

GRAND LIEU COMMUNAUTÉ

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
2025-2031**

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

1^{ère} version juin 2024



Table des matières

| | |
|--|-----------|
| Préambule : le contexte d'élaboration du PLH..... | 3 |
| Le territoire de Grand Lieu Communauté..... | 3 |
| Un premier PLH 2017-2025 réussi..... | 4 |
| Des constats issus du bilan du PLH 2017-2023 et du diagnostic qui montrent une évolution du territoire..... | 6 |
| Une évolution du territoire qui fait ressortir des enjeux en matière d'habitat pour Grand Lieu Communauté..... | 8 |
| Vers une politique de l'habitat répartie en 4 grandes orientations pour répondre aux enjeux du territoire..... | 11 |
| Orientation n°1 / Accompagner la transition environnementale et énergétique des modes d'habiter en garantissant la qualité de vie des habitants et l'attractivité résidentielle du territoire..... | 11 |
| Orientation n°2 / Maîtriser le développement de l'offre de logement pour garantir la mixité tout en répondant aux besoins liés à l'évolution démographique et aux besoins des ménages..... | 12 |
| Orientation n°3 / Renforcer les liens entre habitat, emploi et mobilité..... | 14 |
| Orientation n°4 / Porter une politique de l'habitat cohérente, partagée et utile pour les communes..... | 14 |
| Des objectifs quantitatifs de production de logements adaptés au territoire..... | 16 |
| La méthode de calcul des besoins en logements..... | 16 |
| L'effet démographique : le scénario de croissance..... | 17 |
| Le calcul du point mort..... | 17 |
| L'estimation des besoins en logements à Grand Lieu Communauté..... | 18 |
| La répartition des objectifs de production de logements..... | 19 |



Préambule : le contexte d'élaboration du PLH

Le territoire de Grand Lieu Communauté

Grand Lieu Communauté est un établissement public de coopération intercommunale où vivent plus de 41 500 habitants au sein de 9 communes : Le Bignon, La Chevrolière, Geneston, La Limouzinière, Montbert, Pont Saint Martin, Saint Colomban, Saint Lumine de Coutais et Saint Philbert de Grand Lieu.

Situé à proximité immédiate de la métropole nantaise, voisin du vignoble nantais, de la Vendée et du littoral, le territoire bénéficie d'un positionnement à la fois stratégique et attractif, qui favorise le développement d'un tissu économique très dynamique, avec plus de 500 entreprises et 8 200 emplois répartie sur 16 parcs d'activités.

La présence du lac de Grand Lieu, plus grand lac de plaine français en hiver, est un atout touristique et environnemental à préserver, qui participe de l'identité du territoire et de ses paysages. Marquée par la périurbanisation et une forte croissance démographique au cours des 30 dernières années, Grand Lieu Communauté souhaite conserver un développement équilibré de son territoire, en favorisant l'émergence de petites villes vertes, à la croisée des mondes rural et urbain.

Aujourd'hui, l'action de Grand Lieu Communauté s'appuie sur 4 grands piliers que sont l'aménagement, l'attractivité, l'environnement et les mobilités, dont 2 synthétisent par leur transversalité l'ambition du territoire : la transition écologique et l'attractivité. C'est dans ce cadre de croissance raisonnée, durable et répartie équitablement sur le territoire, que la collectivité exerce de nombreuses compétences au service des communes, des habitants et des entreprises : développement économique, aménagement des espaces communautaires, mobilités, assainissement collectif et non collectif, collecte des déchets, tourisme, équipements aquatiques, accueil des gens du voyage... Elle intervient également en matière d'habitat dans le cadre de sa compétence politique du logement et cadre de vie en prenant en charge l'élaboration du Programme Local de l'Habitat.



Population des communes de Grand Lieu Communauté (2015 et 2021) et évolution moyenne annuelle

| | 2015 | 2021 | Évolution annuelle |
|--------------------------------------|--------------|---------------|-----------------------|
| Le Bignon (44014) | 3 667 | 3 957 | 1,3% |
| La Chevrolière (44041) | 5 391 | 6 144 | 2,2% |
| Geneston (44223) | 3 636 | 3 697 | 0,3% |
| La Limouzinière (44083) | 2 387 | 2 477 | 0,6% |
| Montbert (44102) | 3 076 | 3 305 | 1,2% |
| Pont-Saint-Martin (44130) | 5 696 | 6 780 | 3,0% |
| Saint-Colomban (44155) | 3 316 | 3 485 | 0,8% |
| Saint-Lumine-de-Coutais (44174) | 2 114 | 2 357 | 1,8% |
| Saint-Philbert-de-Grand-Lieu (44188) | 8 767 | 9 388 | 1,2% |
| Grand Lieu Communauté | 3 805 | 41 590 | 1,5% |

Un premier PLH 2017-2025 réussi

En mai 2017, le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Lieu Communauté est approuvé pour une durée de 6 ans. L'élaboration de ce PLH facultatif affirme la volonté de la collectivité d'impulser une politique dynamique en matière d'habitat.

Le programme d'actions de ce PLH s'est décliné en 5 axes permettant de développer une politique sur l'ensemble des champs relatifs à l'habitat : la politique foncière, le développement du logement social, l'amélioration du parc existant, la prise en compte des besoins spécifiques et le suivi et l'animation de la politique locale de l'habitat. Les différentes actions ont été portées par Grand Lieu Communauté et/ou par les communes du territoire.

Au terme de ce programme, le bilan est très positif puisque 15 des 20 actions envisagées ont été entièrement réalisées et seules 3 actions n'ont pas été mises en œuvre car jugées a posteriori non pertinentes pour le territoire. Le PLH prévoyait également un objectif de production de 1 770 logements en 6 ans répartis entre les communes en fonction de leur taille, leur poids démographique et leurs perspectives de développement. Des objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux, de consommation foncière et de densité ont également été établis en fonction de la typologie des communes. Les objectifs de production de logements ont été largement dépassés, qu'il s'agisse du parc privé ou du parc locatif social, démontrant la forte attractivité du territoire. Ces constructions ont été réalisées en maîtrisant l'objectif de sobriété foncière puisque le chiffre de densité de logements à l'hectare à l'échelle intercommunale a été dépassé, malgré un grand nombre d'opérations dans le diffus et des documents d'urbanisme parfois anciens et sans règle imposée de densité.

Parmi les actions phares mises en place par Grand Lieu Communauté sur ce premier PLH, on retiendra :

- > 2 308 nouveaux logements créés depuis mi-2017 (objectif atteint à 130%)
- > Plus de 400 logements locatifs sociaux produits (atteinte de 120% de l'objectif)
- > 1 nouvelle résidence jeunes travailleurs réalisée et 1 autre en projet
- > L'élaboration d'un Programme d'Actions Foncières pour chaque commune
- > La création du Guichet Unique de l'Habitat
 - 1 014 habitants conseillés lors des permanences et 2 415 par téléphone
 - Dont 65% pour des projets de rénovation énergétique



- > Le lancement du Programme d'intérêt général (PIG) Habiter Mieux en Pays de Retz avec le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), depuis 2018 :
 - 111 dossiers rénovation énergétique (propriétaires occupants)
 - 56 dossiers maintien à domicile
 - Soit 167 subventions de 500€ accordées à ces ménages
- > L'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage de Geneston.

Le bilan de ce premier PLH a permis de montrer la dynamique et les besoins du territoire, ainsi que de réévaluer les enjeux en matière d'habitat pour les années à venir, esquissant ainsi des pistes d'orientations pour la poursuite de la politique communautaire. Au regard de ces éléments, du bilan très positif pour le territoire et afin de poursuivre la politique de l'habitat et du logement, le Conseil communautaire a validé le 26 septembre 2023 l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2025-2031. Afin de couvrir la période intermédiaire 2023-2025, le premier PLH a été prolongé pour une durée de 2 ans, par autorisation du Préfet de Loire-Atlantique en date du 18 décembre 2023.



Des constats issus du bilan du PLH 2017-2023 et du diagnostic qui montrent une évolution du territoire

Afin d'élaborer une nouvelle stratégie habitat basée sur des connaissances solides, Grand Lieu Communauté s'est appuyé sur le bilan partagé du PLH précédent, croisé avec des analyses complémentaires menées en partenariat avec l'Agence d'urbanisme.

Le territoire de Grand Lieu est traversé par **des dynamiques démographiques et économiques importantes** : il reste attractif pour les jeunes ménages et notamment les familles, malgré un vieillissement progressif de la population.

- > Grand Lieu Communauté est la **3ème intercommunalité la plus dynamique** de Loire-Atlantique (taux de croissance de 1,5% par an entre 2016 et 2021) dans un département lui-même dynamique (1,1% par an).
- > La croissance est autant portée par le solde naturel (+0,6%/an) que le solde migratoire (+0,9%) ce qui démontre l'attractivité du territoire et la présence des familles.
- > Le nombre de personnes de plus de 60 ans a cependant augmenté de 21% entre 2014 et 2020 contre 14% au niveau départemental sur la même période : si le territoire est plus jeune que la moyenne départementale, **un phénomène de rattrapage est en cours sur le vieillissement**.
- > Les personnes âgées représentent 1 habitant sur 5 en 2020 et pourraient représenter 1 habitant sur 4 à l'horizon 2030.
- > Le nombre de personnes qui vivent seules augmente chaque année : elles représentent 642 ménages supplémentaires entre 2020 et 2021.

Grand Lieu Communauté reste toutefois caractérisée par une forte présence des familles :

- > **43 % des ménages sont composés d'une famille**, qu'il s'agisse d'un couple avec enfants ou d'une famille monoparentale.

→ Si le territoire reste marqué par un profil spécifique de résidents, à savoir les familles, les évolutions démographiques (vieillesse et progression des personnes vivant seules) montrent que les besoins en logements évoluent et se diversifient.

La structure du parc de logements de Grand Lieu Communauté reflète à la fois la composition de la population des ménages et l'attractivité du territoire, qu'il s'agisse de l'habitat privé ou du logement social, à l'accession ou à la location.

- > Une vacance d'environ 7 à 8 % est nécessaire pour permettre la rotation des ménages dans le parc. Or le territoire de Grand Lieu affiche **une faible vacance de logements** de 4,7% en 2020, reflétant la tension du marché local.
- > Le parc de logements est composé dans sa majorité de grandes maisons occupées par leurs propriétaires.
- > **80 % des résidences principales sont des logements de 4 pièces ou plus** même si une diversification s'est amorcée au cours des dernières années vers de plus petits logements.
- > 1/3 des logements est concerné par une étiquette énergétique E, F ou G pouvant donc nécessiter des travaux de rénovation énergétique.

Le manque de rotation dans le parc locatif social et l'**accroissement de la demande** accentuent les difficultés d'accès aux logements locatifs sociaux malgré l'augmentation de la production.

- > Une tension toujours forte dans le parc locatif social avec 20 demandes pour 1 attribution et 22 mois de délai.



Les **prix des biens immobiliers** qui participaient au dynamisme du territoire deviennent de **moins en moins accessibles**.

- > L'offre locative privée est restreinte et représente seulement 16% des résidences principales, avec des loyers en augmentation.
- > Le prix médian des maisons individuelles a augmenté de 100 000 € entre 2017 et 2022, contre une augmentation de seulement 10 000 € sur les 5 années précédentes.
- > Le prix au m² des terrains à bâtir a augmenté de 53% entre 2017 et 2022 tandis que les surfaces ont progressivement diminué.

→ Si la structure du parc de logements a amorcé une évolution et une diversification, sa forte spécialisation et la hausse des prix ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes, au risque de bloquer le parcours résidentiel de certains ménages.

Les dynamiques du territoire de Grand Lieu Communauté montrent, outre un début de vieillissement de la population, un **développement toujours important de l'activité économique et de l'emploi salarié**.

- > Avec une **croissance de 17% de l'emploi salarié privé** entre 2014 et 2020, Grand Lieu contribue fortement au développement de l'emploi sur le Pays de Retz.
- > Les entreprises font part de difficultés de recrutement en lien avec la problématique du logement, avec une croissance de seulement 12% du nombre de logements sur la même période.
- > Les difficultés à se loger concernent les salariés, les saisonniers, mais aussi les jeunes actifs, apprentis, et étudiants dont la population devrait augmenter avec l'ouverture de formations professionnelles dans le futur lycée de Saint Philbert de Grand Lieu.

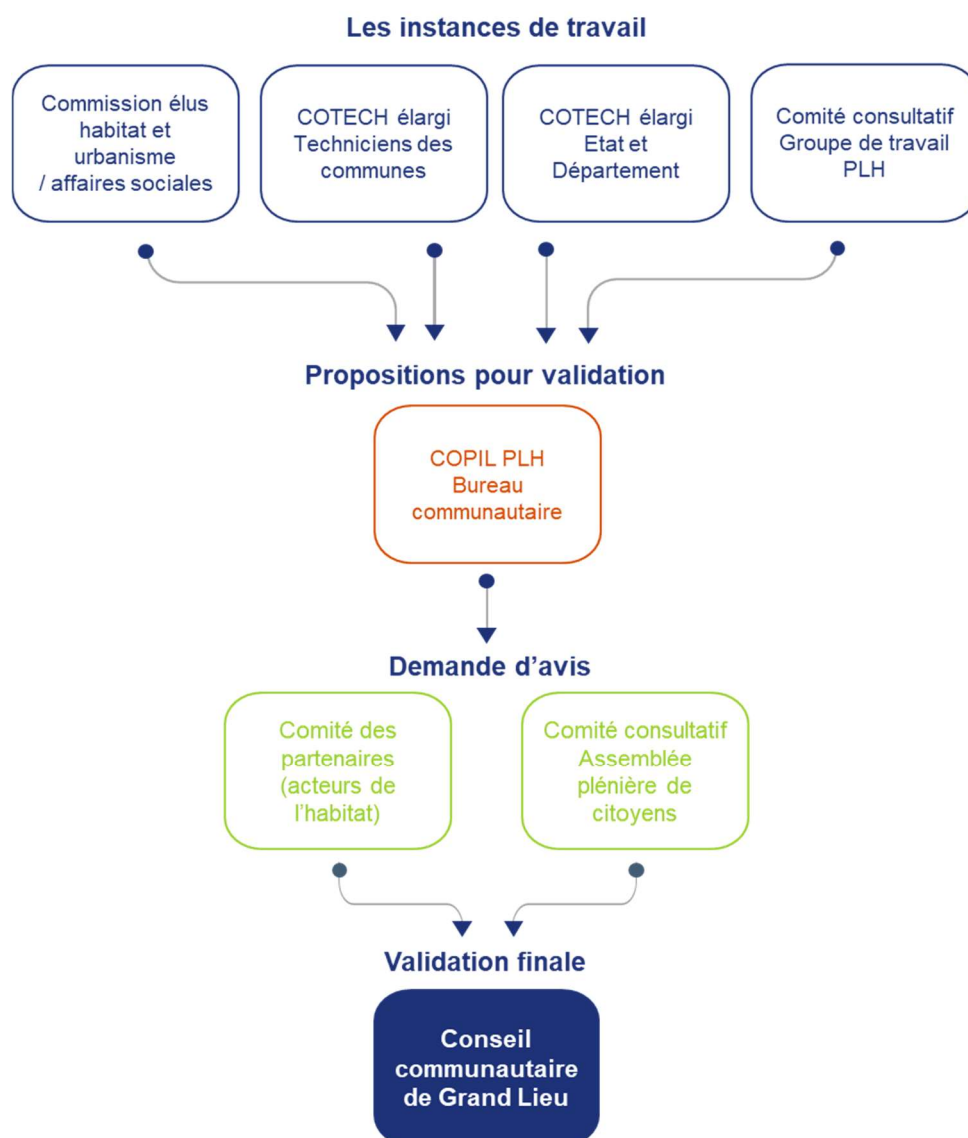
→ La spécialisation du parc de logements ne permet pas d'apporter des réponses adaptées à la population vieillissante et à la forte demande de logements pour les salariés, saisonniers, apprentis et étudiants qui se développe en lien avec l'attractivité économique du territoire.



Une évolution du territoire qui fait ressortir des enjeux en matière d'habitat pour Grand Lieu Communauté

Ce travail d'état des lieux et de diagnostic de l'habitat sur Grand Lieu Communauté a permis de dresser un portrait des différentes composantes de la demande et des segments de l'offre de logements sur le territoire. Une démarche de définition partenariale des enjeux et des orientations a été engagée lors de l'élaboration du PLH au sein de différentes instances, de manière à partager et croiser les regards avec les différents acteurs, qu'il s'agisse des élus, des techniciens, des partenaires ou de la société civile. Les différentes instances ont permis d'enrichir les constats et de faire émerger une vision partagée de la stratégie à développer.

Instances de définition partenariale des enjeux et des orientations



Les enjeux qui ressortent de ce travail partenarial ont servi de base à la définition des orientations et des objectifs du Programme Local de l'Habitat 2025-2031, présentés dans ce document. Les principaux enjeux auxquels le territoire de Grand Lieu Communauté devra faire face au cours des prochaines années en matière d'habitat sont :

1. Anticiper les dynamiques démographiques et économiques à l'œuvre sur le territoire de Grand Lieu

À l'image du territoire national, Grand Lieu Communauté est marquée par les évolutions sociétales qui induisent des nouvelles manières d'habiter : la formation plus tardive des couples, les séparations plus fréquentes ou encore le vieillissement de la population. Il est à noter que les naissances qui participent au dynamisme démographique restent relativement stables comparées à la moyenne nationale. L'attractivité économique du territoire impacte aussi positivement la croissance. L'ensemble de ces phénomènes devront donc être pris en compte comme des signaux importants pour répondre au mieux aux besoins en logements dans les années à venir et prévoir une diversification de l'offre de logements et son adaptation à la structure de la population, tout en préservant l'attractivité du territoire.

2. Permettre à tous les ménages de Grand Lieu Communauté de suivre leur parcours résidentiel

Les différents marchés immobiliers que ce soit en accession, en location privée ou sociale connaissent des tensions grandissantes. Les jeunes ménages, les personnes moins aisées ou celles avec des besoins spécifiques rencontrent des difficultés pour accéder à un logement ou déménager. Or pour préserver le dynamisme du territoire, les emplois et les services, chacun doit pouvoir s'y loger, à toutes les phases de la vie. Dans ce contexte, Grand Lieu Communauté devra soutenir un développement de l'offre adaptée aux différentes étapes de la vie des habitants actuels et futurs, en imaginant aussi de nouvelles manières d'habiter.

3. Préserver les équilibres générationnels, la mixité sociale et éviter l'uniformité des profils des résidents sur le territoire

Le territoire de Grand Lieu est principalement caractérisé par des grands logements occupés par leurs propriétaires. Ce parc correspond principalement à des familles avancées dans leur parcours résidentiel, avec un niveau de revenus qui permet d'acquérir ce type de biens. En l'absence d'une diversification des logements, outre une inadaptation du parc aux besoins de la population, le territoire risque de voir sa population se spécialiser de plus en plus sur ce type de profil et perdre en diversité et en mixité. Les collectivités locales doivent donc diversifier la production nouvelle, qu'il s'agisse de la taille des logements, du statut d'occupation, de la variété des prix ou de la manière d'y habiter. La préservation des équilibres de population et le maintien de la mixité sociale permettra notamment de conserver l'identité des communes et de répondre aux besoins de recrutement des entreprises, dans la volonté d'éviter à Grand Lieu de devenir un territoire dortoir.

4. S'inscrire dans une logique de sobriété foncière et limiter l'artificialisation des sols

La gestion raisonnée du foncier, notamment au regard de la consommation d'espace, est un enjeu majeur pour Grand Lieu Communauté tant pour le maintien et le développement des activités économiques et son attractivité, que pour le bien-être et la qualité de vie des résidents ou encore la prévention des risques naturels. La politique de Grand Lieu a démontré une forte



efficacité foncière sur la dernière décennie, efficacité identifiée au niveau régional dans la procédure de modification du SRADDET. Malgré les efforts déjà réalisés dans le précédent PLH, le logement reste la principale cause de l'artificialisation des sols. La réglementation impose désormais une limitation de plus en plus forte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce PLH devra permettre aux collectivités locales de poursuivre les efforts déjà réalisés en termes de sobriété foncière pour continuer à accueillir activités et logements sous de nouvelles formes et dans un esprit de renouvellement urbain et de densification, sans compromettre l'identité rurale et périurbaine des communes du territoire.

5. Répondre au besoin de transition environnementale du parc de logements existant

La transition environnementale et écologique est au cœur de toutes les politiques de Grand Lieu Communauté, notamment au travers du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Le PLH doit donc également s'inscrire dans cette approche transversale, à laquelle participe d'ailleurs l'enjeu précédent de sobriété foncière. La gestion économe du foncier et la limitation de l'artificialisation renvoient au rôle du parc existant pour répondre à une partie des besoins en logements et à son amélioration en termes de qualité de vie et de lutte contre le réchauffement climatique. Accompagner l'évolution du parc, en densification ou en rénovation, en cohérence avec le contexte et le tissu urbain des bourgs et des villages, est un enjeu majeur pour inscrire ce parc de logements et le PLH dans la transition écologique en cours.

6. S'inscrire en transversalité dans le projet de territoire porté par Grand Lieu Communauté en cohérence avec les autres politiques publiques

L'habitat est une des composantes du territoire de Grand Lieu, avec notamment l'activité économique, les déplacements, le tourisme et l'environnement. Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation, qui a pour but de traiter de l'ensemble des thématiques de l'habitat et du logement : parcs public et privé, rénovation du parc existant et constructions nouvelles, accompagnement des populations spécifiques, etc. Néanmoins, la politique de l'habitat ne peut se concevoir sans interaction avec les autres dimensions territoriales. Outre le fait qu'il doit tenir compte des politiques publiques supra-communautaires telles que le Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme départemental de l'habitat ou le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le PLH devra s'articuler avec les stratégies portées par la collectivité en matière de mobilité, d'aménagement, d'emploi, de santé et d'environnement.

7. Porter une politique de l'habitat dynamique, efficace et opérationnelle pour le territoire de Grand Lieu

La politique de l'habitat, si elle s'écrit à un moment donné dans le document du PLH, reste une politique dynamique qui a vocation à se décliner progressivement au cours des 6 années de sa mise en œuvre. Le deuxième Programme Local de l'Habitat de Grand Lieu Communauté tel que présenté est le fruit d'une co-construction entre la communauté de communes, les communes et les partenaires institutionnels, associatifs et économiques du territoire. Ce travail collaboratif ne doit pas s'arrêter à l'élaboration du document mais doit se poursuivre afin de garantir l'efficacité et l'opérationnalité des actions du PLH, ainsi que d'en évaluer les effets sur le territoire.



Vers une politique de l'habitat répartie en 4 grandes orientations pour répondre aux enjeux du territoire

Les orientations du Programme Local de l'Habitat de Grand Lieu Communauté telles que déclinées ci-après traduisent les priorités intercommunales en matière de politique de l'habitat et prennent racine dans l'identification des enjeux.

Chacune de ces orientations se détaille en objectifs spécifiques, qui se déclineront ensuite de manière opérationnelle en actions précisées dans le programme d'actions qui sera élaboré au second semestre 2024 (modalités, partenaires, outils, calendrier, soutiens financiers le cas échéant, ...).

Orientation n°1 / Accompagner la transition environnementale et énergétique des modes d'habiter en garantissant la qualité de vie des habitants et l'attractivité résidentielle du territoire

Dans un contexte de sobriété foncière, portée à la fois par la volonté de transition écologique du territoire et par des obligations réglementaires croissantes (loi Climat et Résilience, trajectoire ZAN du zéro artificialisation nette, exigences de la loi littoral...), le territoire de Grand Lieu Communauté doit pouvoir développer des réponses aux besoins en logements de ses habitants actuels et futurs en tenant compte des enjeux environnementaux et sociétaux de transition énergétique, de préservation de l'environnement, de maintien de la qualité de vie et de l'identité du territoire, ainsi que du bien vivre ensemble.

La première orientation du PLH est donc l'occasion de réfléchir aux solutions permettant de continuer à produire du logement en limitant la consommation foncière, notamment par la densification et l'optimisation du parc existant, afin de proposer des logements adaptés, économes et des quartiers agréables à vivre. Cette orientation porte donc autant sur la recherche de solutions de production de logements que sur la réflexion autour de leur intégration urbaine et paysagère dans le tissu existant.

Cette orientation vise donc à répondre aux enjeux :

4. S'inscrire dans une logique de sobriété foncière et limiter l'artificialisation des sols
5. Répondre au besoin de transition environnementale du parc de logements existant
1. Anticiper les dynamiques démographiques et économiques à l'œuvre sur le territoire de Grand Lieu

L'orientation n°1 se décline en quatre objectifs :

➤ **Poursuivre et donner une place centrale à la revalorisation du parc existant et à la mobilisation de son potentiel**

Le parc existant de logements offre des possibilités indéniables de valorisation pour concourir à la création de nouveaux logements, dans une perspective de transition écologique. Cet objectif évoque à la fois la rénovation de l'habitat (rénovation énergétique, adaptation, amélioration...) permettant d'améliorer la qualité et l'habitabilité des logements, et sa transformation en vue de proposer des nouveaux logements (par division, création de colocations, densification...). Cet objectif doit permettre de rendre plus attractifs certains segments du parc ancien, limitant ainsi les besoins en extension urbaine. Il s'appuiera notamment sur le Programme d'action foncière et sur le guichet unique de l'habitat pour décliner des actions.



➤ **Optimiser les potentiels de renouvellement urbain moins consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**

Cet objectif vise à favoriser la création de logements en renouvellement urbain plutôt qu'en extension, dans une volonté collective de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation de l'activité agricole. Il se déclinera en actions permettant de valoriser et d'optimiser le foncier existant dans le tissu urbain, par densification, division, réutilisation des bâtiments vacants, des friches ou des dents creuses.

➤ **Être exigeant envers les formes urbaines afin de préserver les singularités des communes**

Les nouvelles opérations envisagées sur le territoire vont devoir intégrer plus de logements sur des plus petites surfaces. La trajectoire ZAN impose en effet de réduire de moitié jusqu'en 2031 la consommation d'espaces naturels ou agricoles, sans pour autant diminuer l'attractivité du territoire. Or le territoire est avant tout constitué d'un habitat pavillonnaire qui participe de l'identité particulière de chacune des communes. Cet objectif prévoit donc de travailler à la qualité architecturale des nouveaux projets, en déclinant des actions et outils permettant de veiller à une bonne intégration des nouvelles opérations dans les contextes existants, éviter la standardisation du bâti et maintenir le paysage urbain singulier des communes.

➤ **Veiller à la bonne intégration des nouvelles opérations pour concourir à l'acceptation de la population**

La population habitant le territoire de Grand Lieu a choisi un cadre de vie périurbain ou rural, marqué par un habitat pavillonnaire peu dense. Dans la poursuite et en lien avec l'objectif précédent, sans aller vers une verticalité accrue incohérente avec l'identité du territoire, l'un des objectifs poursuivis ici est bien de réfléchir aux outils qui pourraient permettre de faciliter l'intégration d'opérations plus denses dans le tissu d'habitat existant, sans compromettre la qualité de vie, et aider également la population voisine à accepter ces nouvelles formes urbaines.

Orientation n°2 / Maîtriser le développement de l'offre de logement pour garantir la mixité tout en répondant aux besoins liés à l'évolution démographique et aux besoins des ménages

Au regard de la structure du parc de logements, principalement constitué de grandes maisons individuelles, et du renchérissement du foncier, le territoire de Grand Lieu Communauté se trouve confronté au défi de poursuivre son développement sans aboutir à une spécialisation de l'habitat ou des habitants, et tout en tenant compte de l'identité et de la singularité des communes.

La deuxième orientation du PLH a donc pour objectif de proposer à tous les habitants la possibilité d'un parcours résidentiel adapté au sein du territoire, en produisant des logements diversifiés, que ce soit dans les formes, les tailles, les prix ou les statuts, et qui répondent autant aux besoins des jeunes que des personnes âgées, mais aussi à ceux des familles, notamment monoparentales. Cette orientation vise donc la production de logements privés comme celle de logements sociaux, en réfléchissant aux outils, notamment fonciers, qui permettent de maîtriser les coûts et par conséquent de maintenir la mixité sociale caractéristique du territoire.

Cette orientation vise donc à répondre aux enjeux :

1. Anticiper les dynamiques démographiques et économiques à l'œuvre sur le territoire de Grand Lieu
2. Permettre à tous les ménages de Grand Lieu Communauté de suivre leur parcours résidentiel



3. Préserver les équilibres générationnels, la mixité sociale et éviter l'uniformité des profils des résidents sur le territoire
4. S'inscrire dans une logique de sobriété foncière et limiter l'artificialisation des sols

L'orientation n°2 se décline en quatre objectifs :

- **Diversifier l'offre de logements : statut, taille, forme, prix, mode d'habiter...**

Avec pour ambition de répondre aux besoins et attentes de la population locale mais aussi des nouvelles populations, notamment les jeunes ménages, les jeunes actifs, les personnes modestes, etc., le développement d'une offre variée en termes d'habitat est indispensable. Or le parc de logements sur le territoire de Grand Lieu est aujourd'hui très spécialisé. Les actions déclinées dans cet objectif permettront de diversifier l'offre de logements, qu'il s'agisse du développement de petits logements, d'une offre locative accessible à la fois privée et sociale, ou de la promotion de nouvelles formes d'habiter comme la colocation intergénérationnelle.
- **Continuer à soutenir le développement du logement social et développer l'accession aidée**

Cet objectif vise à poursuivre le développement du logement social sur le territoire de Grand Lieu Communauté. Il s'inscrit également dans les obligations réglementaires de la loi SRU auxquelles est soumise la commune de Pont-Saint-Martin. Si d'importants efforts de production ont été réalisés ces dernières années, le diagnostic montre, par la tension entre l'offre et la demande de logements locatifs sociaux, un besoin toujours présent. Les actions découlant de cet objectif auront vocation à développer le logement social dans son ensemble, y compris par la production d'une offre en accession abordable notamment avec le Bail Réel Solidaire (BRS) dans toutes les communes du territoire. Ces actions permettront une offre en location et en accession à des prix adaptés aux capacités financières des habitants.
- **Amplifier et renforcer les actions en faveur de la maîtrise foncière**

La mise en œuvre de la compétence habitat à l'échelle des communes, dans sa partie opérationnelle et productive de logements, au regard des défis de transition écologique, de densification et de lutte contre l'augmentation des prix, passe notamment par des outils de maîtrise foncière. Cet objectif permettra de développer des outils mutualisés à destination des communes pour les soutenir dans leur stratégie foncière en faveur de l'habitat, notamment le Programme d'action foncière.
- **Diversifier les réponses aux publics ayant des besoins spécifiques (jeunes dont jeunes actifs, saisonniers, personnes en situation de handicap, ménages en difficultés sociales, Gens du voyage, personnes âgées...)**

Outre la diversification du parc de logements, le PLH a pour objectif de répondre aux demandes de toutes les catégories de la population, y compris celles ayant des besoins spécifiques en raison de leur âge (jeunes, seniors...), de leur situation (matrimoniale, professionnelle, économique, de santé...) ou de leur mode d'habiter (gens du voyage, personne en recherche d'habitat coopératif...). L'objectif visé ici est bien de travailler à des actions et solutions non pas en silo pour chacune des catégories mais pouvant bénéficier simultanément à différentes catégories de la population. Les actions à décliner ici s'orientent à la fois vers la diversification du parc de logements, la promotion de la mixité sociale et l'intégration des différentes populations sur le territoire, permettant le maintien des populations existantes et l'accès à un logement digne à toutes les étapes de la vie.



Orientation n°3 / Renforcer les liens entre habitat, emploi et mobilité

Dans un territoire dynamique comme celui de Grand Lieu, l'habitat est indissociable de l'activité économique, notamment pour éviter tout risque de faire de Grand Lieu Communauté un territoire dortoir aux portes de Nantes. Par ailleurs, la lutte contre le réchauffement climatique impose de réfléchir au rapprochement emploi / habitat pour réduire les déplacements et la dépendance à la voiture individuelle, particulièrement forte dans les secteurs ruraux et périurbains.

La troisième orientation du PLH propose donc de travailler en lien avec les acteurs économiques du territoire et le schéma de développement économique de Grand Lieu pour permettre aux personnes travaillant sur le territoire d'y trouver un logement, qu'il s'agisse des salariés, des jeunes actifs, des apprentis ou des saisonniers. L'articulation avec les stratégies mobilité des collectivités est primordiale pour répondre aux besoins et assurer la transition environnementale des politiques d'habitat.

Cette orientation vise donc à répondre aux enjeux :

6. S'inscrire en transversalité dans le projet de territoire porté par Grand Lieu Communauté en cohérence avec les autres politiques publiques
5. Répondre au besoin de transition environnementale du parc de logements existant

L'orientation n°3 se décline en deux objectifs :

➤ **Développer une offre qui permette un parcours résidentiel en s'appuyant sur des partenariats forts avec les acteurs économiques**

Ce nouveau PLH est l'occasion d'impliquer les acteurs économiques du territoire dans la politique de l'habitat pour les aider notamment à répondre à des problématiques de recrutement en lien avec des difficultés de logement. L'attractivité de Grand Lieu Communauté en termes d'emplois se joue aussi sur la capacité des salariés, mais aussi des stagiaires, des apprentis ou des saisonniers, à pouvoir se loger sur le territoire dans des logements adaptés à leurs attentes et à leurs modes de vie. Cet objectif sera l'occasion de réfléchir au rapprochement entre emploi et habitat et de co-construire des actions et des outils avec les acteurs économiques du territoire, en lien avec la politique économique de la communauté de communes.

➤ **Privilégier le développement de l'offre de logements à proximité des transports (axes routiers, transports en commun, voies de déplacement doux...)**

Dans une perspective de transition écologique de l'ensemble du territoire, la réduction de l'empreinte carbone des déplacements et la transformation des modes de déplacement est en lien direct avec l'habitat et sa localisation. L'objectif poursuivi ici est de lier la politique de l'habitat à la stratégie mobilité de Grand Lieu Communauté et des communes, de manière à décliner des actions en faveur d'un rapprochement entre habitat et transports, qu'il s'agisse du développement de secteurs d'habitat à proximité des transports existants ou du développement de solutions de déplacement dans les quartiers d'habitat, pour les mobilités du quotidien (travail, études, achats, loisirs, santé...).

Orientation n°4 / Porter une politique de l'habitat cohérente, partagée et utile pour les communes

Si Grand Lieu Communauté est compétente en matière d'élaboration du Programme Local de l'Habitat, la compétence habitat de manière générale est partagée avec les communes mais aussi les autres partenaires institutionnels et associatifs, qu'il s'agisse de la production de logements sociaux, des aides à la pierre ou du développement de nouvelles formes d'habitat.

La quatrième orientation du PLH vise donc à assurer une interaction forte entre les différents acteurs de manière à ce que la politique habitat intercommunale soit en cohérence avec ce qui est porté et attendu par les communes et efficace en termes d'outils mis à leur disposition. La co-construction qui a permis l'élaboration de ce PLH doit se poursuivre dans la mise en œuvre des actions, tout au long de la durée de vie du document.

Cette orientation vise donc à répondre aux enjeux :

7. Porter une politique de l'habitat dynamique, efficace et opérationnelle pour le territoire de Grand Lieu
5. Répondre au besoin de transition environnementale du parc de logements existant
6. S'inscrire en transversalité dans le projet de territoire porté par Grand Lieu Communauté en cohérence avec les autres politiques publiques

L'orientation n°4 se décline en trois objectifs :

- **Accompagner les communes dans l'atteinte de leurs objectifs par la mise à disposition d'outils (ingénieries urbaines, observation foncière, aides à la production...)**
L'opérationnalité du PLH sera en grande majorité mise en œuvre dans les communes, celles-ci étant compétentes en habitat. Ce nouveau PLH doit donc permettre de développer des outils, des solutions et des dispositifs adaptés à la diversité des situations communales et leur permettant de faciliter la construction de logements sur leur territoire. Cet objectif sera l'occasion de proposer des actions d'accompagnement et de soutien technique aux communes de Grand Lieu Communauté, via des solutions en lien avec l'ingénierie, le conseil, la mise en place de dispositifs spécifiques et le partage des bonnes pratiques.
- **Mobiliser les communes et les partenaires pour la mise en œuvre du PLH**
Cet objectif vise à mettre en place les conditions de la réussite de ce nouveaux PLH, en poursuivant la dynamique partenariale engagée lors de l'élaboration du document. Il aura pour effet de proposer des actions permettant l'implication des communes et des différents partenaires (institutions, bailleurs, associations, acteurs économiques...) dans la mise en œuvre du PLH, dans le suivi des objectifs et dans la construction partagée de solutions, tout au long des six années de vie du programme.
- **Suivre les dynamiques territoriales et évaluer les actions du PLH pour ajuster les objectifs et les moyens, le cas échéant**
La conjoncture économique et sociale étant sujette à des variations parfois brusques et impactantes pour les territoires (crise sanitaire ou période d'inflation par exemple), la réussite du Programme Local de l'Habitat de Grand Lieu Communauté nécessite un suivi technique et politique régulier tout au long des six années de vie du document, de manière à pouvoir adapter les objectifs et les actions en fonction de l'évolution du territoire. L'objectif ici décliné permettra de proposer des outils de suivi et d'évaluation réguliers, en complément des bilans et observatoire réglementaires.



Des objectifs quantitatifs de production de logements adaptés au territoire

Extrait du Code de la Construction et de l'Habitation, article L.302-1 :

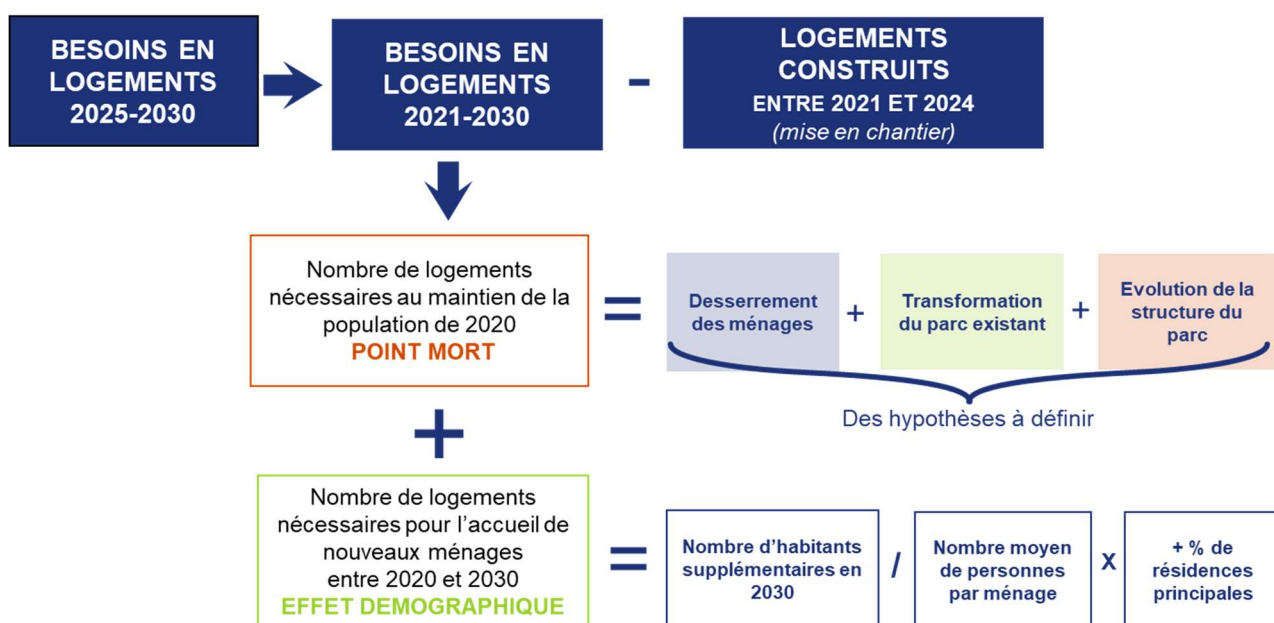
« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal (...) ».

Ainsi, au-delà des orientations qualitatives fixées par la collectivité, le PLH doit préciser les objectifs d'offre nouvelle en logements ainsi que la répartition envisagée de cette production entre les communes et la part allouée aux logements sociaux pouvant répondre à des besoins spécifiques.

L'estimation des besoins en logements permet de fixer une ambition à la hauteur des besoins de la population pour les six prochaines années. Elle s'inscrit dans la continuité des objectifs précédents, affine les orientations du SCoT, en mettant en place les conditions d'une croissance démographique raisonnée et en permettant de diversifier l'offre en logements.

La méthode de calcul des besoins en logements

La méthode de calcul des besoins se base sur l'estimation du nombre de logements nécessaires au maintien de la population (le point mort) et celle du nombre de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux ménages (l'effet démographique).



L'effet démographique : le scénario de croissance

L'INSEE Pays de la Loire, le Département de Loire-Atlantique et l'Agence d'urbanisme de la région nantaise ont travaillé conjointement pour proposer des hypothèses de croissance démographique permettant d'intégrer les spécificités du département au modèle Omphale de l'INSEE. Il s'agit de déclinaisons du scénario, dit « central », avec des modulations appliquées aux dernières tendances observées, en modifiant l'hypothèse d'évolution d'une ou plusieurs composantes.

A l'échelle du département, le scénario retenu est celui dit « Eloignement des grands pôles urbains ». Dans cette projection, une partie des habitants aurait tendance à quitter les grands pôles urbains de Nantes et Saint-Nazaire pour s'installer dans les pôles intermédiaires, à proximité des nouveaux emplois et pour bénéficier d'un prix du foncier plus favorable. La principale différence avec le scénario central réside dans le fait que la croissance démographique, ici, est moindre dans les grandes métropoles et se concentre plutôt sur les pôles intermédiaires du département.

Dans ce scénario dit « Population s'éloignant des grands pôles urbains », les hypothèses retenues à l'échelle du département sont :

- > Un indice conjoncturel de fécondité diminuant progressivement entre 2018 et 2030 pour atteindre 1,7 enfant par femme en 2030 et se stabiliser ensuite ;
- > Une espérance de vie augmentant moins vite ;
- > Une augmentation de 50% des départs des 30-64 ans et de leurs enfants (de moins de 18 ans) des agglomérations du département vers des pôles intermédiaires ;
- > Une augmentation de 25% des arrivées des 18-29 ans dans les agglomérations en provenance des pôles intermédiaires (représentant le retour vers les universités aux âges des études supérieures, des enfants ayant précédemment migré).

En appliquant ces hypothèses au territoire de Grand Lieu, sur le temps court du PLH, et en tenant compte des difficultés rencontrées depuis deux ans dans la production de logements qui impacte fortement la capacité à faire des communes, ce travail permet d'évaluer la croissance potentielle du territoire de Grand Lieu sur la période allant jusqu'en 2031 :

- > Une croissance annuelle moyenne de + 1,14% par an entre début 2020 et fin 2030
- > 5 010 habitants supplémentaires en 2030.

La prudence reste indispensable quant à ces chiffres. Ces projections ne peuvent s'assimiler à des prévisions. Elles illustrent simplement comment la population évoluerait à l'avenir si les hypothèses d'évolution des différentes composantes étaient vérifiées. En fonction du contexte économique et conjoncturel, la population est susceptible d'évoluer différemment sur le territoire de Grand Lieu.

Le calcul du point mort

Les hypothèses retenues pour le calcul du point mort sont les suivantes.

- > **Desserrement des ménages (rythme de diminution de la taille des ménages)**
Poursuite de la diminution au même rythme que la période de référence (2014-2020), le nombre moyen de personnes par ménage passant ainsi de 2,5 en 2020 à 2,4 en 2030
- > **Transformation du parc existant (nombre de logements nécessaire pour remplacer les logements supprimés (par changement d'usage ou démolition))**
Maintien du solde observé dans Filocom et utilisé dans OTELO (outil de l'État) soit 5 logements à construire par an pour compenser des démolitions ou changements d'usage



> **Évolution de la structure du parc de logements (évolution du taux de logements vacants et du taux de résidences secondaires)**

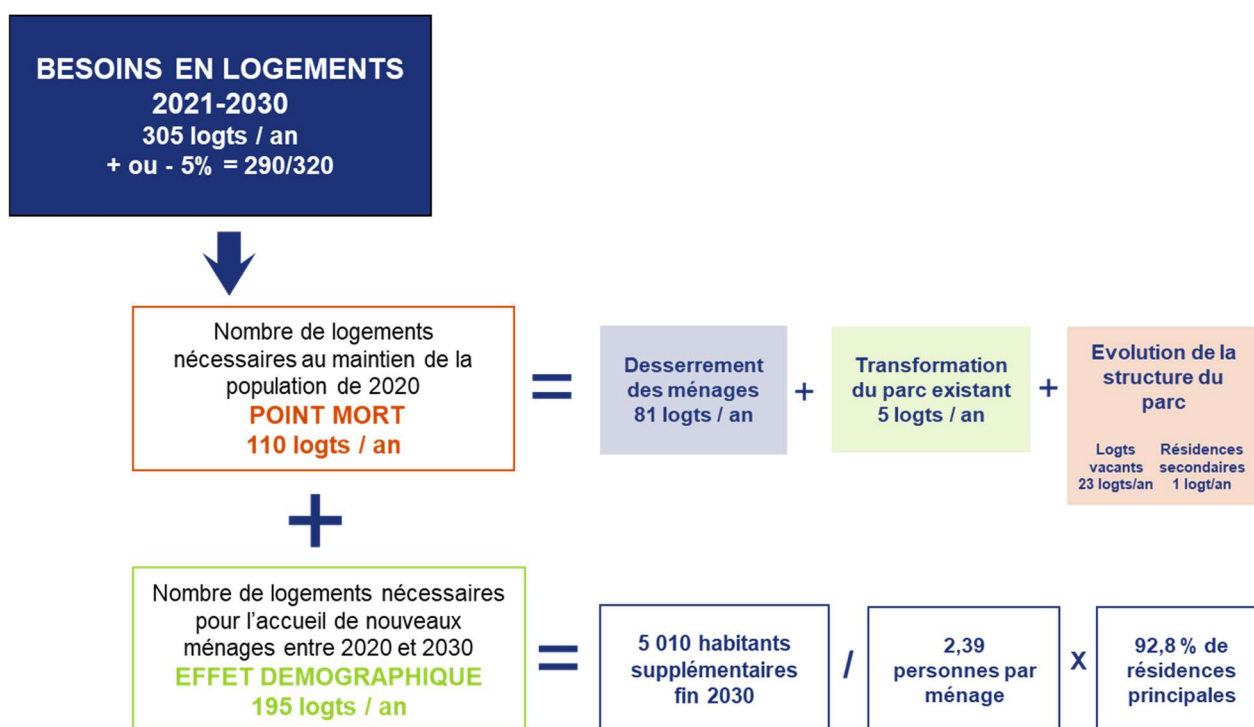
Logements vacants : taux rehaussé à 6% au 1^{er} janvier 2031

Résidences Secondaires : rythme d'évolution poursuivi en très légère progression, le taux de résidences secondaires restant autour de 1,2%

L'estimation des besoins en logements à Grand Lieu Communauté

Dans un contexte composé d'incertitudes (évolution de la solvabilité des ménages liée aux taux d'intérêt et aux prix des logements, coûts des matériaux, fluidité des marchés...) et de contraintes qui pèsent sur la construction (rareté et cherté du foncier, temporalités et coûts des opérations en renouvellement urbain, objectifs de Zéros Artificialisation nette, réglementations environnementales, etc.), il est complexe d'articuler précisément l'estimation des besoins et les capacités à produire des logements. Tout cela incite Grand Lieu Communauté à proposer un objectif de logements à produire sous la forme d'un objectif variable et potentiellement à ajuster sa politique habitat le cas échéant en fonction des résultats des bilans au cours de la vie du PLH.

L'application de la méthode proposée ci-dessus, sur la période 2020-2030, se traduit par le schéma ci-dessous, avec des chiffres de production estimés par année :



Par ce calcul, les besoins en logements sont estimés entre 290 et 320 logements par an, ce qui représente au total un nombre variant entre 1 740 et 1 920 logements sur la durée de vie du PLH (2025-2031). Il est précisé qu'il s'agit d'objectifs minimums vers lesquels la collectivité propose de tendre pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Il ne s'agit en aucun cas d'objectifs seuils à ne pas dépasser.



La répartition des objectifs de production de logements

Afin de répondre aux obligations réglementaires du Code de la construction et de l'habitation, Grand Lieu Communauté propose une répartition de la production de logements à l'échelle du territoire, avec une déclinaison pour les logements sociaux, de manière à trouver un équilibre entre les différentes communes. Le poids démographique, les capacités d'accueil, ainsi que les équipements et les services sont des critères importants pour caractériser les communes. Toutefois, la volonté politique est bien de permettre à chaque commune de se développer en fonction de son projet de territoire, en complémentarité les unes des autres, de manière à maintenir le dynamisme de chaque entité et de conforter l'identité et la singularité de chacune. Cette répartition souhaite tenir compte des principes de sobriété foncière, en favorisant le renouvellement urbain et en limitant l'évolution des villages et hameaux, tout en recentrant le développement sur les bourgs et pôles communaux et en maîtrisant les extensions urbaines, dans la continuité du PLH précédent.

Le travail de répartition est réalisé en concomitance avec celui de la révision générale du SCoT du Pays de Retz qui, à terme, donnera le cadre général de la production de logements à l'échelle du Pays. Aussi, ces objectifs ne peuvent être d'ores et déjà arrêtés de manière fixe. Cette section provisoire sera donc ajustée et complétée au fur et à mesure de l'élaboration du PLH.

Objectifs prévisionnels de construction neuve (nombre de logements)

| | Objectifs annuel | Objectifs sur 6 ans |
|---|------------------|----------------------|
| Pôle d'équilibre – armature urbaine projetée du SCoT | | |
| Saint-Philbert-de-Grand-Lieu | 55 / 65 | 330 / 390 |
| Pôle intermédiaire – armature urbaine projetée du SCoT | | |
| La Chevrolière | 50 / 60 | 300 / 360 |
| Pont-Saint-Martin | 50 / 60 | 300 / 360 |
| Pôle intermédiaire – armature urbaine projetée du SCoT | | |
| Le Bignon | 30 | 180 |
| Geneston | 30 | 180 |
| Pôle de proximité – armature urbaine projetée du SCoT | | |
| La Limouzinière | 15 | 90 |
| Montbert | 25 | 150 |
| Saint-Colomban | 20 | 120 |
| Saint-Lumine-de-Coutais | 15 | 90 |
| Total | 290 / 320 | 1 740 / 1 920 |

La répartition de la production de logements, entre parc public et parc privé, sera également précisée au fur et à mesure de l'élaboration du PLH. A ce stade, la part de logements sociaux dans la production de logements est évaluée entre 10 et 30% selon les communes, sans répartition en termes de typologie de logements sociaux. Celle-ci sera précisée progressivement. La commune de Pont Saint Martin, soumise aux exigences de la loi SRU, fera l'objet d'un calcul spécifique en cohérence avec son contrat de mixité sociale.

