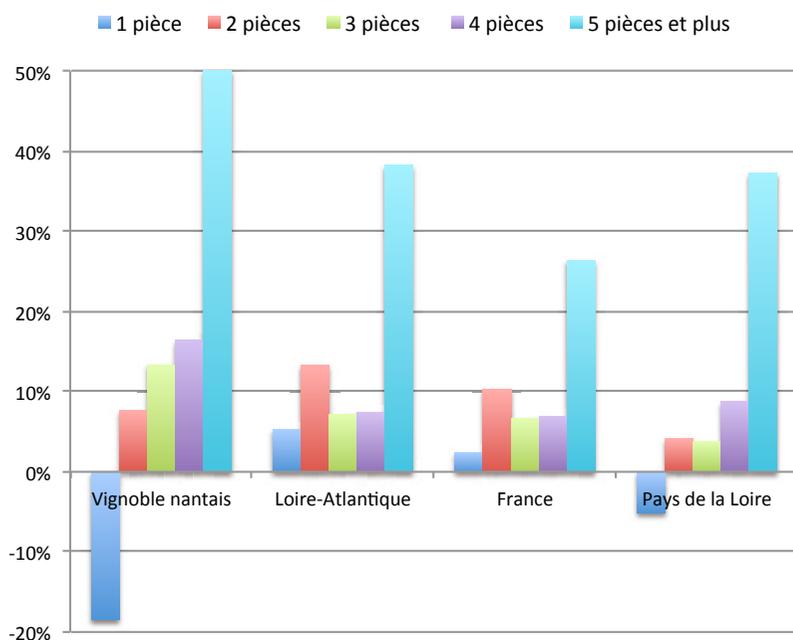
Source : INSEE RP 2009 – exploitation PROSCOT

Le parc de logement est essentiellement composé de grands logements de 5 pièces et plus (54%). Si le volume de T4 se situe dans les moyennes, l'offre en petits logements s'avère être très faible (13% de T3, 6% de T2 et 1% de T1).

Une répartition des typologies renforcée par les évolutions récentes

Les évolutions du parc entre 1999 et 2009 ont alimenté la spécificité d'un territoire pourvu en grands logements. Le Pays du Vignoble Nantais dispose de moins de logements d'une pièce, d'un peu plus de logements de 2 pièces. La part des T3 et T4 est en progression. Enfin, si la forte augmentation du nombre de logements de 5 pièces et plus est une évolution normale, elle est d'autant plus marquée sur le territoire : on dénombre 50% de logements de ce type en plus entre 1999 et 2009.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENT PAR TAILLE DE 1999 À 2009



Source : INSEE RP 2009 – exploitation PROSCOT

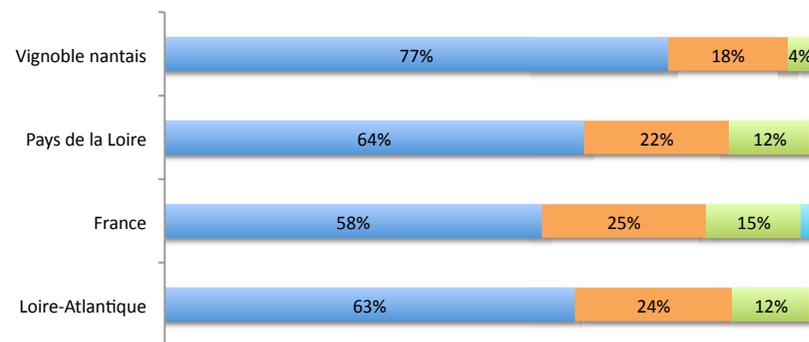
Une forte proportion de propriétaires

Le territoire connaît un taux important de propriétaires. En effet, les résidences principales sont à 77% occupées par des ménages qui en sont propriétaires.

Le nombre de logements en locatif privé est plutôt proche des moyennes (18% contre 24% en Loire-Atlantique) et peut ainsi permettre d'accueillir des populations qui ne souhaitent pas acquérir de prime abord. Le nombre important de propriétaires contraste avant tout avec le taux de logements du parc social, qui ne représente que 4% de l'offre. Le locatif privé n'a pas un poids significatif pour contrebalancer le peu d'offre en locatif social. Des parcours résidentiels peuvent donc être affectés par le déficit global d'offre en locatif, et surtout en locatif social.

Toutefois, entre 1999 et 2009, le parc voué au locatif privé ou social a évolué dans la même proportion que celui des propriétaires occupants (+30%). Bien évidemment, en volume, les écarts perdurent : + 6 400 de résidences principales occupées par des propriétaires, + 1 760 en locatif privé, + 340 pour le parc social.

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION



■ propriétaires occupants ■ locataires parc privé ■ locataires parc social ■ logés gratuitement

Source : INSEE RP 2009 – exploitation PROSCOT

Le logement social

En 2010, 4,1% des ménages occupaient un logement social soit un taux trois fois inférieur à la moyenne départementale. Ce taux est inchangé depuis 2008. La commune de Haute-Goulaine est la seule commune soumise à la loi SRU et possède un taux de 5,1% de logements sociaux.

D'après l'enquête sur le parc social, on recense 1466 logements sociaux au 01/01/2010, soit une légère évolution par rapport à 2008 (1408 logements), pour laquelle la commune du Loroux-Bottereau est la principale contributrice.

RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

	2010		2008	
	part des LS dans le parc	parc social	part des LS dans le parc	par social
SCOT	4,1%	1 466	4,1%	1 408
Le Loroux-Bottereau	7,8%	197	7,0%	167
Vallet	6,5%	212	6,7%	206
Clisson	5,5%	156	5,7%	157
Haute-Goulaine	5,0%	98	5,1%	98
La Chapelle-Basse-Mer	3,9%	78	4,1%	78
Saint-Julien-de-Concelles	3,5%	92	3,6%	92

Source : EPLS 2008 et 2010 – DREAL/USH (ces chiffres sont indicatifs, le parc de résidence principal de 2010 est estimé en l'absence des données sur l'année 2010)

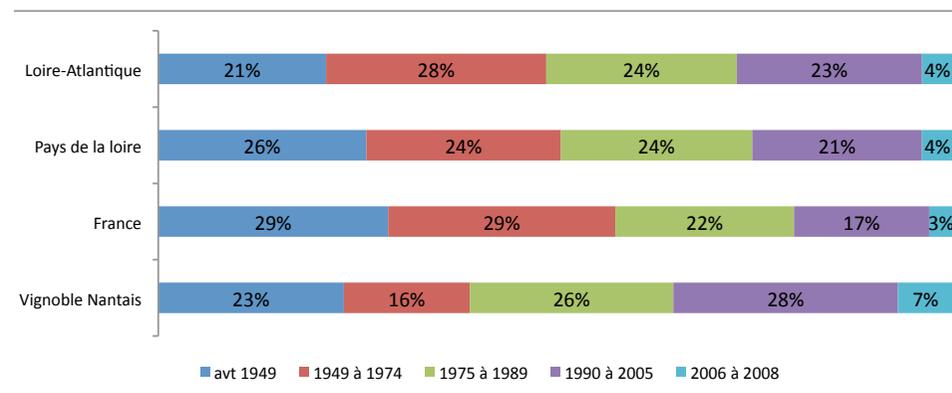
Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) du territoire proposent **d'atteindre 5,3% en 2018** à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais, ce qui revient à construire 800 logements d'ici là.

L'ÂGE DU PARC

Le parc de logement du territoire est plutôt récent au regard des autres moyennes. Ceci est à relier au développement résidentiel des vingt dernières années. Ainsi, 35% des logements ont été construits après 1990.

Si la part de logements construits de 1949 à 1974 est nettement au dessous des moyennes, celle du parc construit avant 1949 et de 1975 à 1989 s'en rapproche. Ainsi, les questions de qualité du bâti et des performances énergétiques se posent pour le Pays du Vignoble Nantais mais cela est a priori moins marqué qu'ailleurs.

DATE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2008

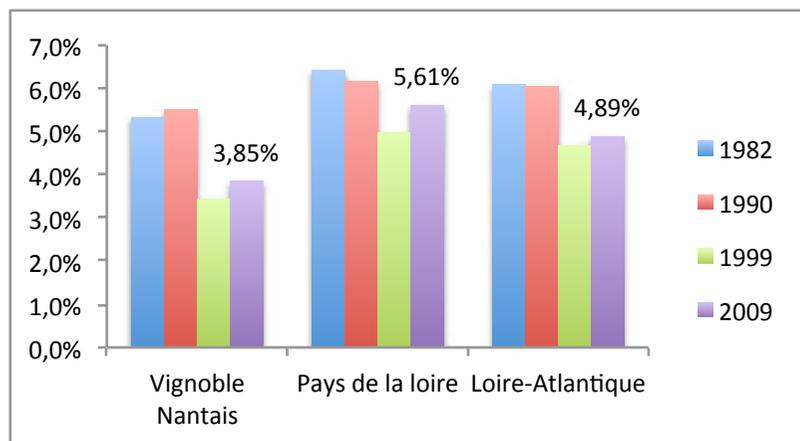


Source : INSEE RP 2008 – exploitation PROSCOT (information non disponible pour 2009)

UNE FAIBLE VACANCE DES LOGEMENTS

Il existait 1 440 logements vacants en 2009 sur le territoire, soit un taux de 3,8%. Il est nettement en-dessous des moyennes : en 2009, le taux de vacance de la Loire-Atlantique était de 4,9%, celui de la région de 5,6% tandis qu'en France il s'élevait à 7,0%.

ÉVOLUTION COMPARATIVE DE LA VACANCE DANS LE PARC DE LOGEMENT



Source : INSEE RP 2009 – exploitation PROSCOT

La vacance a légèrement progressé entre 1999 et 2009 (440 logements vacants de plus qu'en 1999). L'augmentation de la vacance peut avoir plusieurs causes : une augmentation de la durée d'inoccupation entre deux propriétaires, des questions de règlement de successions, des logements qui deviennent trop vétustes.

Si cette évolution est à surveiller, notamment pour les logements dégradés, le taux de vacance reste faible et traduit la pression sur le marché immobilier local.

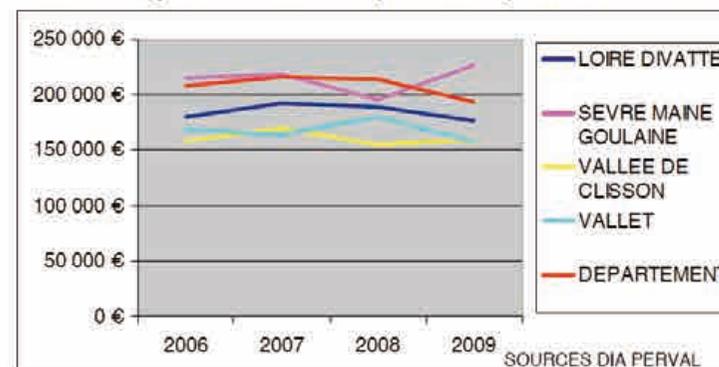
LES NIVEAUX DE PRIX

Les niveaux de prix diffèrent sur le territoire, toutefois ils sont semblables entre les communes des intercommunalités de la Vallée de Clisson ou de Vallet, c'est-à-dire dans le sud et l'est du territoire.

La communauté de communes de Loire-Divatte a un marché de l'ancien plus cher mais qui reste inférieur à la moyenne départementale. Enfin, les communes de Sèvre, Maine et Goulaine, situées à l'ouest, ont des niveaux de prix élevés, et ce sont également celles où le revenu moyen est le plus important.

Ces prix traduisent l'existence d'un déséquilibre entre le nord-ouest, avec des niveaux de prix élevés, et le sud ainsi que l'est du territoire, plus accessibles.

Évolution des prix de maisons (hors neuf) entre 2006 et 2009



Source : diagnostic PLH 2011

LA CONSTRUCTION NEUVE ET LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

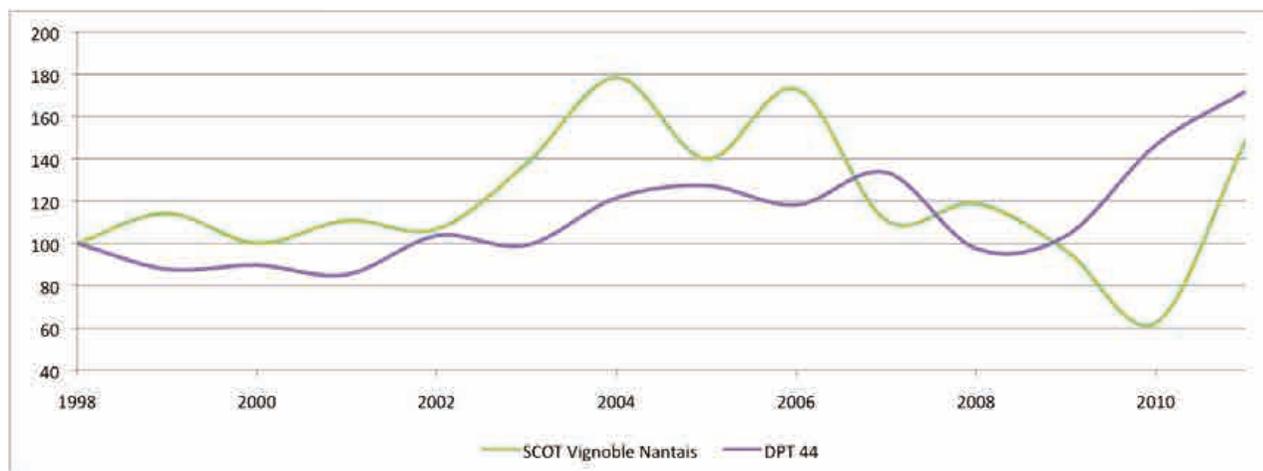
Rythme de la construction neuve

La construction neuve a augmenté à partir de 2002 pour atteindre les 1100 logements en 2006. Sur la période 2006-2010, elle a fortement diminué, notamment en conséquence de la crise. Il est cependant probable que le SCoT précédent ait également eu quelques effets.

- Rythme 1999-2005 : 850 logements/an
- Rythme 2006-2011 : 790 logements/an

Dans la dernière période, le rythme de construction est moins soutenu qu'à l'échelle du département mais l'année 2010 a été l'amorce d'une reprise.

ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE EN BASE 100 DEPUIS 1998



Source : Sitadel (date de prise en compte), traitement PROSCOT

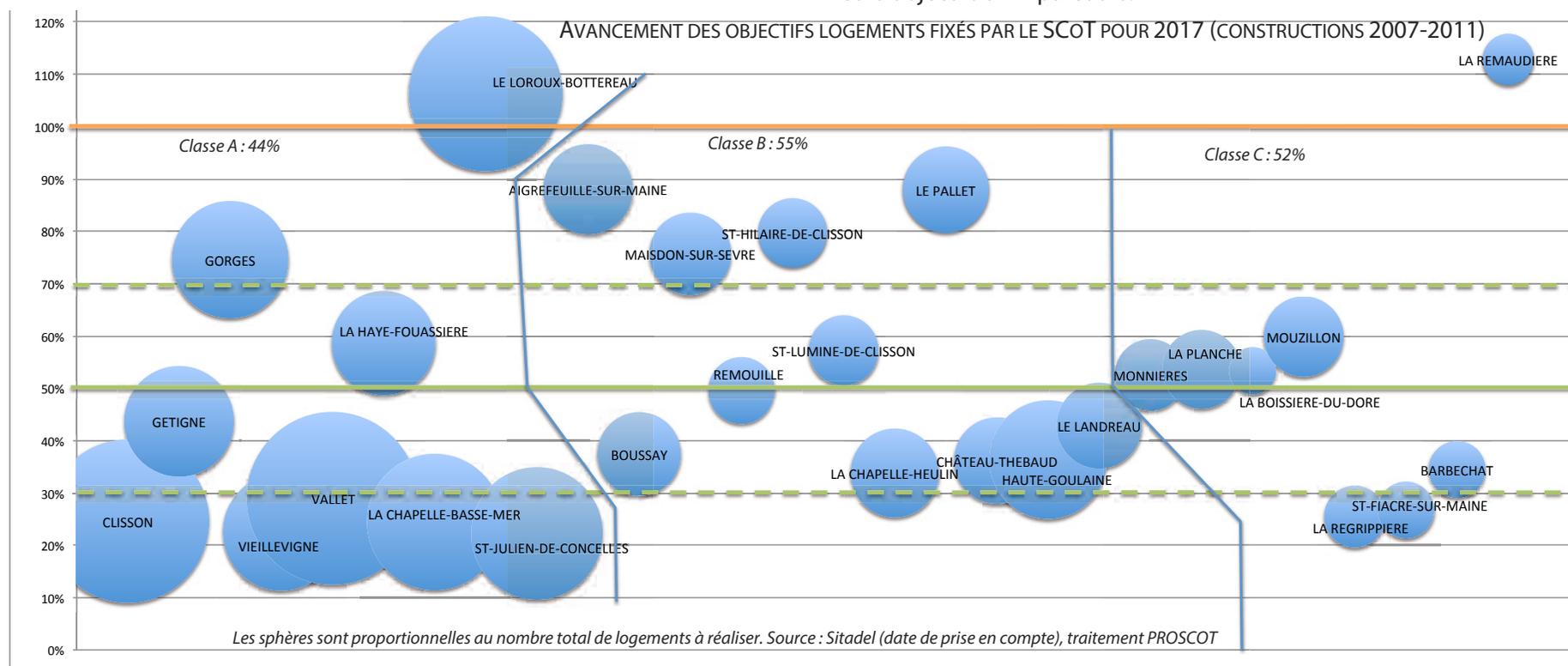
Les objectifs du SCoT de 2008

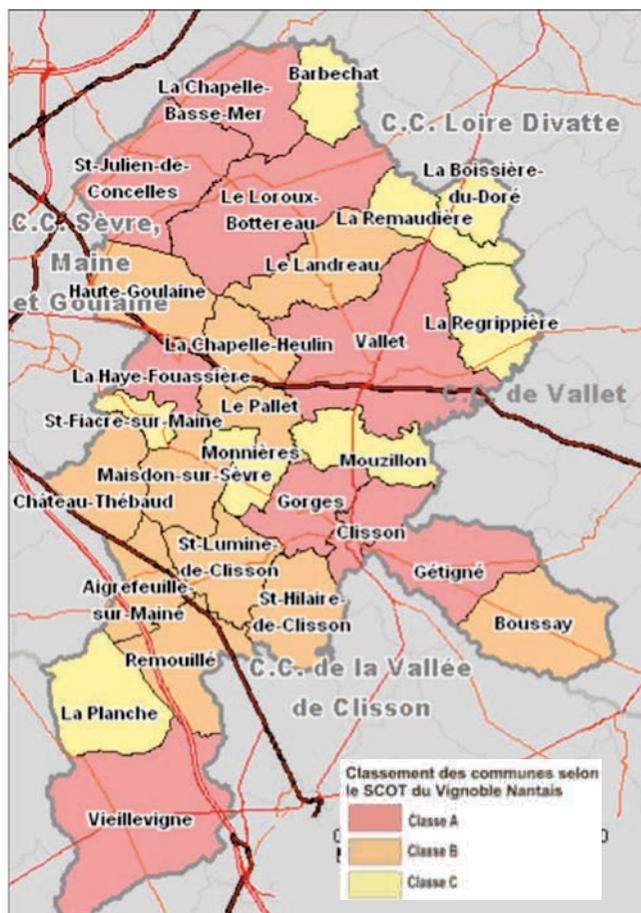
Le SCoT précédent fixait des objectifs de logements par commune à l'horizon 2027, avec un objectif intermédiaire en 2017. Le rythme visé était de 750 logements par an sur le territoire actuel.

L'analyse des logements commencés sur la période 2007-2011 permet d'avoir une vision sur l'avancement à mi-parcours de la construction.

A l'échelle du SCoT, les objectifs à mi-parcours sont atteints, puisqu'en 2011 le niveau de construction atteint 48% de l'objectif intermédiaire de 2017. Des communes ont déjà réalisé leurs objectifs intermédiaires, d'autres n'en sont qu'à 20%. Ce sont les communes qui ont les objectifs les plus importants en terme de quantité de logements à produire (la classe A) qui connaissent un certain « retard » (à l'exception du Loroux-Bottereau, qui a dépassé ses objectifs, de Gorges et de La-Haye-Fouassière).

Cette analyse interroge la répartition envisagée, tout comme la poursuite du développement des communes très en avance et la capacité de construction de celles qui sont relativement éloignées de leurs objectifs à mi-parcours.





Réalisation : CERUR

Les PLH en cours d'élaboration et la programmation de logement

Les PLH en cours d'élaboration proposent d'élever le rythme de construction, passant à 850 logements par an contre 750 pour le précédent SCOT. Toutes les communes voient leur rythme augmenter hormis celui de La-Chapelle-Basse-Mer qui diminue.

Le Loroux-Bottereau, commune qui a beaucoup construit par rapport aux objectifs précédents, se voit attribuer un rythme annuel plus fort, tout comme Saint-Julien-de-Concelles (qui a en revanche peu construit).

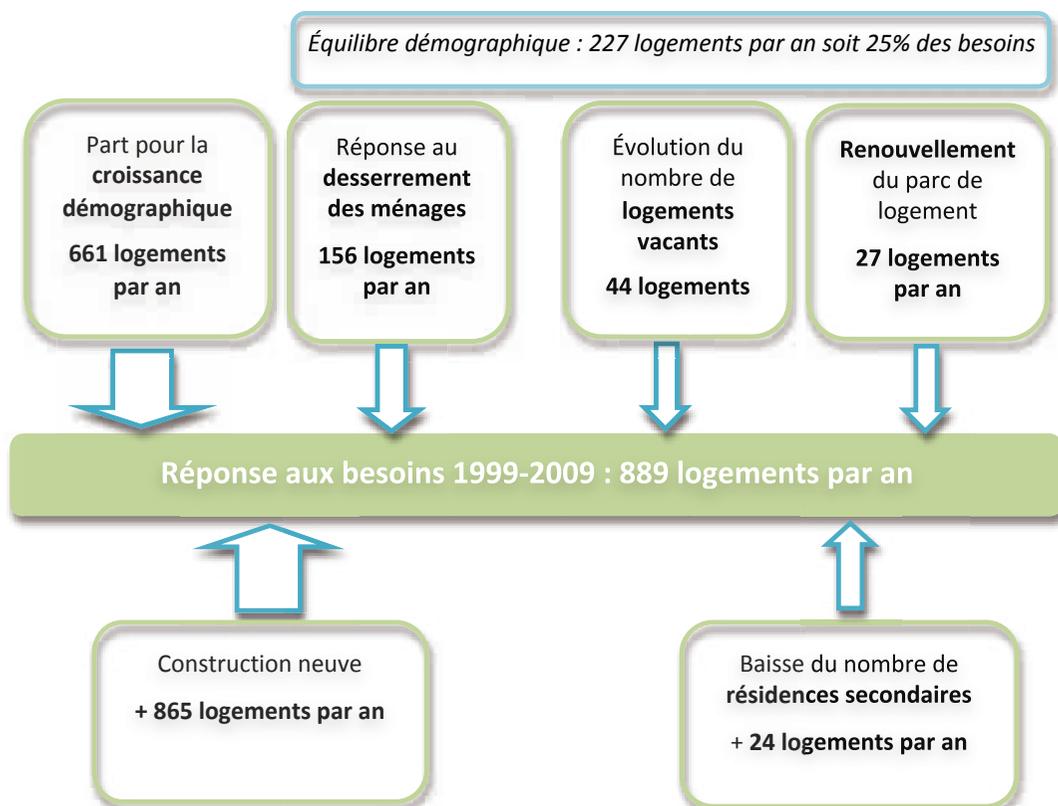
ÉVOLUTION DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENT ENTRE LE SCOT 2008 ET LES PLH EN COURS D'ÉLABORATION

	scot 2008		PLH	
	2007-2027	annuel	PLH annuel	écart avec scot
CLISSON	1422	71	81	10
GETIGNE	650	33	37	5
GORGES	732	37	42	5
VIEILLEVIGNE	736	37	42	5
VALLET	1588	79	88	9
LA HAYE-FOUASSIERE	580	29	35	6
LA CHAPELLE-BASSE-MER	990	50	40	-10
LE LOROUX-BOTTEREAU	1272	64	81	17
ST-JULIEN-DE-CONCELLES	934	47	63	16
AIGREFEUILLE-SUR-MAINE	434	22	25	3
BOUSSAY	374	19	21	2
MAISDON-SUR-SEVRE	362	18	21	3
REMOUILLE	238	12	14	2
ST-HILAIRE-DE-CLISSON	256	13	15	2
ST-LUMINE-DE-CLISSON	262	13	15	2
LA CHAPELLE-HEULIN	420	21	23	2
LE PALLET	398	20	22	2
CHATEAU-THEBAUD	398	20	23	3
HAUTE-GOULAIN	748	37	42	5
LE LANDREAU	392	20	23	3
MONNIERES	274	14	16	2
LA PLANCHE	332	17	19	2
LA BOISSIERE-DU-DORE	120	6	7	1
MOUZILLON	344	17	19	2
LA REGRIPIERE	204	10	11	1
ST-FIACRE-SUR-MAINE	172	9	10	1
BARBECHAT	174	9	10	1
LA REMAUDIERE	140	7	8	1
CC de la Vallée de Clisson	6 072	304	348	44
CC de Vallet	3 074	154	170	16
CC Sèvre, Maine et Goulaine	1 898	95	110	15
CC du Loire Divatte	3 902	195	225	30
SCOT	14 946	747	853	106
classe A	8904	445	509	64
classe B	4282	214	244	30
classe C	1760	88	100	12

Analyse du diagnostic des PLH

Le diagnostic des PLH analysait le « point d'équilibre », en reprenant ce calcul avec les données mises à jour on obtient un point d'équilibre à 227 logements par an

ACTUALISATION DE L'ANALYSE DE PLH « POINT D'ÉQUILIBRE ET PRODUCTION DE LOGEMENT »



Source : Sitadel (date de prise en compte), réalisation PROSCOT

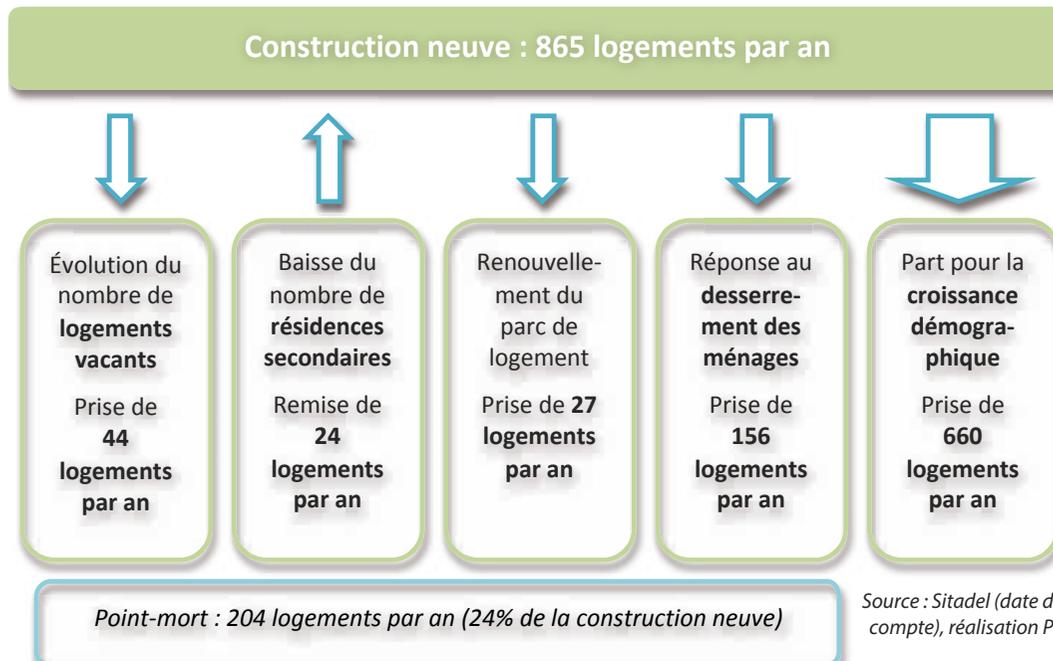


Destination des logements construits

La construction annuelle de 204 logements (soit 24% des constructions neuves) aurait théoriquement suffi à maintenir le même niveau de population en 2009 qu'en 1999. En effet, ce volume de 204 logements correspond à la réponse aux besoins liés au desserrement des ménages (décohabitation), au renouvellement du parc (remplacement de logement détruits), à l'évolution du nombre de logements vacants et celui des résidences secondaires.

Une très large part a été utilisée pour accueillir de nouveaux habitants, dans un contexte où le solde migratoire est très positif et contribue à un accroissement annuel de la population de 1,3%.

AFFECTATION THÉORIQUE DES NOUVEAUX LOGEMENTS CONSTRUITS DE 1999 À 2009



Le « point mort » est la résultante des besoins en logement pour le desserrement des ménages (156 logements), de l'accroissement constaté du nombre de logements vacants (44 logements), de la diminution du nombre de résidences secondaires (24 logements) et enfin des logements utilisés pour le renouvellement du parc (27 logements).

Le renouvellement du parc a « consommé » du logement car le bilan des démolitions, rénovations, divisions et changements de statuts, est négatif.

Source : Sitadel (date de prise en compte), réalisation PROSCOT

LA CONSOMMATION FONCIÈRE LIÉE À L'HABITAT

Objectifs

Le SCoT de 2008 avait fixé des objectifs de consommation foncière moyenne par logement en fonction des classes de communes :

- Classe A : 500 m² , soit 20 logements par hectare ;
- Classe B : 700 m² , soit 14 logements par hectare ;
- Classe C : 800 m², soit 12,5 logements par hectare.

En tenant compte du volume de logements à produire pour chaque catégorie, on obtient un objectif de densité globale à l'échelle du territoire de 590 m² par logement, soit 17 logements par hectare.

De plus, la consommation pour l'habitat visée ne devait pas dépasser les 1200 hectares sur 20 ans, soit 45 hectares par an si l'on ramène ce chiffre au territoire du SCoT actuel.

Analyse des consommations foncières

Données Sitadel

L'analyse des consommations foncières liées à l'habitat se base sur des données de 2006-2010, soit une **période en partie antérieure** à l'approbation du SCoT. Elle s'est élevée à 285 hectares, soit 60 par an, ce qui au dessus des objectifs du SCoT de 2008. Toutefois, si l'on prend la même source d'informations, on remarque que **la consommation foncière pour l'habitat s'élevait entre 2003 et 2007 à 410 hectares, soit 82 hectares par an, contre 60 hectares pour 2006-2010.**

Si les résultats sont discutables sur leur volume, l'analyse de ces données révèle **une réelle progression** sur la problématique de la consommation foncière et de la densité.

	surface consommée 2006-2010	logement 2006-2010	consommation foncière moyenne	prévu
A	1 328 478	1 873	709	500
B	1 127 676	1 411	799	700
C	406 693	480	847	800
Total	2 862 848	3 764	761	560

Source : DIR – Sitadel (date de prise en compte)

Dans un second temps, les données permettent de relever des tendances entre classes de communes. Ainsi, l'écart le plus important entre l'objectif du SCoT 2008 et les consommations réelles concerne les communes de classe A, suivies par celles de la classe B et enfin de la classe C. Plus la consommation visée était faible, plus l'écart avec la réalité était important.

Ces moyennes masquent des disparités entre communes : Clisson, le Loroux-Botttereau ou encore Aigrefeuille-sur-Maine ont eu une consommation foncière moyenne en accord avec les objectifs sur la période 2006-2010 à l'inverse des communes de Gétigné, La-Chapelle-Basse-Mer, Saint-Julien-de-Concelles, Vieilleville ou Haute-Goulaine.

Données du conseil général

L'étude du conseil général de la Loire-Atlantique sur la période 1999-2009 relevait une consommation moyenne annuelle pour l'habitat de 48 hectares (49% des 95 ha utilisés annuellement), un chiffre qui est en accord avec les objectifs du SCoT de 2008.

Données diagnostic des PLH

Le diagnostic des PLH s'est appuyé sur une enquête communale réalisée en 2010 auprès des communes. Elle relève une consommation foncière de 144 ha en 5 ans, soit près de 30 ha par an.

Un effort de densité

Les travaux et échanges du précédent SCoT ont permis au territoire de réduire l'utilisation d'espace faite au profit de l'urbanisation. Cette évolution est reconnue par les acteurs locaux. De plus, l'analyse précédente des données Sitadel confirme la baisse de la consommation foncière pour l'habitat.

Elle s'est opérée sur le territoire par différents moyens : réduction de la taille des parcelles des extensions urbaines d'habitat individuel, opérations de renouvellements urbains dans les bourgs, opérations denses et collectives dans les enveloppes urbaines, rénovation de maisons.

Les PLH en cours de réalisation s'inscrivent dans une poursuite des efforts et dépassent les objectifs du SCoT de 2008.

DENSITÉ GLOBALE À VISER POUR LE LOGEMENT (EN LOGEMENTS/HECTARES)

classe	SCOT 2008	PLH
A	20	23
B	14	16
C	12	14

Réserves foncières

L'agence foncière de Loire Atlantique, qui vise à appuyer les collectivités dans la gestion du foncier, devrait être opérationnelle à la fin de l'année 2012. Les quatre EPCI du territoire du SCoT sont adhérents à cette agence.



Synthèse habitat

- **La maison est la typologie dominante** (seulement 7% d'appartements), et **il existe peu de petits logements**. Le poids des grands logements s'est renforcé alors que les T2 ont peu progressé, et les T1 ont reculé. **Ceci peut être problématique pour le parcours résidentiel** des habitants (décohabitation, petits ménages).
- **Plus de trois ménages sur quatre sont propriétaires, et il existe une offre en locatif privé** (18% des logements).
- En revanche, **le parc social est peu présent (4,1% des logements)** et les communes les plus structurées n'ont pas plus de 8% de logements sociaux. Le PLH incite à une hausse, qui reste modérée, pour atteindre un taux global de 5,3% en 2018.
- **Les niveaux de prix sont élevés dans le Nord-Ouest du territoire.**

- Le rythme de construction pour 2006-2011 est de **790 logements par an**. L'objectif annualisé du SCoT de 2008 était proche, avec 750 logements.
- En 2012, soit à mi-parcours des objectifs du SCoT pour 2017, **des communes ont dépassé leur objectif prévu** (essentiellement la classe B) quand **d'autres n'en sont qu'à 20%** (essentiellement celles de la classe A, pourtant celles vouées à accueillir le plus de logements). Ceci invite à travailler sur la structuration du territoire. L'évolution des documents d'urbanisme, notamment pour certaines communes de classe A, pourra conduire à un « rattrapage » des objectifs.
- 80% des logements construits ont théoriquement servi à répondre à la croissance démographique, et 20% au desserrement des ménages.
- La consommation foncière pour l'habitat s'élevait en 2003, à 82 hectares par an, contre 60 hectares pour 2006-2010. **La consommation foncière a fortement diminué**, même si le volume reste important par rapport aux objectifs du SCoT de 2008, de 45 hectares par an (*objectif qu'il faudra comparer aux chiffres 2008-2012, non disponibles actuellement*).

