

Partie 5

UN MARCHÉ DE L'HABITAT SOUMIS À DE PROFONDES MUTATIONS

*Les besoins en matière social de l'habitat
Dynamique de la production de logement*

*Marché du logement et de l'immobilier
Structuration et évolution du parc de logement*

UNE PRÉDOMINANCE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Comme évoqué précédemment, le territoire connaît un fort développement démographique, résultant, du fait du dynamisme départemental et de sa situation géographique entre la métropole de Nantes et le bassin littoral de Saint-Nazaire (*cf partie démographie*). Les communes du territoire ont ainsi vu leur population progresser à un rythme soutenu, grâce à de fortes migrations de nouveaux ménages, parmi lesquels de nombreuses familles trouvant sur le territoire une offre de logements correspondant à leurs besoins et à leur capacité financière. Cette dynamique accentue les besoins en logements. Cette tendance n'est pas nouvelle puisqu'elle a commencé dès le début des années 2000, les évolutions de la composition des ménages (vieillesse, décohabitation, séparations, etc.) augmentant les besoins en logements.

Ainsi, entre 2013 et 2018, malgré une dynamique démographique croissante, ce rythme a été plus faible que l'augmentation du parc de logements et des résidences principales :

- +1,4 % / an d'habitants ;
- +1,9 % / an de logements ;
- +1,7 % / an de résidences principales.

Enfin, le contexte sanitaire plus récent de 2020 et 2021 ("crise Covid") pourrait lui aussi amplifier ce mouvement.

Savenay et Saint-Étienne-de-Montluc constituent les deux principaux pôles du territoire regroupant des équipements, des services, des emplois et des logements. Ils concentrent ainsi 42,2 % des 16 255 logements et 41,4 % de la population (*tableau : état des lieux du parc de logements*).

92 % DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Le territoire est avant tout un territoire habité à l'année avec une place prédominante des résidences principales au sein du parc de logements (14 900 résidences principales). Celles-ci sont surreprésentées par rapport à la moyenne départementale ou des intercommunalités situées plus à l'ouest (*carte : une forte représentativité des résidences principales*).

TRÈS PEU DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

À l'inverse, l'intercommunalité dénombre seulement un peu plus de 300 résidences secondaires ou logements occasionnels. Ce volume et la part dans le parc de logements sont les plus faibles du département et n'ont quasiment pas évolué entre 2008 et 2018 (*graphique : évolution du parc de logements entre 2008 et 2018*).

Les volumes les plus importants de résidences secondaires concernent les communes de Savenay (60 biens) et de Campbon (54 biens). Toutefois, c'est à Lavau-sur-Loire (5,7 % - 20 biens) et à Quilly (4 % - 25 biens) que les résidences secondaires sont le plus représentées.

LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- **Diversifier le parc de logements en accentuant la production de locatif et de petits logements.**

TABLEAU - État des lieux du parc de logements

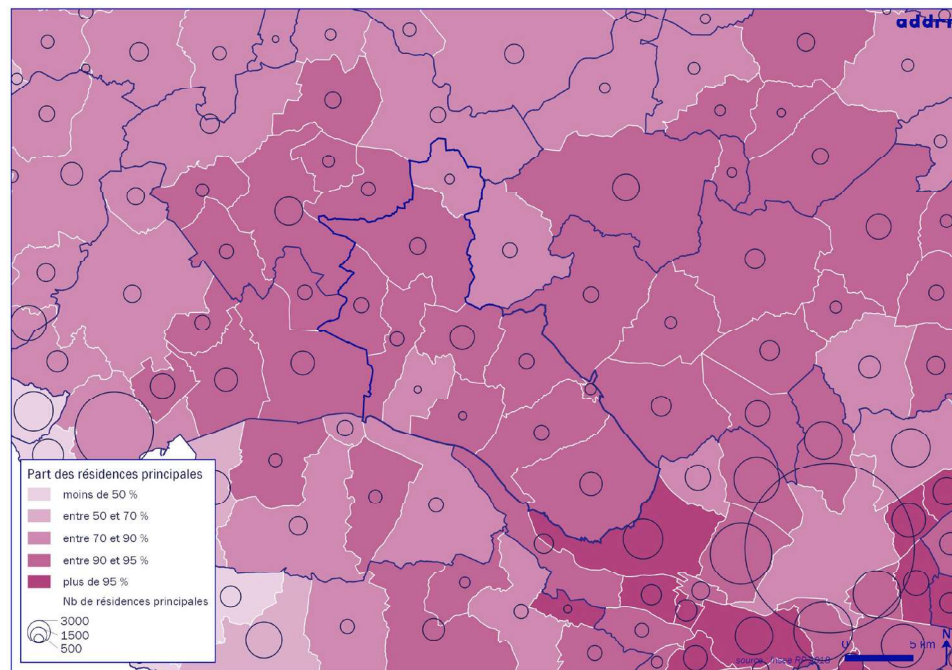
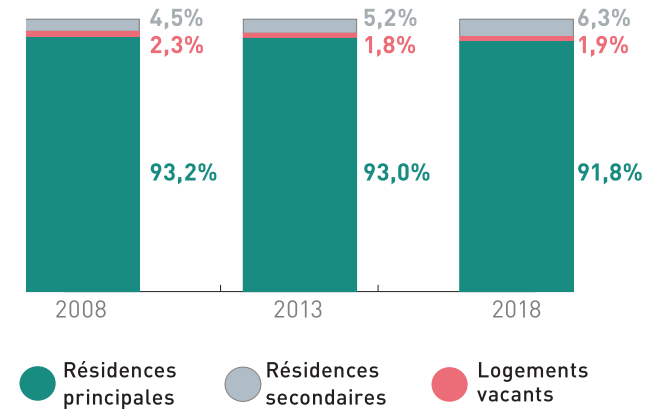
Source : INSEE RP 2018

	Résidences principales	Résidences secondaires, logements occasionnels	Logements vacants	Parc de logements
CC d'Erdre et Gesvres	92,1%	2,7%	5,3%	25 910
Estuaire et Sillon	91,8%	1,9%	6,3%	16 255
Nantes Métropole	91,7%	3,2%	5,1%	340 624
CC de la région de Blain	90,4%	2,9%	6,7%	7 258
Pontchâteau St-Gildas-des-Bois	89,1%	3,6%	7,3%	16 014
St-Nazaire agglomération	79,8%	13,4%	6,8%	73 998
Loire-Atlantique	83,9%	10,5%	5,6%	752 968

GRAPHIQUE

Évolution du parc de logements entre 2008 et 2018

Source : INSEE RP 2018



CARTE

Une forte représentativité des résidences principales

Source : INSEE RP 2018

PEU DE VACANCE, MAIS UNE TENDANCE À LA HAUSSE

Au sens de l'Insee, la vacance n'est pas forte au sein du parc de logements (6,3 % en 2018), dans un département où le taux est en moyenne relativement bas, 5,6 % en Loire-Atlantique et 8,1 % en France. Toutefois, depuis 10 ans, le nombre et la part des logements vacants progressent sur le territoire (de 599 à 1 032 biens recensés). Près de la moitié de ces logements vacants est localisée à Savenay et à Saint-Étienne-de-Montluc.

Bien qu'étant sur de faibles volumes, Quilly présente la part des logements vacants la plus significative (11 % du parc – 68 biens), tandis qu'à Malville ou Cordemais elle est inférieure à 5 % (*carte : représentation des logements vacants*).

L'analyse plus fine de la vacance⁷ identifie 885 logements vacants, dont 30 % qui le sont depuis plus de 2 ans. **Il s'agit donc d'un faible niveau de vacance :**

- Taux de vacance globale : 5,2 % ;
- Taux de vacance de +2 ans : 1,5 %.

La commune de Quilly affiche toujours une surreprésentation des logements vacants depuis plus de 2 ans ; Lavau-sur-Loire et Campbon elles aussi dans une moindre mesure. Savenay par sa taille concentre le plus gros volume de biens vacants de plus de 2 ans (une cinquantaine).

À Savenay, 42 % de ces biens sont des appartements (en lien avec la typologie de son parc de logements), alors que sur le reste du territoire il s'agit plutôt de maisons individuelles. Le parc est vacant depuis en moyenne 8 années et il est globalement ancien (72 % datent d'avant 1950). Cette vacance peut s'expliquer

par des prestations en matière d'équipements du logement en-dessous des standards contemporains, et notamment l'absence de douche et de baignoire. Assez classiquement, les propriétaires de ces biens vacants depuis plus de 2 ans sont âgés : un tiers ont 70 ans ou plus.

47 % des biens vacants sont situés dans les bourgs⁸. Ces taux s'élèvent jusqu'à 85 % à Savenay et 93 % au Temple-de-Bretagne⁹.

La vacance même si elle reste faible, est en hausse et concerne toutes les communes.

LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- **Rester attentif à l'évolution de la vacance** et poursuivre les actions sur la mobilisation du parc vacant, notamment dans certaines communes plus touchées.

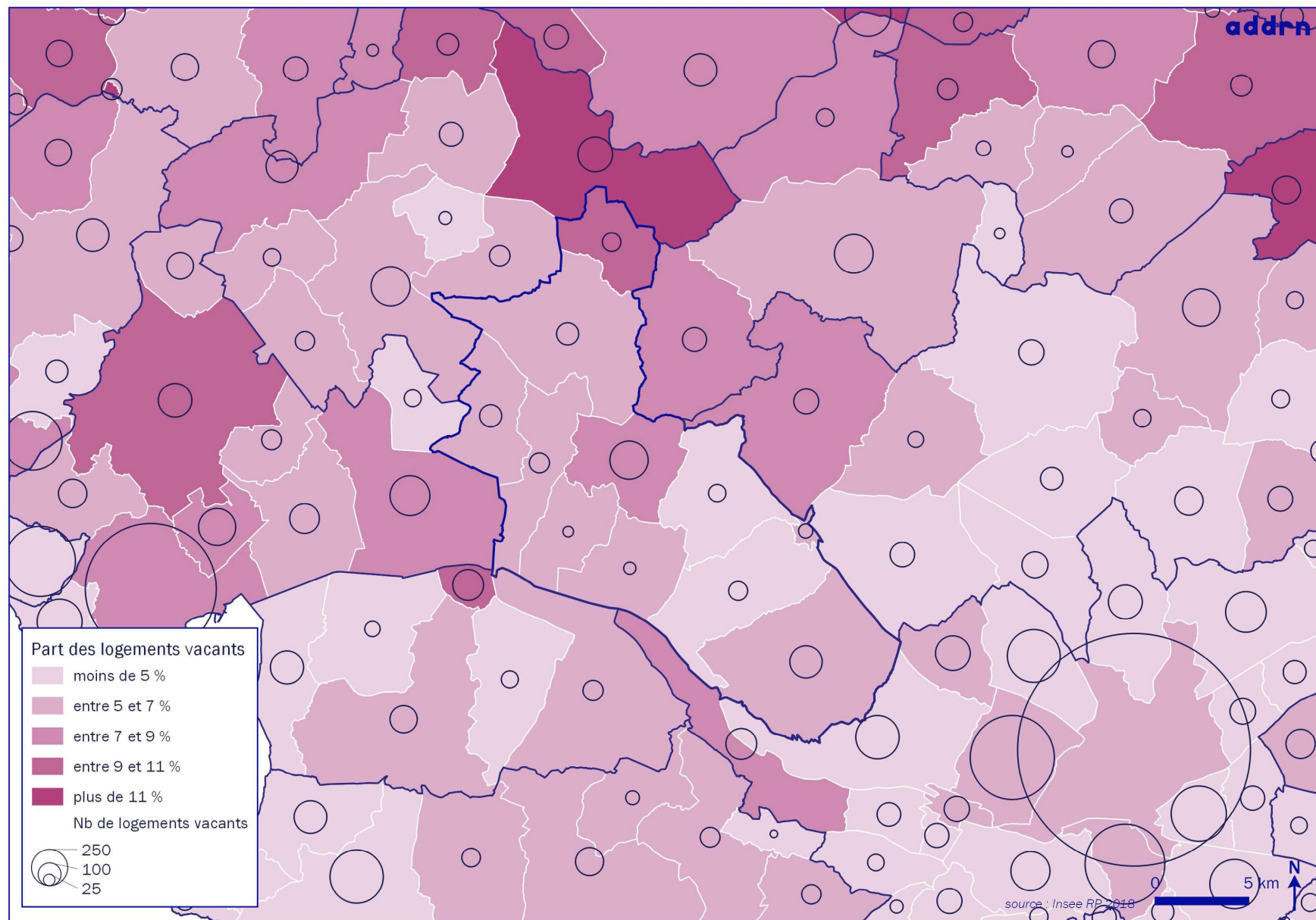
7 : Réalisée à partir de source fiscale (fichier LOVAC au 01/01/2019)

8 : Géolocalisation réalisée par l'AURAN à partir des fichiers fonciers – Étude «Centralités Estuaire et Sillon» focus habitat – AURAN oct. 2021 en annexe

9 : Étude «Centralités Estuaire et Sillon» focus habitat – AURAN oct. 2021 en annexe.

CARTE - Une faible part des logements vacants

Source : INSEE RP 2018



UN HABITAT INDIVIDUEL DOMINANT

UNE OFFRE MAJORITAIRE DE MAISONS INDIVIDUELLES ET UNE OCCUPATION PRINCIPALE PAR DES PROPRIÉTAIRES

Le caractère encore « rural » du territoire et le poids important de résidences principales font que la maison individuelle constitue la forme d'habitat dominante (9 logements sur 10). Par ailleurs, les maisons sont majoritairement occupées par leurs propriétaires.

Cette caractéristique se retrouve également sur les intercommunalités de Pont-Château – Saint-Gildas-des-Bois et d'Erdre et Gesvres.

De façon identique, le poids des propriétaires est dominant sur ces territoires (78 % pour Estuaire et Sillon) et la part du locatif est peu représentée (22 % sur le territoire) notamment celle du locatif social. Ainsi sur l'intercommunalité d'Estuaire et Sillon, 99 % des propriétaires occupent une maison et seulement 65 % des locataires.

La commune de Savenay offre 21 % d'appartements (699 biens) devant Saint-Étienne-de-Montluc, 12 % (336 biens). Les autres communes proposent moins d'une cinquantaine d'appartements.

La typologie de ce parc conforte le poids des grands logements : 57 % comptent cinq pièces ou plus et à peine 20 % ont trois pièces ou moins (tableau : taille des résidences principales en 2018).

La prépondérance de grands logements sous forme de maisons individuelles est propice à l'installation des familles avec enfants ; elle l'est moins pour répondre au besoin de décohabitation des jeunes, des séparations ou encore des personnes vieillissantes qui souhaiteraient avoir un plus petit logement.



©addrn

Aujourd'hui la répartition par tranches d'âge des propriétaires (celui de la personne de référence du ménage) est relativement équilibrée. Les plus de 80 ans ne représentent que 7 % de l'effectif, soit 853 personnes. Ils sont surtout présents sur les communes de Savenay, Saint-Étienne-de-Montluc et de Campbon. Ces logements deviendront à court terme mobilisables pour de nouveaux ménages.

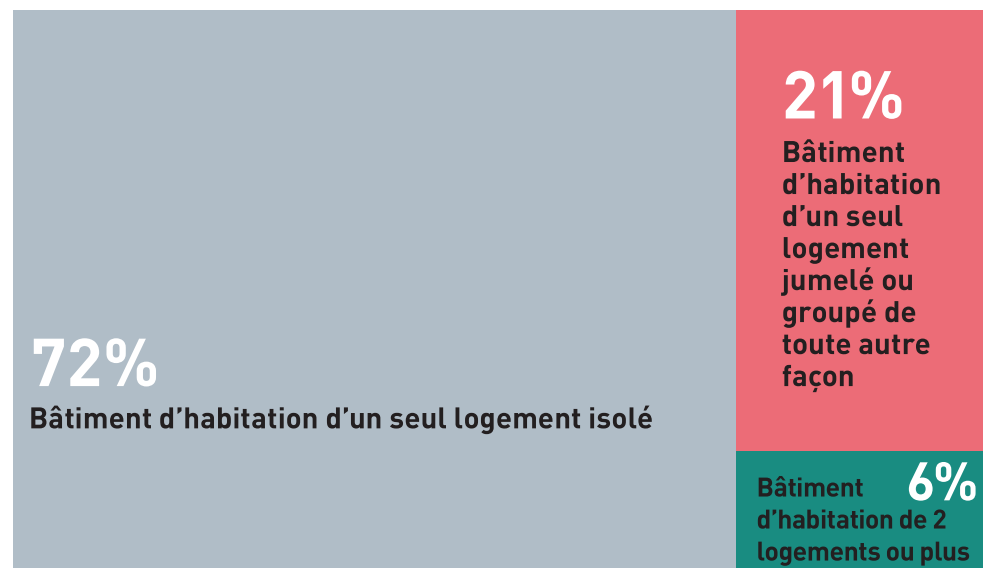
LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- **Diversifier le parc de logements en accentuant la production de locatif et de petits logements** dont la demande augmente (locatif social et privé) pour répondre à l'ensemble des demandes de la population : jeunes, familles monoparentales, personnes âgées, ménages n'ayant pas accès à la propriété...

GRAPHIQUE 1

Typologie des constructions

Source : INSEE



TABLEAU

Taille des résidences principales en 2018

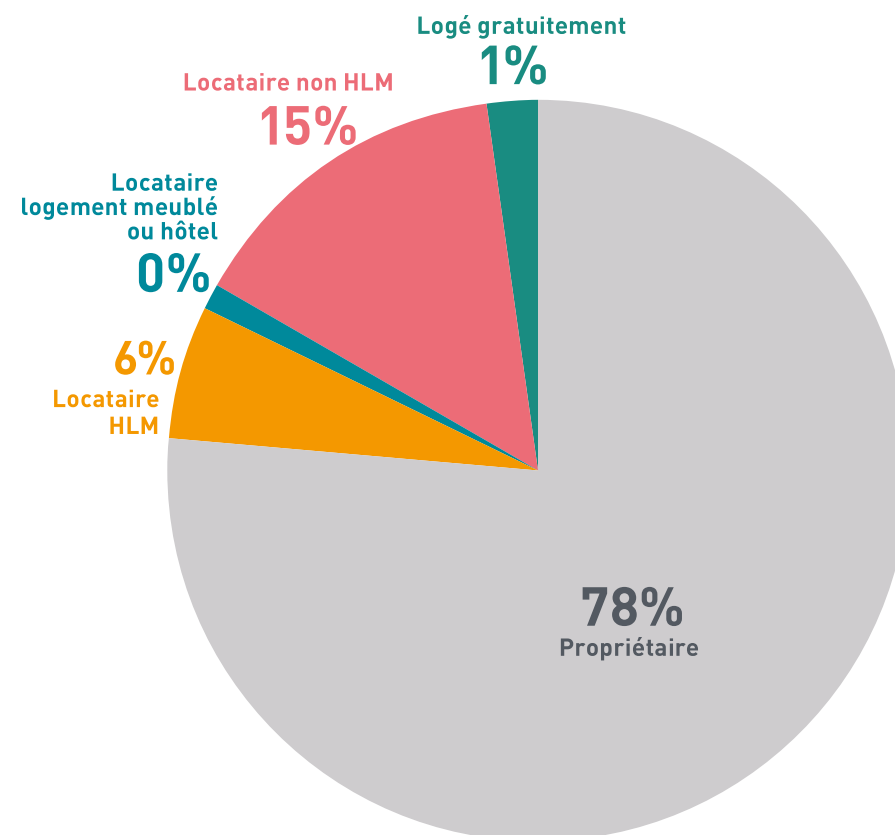
Source : INSEE RP 2018

	en nombre	en %
1 pièce	117	1%
2 pièces	832	6%
3 pièces	1 803	12%
4 pièces	3 690	25%
5 pièces ou plus	8 476	57%
le territoire	14 918	100%

GRAPHIQUE 2

Statut d'occupation des résidences principales en 2018

Source : INSEE RP 2018



DU LOGEMENT LOCATIF CONCENTRÉ SUR SAVENAY

Le territoire compte plus de 3 200 logements locatifs, principalement du locatif privé qui représente 15 % des résidences principales. La moitié du parc locatif de l'intercommunalité se concentre à Savenay et à Saint-Étienne-de-Montluc.

Cette offre est majoritairement composée de logements individuels (69 % pour le locatif privé et 56 % pour le locatif social) et ne contribue pas à diversifier la nature de l'offre en logements.

Un parc privé sous-représenté

Près de 700 locatifs privés sont localisés à Savenay, loin devant Saint-Étienne-de-Montluc (421 biens). L'offre est sous représentée sur les communes de Bouée, La Chapelle-Launay et Cordemais.

Entre 2008 et 2018, si 400 locatifs privés ont été mis sur le marché, leur part n'a pas évolué au regard de l'évolution globale des résidences principales. Or le parc locatif privé de facto plus important que le parc locatif social, joue le rôle d'accueil des jeunes ménages sur l'intercommunalité. En effet, 42 % des locataires privés ont entre 25 et 39 ans.

Le locatif social insuffisant et à adapter

Au sens de l'Insee, le parc locatif social pèse 6,2 % des résidences principales sur le territoire d'Estuaire et Sillon, ce qui le situe à un niveau relativement faible et comparable à la région de Blain (7,1 %) ou d'Erdre et Gesvres (4,8 %). L'offre est davantage présente à Savenay, Saint-Étienne-de-Montluc et Malville.

Le parc locatif social accueille principalement des familles : les deux tiers des chefs de ménage sont âgés de 25 à 54 ans. À Quilly et à Lavau-sur-Loire, les 25-39 ans représentent même plus des deux-tiers des occupants. Il est probable que certains ménages ayant obtenu un logement social en conserve l'usage entraînant un vieillissement des occupants.

Le fichier de recensement des logements sociaux (RPLS) dénombre plus de 1 100 logements au 1^{er} janvier 2021. Ce parc principalement construit après les années soixante [*graphique : âge du parc social - CC Estuaire et Sillon*], compte seulement 44 % de logements collectifs et par conséquent peu de petits logements (19 % de T1-T2 et 33 % de T3). À noter que 183 logements sociaux ont été conventionnés au cours des cinq dernières années, ce qui joue sur le taux de mobilité relativement élevé 13 % au 1^{er} janvier 2021 (moins de 8 % en Loire-Atlantique).

671 demandeurs sont enregistrés au 1^{er} janvier 2022, parmi lesquels 28 % sont des demandes de locataires HLM demandant un autre logement social (demande interne) ce qui reste peu élevé (40 % en Loire-Atlantique en 2021), mais cohérent avec les autres intercommunalités du département.

Parmi tous les demandeurs, 39 % sont des personnes seules et 35 % des familles monoparentales [graphique : situation des demandeurs de logements sociaux en 2022]. Ces ménages sont les principaux demandeurs dans toutes les communes. Pour les nouveaux ménages demandeurs (demande externe) ces taux sont encore plus élevés. Près de 40 % souhaitent un logement d'une ou deux pièces. Or avec seulement 18 % de logements d'une ou deux pièces, le parc locatif social existant est peu adapté à accueillir la demande de ménages de petite taille [graphique : typologie des demandes de logements sociaux en 2022 comparé au parc social existant].

Parmi les nouveaux demandeurs, un tiers est locataire d'un logement privé, 15 % habitent au domicile familial, 12 % sont des propriétaires et 7 % logent chez un particulier. Un quart est âgé de moins de 30 ans (26 % sur le département en janvier 2021).

27 % des demandeurs (31 % pour les nouveaux) ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds HLM.

Enfin, 63 % des demandeurs résident déjà sur le territoire, plus particulièrement à Savenay, Saint-Étienne-de-Montluc et à Cordemais. Les autres origines sont extrêmement variées, mais les communes les plus représentées sont Nantes, Saint-Nazaire et Saint-Herblain.

L'offre principale du territoire se tourne plutôt vers du social classique (le PLUS) mais avec 21 % de logements PLUS relativement anciens ceux-ci se situent en général à des niveaux de loyers moins onéreux [graphique : financement du parc social - CC Estuaire et Sillon]. En effet, ce parc reste malgré tout plus accessible en termes de loyer (5,75 €/m² des surfaces habitables en moyenne au 01/01/2021 - 5,88 €/m² en Loire-Atlantique) qu'Erdre et Gesvres, mais un peu moins que les territoires de Blain, Pont-Château - Saint-Gildas-des-Bois ou encore Saint-Nazaire agglomération.

TABLEAU

Situation des demandeurs de logements sociaux en 2022

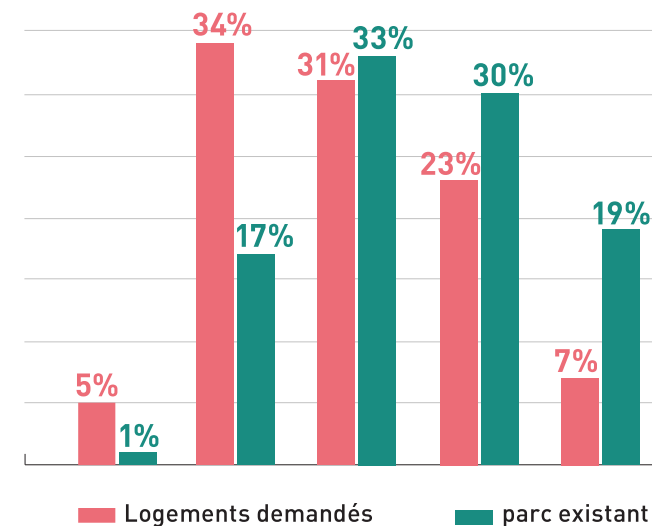
Source : CREHA OUEST - FDLS

Situation	Demande interne	Demande externe	Demandeurs au 01/01/2022
Couple sans enfant	15	39	54
Couple avec enfant	53	49	102
Personne seule	42	219	261
Famille monoparentale	72	166	238
Autre cas	4	12	16
Estuaire et Sillon	186	485	671

GRAPHIQUE

Typologie des demandes de logements sociaux en 2022 comparée au parc existant

Source : CREHA OUEST - FDLS



Si le taux de vacance totale est assez élevé (2,9 % contre 1,76 % en Loire-Atlantique), **la vacance supérieure à 3 mois est extrêmement faible et même plus faible** que celle des intercommunalités limitrophes (0,09 % contre 0,7 % dans le département) (DREAL RPLS).

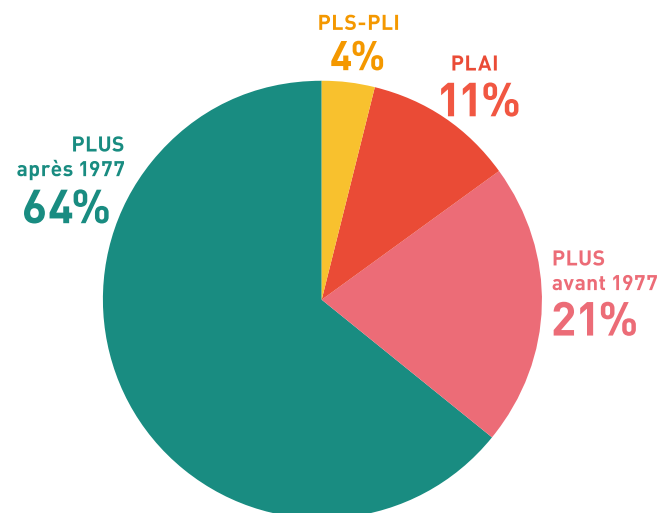
La pression sur le parc locatif social n'est pas encore très forte, mais nécessite d'être surveillée. Ainsi, l'indicateur de pression de la demande sur le parc existant¹⁰ est de 59 % avec de forts écarts selon les communes. Le ratio entre la demande en cours et la demande satisfaite reste également modéré (4,7 contre plus de 6 en Loire-Atlantique).

Enfin, le délai moyen d'ancienneté de la demande est de 18,9 mois (en Loire-Atlantique 23,4 mois en 2021).

10 : Indicateur de pression de la demande sur le parc existant = nombre de demandes en cours au 01/01/2022 / parc existant en 2021

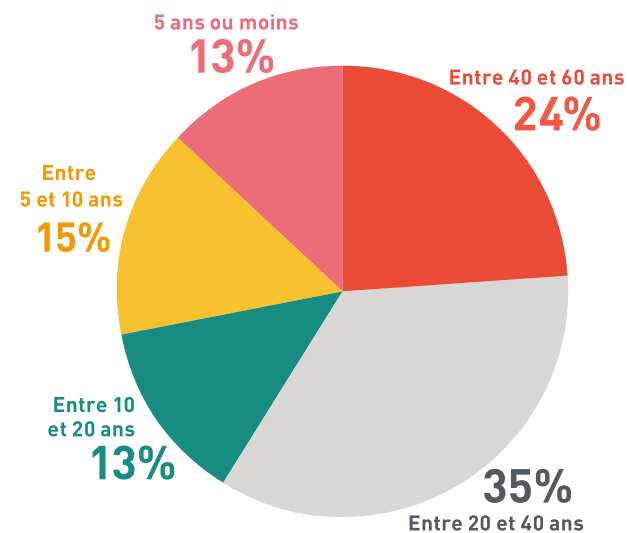
GRAPHIQUE 1 - Financement du parc social - Estuaire et Sillon

Source : RPLS 2021



GRAPHIQUE 2 - Âge du parc social - Estuaire et Sillon

Source : RPLS 2021



UN MARCHÉ DU LOGEMENT DYNAMIQUE

Le territoire s'inscrit dans une dynamique de croissance depuis une cinquantaine d'années. Dynamique qui s'accompagne par des vagues de production de logements, différentes selon les communes. Si 45 % du parc date d'avant 1975, les périodes liées au phénomène de périurbanisation des années soixante-dix puis des années quatre-vingt-dix, sous forme de lotissements sont fortement présentes (voir le chapitre « un développement urbain récent »), entraînant une augmentation de la tâche urbaine de chaque commune.

Quatre communes disposent d'un parc ancien plus important : entre 20 et 30 % des résidences principales datent d'avant 1919 à Bouée, Lavau-sur-Loire, Campbon et Quilly. Cette caractéristique pose des enjeux de réhabilitation notamment en matière énergétique, enjeu d'ores et déjà identifié par le PLH. A ce titre un Programme d'Intérêt Général (PIG) de lutte contre la précarité énergétique et pour le maintien à domicile, en cours de mise en œuvre, prévoit une intervention sur une cinquantaine de logements par an. Estuaire et Sillon a également mis en place une plateforme territoriale de rénovation énergétique afin de faciliter le parcours de conseil et d'accompagnement de tous les ménages souhaitant rénover leur logement

UNE DYNAMIQUE FAVORABLE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

La forte production de logements neufs, observée dans les années 2000, s'est tassée depuis 2007/2008 (crise économique). Depuis, en moyenne **246 logements sont construits chaque année** [graphique : nombre de logements construits]. En 2021, 269 logements ont été construits, confirmant la bonne dynamique observée es années précédentes.

Malgré tout, le taux de construction de l'intercommunalité s'inscrit dans la dynamique observée à l'échelle nationale : 6,5 logements / 1 000 habitants contre 6,2 logements / 1 000 habitants. Entre 2015 et 2019, près des **deux tiers des logements neufs ont été construits à Savenay (32 %) ainsi qu'à Saint-Étienne-de-Montluc.**

La construction neuve participe peu à la diversification du parc de logements et se réalise principalement sous forme de maisons individuelles. Les rares opérations en collectifs sont situées à Savenay ou à Saint-Étienne-de-Montluc. Ainsi, entre 2015 et 2019, 70% des logements produits sont de l'individuels purs [graphique : nature des logements commencés]. Le parc neuf ne correspondant qu'à 1,5 % du parc existant, les conditions d'accueil des ménages se jouent donc davantage dans le parc existant à travers les ventes qui s'y réalisent.

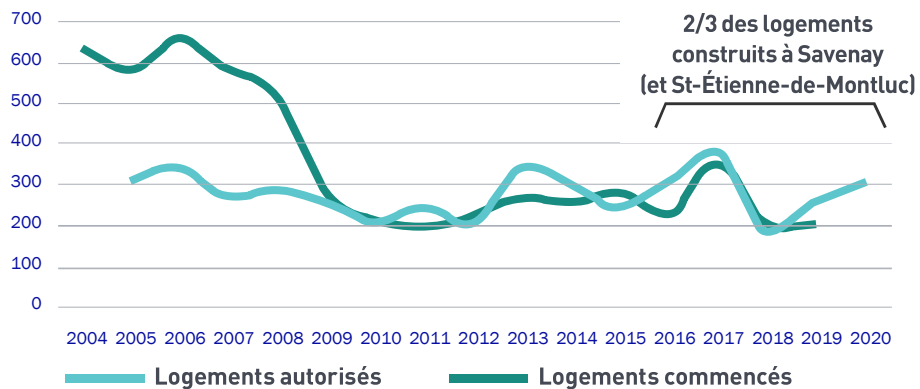
À noter que ces nouveaux logements se localisent majoritairement au sein des bourgs des communes [graphique : localisation des logements neufs construits entre 2010 et 2019], hormis dans les communes à l'est du territoire où l'on retrouve davantage de constructions nouvelles dans les villages et hameaux. La production de logements dans les centralités constitue un levier pour les politiques de dynamisation des centres-bourgs, en lien avec les démarches menées par différentes communes : « AMI revitalisation des cœurs de bourg » du département, « Petites Villes de demain » et autres démarches individuelles portées par les communes.

LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Poursuivre la tendance de production de logements au sein des centralités.
- Lutter contre la précarité énergétique des ménages (rénovation du bâti, travaux d'amélioration...).

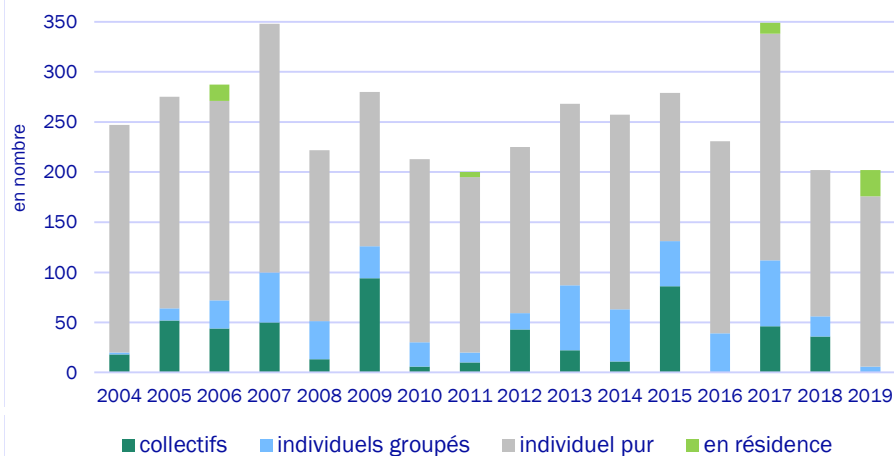
GRAPHIQUE 1 - Nombre de logements construits

Source : sit@del2



GRAPHIQUE 2 - Nature des logements commencés

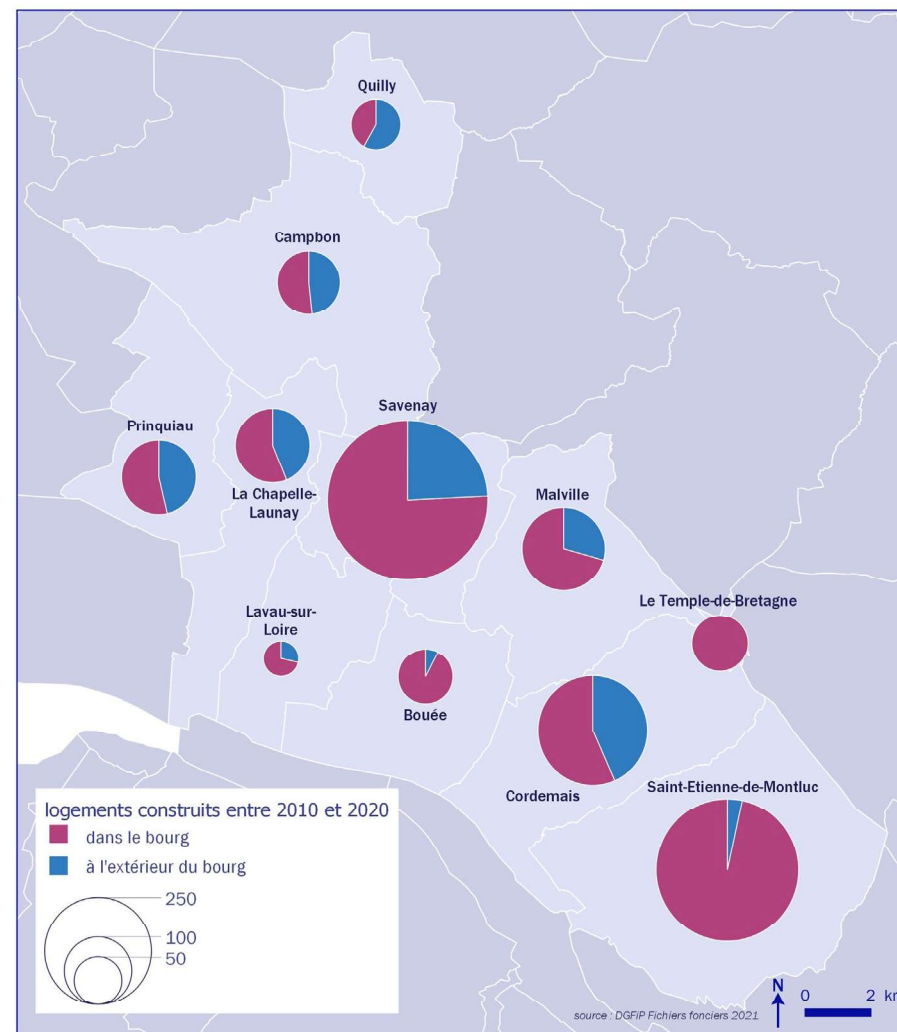
Source : sit@del2



CARTE

Localisation des logements neufs construits entre 2010 et 2019

Source : DGFIP fichier foncier, 2021



UN MARCHÉ IMMOBILIER RELATIVEMENT ONÉREUX

Le coût élevé de la construction neuve

En 2020, acheter un terrain et y faire construire sa maison coûtaient en moyenne 216 650 € sur le territoire d'Estuaire et Sillon. Il s'agit d'un investissement supérieur à celui observé en moyenne sur le département (204 240 €) ou pour des intercommunalités littorales. Le coût moyen du terrain y est parmi les plus élevés (132 €/m² en moyenne).

Pour autant, s'y sont vendus des terrains de moyennes superficies (439 m²) qui se rapprochent de celles de Saint-Nazaire agglomération (385 m²) mais restent moins élevées que celles des intercommunalités de Pont-Château – Saint-Gildas-des-Bois (614 m²) ou de Redon agglomération (746 m²). Quant à la taille des maisons, elle demeure élevée : 115 m² en moyenne, quasi identique à celle de la Loire-Atlantique (113 m²).

Le coût moyen « terrain + maison » a augmenté de +12% entre 2019 et 2020, alors que le nombre de projets a diminué de 31% (contre respectivement + 9 % et -21 % à l'échelle départementale).

380 ventes de maisons anciennes en 2020

Le nombre de transactions en 2020 a été marqué par un coup d'arrêt dans le contexte de la crise sanitaire (deux confinements) faisant baisser le volume des transactions. Toutefois, les prix de vente médians des maisons anciennes (plus de 5 ans) ont poursuivi leur hausse : + 9 % entre 2019 et 2020, et atteignent 218 150 € en 2020 (2 278 €/m² en médiane) [*graphique : prix de vente médians des maisons anciennes en 2020 par commune*].

L'intercommunalité se situe à un niveau de prix de vente inférieur à la métropole nantaise et la CC Erdre et Gesvres ; elle évolue depuis une dizaine d'années sur des références assez proches de celles de Saint-Nazaire agglomération.

À l'image du parc existant, les maisons vendues sont grandes (en majorité des 4 et 5 pièces) avec des surfaces de terrains variables. Elles sont plus petites sur les trois pôles du Temple-de-Bretagne, de Malville et de Savenay. À noter également qu'il s'agit d'un patrimoine des années 1970/2010, correspondant pour certaines maisons au premier cycle de mutation. D'autres sont beaucoup plus anciennes (d'avant 1914), en particulier dans les communes où leur part est plus forte. La valeur de la vente issue du fichier DV3F ne permet pas de connaître la qualité du bâti et le coût des travaux réalisés.

Les communes du Temple-de-Bretagne et de Saint-Étienne-de-Montluc enregistrent des valeurs de transaction plus élevées par rapport aux autres communes de l'intercommunalité, en lien avec leur proximité avec la métropole nantaise.

Enfin, parmi les ventes effectuées en 2018/2019, 58 % étaient localisées au sein des bourgs, où les prix étaient plus élevés que dans le reste du territoire¹¹.

¹¹ : page 25 diagnostic « centralités Estuaire et Sillon », oct. 2021 AURAN

TABLEAU

Prix de vente médians des maisons anciennes en 2020 par commune

Sources : EPTB 2020 et DV3F 2020

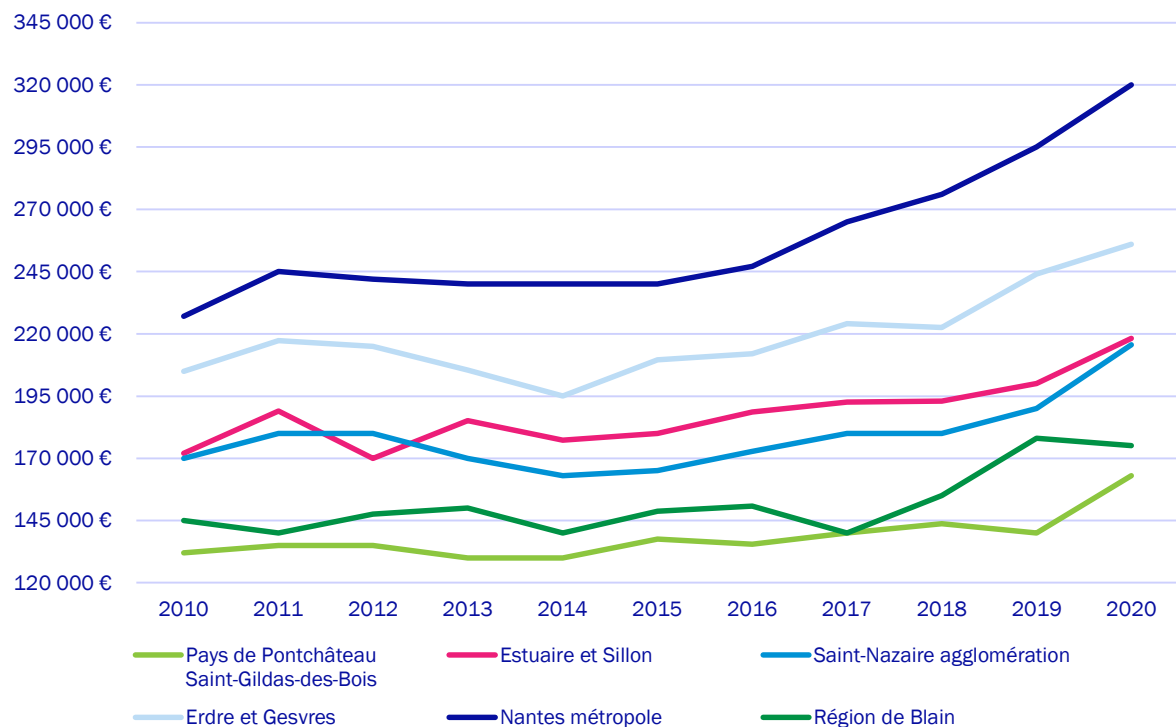
Situation	Coût moyen terrain + maison	Coût médian d'une maison ancienne
Bouée	ns	ns
Campbon	ns	170 000 €
La Chapelle-Launay	143 993 €	235 000 €
Cordemais	207 612 €	255 000 €
Lavau-sur-Loire	ns	ns
Malville	218 521 €	217 450 €
Prinquiau	243 982 €	170 500 €
Quilly	ns	ns
Saint-Étienne-de-Montluc	258 478 €	265 000 €
Savenay	217 698 €	210 000 €
Le Temple-de-Bretagne	ns	258 000 €
Estuaire et Sillon	216 644 €	218 150 €

Note de lecture : la mention **ns** indique que les données sont non significatives. Cela sous-entend que statistiquement le nombre de d'informations à disposition est trop faible pour pouvoir être considéré.

GRAPHIQUE

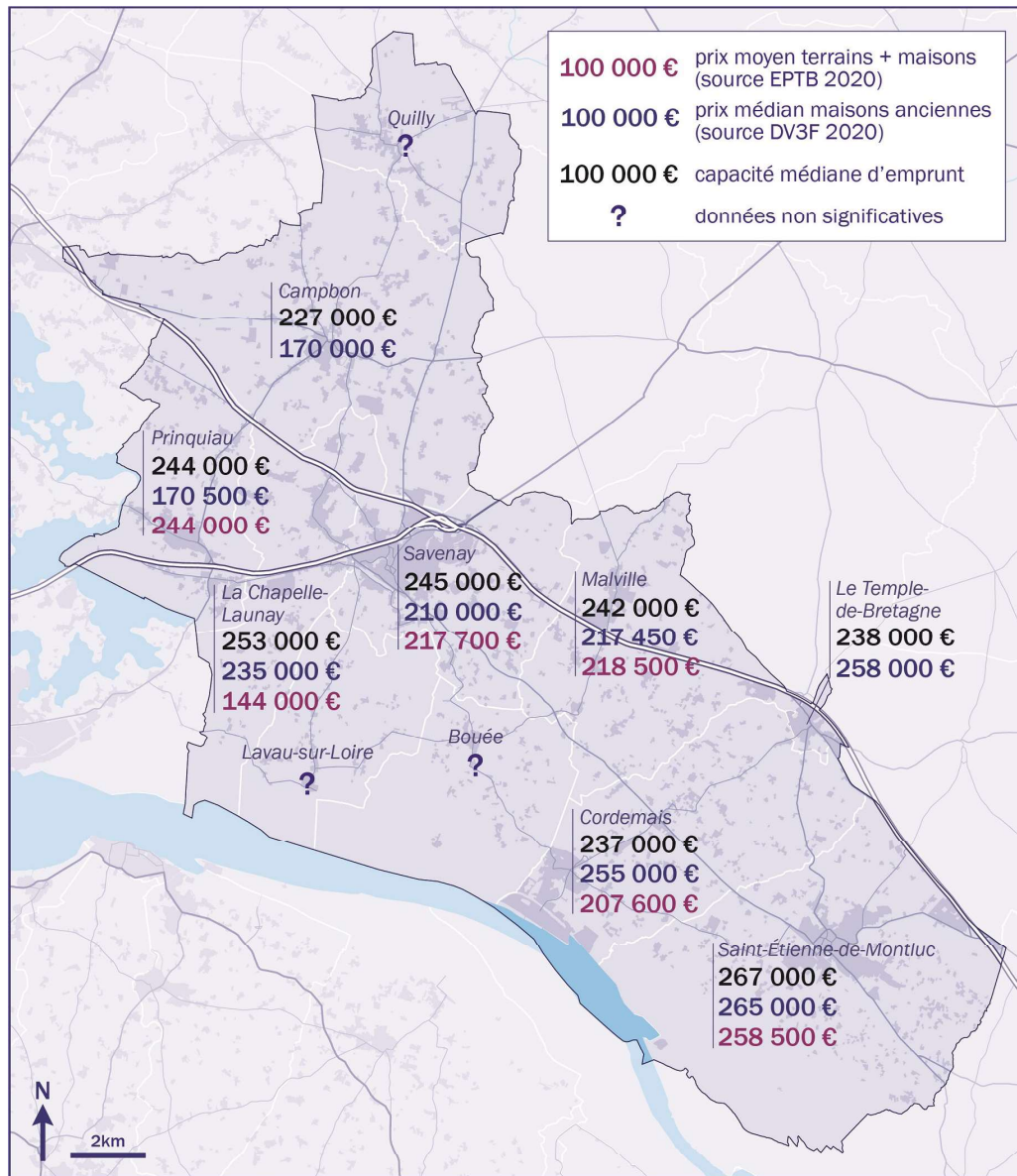
Évolution du prix de vente médians des maisons anciennes entre 2010 et 2020

Source : DV3F 2020



CARTE - Synthèse des marchés de l'immobilier à Estuaire et Sillon

Source : DV3F 2020



LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Conserver un parc accessible à l'ensemble des ménages et apporter des réponses face à la hausse des prix des logements (dans le neuf et l'ancien).

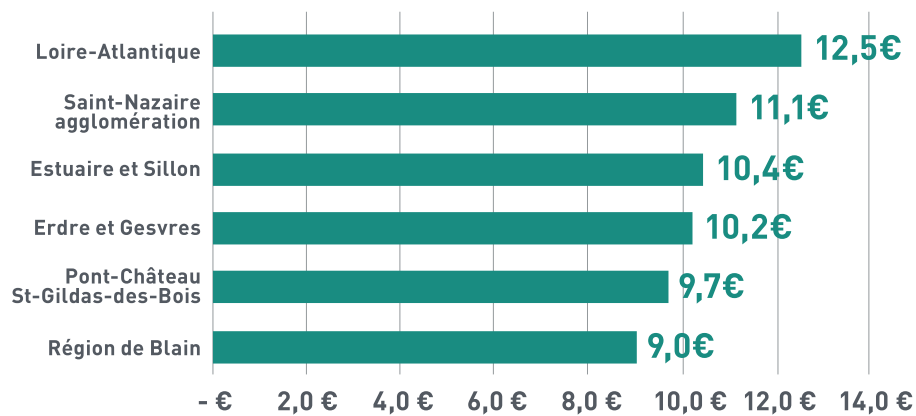
Des niveaux de loyers abordables

Les loyers du parc social sont très abordables (5,75 €/m² hors charges¹²) par rapport à ceux du parc locatif privé (10,4 €/m² hors charges¹³). Ces derniers s'inscrivent dans un niveau inférieur à Nantes Métropole et la CARENE, et un peu au-dessus d'autres secteurs plus ruraux tels que la région de Blain ou le territoire de Pont-Château – Saint-Gildas-des-Bois [graphique : loyers moyens en 2021 du parc privé].

GRAPHIQUE

Loyers moyens en 2021 du parc privé (en €/m²)

Source : SILCOP DREAL PdL



12 : RPLS 2021

13 : Siclop DREAL 2021



Savenay ©ArnaudDréan

Des évolutions de prix de vente qui impactent l'accès au logement

Avec un revenu mensuel de 2 985 €, un ménage sur deux habitant sur l'intercommunalité d'Estuaire et Sillon dispose d'une capacité d'emprunt de 224 000 € (soit un remboursement d'emprunt de 896 €/mois¹⁴). Cette capacité d'emprunt s'élève à 190 000 € pour la moitié des ménages locataires du parc privé et à 129 000 € pour ceux locataires du parc social.

Ces capacités d'emprunt, mises au regard des ventes de biens enregistrées entre 2018 et 2020, montrent que dès le quatrième décile (cf définition de décile dans l'encart ci-contre) des revenus des ménages, tous auraient potentiellement été en capacité d'acheter une maison individuelle.

Cette projection ne concernerait que 40 % des locataires du parc privé et à peine 10 % des ménages locataires du parc social les plus aisés.

L'analyse des ventes par l'observatoire du financement immobilier en Loire Atlantique indique que dans un contexte de hausse des prix, les ménages acheteurs sur le territoire sont de plus en plus aisés, que les primo-accédants sont moins présents. En outre, la part des ménages acquéreurs déjà résidents sur l'intercommunalité est en baisse (72 % en 2020 contre 81 % en 2016)¹⁵.

La comparaison des situations médianes entre les prix de vente des maisons individuelles neuves ou anciennes et les capacités d'achat des ménages indiquent que ces capacités sont le plus souvent supérieures et permettent ainsi une acquisition potentielle. Mais sur les communes situées à l'ouest de l'intercommunalité, la corrélation est moins manifeste. À Saint-Étienne-de-Montluc, il y a un certain équilibre entre les deux ; à Cordemais et au Temple-de-Bretagne, les prix de vente des maisons anciennes sont nettement au-dessus des capacités d'investissement d'une partie des ménages résidents.

14 : Calculs réalisés pour un endettement d'une durée de 25 ans, pour un taux à 33 % et un apport correspondant aux frais de notaire. Le taux d'emprunt est simulé à 1,50 %.

15 : Diagnostic Habitat « Centralités Estuaire et Sillon » oct. 2021 Auran.

TABLEAU Comparaison de la capacité d'emprunt des ménages avec les EPCI limitrophes

Source : dv3f, traitement addrn

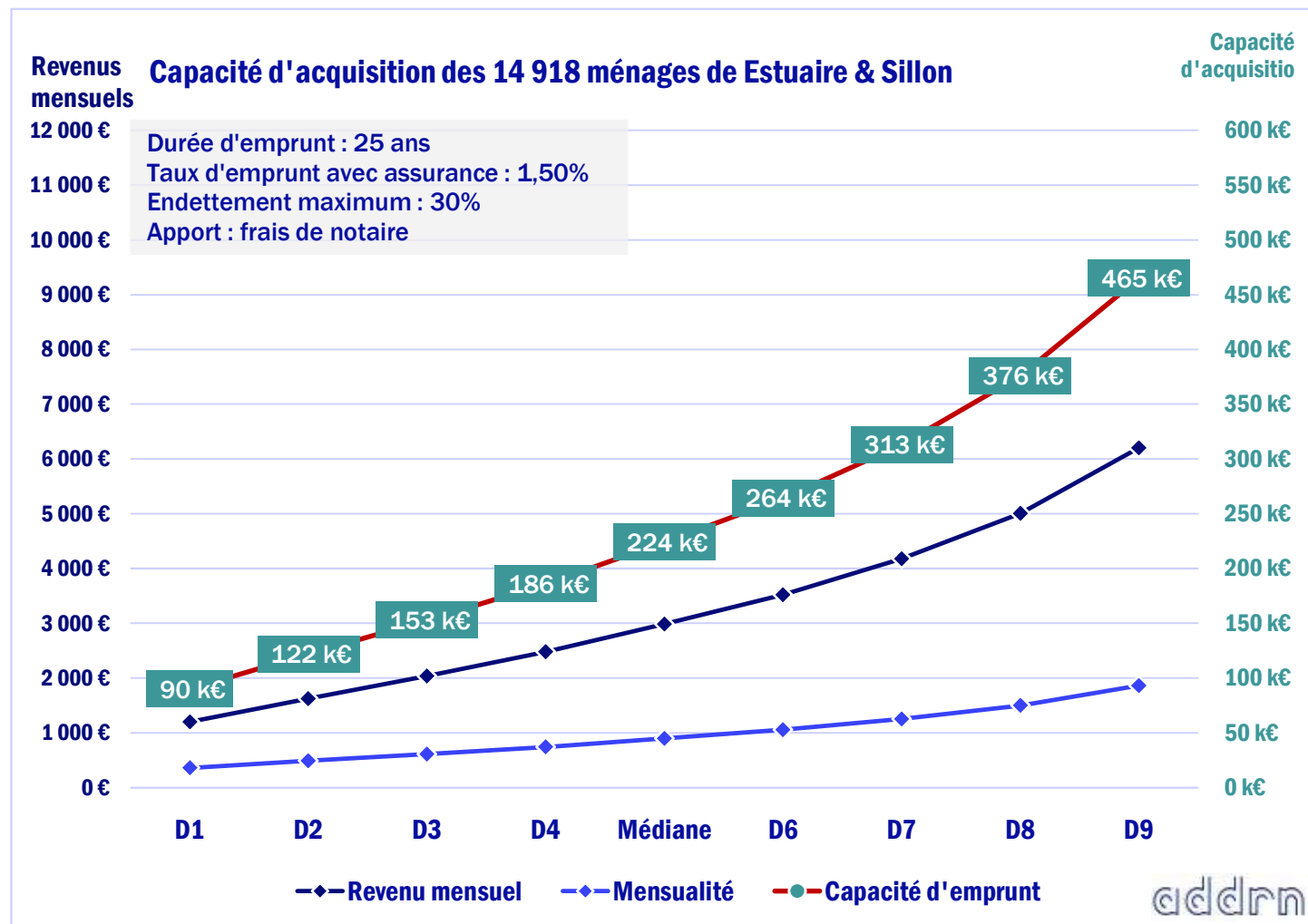
	Capacité médiane d'emprunt de l'ensemble des ménages	Ménages en capacité d'acheter d'une maison vendue en 2018-2020
Région de Blain	199 000 €	70 %
Pays de Pont-Château Saint Gildas des Bois	202 000 €	90 %
Saint-Nazaire agglomération	205 000 €	50 %
Estuaire et Sillon	224 000 €	60 %
Nantes métropole	228 000 €	20 %
Erdre et Gesvres	232 000 €	40 %

Les déciles : si on ordonne une distribution de revenus, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux. Ainsi, le premier décile (D1) est le revenu au-dessus duquel se situent 90 % des salaires ; le neuvième décile (D9) est le salaire au-dessus duquel se situent 10 % des salaires.

GRAPHIQUE 1

Capacité d'acquisition des 14 918 ménages d'Estuaire et Sillon

Source : traitement addrn

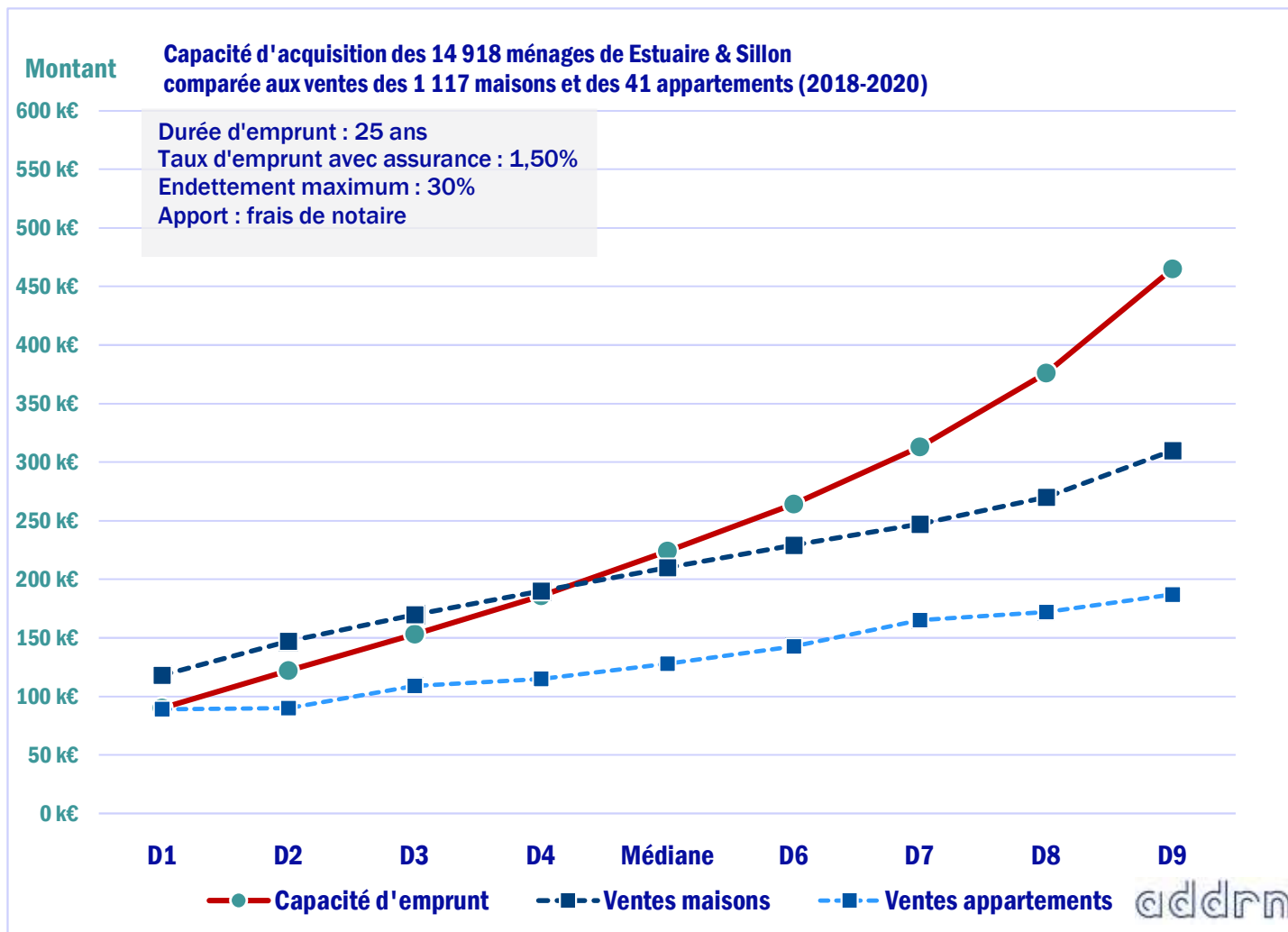


Note de lecture : les projections de capacités d'acquisition des ménages du territoire s'appuient sur les hypothèses d'entrée suivante : durée d'emprunt : 25 ans , taux d'emprunt avec assurance: 1,50%, endettement maximum: 33%, apport: frais de notaire. Dans le tableau de gauche, la moitié des ménages du territoire (médiane) dispose d'une capacité d'emprunt supérieure à 224 000€. Dans le tableau de droite, à partir du 4^{ème} décile, l'ensemble des ménages du territoire sont en capacité d'acquérir une maison au regard de leur capacité d'emprunt et des moyennes de prix de vente observées sur le territoire, soit 60 % des ménages.

GRAPHIQUE 2

Capacité d'acquisition des 14 918 ménages d'Estuaire et Sillon comparée aux ventes des 1 117 maisons et des 41 appartements (2018-2020)

Source : traitement addrn



UNE POLITIQUE DE L'HABITAT RÉCENTE

Estuaire et Sillon est un territoire constitué récemment (2017) issu de la fusion de deux intercommunalités : Loire et Sillon et Cœur d'Estuaire. Cette dernière n'avait pas de Programme Local pour l'Habitat, alors que la première venait d'en réaliser un (PLH 2014-2019). La nouvelle collectivité Estuaire et Sillon a volontairement fait le choix de définir une stratégie en matière d'habitat à cette nouvelle échelle géographique. Son premier PLH a été adopté le 23 mai 2019. Cette stratégie de moyen terme s'inscrit dans les orientations déjà menées à l'échelle du SCoT Nantes Saint-Nazaire.

LES ORIENTATIONS DU PLH (2019-2024)

Les cinq grandes orientations qui sous-tendent l'actuel PLH d'Estuaire et Sillon :

1. Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale ;
2. Répondre aux besoins des populations spécifiques : un enjeu de solidarité ;
3. Soutenir l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements ;
4. Maitriser le développement urbain et rationaliser l'utilisation du foncier ;
5. Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat et l'information aux habitants et le suivi du PLH.

Parmi les objectifs de production à tenir, 329 logements par an (ou 1 974 en 6 ans) sont à créer dont 68 % en accession afin de permettre aux ménages présents de se loger et aux nouveaux arrivants d'être accueillis.

Cette production a été territorialisée selon une logique de secteur [*carte : organisation de la production de logements par secteur*], afin de prendre en compte le poids démographique des communes, leur capacité à recevoir une nouvelle population, à réaliser des constructions selon leur ambition politique. Ainsi, la commune de Savenay accueille 24 % de la construction neuve et celle de Saint-Étienne-de-Montluc 22 % [*tableau : Répartition territoriale des objectifs*],

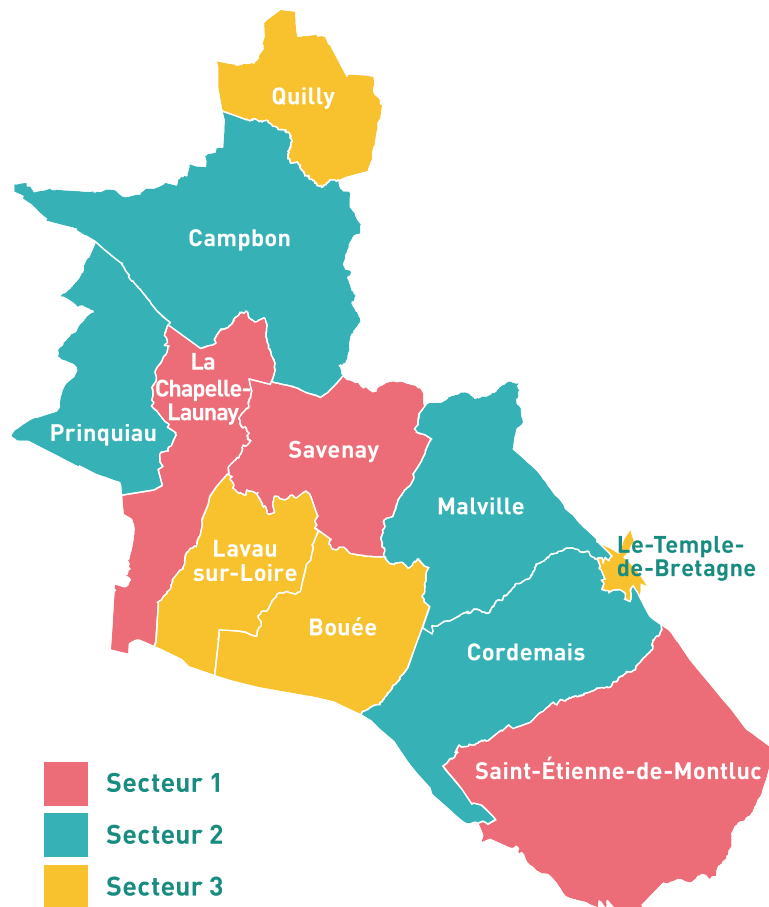
LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Ajuster la ventilation de production de logements en fonction de l'armature territoriale existante ou souhaitée.
- Assurer une maîtrise de la consommation foncière par différents leviers (renouvellement urbain, densification, remise sur le marché de logements vacants) adaptés au contexte de chaque commune.

CARTE

Organisation de la production de logements par secteur

Source : PLH Estuaire et Sillon 2019-2024



TABLEAU

Répartition territoriale des objectifs prévisionnels de production de logements par secteur et par commune pendant la durée du PLH (2019-2024)

Source : PLH Estuaire et Sillon 2019-2024

Secteur	Communes	Locatif social				Locatif libre	Accession	TOTAL	Part de la production de logements
		PLAI	PLUS	PLS	TOTAL				
SECTEUR 1	SAVENAY	41	49	27	117			482	24%
	LA CHAPELLE-LAUNAY	10	21	0	31			150	8%
	ST-ETIENNE-DE-MONTLUC	36	47	23	106			436	22%
	TOTAL	87	117	50	254	165	649	1 068	54%
SECTEUR 2	CAMPBON	7	13	5	25			138	7%
	CORDEMAIS	7	28	4	39			218	11%
	MALVILLE	7	15	3	25			140	7%
	PRINQUIAU	7	15	3	25			140	7%
TOTAL	28	71	15	114	50	472	636	32%	
SECTEUR 3	BOUÉE	0	6	0	6			60	3%
	LAVAU-SUR-LOIRE	0	6	0	6			48	2%
	QUILLY	0	6	0	6			90	5%
	LE-TEMPLE-DE-BRETAGNE	0	9	0	9			72	4%
TOTAL	0	27	0	27	22	221	270	14%	
CC ESTUAIRE ET SILLON		115	215	65	395	237	1 342	1 974	100%
		395							

RAPPEL DES OBJECTIFS HABITAT DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DU PLUi DU 3 FÉVRIER 2022

Un territoire d'accueil entre la métropole Nantaise et l'agglomération Nazairienne qui répond aux besoins :

- par la prise en compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services pour un accueil adapté et cohérent entre les zones urbaines et rurales ;
- par une diversité des fonctions urbaines et rurales et une offre de mixité sociale en lien avec le Programme local de l'habitat d'Estuaire et Sillon et via l'analyse des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial en adéquation avec les formes et caractéristiques urbaines du territoire.

LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Ajuster la ventilation de production de logements en fonction de l'armature territoriale existante ou souhaitée.
- Diversifier le parc de logements en accentuant la production de locatif et de petits logements dont la demande augmente (locatif social et privé) pour répondre à l'ensemble des demandes de la population : jeunes, familles monoparentales, personnes âgées, ménages n'ayant pas accès à la propriété...
- Conserver un parc accessible à l'ensemble des ménages et apporter des réponses face à la hausse des prix des logements (dans le neuf et l'ancien).
- Assurer une maîtrise de la consommation foncière par différents leviers (renouvellement urbain, densification, remise sur le marché de logements vacants) adaptés au contexte de chaque commune.
- Poursuivre la tendance de production de logements au sein des centralités.
- Poursuivre l'accompagnement des personnes dépendantes ou âgées à domicile (travaux) ou en établissements spécifiques, en diversifiant et en adaptant l'offre d'habitat.
- Lutter contre la précarité énergétique des ménages (rénovation du bâti, travaux d'amélioration...).
- Permettre et accompagner les rénovations / réhabilitations en direction des logements dégradés ou insalubres (actions auprès des propriétaires occupants et bailleurs), et des bâtis qui pourraient être transformés en logements.
- Rester attentif à l'évolution de la vacance et poursuivre les actions sur la mobilisation du parc vacant, notamment dans certaines communes plus touchées.



PHOTO - Vue aérienne de Cordemais
Source : ©Arnaud DREAN