Châteaubriant Derval
Communauté de communes

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT-DERVAL

DIAGNOSTIC

Version projet – 27 juin 2019

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

FUTUROUEST
Le futur est notre passion

Région PAYS DE LA LOIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
1. Introduction 4
2. Planification du territoire : SCoT de la Communauté de Communes Châteaubriant - Derval ... 5
3. Caractéristiques socio-démographiques 9
3.1 Evolution démographique 9
3.1.1 Croissance démographique importante malgré un ralentissement 9
3.1.2 Réduction des apports migratoires 11
3.1.3 Disparité des situations des communes dans les apports de population extérieure 14
3.1.4 Augmentation du nombre de naissances 15
3.1.5 Population relativement jeune 16
3.1.6 Taille moyenne des ménages élevée 17
3.2 Revenu médian inférieur de 10% à la moyenne nationale 19
3.3 Croissance récente de l'emploi 20
3.4 Synthèse 23
4. Structure du parc de logements 24
4.1 Plus de 2 200 logements vacants 24
4.2 Poids important du parc ancien 28
4.3 Trois quarts de propriétaires occupants 29
4.4 La moitié des résidences principales sont de grande taille 30
5. Parc de logements privés et marché immobilier 32
5.1 Vacance relativement élevée dans le parc privé 32
5.2 Soixante-cinq copropriétés potentiellement fragiles 33
5.3 Un parc potentiellement indigne relativement représenté 34
5.4 Environ 100 logements réhabilités en moyenne par an avec les aides de l'Anah 35
5.5 Un niveau de loyer du parc privé assez attractif 36
5.6 Un rôle social du parc locatif privé affirmé par rapport au département 37
5.7 Un marché locatif privé jugé « à l'équilibre » 37
5.8 L'avis des agents immobiliers 38
6. Parc locatif social 40
6.1 Structure du parc locatif social HLM 40
6.2 Demande et attributions de logements locatifs sociaux 41
6.3 Le quartier en renouvellement urbain de « La Ville aux Roses » 45

6.4 Les logements locatifs communaux 47
6.5 Parc locatif social privé : 111 logements conventionnés 48
7. Hébergement et logements destinés aux populations ayant des besoins spécifiques 49
7.1 Accueil des personnes âgées 49
7.2 Accueil des personnes handicapées 51
7.3 Développement de l'offre d'hébergement pour les jeunes et pour les personnes en difficulté 52
7.4 Accueil des gens du voyage 54
8. Construction neuve 55
8.1 Forte baisse de la construction neuve de logements ces dernières années 55
8.2 Forte prépondérance de l'individuel pur 57
8.3 Tendance à l'accroissement des prix des terrains à bâtir 58
8.4 Opérations d'habitat en cours et en projet 58
8.5 Facteurs limitant le développement de l'habitat 60
8.6 Accession sociale et neuve à la propriété 62
8.7 La moitié de la construction neuve a permis l'accroissement de la population 62
8.8 Synthèse 64

1. Introduction

Suite à la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de Communes du Castelbriantais et du secteur de Derval, la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval (CCCD) compte aujourd'hui 26 communes et 44 200 habitants en 2016 (population municipale INSEE publiée au 1er janvier 2019) sur un territoire d'une superficie de 884,48 km2.

L'ex Communauté de Communes du Castelbriantais avait adopté le 25 juin 2013 un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2013-2018. Un bilan intermédiaire de sa réalisation, conformément à l'article L302-1 du code de l'urbanisme a été approuvé le 7 novembre 2017 par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval.

Ce 7 novembre 2017, il a également été décidé d'engager l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat sur le périmètre de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval afin de préparer un programme d'actions qui répondent aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Schéma de Cohérence Territoriale qui venait d'être débattu le 26 septembre 2017.

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale le 18 décembre 2018. Il fixe un objectif de croissance démographique ambitieux avec 6 000 à 8 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040. Une production entre 180 et 247 logements par an sera nécessaire pour répondre à l'accueil et à la décohabitation.

L'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat, à partir d'un diagnostic approfondi de la situation du logement, précise les orientations fixées par le SCoT pour établir un programme d'actions permettant de déclencher les premiers leviers sur la période 2020-2025 afin de tenir la trajectoire pour atteindre les objectifs de production de logements fixés à l'horizon 2040.

2. Planification du territoire : SCoT de la Communauté de Communes Châteaubriant - Derval

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a été approuvé par le Conseil Communautaire le 18 décembre 2018. Il est exécutoire depuis le 21 février 2019.

SCoT de la CC Châteaubriant - Derval
Structuration du territoire
Source : SCoT de la CC Châteaubriant - Derval- Rapport de présentation

Secteur d'influence de Châteaubriant
Communes ayant vocation à fonctionner avec le pôle de rayonnement de Châteaubriant pour la majorité des fonctions structurantes

Secteur d'influence de Derval
Communes ayant vocation à fonctionner avec le pôle d'équilibre de Derval pour la majorité des fonctions structurantes

Secteurs potentiels de bassins de vie de proximité pour des fonctions relais
Communes ayant vocation à assurer de manière mutualisée certaines fonctions structurantes (équipements, services, résidentiels...)

Le développement du territoire s'appuie sur **3 niveaux de structuration** :

- La ville centre de **Châteaubriant**, pôle de rayonnement de 12 067 habitants en 2015 (population municipale INSEE publiée au 1er janvier 2018), qui représente 27% de la population de l'ensemble. La ville doit maintenir son rôle rayonnant qui s'étend même au-delà des limites territoriales de la CCCD.
- Le pôle d'équilibre de **Derval** dont le positionnement le long de la route départementale D137 est stratégique, compte 3 487 habitants (8% de la CCCD). C'est un second pôle structurant diversifié en matière d'équipements et de services.
- Et les **24** autres communes qui constituent les **pôles de proximité** totalisent 28 809 habitants (65% de la CCCD). Chacune de ces centralités doit également pouvoir renforcer son rôle de proximité.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** repose sur 10 grandes orientations, à horizon 2040 :

- Des centralités fortes, socle du développement territorial,
- Une organisation interne équilibrée et des échanges constructifs avec les territoires voisins,
- Un développement économique vecteur de ressources sociales et financières et porteur d'attractivité,
- Le renouvellement des générations par un parc de logements adapté,
- L'accompagnement des besoins des habitants : services, équipements, mobilité…,
- Un territoire accessible et interconnecté,
- Une activité agricole structurante pour le territoire sous ses aspects physique, économique et sociétal,
- Un cadre de vie agréable à préserver à travers le paysage et le patrimoine,
- Une gestion équilibrée des ressources naturelles (eau, sous-sol, énergie),
- Une préservation de la biodiversité par le maintien de la trame verte et bleue.

Le scénario de développement retenu pour la période 2018-2040 comprend une hypothèse basse et une hypothèse haute qui indiquent pour les 22 années à venir :

- Un **taux de croissance démographique** de **+ 0,57% à + 0,75% par an**, soit une croissance de population de + 6 000 à + 8 000 habitants (+272 à +363 habitants en moyenne par an), avec un objectif de croissance de 0,78% à 1,00% par an à Châteaubriant et à Derval.
- Un **objectif de production** de **180 à 247 logements par an** en moyenne par an, soit 69 à 93 logements à Châteaubriant, 18 à 24 à Derval, et 93 à 130 dans les pôles de proximité.

CCCD	Période	Hypothèses de croissance démographique	Objectifs de production de logements par an	Objectifs de densité foncière à vocation résidentielle
SCoT	2018-2040 (22 ans)	- CCCD : 0,57% à 0,75%/an, soit +6000 à +8000 habitants - Châteaubriant et Derval : 0,78% à 1%/an - Autres territoires : 0,40% à 0,73%/an selon les territoires	- CCCD : 180 à 247 - Châteaubriant : 69 à 93 - Derval : 18 à 24 - Pôles de proximité : 93 à 130	- Châteaubriant : 25 logt/ha - Derval : 20 logt/ha - Communes > 1500 hab : 17 logt/ha - Communes < 1500 ha : 15 logt/ha

Afin de limiter la consommation d'espace, le SCoT projette également une **augmentation de la densité**. L'importance de préserver le foncier agricole, naturel et forestier se traduit par des objectifs de densité moyenne différenciés :

- 25 logements par hectare dans le pôle de Châteaubriant,
- 20 dans le pôle de Derval,
- 17 dans les communes de plus de 1 500 habitants,
- 15 dans les communes de moins de 1 500 habitants.

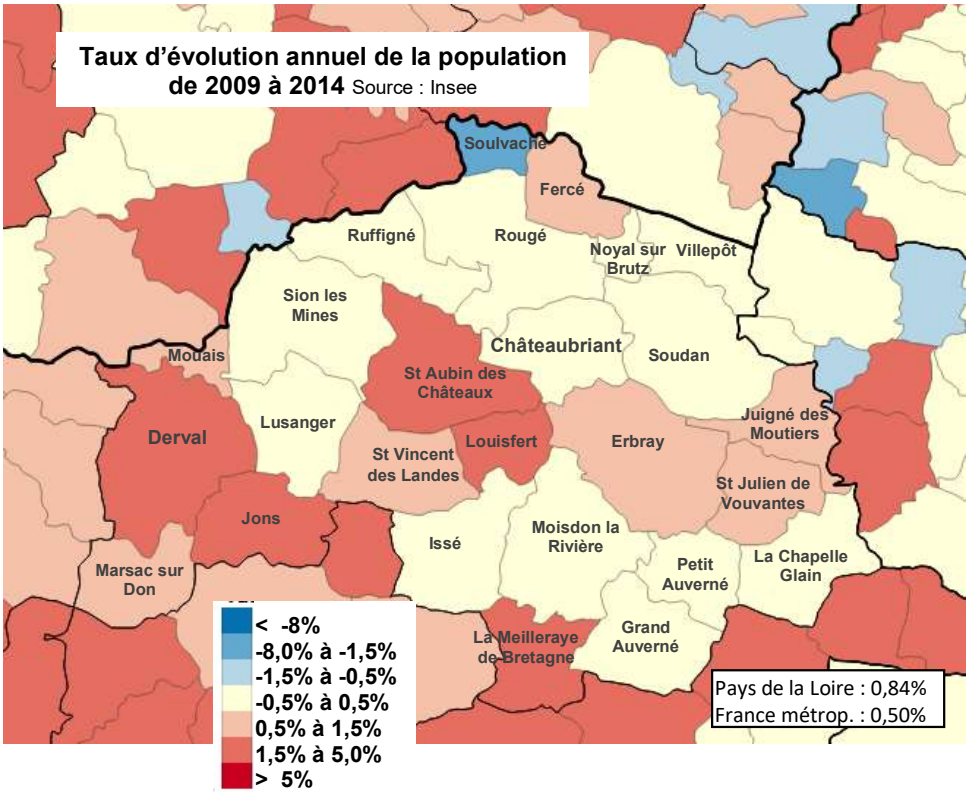
Au total, la **consommation foncière** à vocation résidentielle à horizon 2040 ne doit pas dépasser 283 hectares.

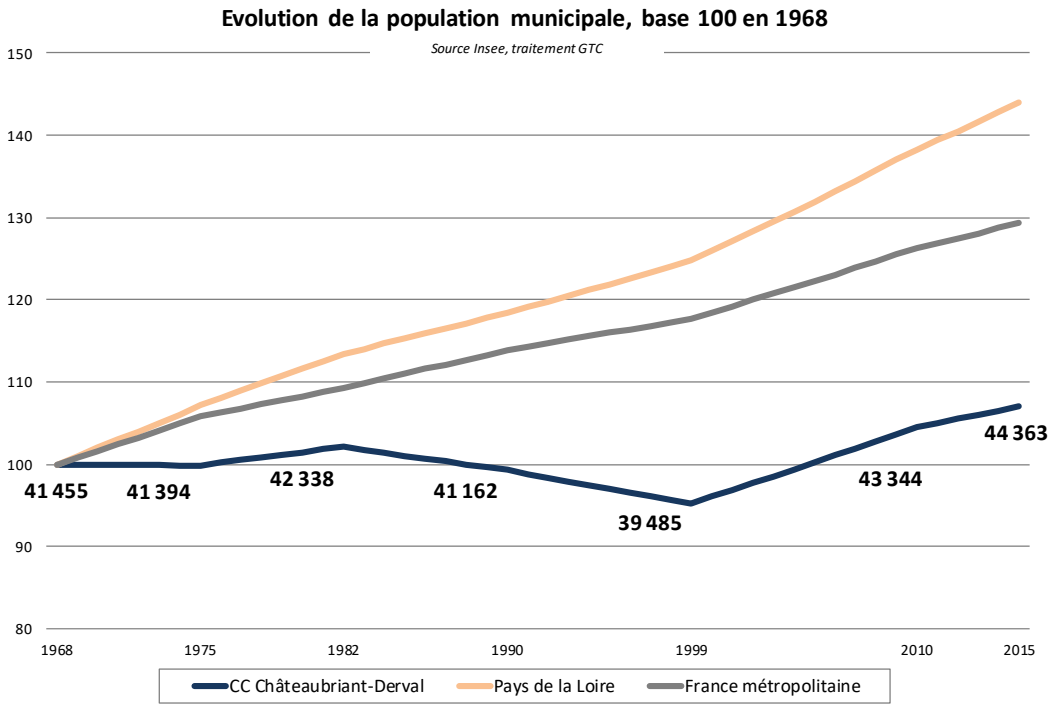
DIAGNOSTIC

3. Caractéristiques socio-démographiques

3.1 Evolution démographique

3.1.1 Croissance démographique importante malgré un ralentissement





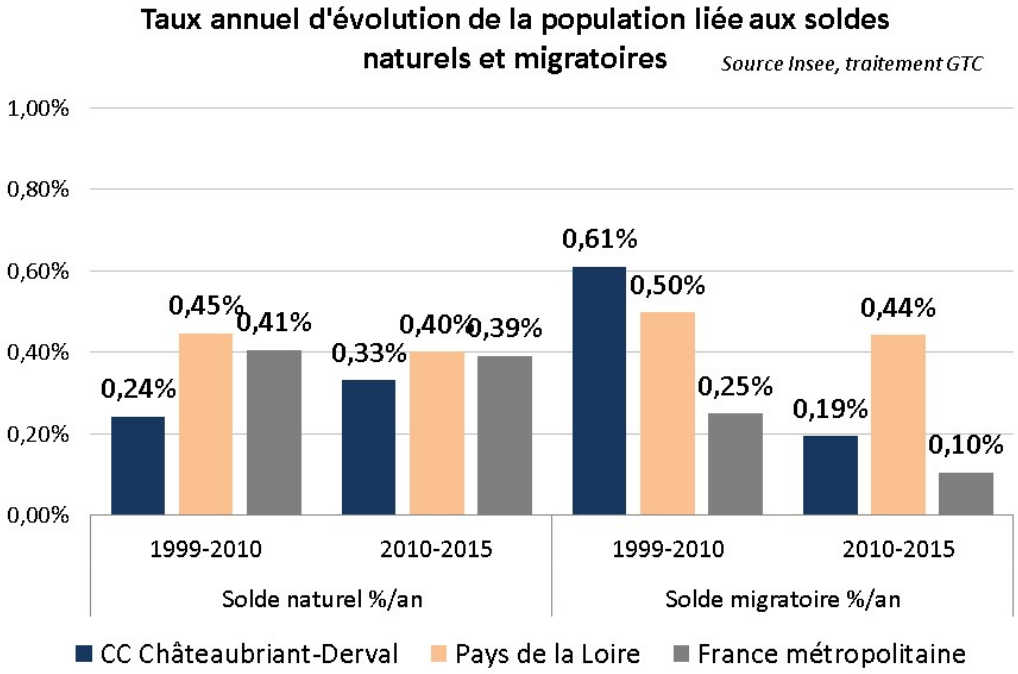
Dans un ensemble régional où la croissance de population, portée par le littoral et les grandes agglomérations, reste très importante**, le rythme de développement démographique de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval (CCCD) est élevé entre 2010 et 2015**, **malgré un ralentissement par rapport à la période 1999-2010 :** 204 habitants en plus en moyenne par an entre 2010 et 2015 (taux d'évolution annuel de +0,47%) contre 351 habitants en plus en moyenne par an entre 1999 et 2010 (taux d'évolution annuel de +0,85%).

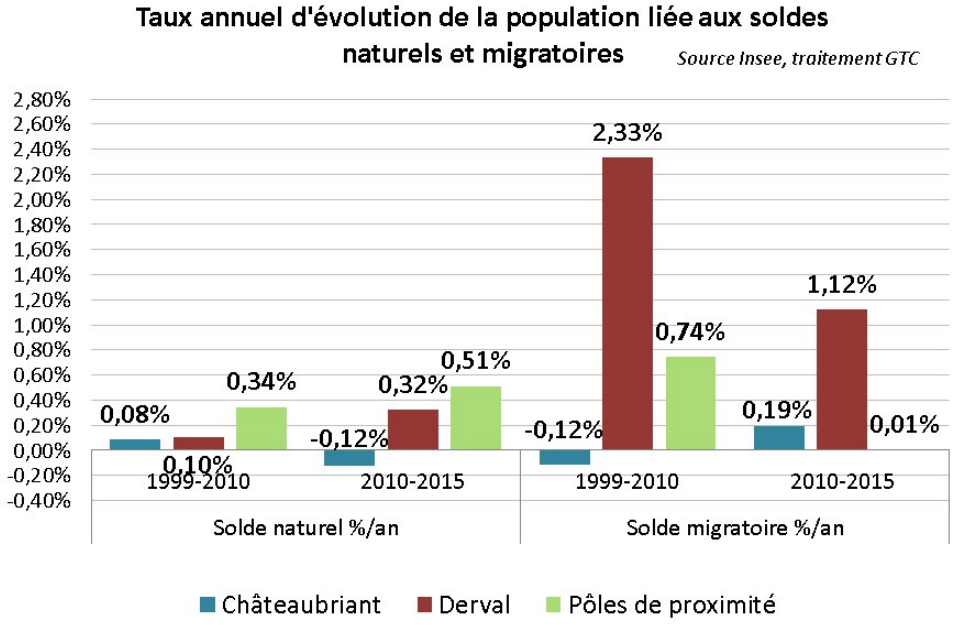
- Ce **léger tassement** de la **croissance** s'observe **à Derval** (+48 habitants en plus par an en moyenne entre 2010 et 2015, contre +69 par an en moyenne entre 1999 et 2010) **et dans les 24 pôles de proximité** (+147 contre +286). Ce sont toujours les communes du sud ouest du territoire localisées le long de la 2 x 2 voies RN 137 et les plus proches de l'agglomération de Nantes qui se développent le plus.
- **A Châteaubriant**, le **maintien sur un palier** autour de **12 000 habitants** est observé depuis 20 ans avec des fluctuations à la hausse ou à la baisse en correspondance avec la conjoncture économique (+9 habitants par an en moyenne de 2010 à 2015, contre -4 habitants par an en moyenne de 1999 à 2010).
- Au total, le **rythme d'évolution** de la population de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval reste **légèrement supérieur** à celui de la **moyenne nationale**.

Pour mémoire, le scénario de développement du Schéma de Cohérence Territoriale (2018-2040) fixe un objectif de taux d'évolution annuel compris **entre +0,57% et +0,74% par an**, soit 270 à 360 habitants en plus en moyenne par an**,** avec un confortement des deux pôles principaux de **Châteaubriant et Derval** se traduisant par un taux d'évolution annuel **entre +0,78% et +1% par an**.

3.1.2 Réduction des apports migratoires

L'évolution de la population résulte du solde naturel qui correspond à la différence entre les naissances et les décès, et du solde migratoire qui est la différence entre les arrivées de population et les départs.



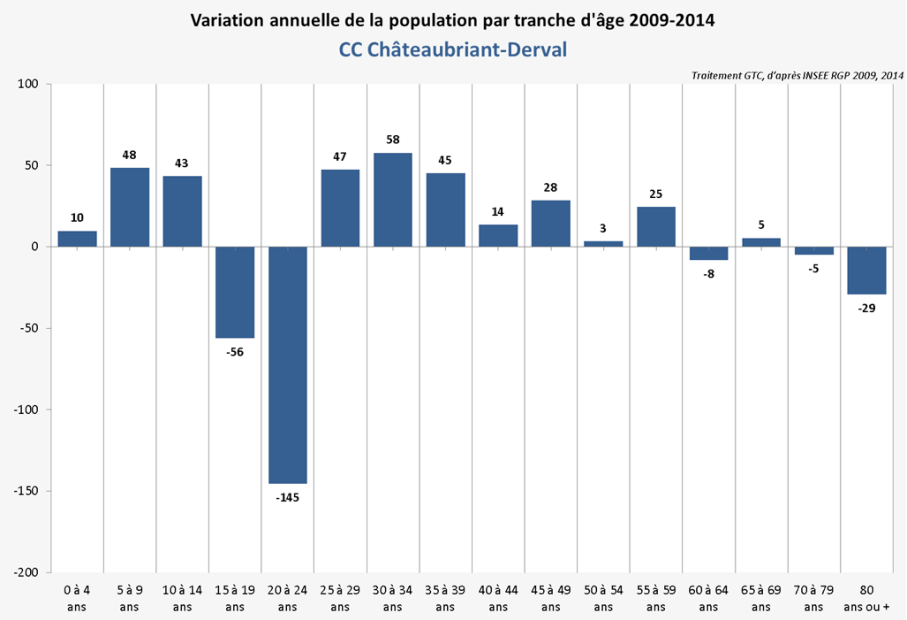


Sur le territoire, **le ralentissement de la croissance démographique de la CCCD observé entre 2010 et 2015 est lié à la réduction des apports migratoires**, plus marquée que dans la région et en France, **alors que les apports naturels s'améliorent très légèrement** (grâce notamment aux arrivées de ménages avec enfants durant l'intervalle précédent).

A Derval et dans les 24 pôles de proximité, l'**attractivité** sur les ménages **reste forte**, en particulier à Derval malgré une atténuation, le solde apparent des entrées et sorties n'est plus que de 1,1% par an à Derval, contre 2,3% précédemment.

A Châteaubriant, le graphe montre que les départs d'habitants sont légèrement plus nombreux que les arrivées entre 2009 et 2014. Cette tendance a semblé s'inverser entre 2010 et 2015 du fait d'une estimation en croissance de la population en 2015 (12 067). Mais, une nouvelle baisse du nombre d'habitants (11 854) est estimée au recensement en 2016 publié au 1er janvier 2019. Donc globalement, la tendance **depuis 20 ans** reste sur un **palier** autour de **12 000 habitants**.

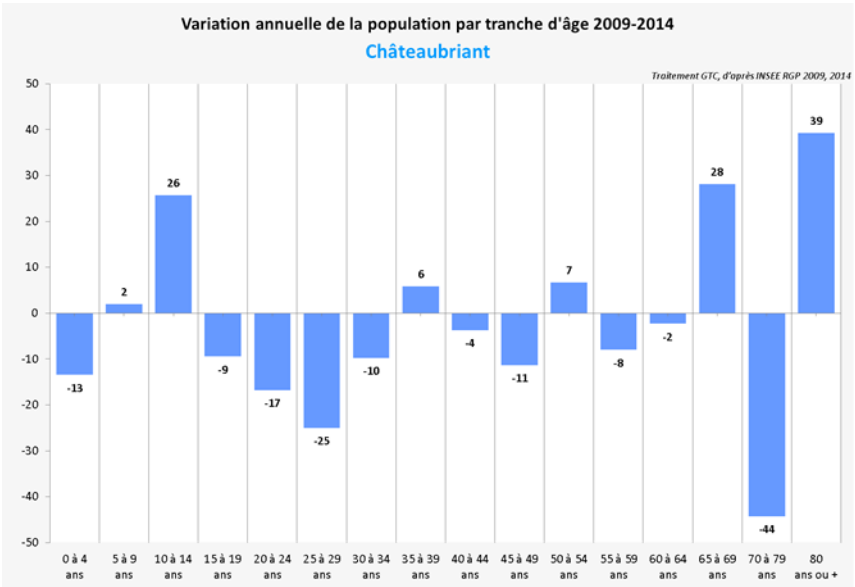
Dans le détail, le solde migratoire par tranche d'âge permet de mettre en évidence les catégories pour lesquelles le territoire est attractif et celles qu'il est difficile d'attirer.



Les familles avec enfants sont nettement excédentaires.

Par contre, les jeunes adultes (15-24 ans) sont déficitaires, ce qui est logique dans la mesure où un grand nombre sont étudiants et s'installent dans les pôles régionaux.

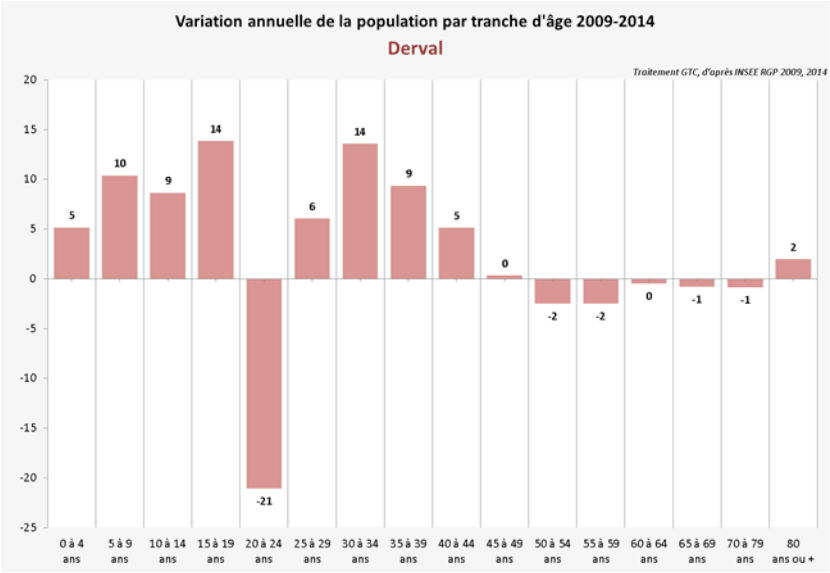
Les 70 ans et plus sont également plus nombreux à quitter le secteur qu'à s'y installer, ce qui peut traduire un manque de structure d'hébergement.



A Châteaubriant, comme dans de nombreuses villes-moyennes, les jeunes ménages avec enfants sont nettement déficitaires de même que les jeunes adultes (études supérieures).

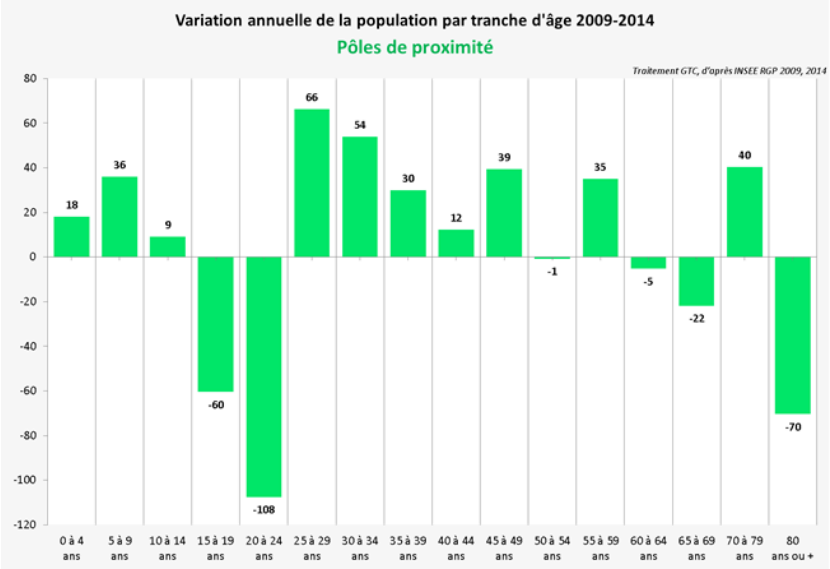
Trois catégories sont excédentaires :

- Les ménages avec enfants au collège qui reviennent s'installer en ville,
- Les 65-69 ans, catégorie qui entre en retraite,
- Les 80 ans et plus qui recherchent pour certains une structure d'hébergement.



A Derval, les familles avec enfants sont nettement excédentaires.

Par contre, les 45 ans et plus sont dans l'ensemble plus nombreux à quitter la ville qu'à s'y installer

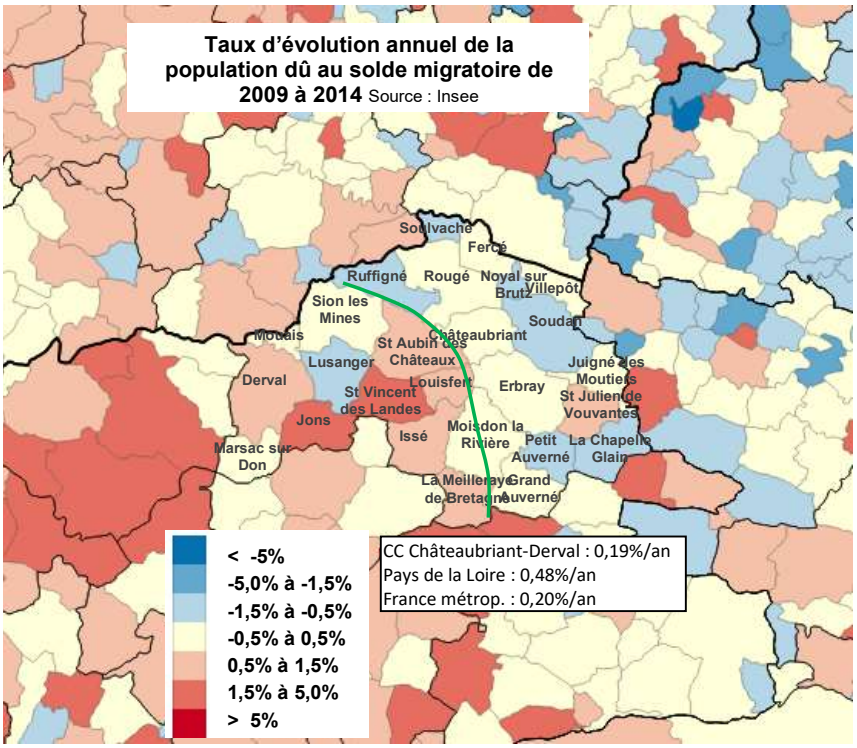


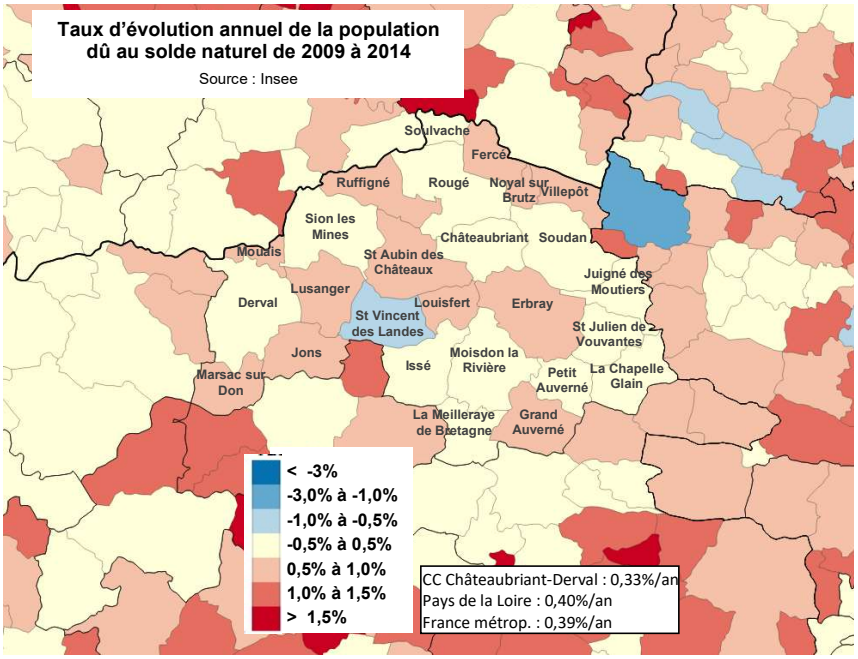
Dans les 24 pôles de proximité, les communes sont largement attractives pour les familles avec enfants.

Par contre, les jeunes adultes (15-24 ans) sont particulièrement déficitaires.

Les 80 ans et plus sont également plus nombreux à quitter le secteur qu'à s'y installer.

3.1.3 Disparité des situations des communes dans les apports de population extérieure





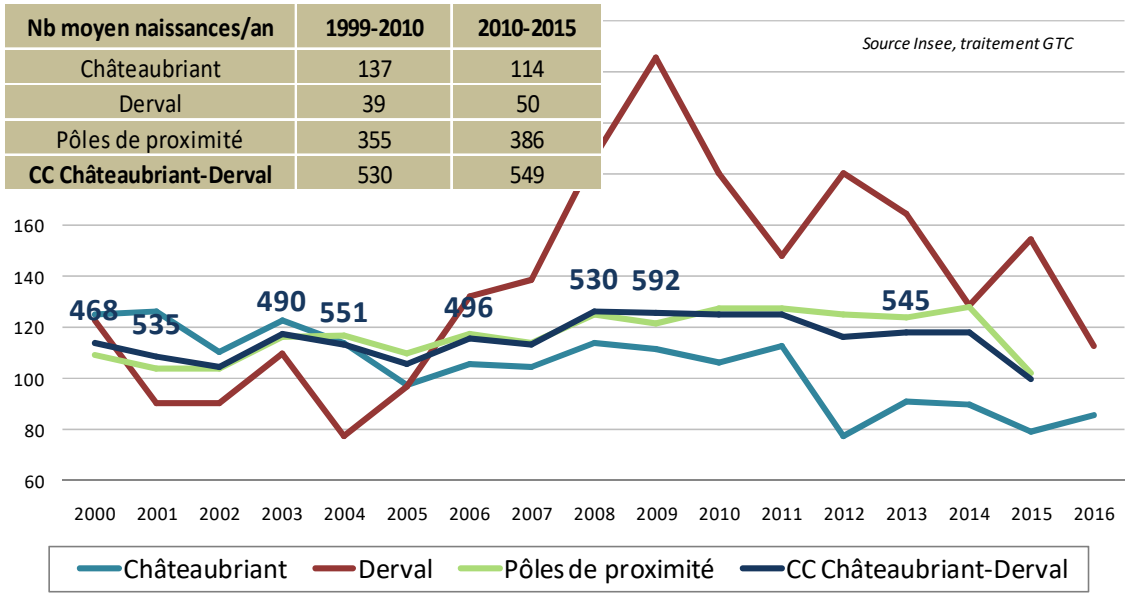
Entre 2009 et 2014, **8 communes**, plutôt situées dans le **sud-ouest du territoire**, connaissent des **apports de population extérieure relativement importants** (influence de l'agglomération nantaise). Alors que pour **7 autres,** localisées à **l'est de la Communauté de Communes, les départs d'habitants** sont **plus nombreux** que les nouvelles installations.

Parallèlement, le **solde naturel** est **plus ou moins équilibré** dans **pratiquement toutes les communes.**

3.1.4 Augmentation du nombre de naissances

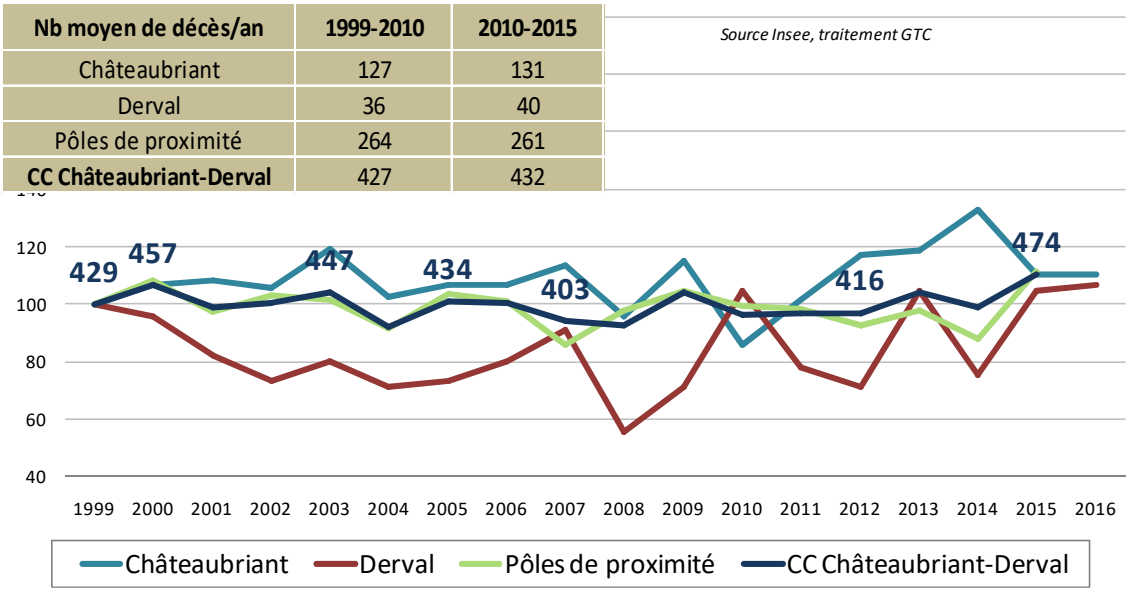
Evolution du nombre de naissances, base 100 en 1999 (et nombre de naissances)

Nb moyen naissances/an	1999-2010	2010-2015
Châteaubriant	137	114
Derval	39	50
Pôles de proximité	355	386
CC Châteaubriant-Derval	530	549



Evolution du nombre de décès, base 100 en 1999 (et nombre de décès)

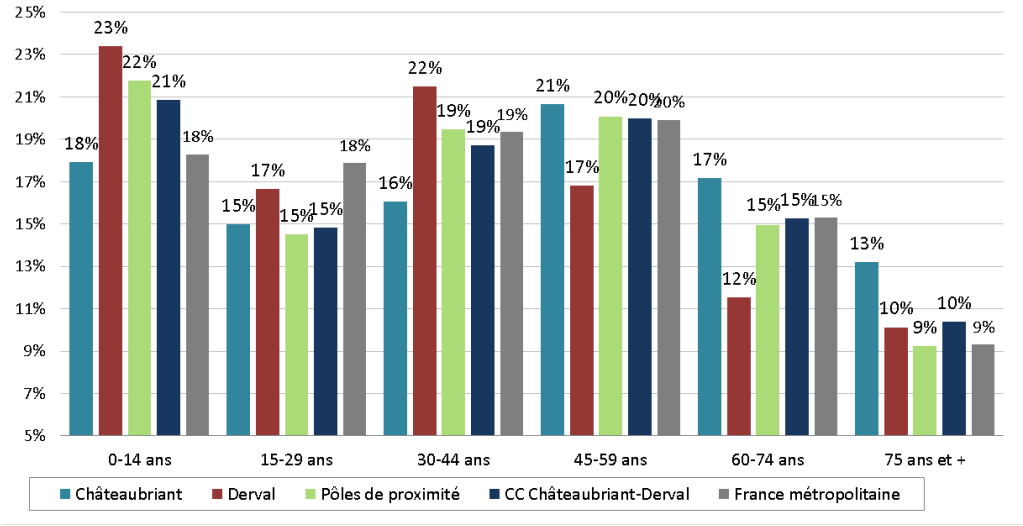
Nb moyen de décès/an	1999-2010	2010-2015
Châteaubriant	127	131
Derval	36	40
Pôles de proximité	264	261
CC Châteaubriant-Derval	427	432



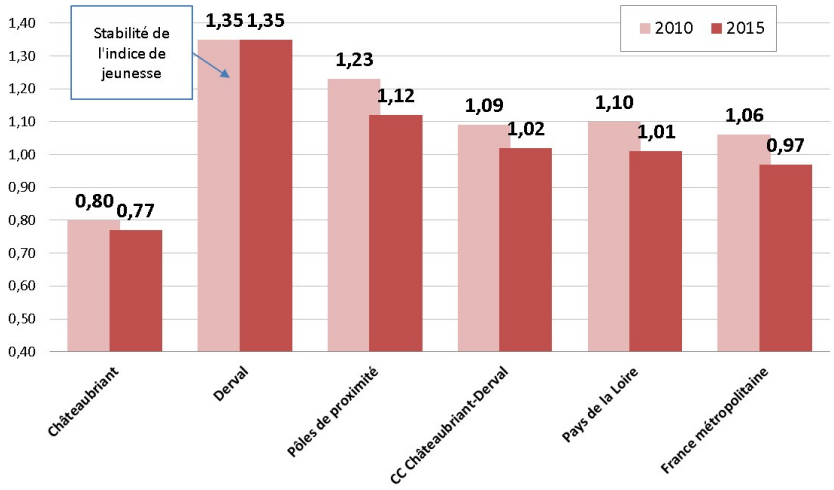
L'amélioration des apports naturels résulte de l'**augmentation** du **nombre des naissances, en particulier à Derval**, et dans une moindre mesure dans les pôles de proximité, alors que le nombre de décès reste stable. Mais à **Châteaubriant,** l'**évolution du nombre des naissances** est **moins favorable**. L'accueil de jeunes ménages dans la ville est un enjeu important pour assurer la fréquentation des équipements (notamment scolaires et de la petite enfance) à court et moyen termes.

3.1.5 Population relativement jeune

Structure par âge de la population en 2015 *Source Insee, traitement GTC*



Indice de jeunesse en 2010 et 2015



Source Insee, traitement GTC. L'indice de jeunesses est le rapport entre le nombre de 0-19 ans et le nombre de 60 ans et plus.

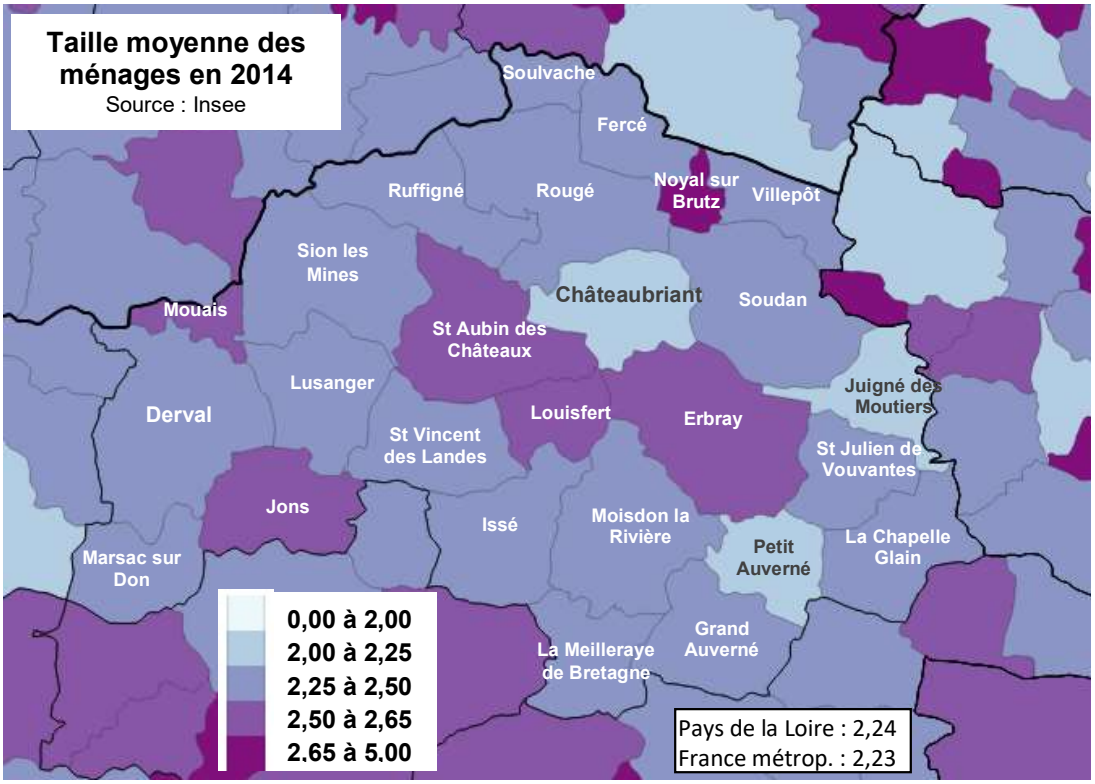
Dans l'ensemble, les **mouvements migratoires** ayant conduit à un certain **renouvellement de la population, *les* habitants** sont **plus jeunes dans la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval qu'en moyenne en France métropolitaine**, avec une population :

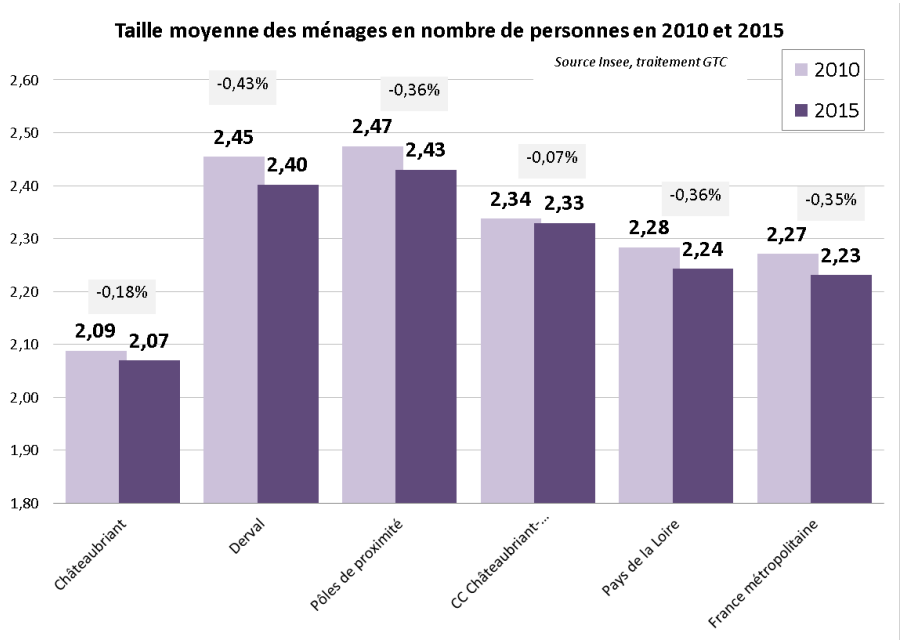
- **Jeune à Derval** : poids élevé des enfants de 0 à 14 ans et des adultes âgés de 30 à 44 ans, et qui se stabilise entre 2010 et 2015. Ce qui est lié à l'apport de familles et de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, phénomène qui compense le vieillissement.
- **Relativement jeune dans les pôles de proximité** avec un poids élevé des 0-14 ans, mais aussi des 45-59 ans.
- **Agée à Châteaubriant, notamment avec 13% de 75 ans et plus** (France métropolitaine : 9%), et une moindre représentation des jeunes et des familles jusqu'à 44 ans. A noter qu'une partie de la population âgée est hébergée en structure (de l'ordre de 200 personnes), ce phénomène participant au caractère âgé de la population.

- **Affichant un « déficit » des 15-29 ans** qui correspond aux jeunes adultes qui partent suivre des études, une formation, ou qui cherchent un premier emploi, ou un premier logement dans les agglomérations voisines (installation à Nantes, Angers…).

La pérennisation des équipements et des services pour la petite enfance et la jeunesse à Derval et dans les pôles de proximité les plus structurés, ainsi que l'accueil des jeunes ménages et des familles à Châteaubriant est un enjeu primordial pour le territoire.

3.1.6 Taille moyenne des ménages élevée

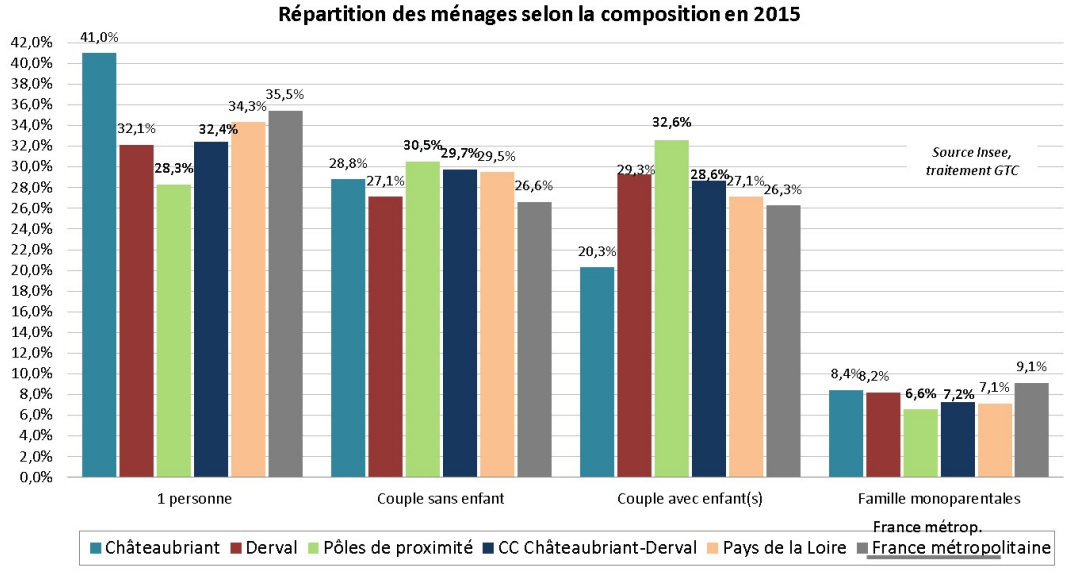




En lien avec le caractère plutôt jeune de la population, la taille moyenne des ménages, stable entre 2010 et 2015, est relativement élevée : 2,33, contre 2,23 en France métropolitaine, notamment dans 6 communes où elle est supérieure à 2,50.

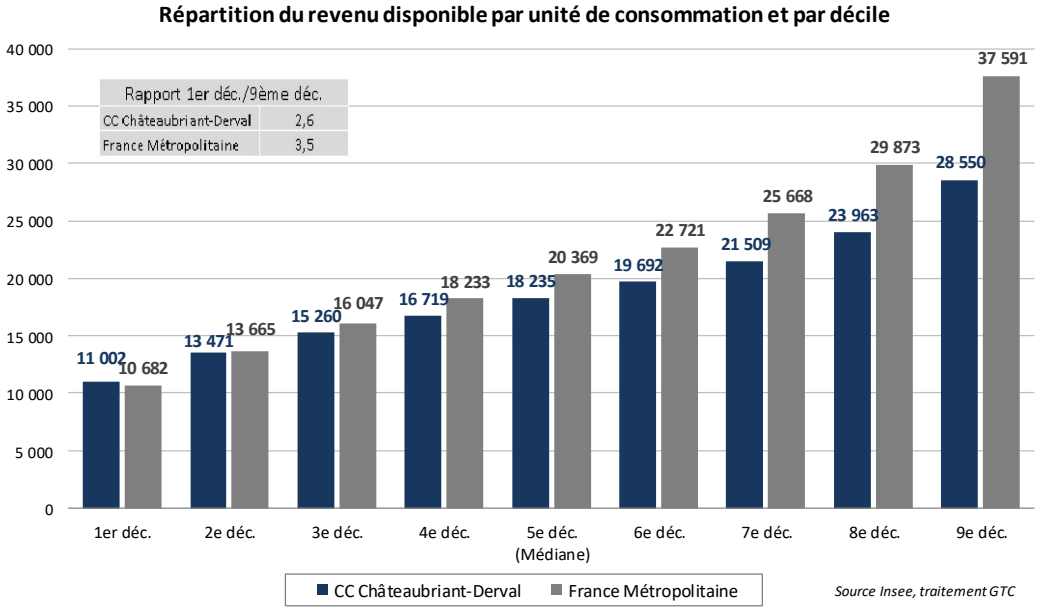
Elle est faible dans la ville de Châteaubriant où la population est plus âgée, et où l'offre en T1, T2 et T3 permet de loger les ménages d'1 et 2 personnes (qui représentent 40% et 29% des ménages de la ville), **plus facilement que dans les autres communes.**

Il en découle un potentiel de décohabitation important. Pour ceux qui souhaiteront rester sur le territoire, il convient donc de disposer d'une offre et d'un choix de logements suffisamment larges et de qualité pour répondre à l'accueil de ces jeunes adultes au moment où ils quitteront le domicile des parents.

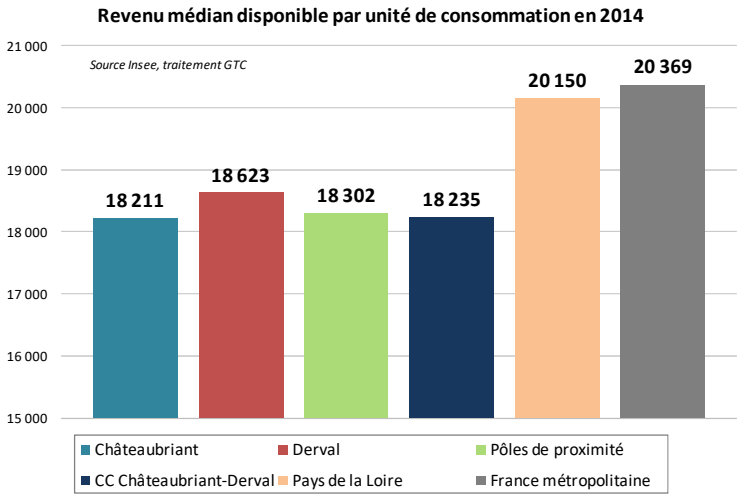


A noter : le taux de familles monoparentales est inférieur à la moyenne nationale. Il est de 7,2% sur l'ensemble de la Communauté de Communes, et à peine supérieur à Châteaubriant et Derval (8,4% et 8,2%) par rapport aux autres communes (6,6%).

3.2 Revenu médian inférieur de 10% à la moyenne nationale



Le revenu médian annuel disponible par unité de consommation de la population de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval de 18 235 € en 2014, est **inférieur de 10% à celui de la moyenne nationale**.



Au sein du territoire, les **disparités sociales entre les communes** sont **relativement contenues,** avec un revenu médian qui est compris entre 17 005€ à Soulvache et 19 706€ à Noyal sur Brutz.

Même à Châteaubriant, pourtant la plus apte à accueillir tous types de population, y compris les ménages à faibles ressources qui peuvent bénéficier d'une offre de logements à loyer modeste, d'équipements et de services notamment d'accompagnement vers l'emploi, le revenu médian est équivalent à celui des autres pôles.

La différence avec le référent national est liée aux ménages aux revenus les plus élevés : globalement les catégories les plus aisées ont des revenus plus faibles dans la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval qu'en moyenne en France, et les ménages les plus modestes ont des revenus comparables. En effet, la population active de la CCCD comprend peu de cadres et de professions intellectuelles supérieures résidant sur le territoire même si leur nombre tend à augmenter : 7% des actifs de 15 à 64 ans, contre 16% en moyenne en France métropolitaine, alors que la part des ouvriers est beaucoup plus importante : 34% contre 22% en moyenne en France.

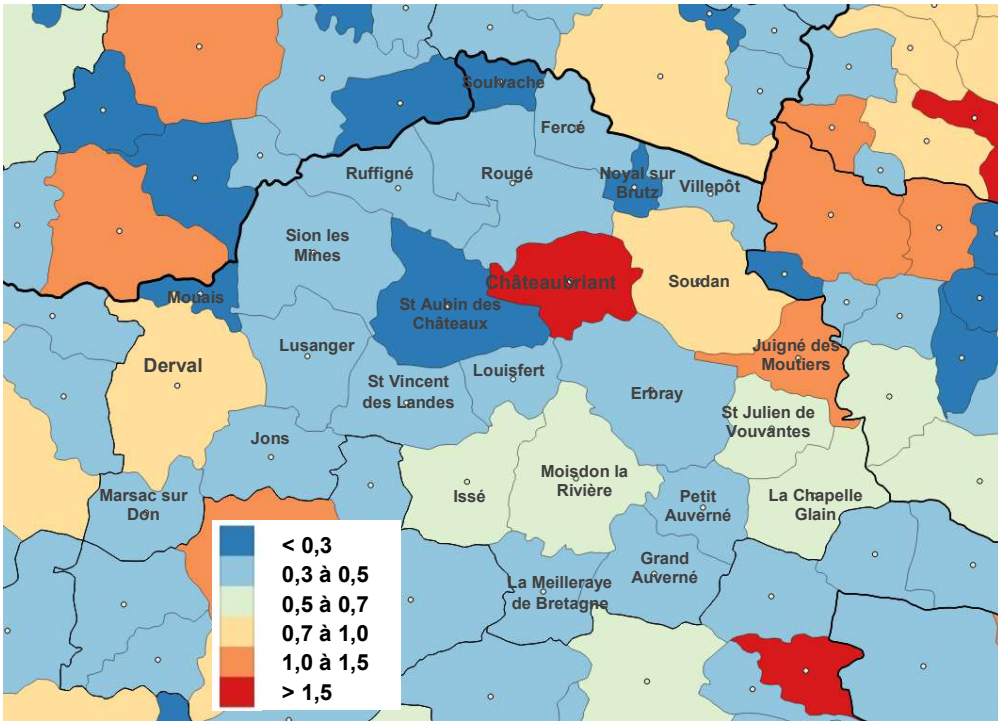
Le niveau de prix des logements doit être en adéquation avec le niveau de ressources des ménages qui est plutôt modeste.

3.3 Croissance récente de l'emploi

Emploi, chômage	Nbre d'emplois (Insee)			Evolut. Emploi salarié privé/an (ACOSS)		Ind. concentration de l'emploi (Insee)	
	2010	2015	2010-2015	2007-2015	2015-2017	2010	2015
Châteaubriant	8 767	8 962	195	-0,6%	2,5%	2,07	2,15
Derval	1 219	1 364	145	1,0%	7,7%	0,91	0,95
Pôles de proximité	5 473	5 567	94	0,0%	-0,1%	0,46	0,46
CC Châteaubriant-Derval	**15 459**	**15 893**	**434**	**-0,3%**	**2,3%**	**0,88**	**0,90**
Pays de la Loire	1 492 126	1 511 412	19 286	0,0%	1,6%	0,99	0,99
France métropolitaine	25 770 649	25 735 751	-34 899	-0,2%	1,1%	0,99	0,98

Indice de concentration de l'emploi en 2014

(Nombre d'emplois / nombre d'actifs résidents ayant un emploi) Source : Insee



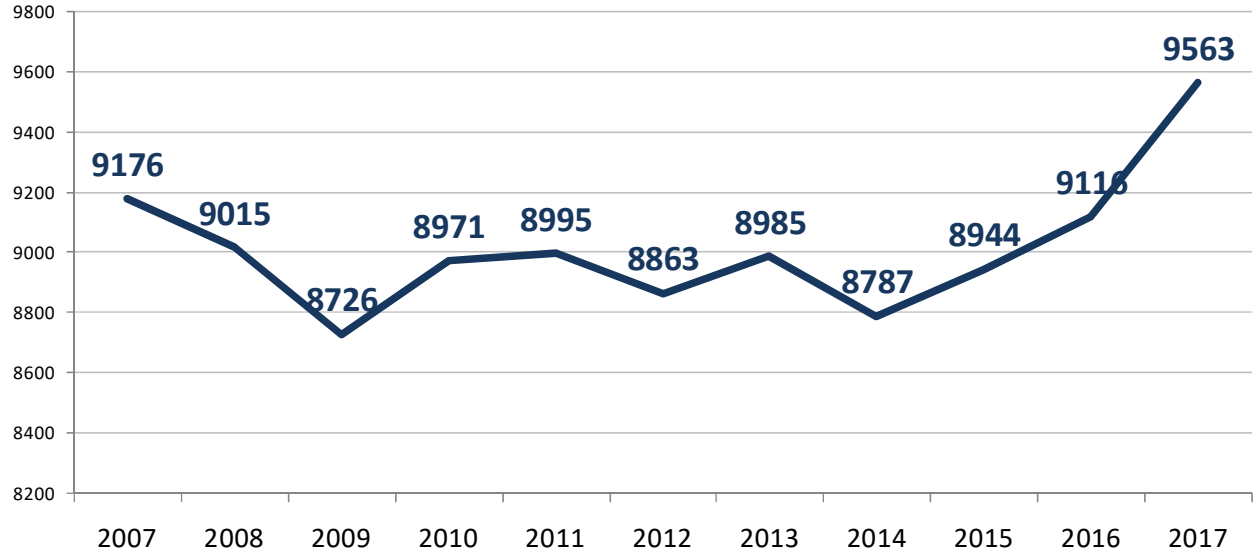
Les **deux principaux pôles d'emploi** du territoire sont C**hâteaubriant** (**8 962 emplois en 2015**) et **Derval** (**1 364**) selon les données de l'INSEE.

Dans les 24 pôles de proximité, quelques communes disposent également d'une offre d'emplois significative : Soudan (634 emplois), Erbray (587), Issé (459), Moisdon la Rivière (422), et dans une moindre mesure Juigné des Moutiers qui apparait avec un taux de concentration de l'emploi élevé (179 emplois du fait de la présence du siège de l'entreprise Hervé TP).

Les données les plus récentes de Pôle emploi montrent que le nombre de demandeurs d'emploi inscrits a diminué en passant de 4 069 demandeurs de catégorie ABCDE [1] en décembre 2016 à 3 987 en décembre 2017.

[1] Demandeurs d'emploi de Catégorie A : en recherche d'emploi, sans emploi. De Catégorie B : en recherche d'emploi, en activité réduite courte. De Catégorie C : en recherche d'emploi, en activité réduite longue. De Catégorie D : non en recherche d'emploi, sans emploi. De Catégorie E : non en recherche d'emploi, en emploi.

Evolution du nombre d'emplois salariés privés
Au 31 décembre - CC Châteaubriant-Derval Source : Acoss-Insee-Dares, données brutes

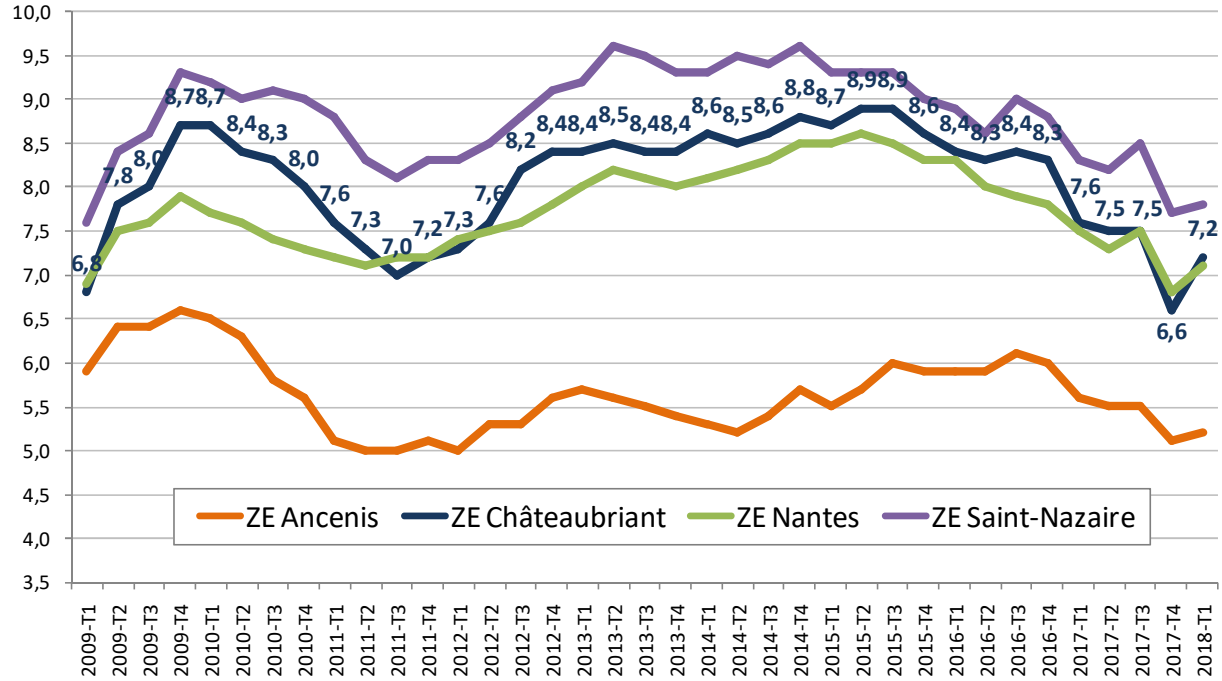


Les données les plus récentes de l'Acoss sur l'emploi salarié privé montrent une reprise amorcée en 2016 qui est confirmée en 2017 : plus de 600 emplois en 2 ans. Cette hausse est portée par les activités des agences de travail temporaire : +284 emplois à Châteaubriant et +82 à Derval, entre 2015 et 2017 et dans une moindre mesure les transports routiers de fret interurbains (+39 à Châteaubriant entre 2015 et 2017).

La **conservation** du **caractère attractif du territoire** et de la **vitalité démographique** passe par la confirmation du **dynamisme économique** observé très récemment. Il est primordial de conforter les communes structurantes en matière d'emplois, comme cela est par ailleurs, indiqué dans le SCoT.

Evolution du taux de chômage par zone d'emploi

Source : taux de chômage localisé en moyenne trimestrielle, (données CVS) Insee



L'évolution favorable de l'emploi a des **retombées positives sur le chômage**, qui a diminué depuis fin 2015, comme le montrent les données par zones d'emploi.

En effet, le taux de chômage de la zone d'emploi de Châteaubriant s'est abaissé jusqu'à 6,6% en fin d'année 2017, mais le début de l'année 2018 est marqué par un léger rebond (7,2%) comme dans les autres zones d'emploi du département.

Les efforts portés par la collectivité et l'ensemble des acteurs locaux en le domaine économique sont bien évidemment à poursuivre.

3.4 Synthèse

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval totalise une population municipale de 44 363 habitants en 2015. L'évolution récente montre un **ralentissement de la croissance** : +0,47% par an entre 2010 et 2015, contre +0,85% entre 1999 et 2010 (soit 204 habitants en plus par an, contre 351) :

- Un **léger tassement de la croissance** est observé **à Derval** (+48 habitants par an entre 2010 et 2015, contre +69 habitants par an entre 1999 et 2010) et dans les pôles de proximité, où l'excédent migratoire, principal élément qui alimente la croissance démographique, s'atténue, signe que le renouvellement des ménages au profit des familles avec enfants se réduit.
- La ville centre **Châteaubriant** se **maintient sur un palier** autour de **12 000 habitants** depuis 20 ans avec des fluctuations à la hausse ou à la baisse en correspondance avec la conjoncture économique (+9 habitants par an en moyenne de 2010 à 2015 contre -4 habitants par an en moyenne de 1999 à 2010).

Les mouvements migratoires observés par le passé qui s'appuient sur une **offre foncière attractive en terme de prix**, et sur la structuration du parc de logements ont donc conduit à maintenir une population jeune à Derval et dans les pôles de proximité, alors qu'elle est beaucoup plus âgée dans la ville centre de Châteaubriant compte tenu de la présence de structures d'accueil et d'un souhait de proximité vis-à-vis des équipements et des services.

Cela signifie que le **potentiel de décohabitation** est **important** et que la Communauté de Communes doit maintenir son attractivité vis-à-vis des familles et la renforcer dans la ville de Châteaubriant afin de conforter son rôle de ville centre et son rayonnement.

Parallèlement, le **phénomène de vieillissement**, que l'on rencontre d'une manière générale en France, et alors que le territoire apparaît moins bien équipé en structure d'hébergement qu'en moyenne dans la région, est une donnée importante à considérer pour adapter l'offre de logements aux besoins : renforcement sans doute nécessaire de l'offre de petite et moyenne taille adaptée à loyer modéré et adaptation du parc existant à la perte de mobilité et au handicap.

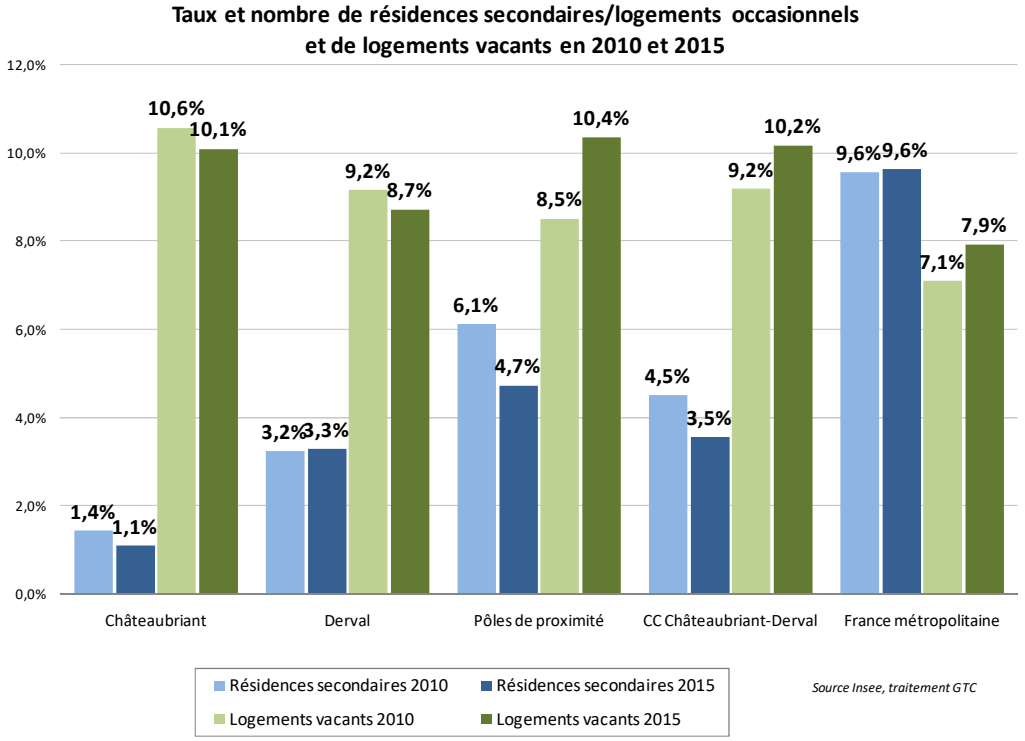
Liée à la **faiblesse du poids des ménages à hauts revenus** (nombre de cadres restreint), la population se caractérise par un niveau de ressources modeste, le revenu médian disponible étant inférieur de 10% à la moyenne nationale et plutôt homogène entre les communes du territoire.

Entre 2015 et 2017, l'amélioration du contexte économique national se traduit par une **progression de l'emploi salarié privé** sur le territoire, grâce au développement des activités liées au travail temporaire. Cette évolution notable puisqu'elle est plus marquée que la tendance nationale (+2,3% par an contre 1,1% par an), constitue un élément très favorable et un appui indispensable au renforcement de l'attractivité résidentielle. Elle reste néanmoins à conforter afin d'obtenir des retombées pérennes sur les autres domaines économiques et favoriser un réel dynamisme sur le marché de l'emploi à moyen terme.

4. Structure du parc de logements

4.1 Plus de 2 200 logements vacants

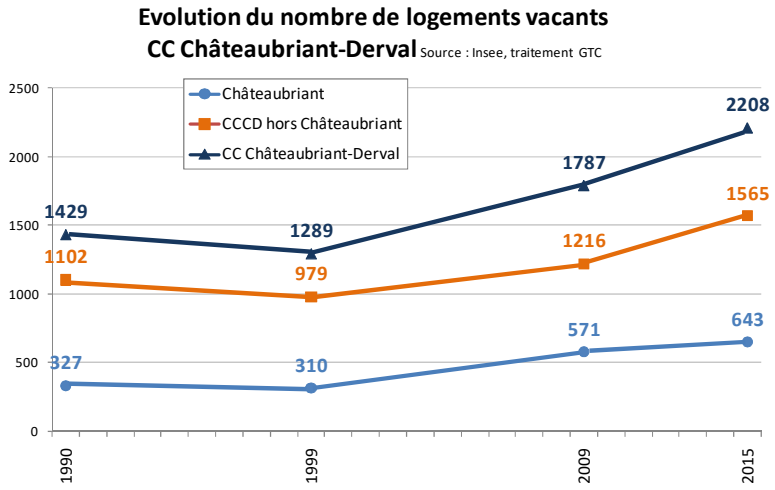
Parc de logements (Insee)	Parc en 2015				Variation entre 2010 et 2015			
	Logements	Résidences principales	Résidences second./logts occasionnels	Logements vacants	Logements	Résidences principales	Résidences second./logts occasionnels	Logements vacants
Châteaubriant	6 368	5 657	68	643	27	77	-22	-28
Derval	1 586	1 396	52	138	149	137	6	6
Pôles de proximité	13 754	11 679	649	1 426	649	492	-153	310
CC Châteaubriant-Derval	**21 710**	18 732	770	2 208	**827**	**706**	**-169**	**290**



Source Insee, traitement GTC

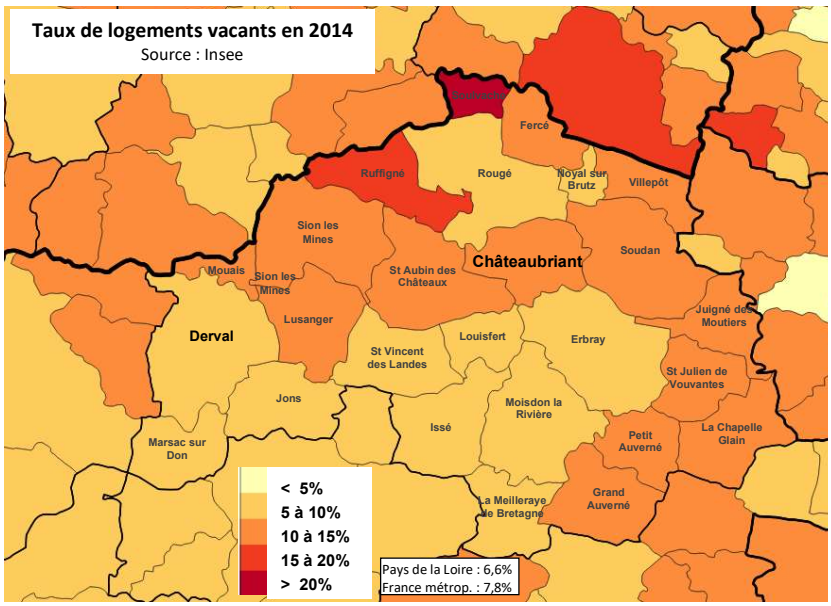
Entre 2010 et 2015, le parc de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval s'est enrichi de 827 logements pour totaliser 21710 logements en 2015.

Si le parc de résidences secondaires, déjà faible, tend à diminuer (-169 entre 2010 et 2015), **la vacance se développe avec 290 logements vacants en plus, pour atteindre plus de 2 200 logements totalement inoccupés en 2015**.

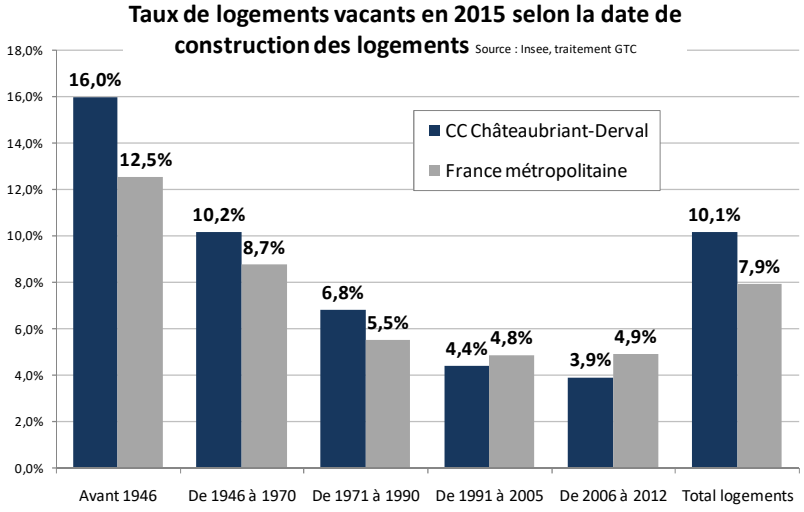


Ainsi, le taux de vacance de 10,2% est supérieur de 2,3 points à la moyenne nationale. **Il reste que le taux de vacance diminue à Châteaubriant et Derval** : après une phase de croissance démographique qui s'accompagnait d'un développement de la vacance, le phénomène tend à s'inverser, sauf dans les pôles de proximité où au contraire la vacance progresse.

La forte vacance touche un nombre de communes important, puisque 15 d'entre elles affichent un taux supérieur à 10%. Les communes du sud du territoire, orientées vers l'agglomération de Nantes, et bénéficiant donc d'une plus forte attractivité de par leur localisation, sont les moins impactées.



Nombre de logements vacants selon leur date de construction en 2015 - Source : Insee, traitement GTC	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2012	Total logements
CC Châteaubriant-Derval	810	469	330	357	117	83	2165



C'est dans le parc le plus ancien que la vacance est la plus développée : près de 1 300 logements vacants, soit 6 logements vacants sur 10, ont été construits avant 1946 (c'est 42% pour la France métropolitaine). Ces logements sont dans certains cas difficiles et coûteux à réhabiliter et à mettre aux normes actuelles (confort, énergétique…) et ne disposent pas toujours des éléments aujourd'hui recherchés par les ménages (garage, plain-pied…). Ils sont par contre souvent de qualité patrimoniale intéressante.

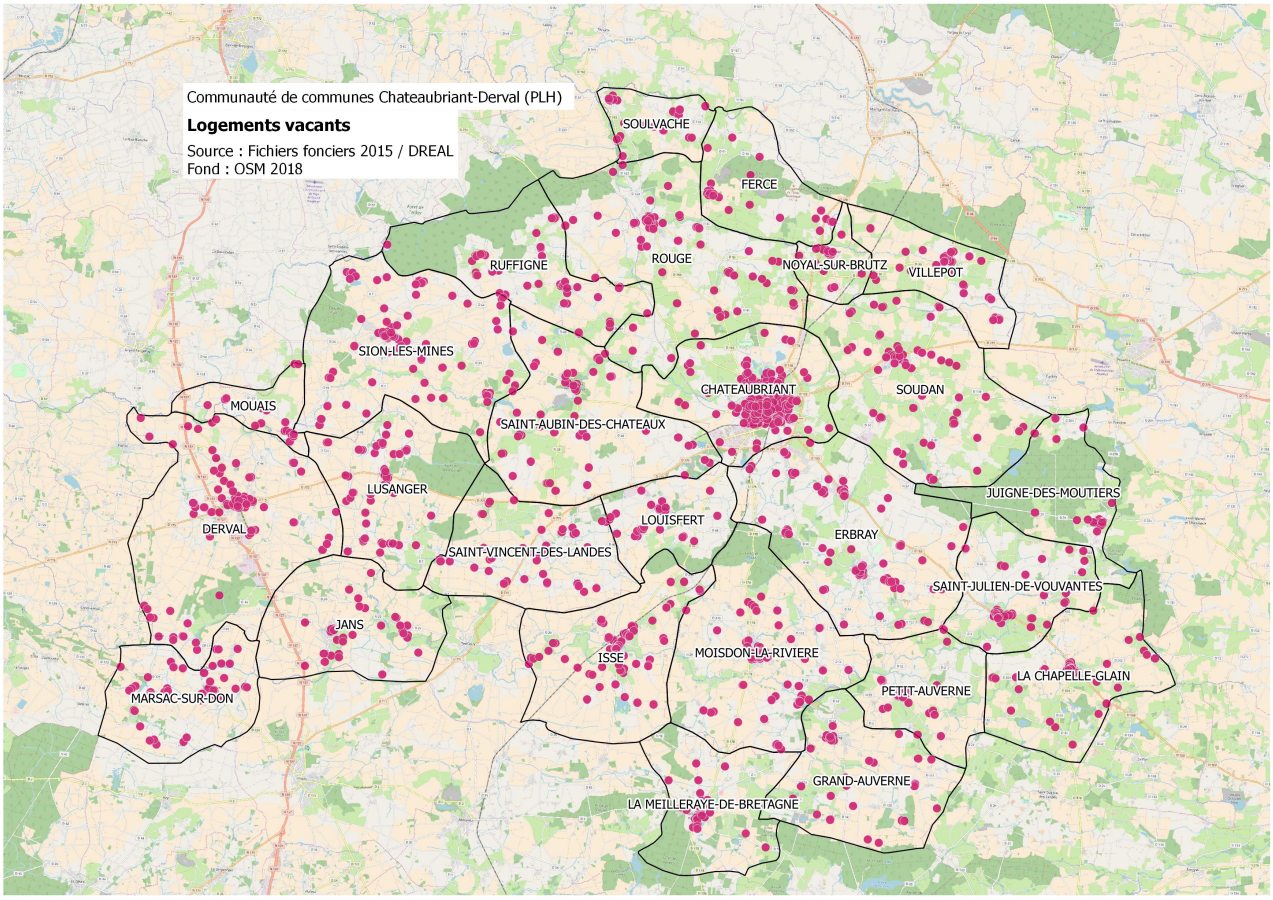
Au travers du fichier « MAJIC », les données fiscales apportent un complément d'informations intéressant pour localiser de manière précise la vacance et la qualifier. Le travail fournit par l'équipe d'étude, complété par la vérification de terrain réalisée par les élus, a permis une actualisation et un repérage précis du phénomène à l'échelle des centres-bourg des communes et du centre-ville de Châteaubriant. Les cartes à l'échelle des communes figurent en annexes page 67.

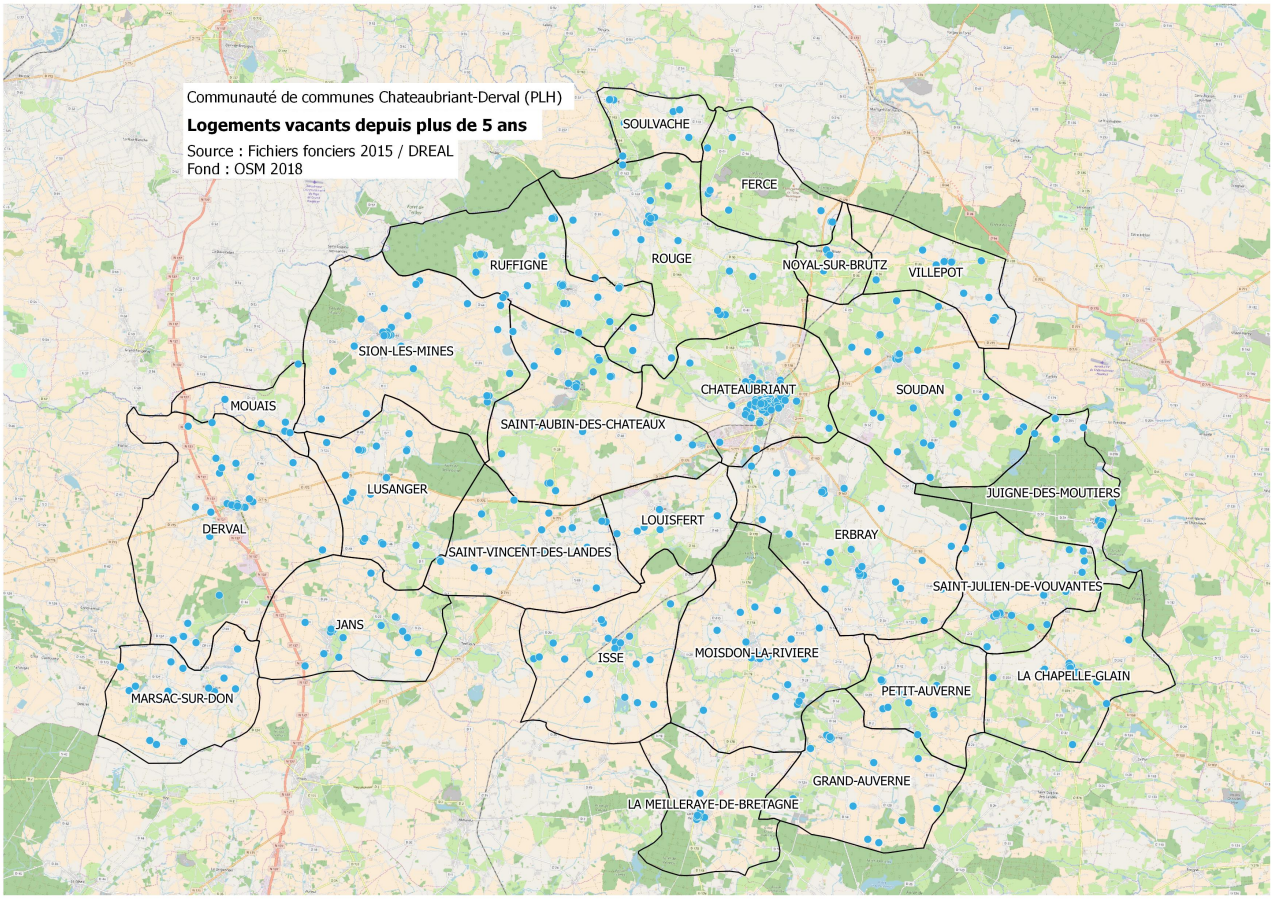
Le traitement des données par commune montre que la ville-centre concentre 35% des logements vacants de la Communauté de Communes contre 27% de la population mais cette vacance est moins structurelle que dans les autres communes (17% de vacance de longue durée contre 28% dans la CC) et concerne moins des logements de mauvaise qualité.

Logements vacants selon le fichier fiscal "MAJIC" au 1er janvier 2015	Nbre Logts Vacants	dont nbre Logts Vacants de plus de 5 ans	dont taux Logts Vacants de plus de 5 ans	dont nbre Logts Vacants qualifiés de médiocre*	dont taux Logts Vacants qualifiés de médiocre*
Châteaubriant	767	129	17%	63	8%
Derval	115	36	31%	22	19%
La Chapelle-Glain	44	16	36%	13	30%
Erbray	86	28	33%	32	37%
Fercé	23	6	26%	5	22%
Grand-Auverné	52	17	33%	12	23%
Issé	94	27	29%	32	34%
Jans	37	16	43%	11	30%
Juigné-des-Moutiers	22	10	45%	7	32%
Louisfert	31	7	23%	11	35%
Lusanger	58	21	36%	20	34%
Marsac-sur-Don	58	16	28%	17	29%
La Meilleraye-de-Bretagne	47	14	30%	6	13%
Moisdon-la-Rivière	73	22	30%	24	33%
Mouais	23	9	39%	7	30%
Noyal-sur-Brutz	24	8	33%	5	21%
Petit-Auverné	31	12	39%	9	29%
Rougé	84	27	32%	16	19%
Ruffigné	62	31	50%	19	31%
Saint-Aubin-des-Châteaux	68	27	40%	21	31%
Saint-Julien-de-Vouvantes	54	19	35%	16	30%
Saint-Vincent-des-Landes	59	18	31%	18	31%
Sion-les-Mines	107	31	29%	36	34%
Soudan	99	39	39%	31	31%
Soulvache	36	10	28%	9	25%
Villepot	37	12	32%	13	35%
CC Chateaubriant-Derval	**2191**	**608**	**28%**	**475**	**22%**
Châteaubriant	767	129	17%	63	8%
Derval	115	36	31%	22	19%
Pôles de proximité	1309	443	34%	390	30%

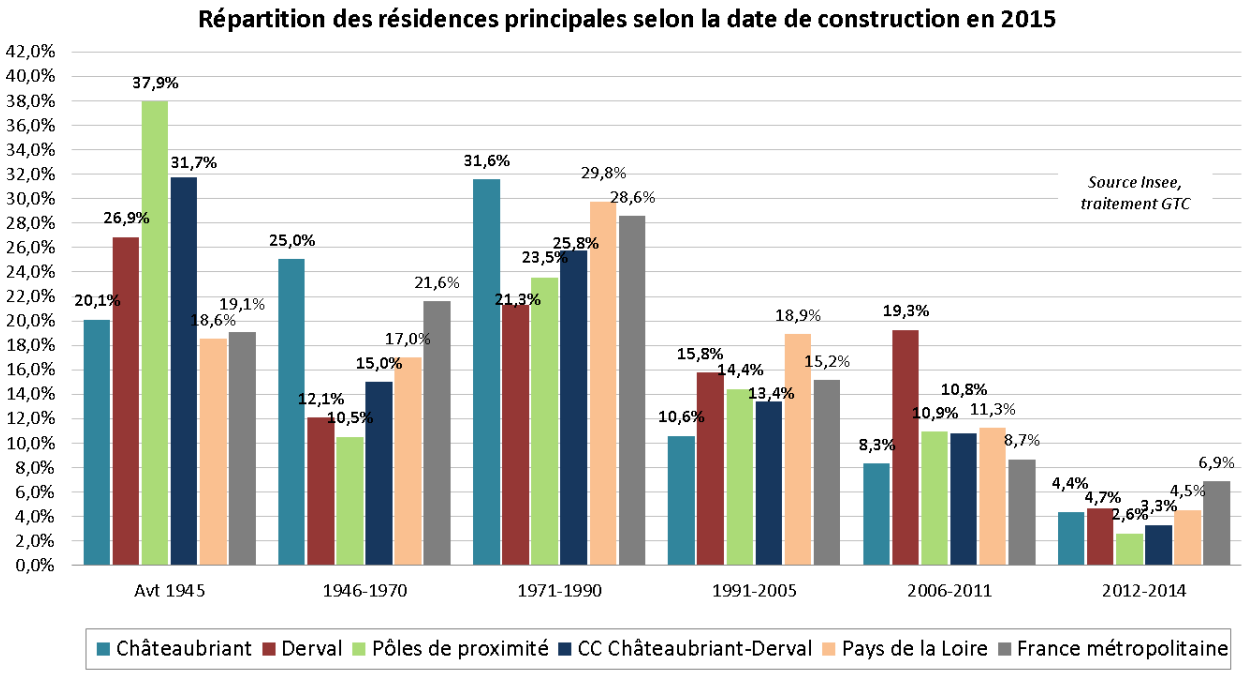
*Précision sur la notion de logement qualifié de "médiocre" : au regard des huit catégories du classement cadastral avec la catégorie 1 dite "grande luxe", aux catégories 6 "ordinaire", 7 "médiocre" et 8 "très médiocre". Ces deux dernières catégories (7 et 8) sont incluses dans cette qualification des logements médiocres, utilisée pour appréhender le niveau de qualité des logements.

La localisation du parc de logements vacants montre par ailleurs une dispersion du phénomène, notamment dans les communes, avec sans doute des difficultés pour imaginer une récupération possible en dehors des secteurs les plus agglomérés.


Communauté de communes Chateaubriant-Derval (PLH)
Logements vacants
Source : Fichiers fonciers 2015 / DREAL
Fond : OSM 2018
SOULVACHE
FERCE
RUFFIGNE
ROUGE
NOYAL-SUR-BRUTZ
VILLEPOT
SION-LES-MINES
CHATEAUBRIANT
SOUDAN
MOUAIS
SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX
LUSANGER
JUIGNE-DES-MOUTIERS
DERVAL
LOUISFERT
ERBRAY
SAINT-VINCENT-DES-LANDES
SAINT-JULIEN-DE-VOUVANTES
JANS
ISSE
MOISDON-LA-RIVIERE
LA CHAPELLE-GLAIN
MARSAC-SUR-DON
PETIT-AUVERNE
GRAND-AUVERNE
LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE


Communauté de communes Chateaubriant-Derval (PLH)
Logements vacants depuis plus de 5 ans
Source : Fichiers fonciers 2015 / DREAL
Fond : OSM 2018
SOULVACHE
FERCE
RUFFIGNE
ROUGE
NOYAL-SUR-BRUTZ
VILLEPOT
SION-LES-MINES
CHATEAUBRIANT
SOUDAN
MOUAIS
SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX
LUSANGER
JUIGNE-DES-MOUTIERS
DERVAL
LOUISFERT
ERBRAY
SAINT-VINCENT-DES-LANDES
SAINT-JULIEN-DE-VOUVANTES
JANS
ISSE
MOISDON-LA-RIVIERE
LA CHAPELLE-GLAIN
MARSAC-SUR-DON
PETIT-AUVERNE
GRAND-AUVERNE
LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE

4.2 Poids important du parc ancien



Taux de résidences principales construites avant 1948 ayant une étiquette F ou G	
France métropolitaine	**45% ***
CC Châteaubriant-Derval	**Estimation : 2800**

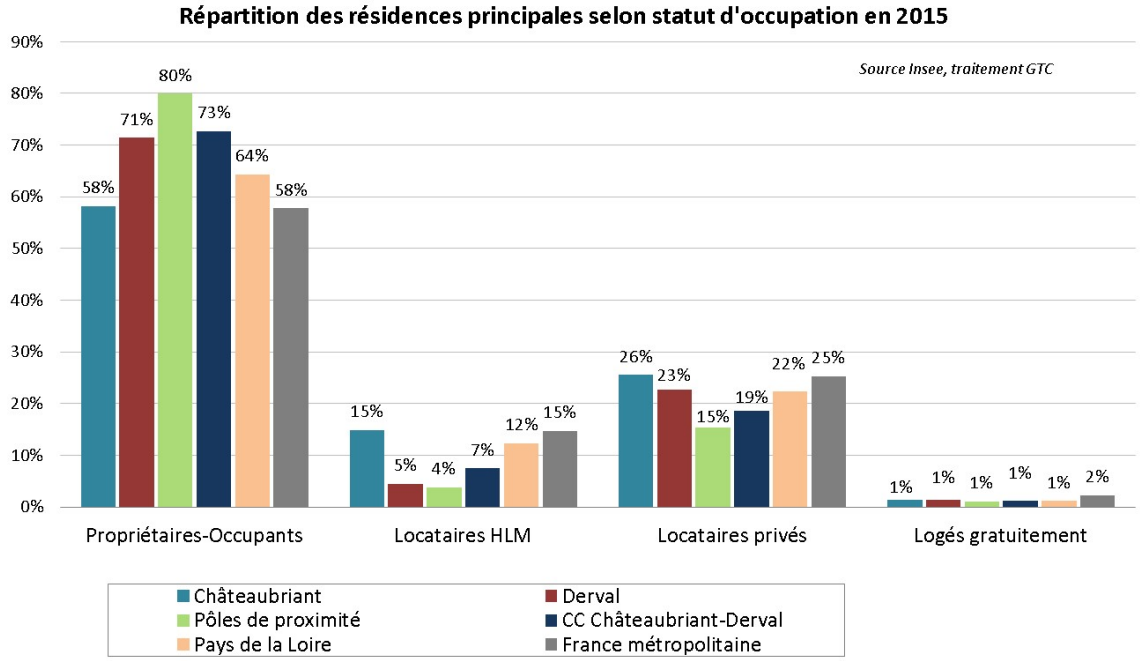
* Source : Théma " Les ménages et la consommation d'énergie", mars 2017, Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, en charge des relations internationales sur le climat - SOeS Enquête Phébus

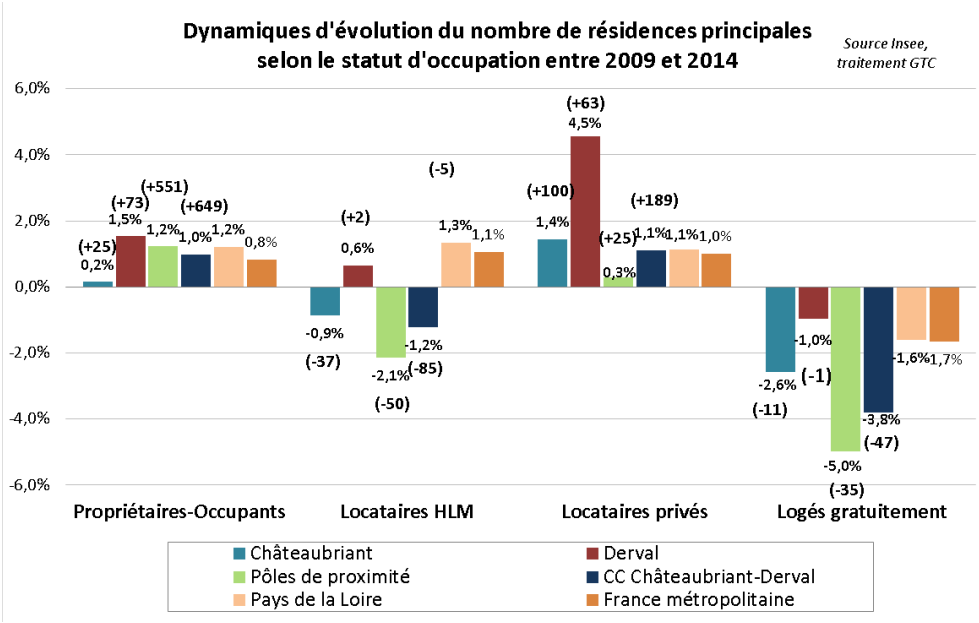
Globalement, le poids du parc de résidences principales ancien est élevé : plus de 5 900 datent d'avant 1945, soit 32,0%, contre 19,1% en moyenne en France métropolitaine. Si ce bâti comporte un attrait patrimonial, une grande part ne comprend pas les principaux éléments de confort notamment en matière énergétique : en appliquant les ratios moyens observés en France, **environ 2 800 résidences principales auraient une étiquette énergétique (DPE) F ou G.**

Ce parc ancien est particulièrement important à Derval, et encore plus dans les pôles de proximité. Parallèlement, la commune de Derval a connu également une période d'intense production de logements entre 2006 et 2011, avec l'installation en accession à la propriété de jeunes ménages et de familles.

La ville de Châteaubriant est marquée par les périodes de production du parc locatif social, des années 1960-70, qui est essentiellement collectif.

4.3 Trois quarts de propriétaires occupants

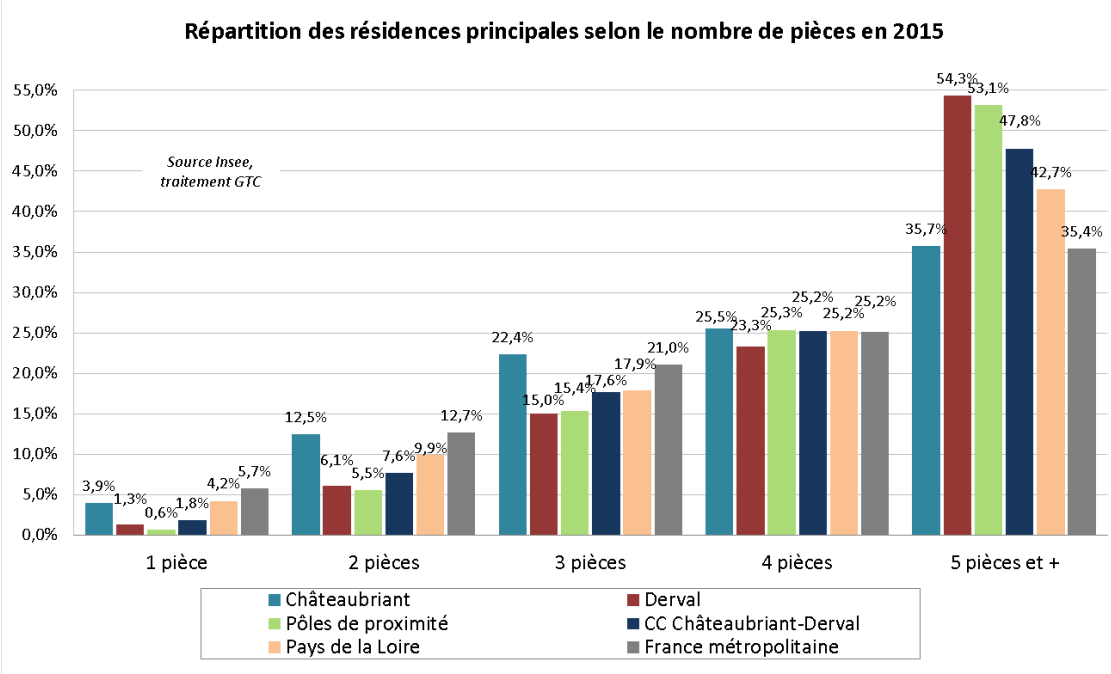


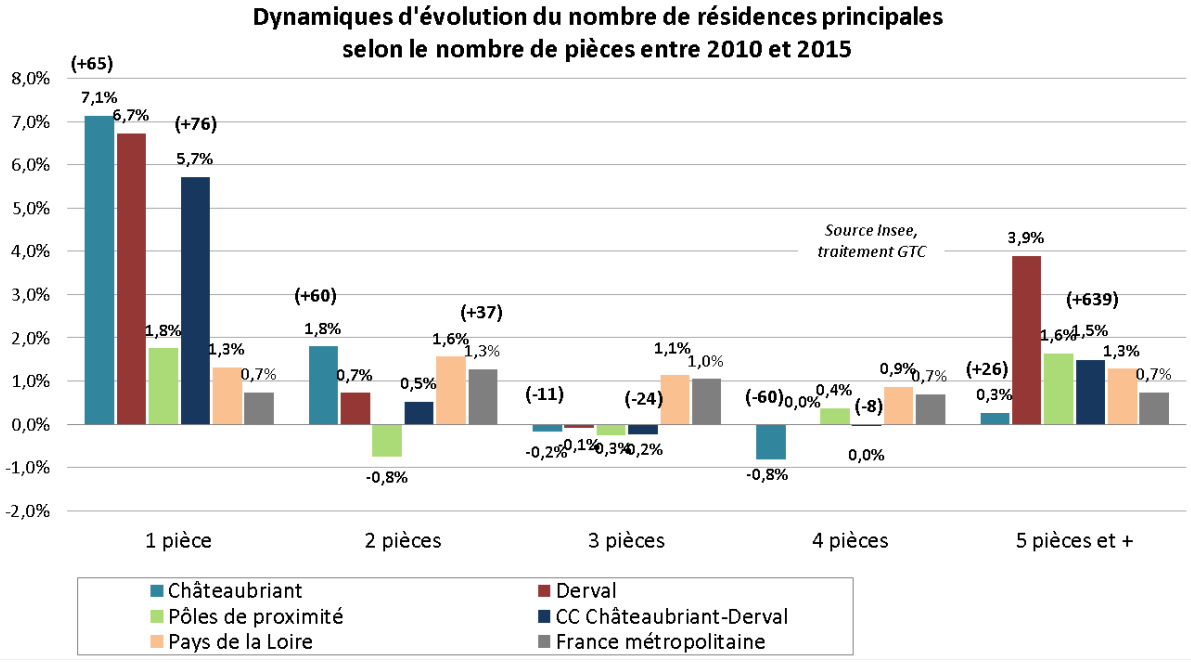


Le poids des propriétaires occupants est prépondérant, puisque **près des trois quarts des occupants des résidences principales sont propriétaires du logement qu'ils occupent**, ce qui est plus marqué qu'en moyenne en France métropolitaine (73% contre 58%).

Dans la ville de Châteaubriant, et dans une moindre mesure à Derval, l'offre locative est plus développée que sur le reste du territoire. Mais le poids du parc locatif social tend à se réduire sur l'ensemble de la Communauté de Communes avec les ventes et les démolitions, et alors que la production nouvelle est très faible.

4.4 La moitié des résidences principales sont de grande taille

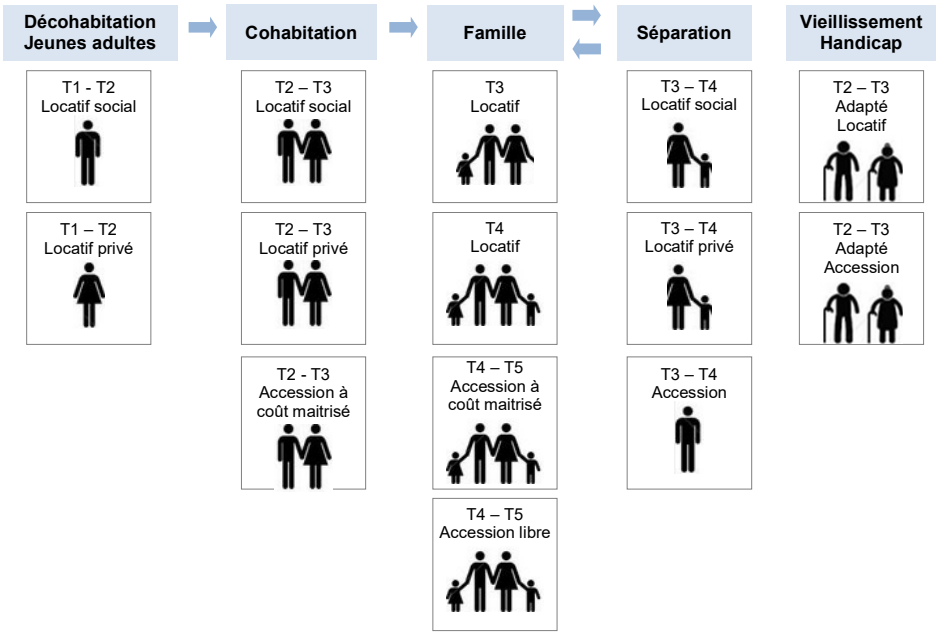




Statut d'occupation et taille des logements étant liés, **le parc de résidences principales de la CCCD, surtout de Derval et des pôles de proximité, est globalement de grande taille avec 48% de type 5 et plus grand** (35% en France métropolitaine), en lien avec l'installation de jeunes ménages.

En revanche, le parc est plus diversifié à Châteaubriant, grâce aux logements locatifs de petite et moyenne taille (T1, T2 et T3), mais la ville enregistre peu de développement de logements familiaux, ce qui indique que l'arrivée de ménages avec enfants et le renouvellement de la population que cela engendre sont limités sur la période 2010-2015.

Exemples de parcours résidentiels

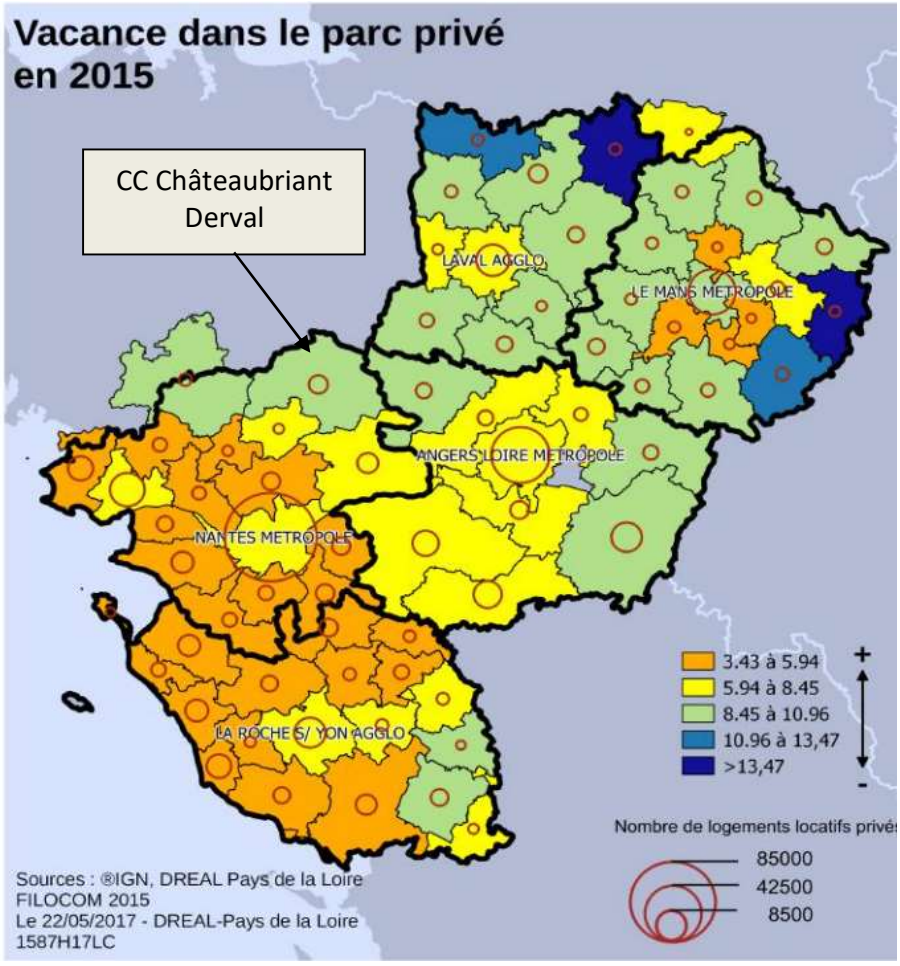


La poursuite de la diversification de l'habitat doit viser une meilleure adéquation avec les besoins des ménages selon leur situation dans le parcours résidentiel : élargissement de l'offre de logements de petite et moyenne taille (T1, T2, T3) dans certaines communes bien équipées afin de couvrir les besoins des personnes seules et des couples sans enfant et développement de logements familiaux à Châteaubriant.

5. Parc de logements privés et marché immobilier

5.1 Vacance relativement élevée dans le parc privé

Par EPCI de la région Pays de la Loire



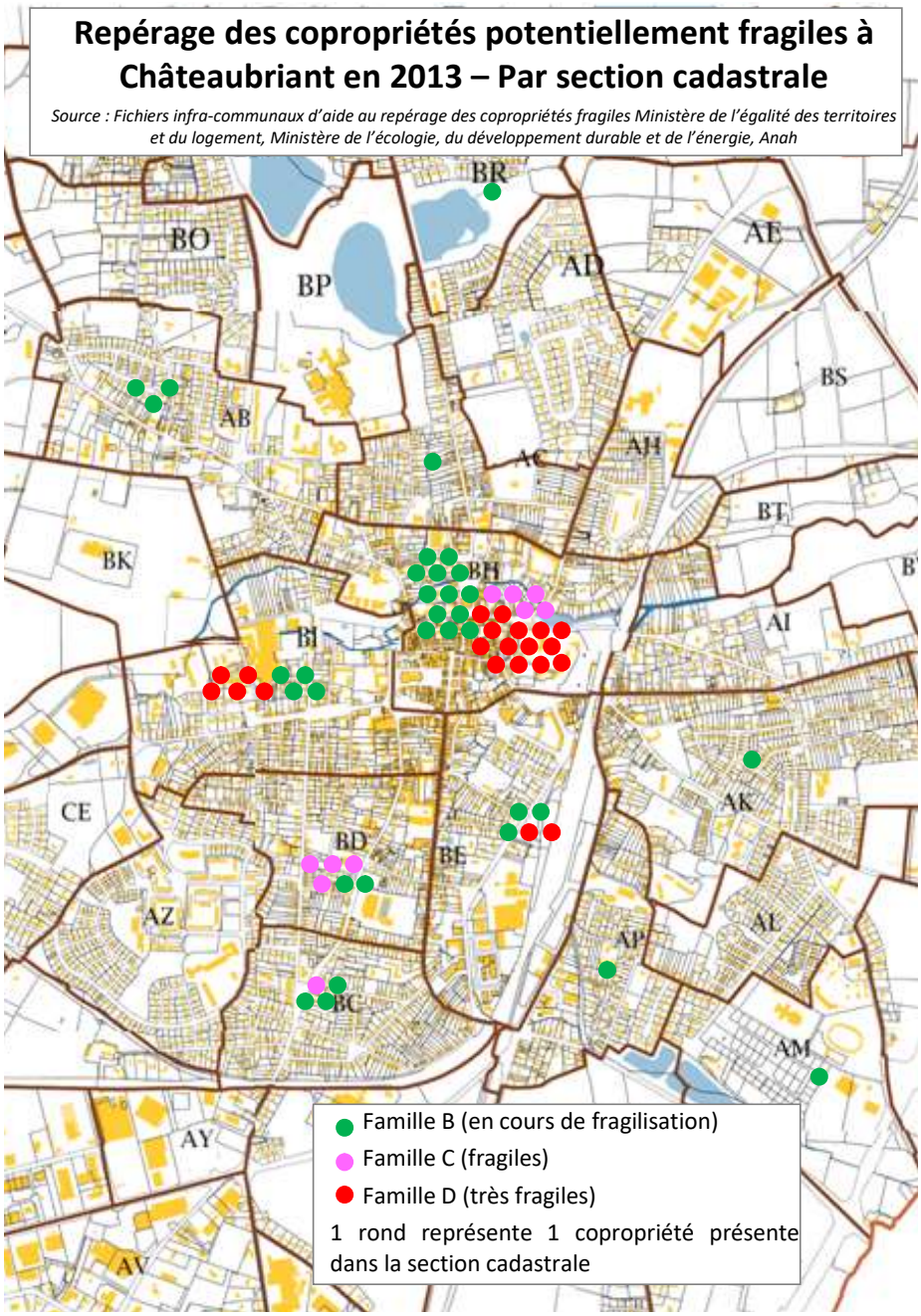
(Source : Filocom. Système d'information sur les tensions des marchés du logement – Année 2017
DREAL Pays de la Loire Service Intermodalité Aménagement Logement Juin 2017)

La vacance observée dans l'ensemble du parc et dans le parc HLM, touche également le parc privé, comme dans les autres territoires en périphérie des grandes agglomérations.

Elle peut être liée à différents facteurs : inadéquation en termes de prix, de typologie, de qualité (obsolescence, vétusté), ou d'une faible demande.

Deux communes (Jans, Lusanger) indiquent avoir mis en place la taxe sur les logements vacants de plus de 2 ans pour tenter de réduire cette vacance en encourageant les propriétaires à louer ou à vendre leurs biens.

5.2 Soixante-cinq copropriétés potentiellement fragiles



L'étude nationale sur l'estimation et la localisation de copropriétés privées présentant un potentiel de fragilité est basée sur de nombreux indicateurs statistiques issus du fichier Filocom (relatifs à la situation socio-économique des occupants, à l'état du bâti, au positionnement sur le marché, aux difficultés rencontrées pour assurer l'entretien de la copropriété, à la présomption de présence de marchands de sommeil). Elle classe les copropriétés en quatre catégories (de A à D).

Sur le territoire de la Communauté de Communes, l'étude montre que 65 copropriétés seraient potentiellement fragiles en 2013. Elles sont toutes localisées à Châteaubriant sauf une à Rougé, et sont classées de la façon suivante :

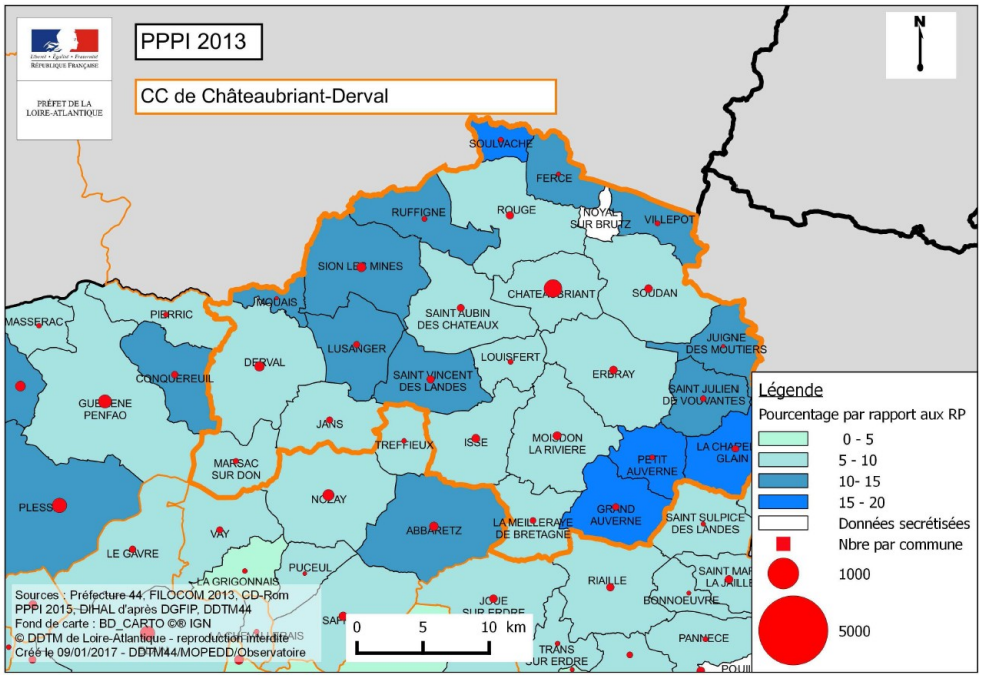
- 33 copropriétés (51%) sont « en cours de fragilisation » (famille B).
- 11 copropriétés (17%) sont « fragiles » (famille C).
- **21 copropriétés (32%) sont « très fragiles »** (famille D). Mais celles-ci sont de petites copropriétés, elles comptent toutes entre 2 et 11 logements, ce qui limite la portée du phénomène et son caractère inquiétant.

Ces ensembles se caractérisent par :

- Leur date de construction relativement ancienne : 62% datent d'avant 1961. Mais sept sont plus récentes, c'est-à-dire qu'elles datent d'après 1993 et sont classées parmi les plus fragiles (famille D).
- Les 3/4 comptent au moins 60% de locataires.
- 17 sur 41 renseignées comptent plus de la moitié de logements vacants.
- A Châteaubriant : c'est dans le centre ancien qu'elles sont le plus nombreuses.

Les agents immobiliers rencontrés n'indiquent pas avoir connaissance de copropriétés particulièrement fragiles.

5.3 Un parc potentiellement indigne relativement représenté



Les données du fichier Filocom permettent de repérer les logements dits du Parc Privé Potentiellement Indigne. Sont considérés comme « potentiellement indignes » les logements du parc privé des catégories 8, 7 et 6 (selon le classement cadastral), occupés par des ménages à bas revenus. L'expérience sur d'autres territoires montre qu'en volume le nombre de ces logements est souvent supérieur à la réalité, notamment en raison du caractère déclaratif des informations et de l'insuffisance de mise à jour des bases.

Ce repérage indique néanmoins pour le territoire de la CCCD que :

- **Plus de 1 500 logements** sont considérés comme **potentiellement indignes en 2013**, ce qui représente un **taux de 8,7%, et classe la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval parmi les EPCI qui présentent les taux les plus élevés du département** (Loire Atlantique : 3,7%). Les situations sont assez différentes d'une commune à l'autre, ce taux variant de **5,9% à Marsac sur Don** à **17,2% à Soulvache.**
- **72% de ces logements** ont été **construits avant 1949.**
- **55%** sont **occupés par leurs propriétaires.**

Par ailleurs, les services de l'Etat indiquent qu'entre 2008 et 2018, un minimum de 12 logements dans 10 communes ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, procédure engagée par le Préfet à l'encontre de propriétaires lorsqu'un logement présente un danger pour la santé ou la sécurité des occupants. Parmi ces logements, un (au moins) a été suivi de travaux d'office.

5.4 Environ 100 logements réhabilités en moyenne par an avec les aides de l'Anah

Dossies agréés par l'Anah 2013-2017 Source : DDTM44	Nb Logements subventionnés Anah	Logts LCTS	Logts LC	Logts LI	Logts indignes	Logts très dégradés	Logts autonomie	Logts énergie
		Conventionnement avec travaux						
CC Châteaubriant-Derval	489	3	8	0	11	5	166	321
LCTS : Logements conventionnés Très Social, LC : Logements Conventionnés Social, LI : logements Loyer Intermédiaire								

Globalement, de 2013 à 2017, les aides de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) ont contribué à l'amélioration de 489 logements du parc privé, sur le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, soit près de 100 logements en moyenne par an, ce qui n'est pas négligeable. Il convient de noter que durant cette période un Programme d'Intérêt Général a été mené par l'intercommunalité pour conforter la mobilisation des aides de l'ANAH.

Elles ont permis de récupérer 5 logements très dégradés et 11 logements indignes.

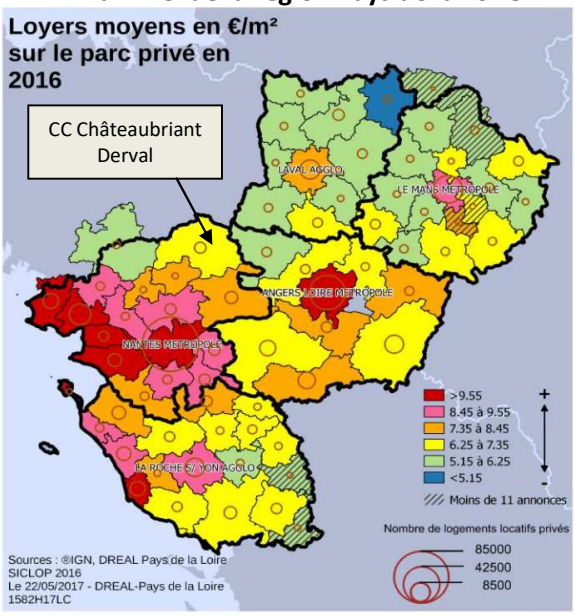
Mais les interventions les plus fréquentes concernent l'adaptation des logements à la perte d'autonomie de ses occupants (166 logements) et encore plus la réalisation de travaux favorisant les économies d'énergie.

Seuls **11 logements** ont été **conventionnés sur cette période** : 3 proposent des loyers très sociaux, 8 des loyers sociaux et aucun à loyer intermédiaire.

Toutes les communes sont concernées, avec un total de 141 logements à Châteaubriant et de 2 (à Juigné les Moutiers) à 36 (à Issé) dans les autres communes.

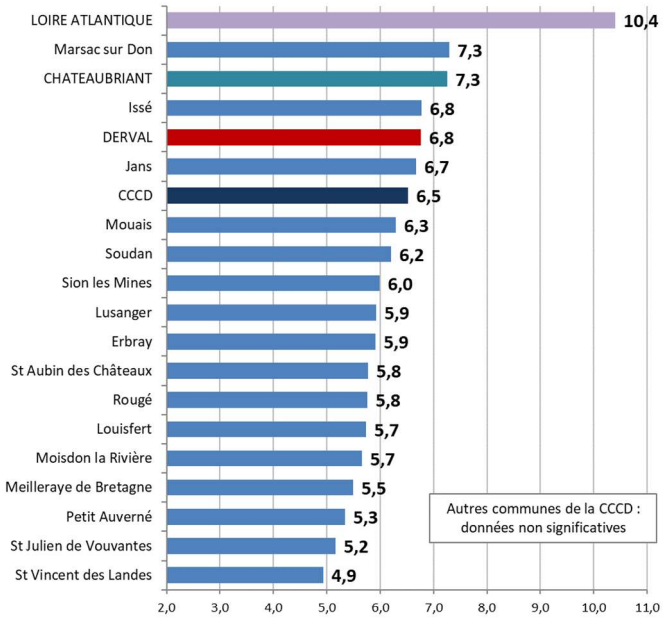
5.5 Un niveau de loyer du parc privé assez attractif

Loyers moyens en € / m² dans le parc privé en 2016
Par EPCI de la région Pays de la Loire



(Source : annonces immobilières du site internet de Ouest France Immobilier - SICLOP. Système d'information sur les tensions des marchés du logement – Année 2017 DREAL Pays de la Loire Service Intermodalité Aménagement Logement Juin 2017)

Loyer moyen privé au m² hors charges 2015-2016 (€/m²) Source : DREAL PDL - SICLOP - Collectes 2015-2016 (nombre d'annonces >= 5)

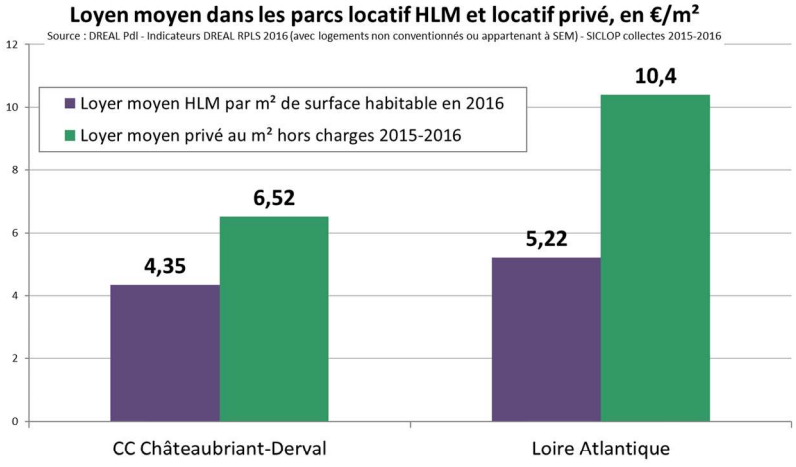


Selon les données de la DREAL (SICLOP), le niveau de loyer moyen dans le parc privé est de 6,5€ / m². Il varie de 4,9€ / m² à 7,3€ / m² selon les communes. **Au total, il est nettement inférieur (de 30% à 50%) à la moyenne départementale qui est de 10,4€, fortement influencée par le littoral et les grandes agglomérations où la pression sur le marché du logement est forte.**

Rappelons que le revenu disponible médian des ménages de 18 300€ en 2014 dans la Communauté de Communes est de 13% inférieur à celui du département (20 997€).

Même si le niveau de loyer du parc privé est moins élevé qu'en moyenne dans le département, il reste que l'écart avec le niveau de loyer du parc HLM est significatif. Par exemple, pour un logement de 60 m², le niveau de loyer dans la CCCD est de 261€ dans le parc HLM, contre 391€ dans le parc privé. Cet écart est encore plus marqué dans le département : 313€ dans le parc HLM, contre 624 € dans le parc privé. **Ce différentiel et le revenu plus faible des ménages montrent qu'il y a place pour le développement de ce parc.**

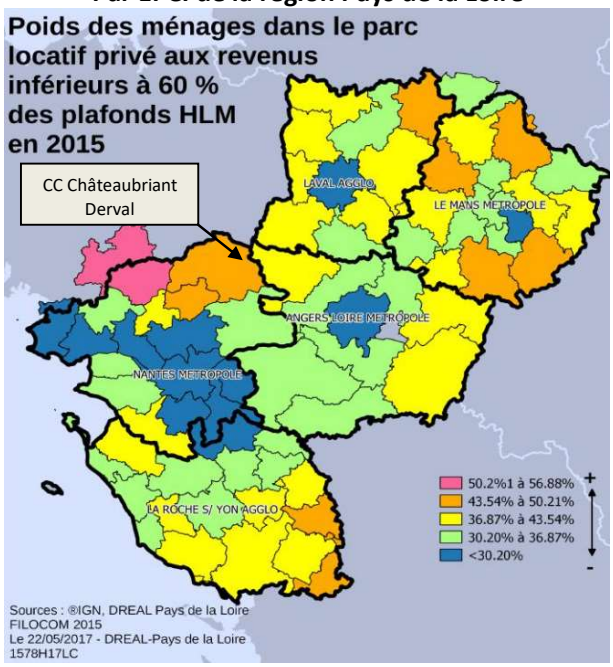
Loyen moyen dans les parcs locatif HLM et locatif privé, en €/m²
Source : DREAL Pdl - Indicateurs DREAL RPLS 2016 (avec logements non conventionnés ou appartenant à SEM) - SICLOP collectes 2015-2016



5.6 Un rôle social du parc locatif privé affirmé par rapport au département

Le parc locatif privé de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval joue un rôle social dans l'accueil des ménages à faibles ressources bien davantage que dans les secteurs tendus : près de 5 locataires sur 10 disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, ils sont moins de 3 dans les métropoles.

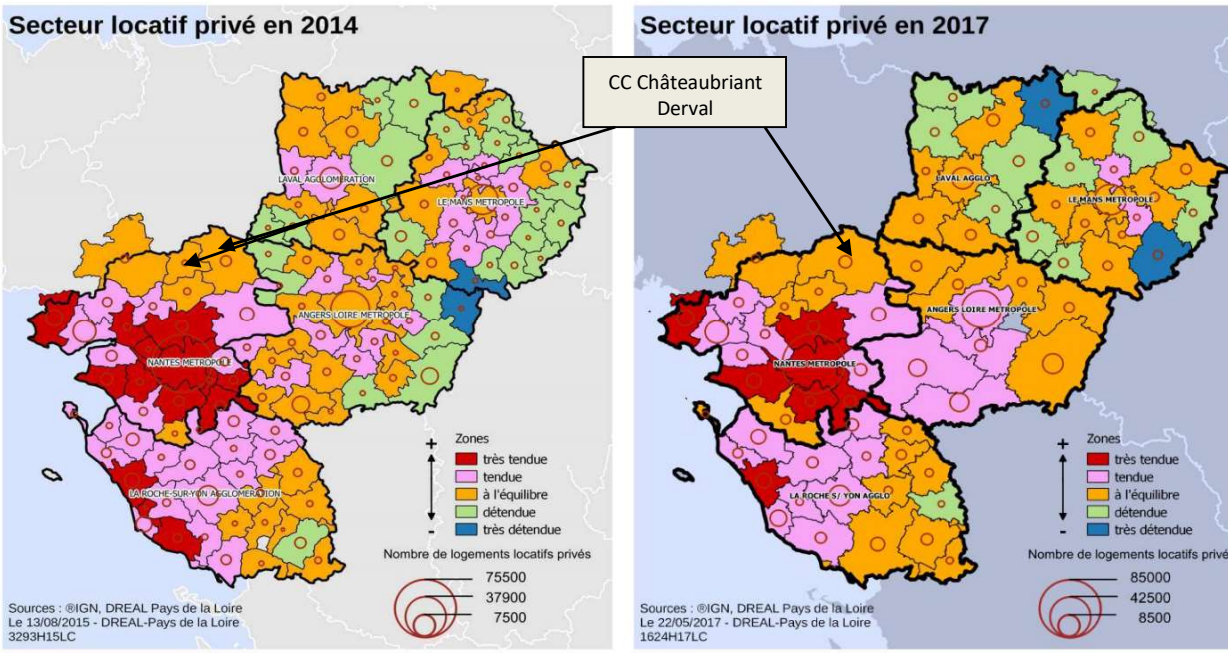
Par EPCI de la région Pays de la Loire



(Source : Filocom 2015. Système d'information sur les tensions des marchés du logement – Année 2017 DREAL Pays de la Loire Service Intermodalité Aménagement Logement Juin 2017)

5.7 Un marché locatif privé jugé « à l'équilibre »

Tension sur le parc locatif privé en 2017 : cotation synthétique
Par EPCI de la région Pays de la Loire



(Source : Cotation synthétique issue des cotations de 10 indicateurs. Système d'information sur les tensions des marchés du logement – Année 2017 DREAL Pay de la Loire Service Intermodalité Aménagement Logement Juin 2017)

Au total, le travail mené par la DREAL sur les tensions des marchés du logement conclut à la présence d'un marché locatif « à l'équilibre » sur le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval. L'enjeu est bien de maintenir l'équilibre de ce marché.

5.8 L'avis des agents immobiliers

Plusieurs professionnels de l'immobilier ont été interrogés à Châteaubriant. S'ils ne donnent pas tous un avis tout à fait convergeant sur le dynamisme du marché et l'observation d'une reprise, ils sont néanmoins d'accord sur un certain nombre de constats.

Le marché de la vente :

- La demande en logement est réelle **à Châteaubriant** et notamment pour le centre-ville. Elle concerne des logements de plain-pied, de 80 m², proches des commerces et des services, autour de 160 000 €. Mais l'offre est faible. Certains agents captent également une clientèle qui cherchent des biens plus grands, avec 3 ou 4 chambres dont 1 située en rez-de-chaussée, pouvant aller jusqu'à 200 000 € à 220 000 €. **Tous sont unanimes pour considérer qu'il y a un besoin important pour ce type de produit.**
- Dans les **autres communes,** la **demande** est en règle générale **moins active** et **très faible** dans celles non pourvues en équipements et services.
- La clientèle est constituée de **primo accédants essentiellement**, et selon certains agents de personnes âgées qui veulent quitter leur grande maison en campagne pour s'installer à proximité des commerces et des services, dans le centre de Châteaubriant dans des maisons plus petites.
- La demande d'**investisseurs**, parfois jeunes, est plus importante que l'offre. Ils constituent une **SCI**, d'abord avec 1 ou 2 logements puis le portefeuille s'agrandit pouvant aller jusqu'à 7/8 logements. Un minimum de rentabilité est possible grâce aux faibles coûts d'achat.

Le marché du terrain à bâtir

- Lorsqu'ils ne trouvent pas dans le parc existant de Châteaubriant, les ménages se tournent vers le terrain à bâtir à Châteaubriant et dans les communes proches (Erbray, Rougé, Saint Aubin des Châteaux notamment). L'offre est faible dans le centre-ville, ce qui renchérit les prix et limite fortement les installations de primo-accédants.
- Certains professionnels observent une reprise de la demande en terrain à bâtir, ce qui concorde avec les observations du service urbanisme de la ville qui constate une hausse du nombre des demandes de permis de construire en 2018.
- Certains agents considèrent que le niveau de prix idéal des terrains dépend de leur localisation. Un terrain peut facilement être acheté 100€ / m² dans le centre-ville de Châteaubriant. Néanmoins, cela peut être considéré comme une limite supérieure. Avec un

tel niveau de prix du foncier, le budget minimum dont les ménages doivent disposer pour réaliser une opération en accession à la propriété est de 250 000 €, ce qui est accessible pour des deuxièmes achats mais pas pour des primo accédants. Les jeunes ménages, qui ont des budgets plus faibles s'orientent vers la périphérie qui est moins chère et moins contraignante (stationnement…).

Le marché de la location se porte plutôt bien. Les efforts accomplis en matière d'équipement rendant la ville de plus en plus agréable comptent sans doute parmi les éléments explicatifs. Le loyer des studios peut, dans certains cas aller jusqu'à 450/480€.

L'état des biens immobiliers :

Certains agents estiment que des efforts sont à accomplir pour rendre les logements attractifs, sinon les loyers sont faibles et les biens peu rentables (exemple de studios loués 200/220€). D'autres considèrent que la pression étant faible, l'offre est supérieure à la demande, créant de la vacance. Les propriétaires âgés n'engagent pas de travaux, mais finalement les biens finissent par être vendus. La mise en œuvre d'une OPAH serait toutefois une bonne chose pour les financements et pour l'accompagnement des propriétaires.

Au total, les produits qui font le plus défaut aujourd'hui sont selon les professionnels de l'immobilier :

- Les appartements T3 et T4 en locatif pour certains agents, alors que d'autres considèrent que l'offre locative est suffisante.
- Les maisons en locatif comme en acquisition.
- Les produits de plain-pied entre 150 000 € et 220 000 € à Châteaubriant et dans les bourgs proches où existe un tissu de commerces et de services.
- Le terrain à bâtir à 50€ / m².

6. Parc locatif social

6.1 Structure du parc locatif social HLM

Au 1er janvier 2017, le parc locatif social HLM est constitué de **1 626 logements**, soit une proportion par résidence principale de moins de 9%, ce qui est relativement faible comparativement aux moyennes régionale et nationale et s'explique en partie par le caractère prédominant de l'Ile-de-France et des grandes agglomérations. Pour ces mêmes raisons, la proportion des logements collectifs est limitée de même que les constructions récentes.

Parc HLM au 01/01/2017 Source : RPLS 2017	**Nb logements HLM 2017**	**Taux HLM 2017 / Résid. Princ. 2015**	**Taux de logements collectifs**	**Taux de logts construits depuis 2000**
CC Châteaubriant-Derval	**1 626**	**8,7%**	**60%**	**20%**
Châteaubriant	**1 030**	**18,2%**	**90%**	**11%**
Derval	**65**	**4,7%**	**31%**	**12%**
Pôles de proximité	**531**	**4,5%**	**7%**	**39%**
Loire Atlantique	**83 965**	**14,2%**	**83%**	**28%**
Pays de la Loire	224 467	13,8%	73%	26%
France métropolitaine	4 759 720	16,7%	84%	

Parc HLM au 01/01/2017 Source : RPLS 2017	Nb logements HLM 2017	Taux HLM 2017 / Résidences princ 2015
Châteaubriant	1030	18,2%
Derval	65	4,7%
Mouais	12	7,9%
Fercé	15	7,5%
La Meilleraye-de-Bretagne	44	7,2%
Marsac-sur-Don	43	7,1%
Noyal-sur-Brutz	15	6,8%
Lusanger	28	6,6%
La Chapelle-Glain	23	6,5%
Moisdon-la-Rivière	49	6,3%
Petit-Auverné	12	6,2%
Saint-Aubin-des-Châteaux	41	6,0%
Soulvache	8	5,1%
Ruffigné	14	4,8%
Issé	36	4,6%
Grand-Auverné	15	4,6%
Louisfert	16	4,2%
Erbray	45	3,9%
Juigné-des-Moutiers	6	3,8%
Saint-Julien-de-Vouvantes	13	3,5%
Rougé	30	3,3%
Saint-Vincent-des-Landes	17	3,4%
Sion-les-Mines	21	3,6%
Villepot	6	0,7%
Soudan	18	2,5%
Jans	4	1,5%
CC Châteaubriant-Derval	1626	8,7%

La présence de **logements vacants** n'est pas négligeable mais se trouve concentrée dans le **quartier de la Ville-aux-Roses** à Châteaubriant concerné par un projet de renouvellement urbain comme beaucoup d'autres ensembles HLM des années 1970-1980 au niveau national. En dehors de Châteaubriant, seul 18 logements ne sont pas occupés ce qui représente un taux de 3%, légèrement supérieur à celui de la moyenne départementale.

Parc HLM au 01/01/2017 Source : RPLS 2017	**Nb logements vacants**	**Taux de logements vacants**	**Taux de logements vacants dans parc collectif**	**Taux de logements vacants dans parc individuel**	**Taux de mobilité**
CC Châteaubriant-Derval	**128**	**7,9%**	**11,5%**	**2,3%**	**17,2%**
Châteaubriant	**110**	**10,7%**	**11,9%**	**0,0%**	**17,4%**
Derval	**1**	**1,5%**	**0,0%**	**2,2%**	**10,8%**
Pôles de proximité	**17**	**3,2%**	**8,6%**	**2,8%**	**17,8%**
Loire Atlantique	2138	2,5%	2,7%	1,6%	10,7%

Remarque : Le % de vacants est ici le nombre de « logements proposés à la location mais vacants », par rapport à la totalité du parc : « logements loués avec contrat de location » + « logements proposés à la location mais vacants » + « logements vides » + « logements pris en charge par une association » + « logements occupés avec ou sans contrepartie financière ». Dans d'autres documents, le taux de vacance est défini par le nombre de « logements proposés à la location mais vacants », par rapport au nombre de « logements loués avec contrat de location » + le nombre de « logements proposés à la location mais vacants » ; il ne tient compte ni des « logements vides », ni des « logements pris en charge par une association », ni des « logements occupés avec ou sans contrepartie financière ».

Le taux de mobilité est également légèrement supérieur et témoigne d'une certaine difficulté à fixer les locataires dans un certain nombre de communes, les plus rurales notamment.

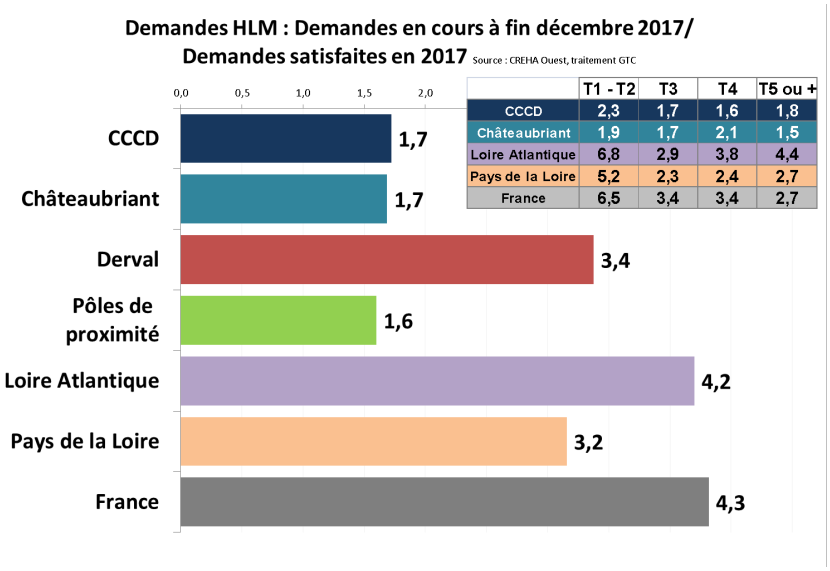
La répartition typologique des logements n'est pas très différente de celle de la Loire-Atlantique.

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CC Châteaubriant-Derval	6%	21%	43%	25%	4%
Châteaubriant	**8%**	**24%**	**40%**	**23%**	**5%**
Derval	**5%**	**22%**	**43%**	**31%**	**0%**
Pôles de proximité	**1%**	**16%**	**50%**	**30%**	**3%**
Loire Atlantique	5%	23%	40%	25%	6%

6.2 Demande et attributions de logements locatifs sociaux

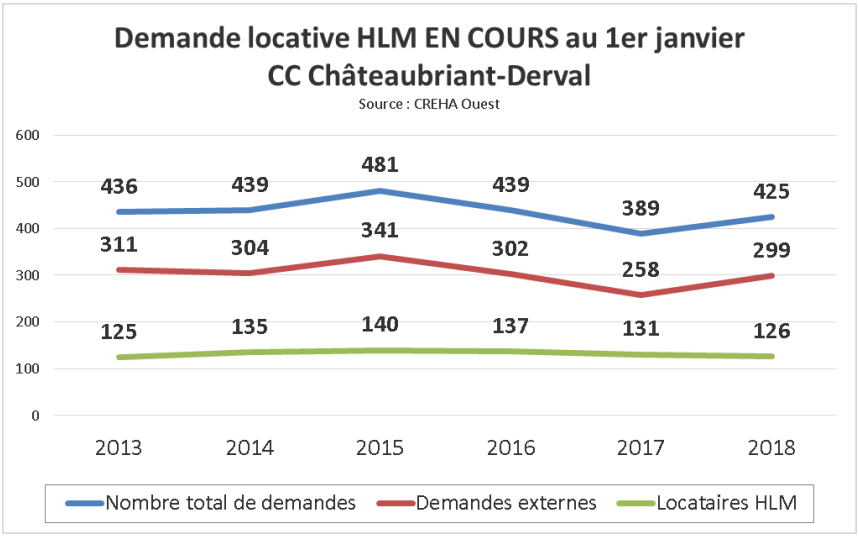
Parc HLM - Demandes locative sociale (Source : CREHA Ouest)	**Demandes en cours au 1er janvier 2018**	**Demandes satisfaites en 2017**	**Demande en cours/Demande satisfaite**
CC Châteaubriant-Derval	425	247	1,7
Châteaubriant	302	179	1,7
Derval	27	8	3,4
Pôles de proximité	96	60	1,6
Loire Atlantique	44396	10572	4,2
Pays de la Loire	90748	28758	3,2
France	2058275	476800	4,3

Avec 425 demandes répertoriées au 1er janvier 2018, le **nombre des demandes** n'est **pas très élevé** si on le rapporte au parc (26 demandes pour 100 logements existants, contre 40 en Pays de la Loire et 43 en France métropolitaine) ou au nombre de demandes satisfaites en 2017 (1,7 demandes pour 1 attribution, contre 3,2 en Pays de la Loire et 4,3 en France Métropolitaine). Dans le détail, le rapport demandes/attributions est plus fort pour les logements de petite et moyenne taille, particulièrement à Derval et dans les pôles de proximité, ce qui témoigne d'une certaine insatisfaction de la demande.

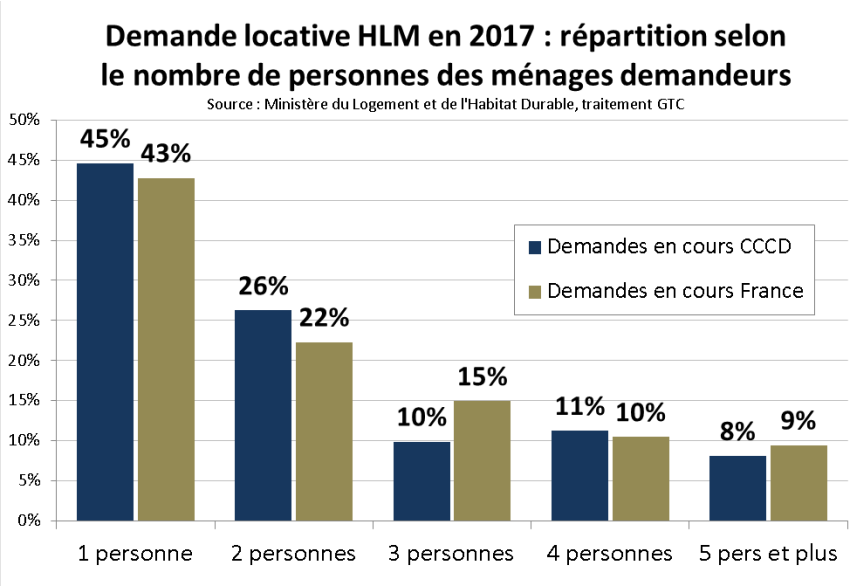


	T1 - T2	T3	T4	T5 ou +
CCCD	2,3	1,7	1,6	1,8
Châteaubriant	1,9	1,7	2,1	1,5
Loire Atlantique	6,8	2,9	3,8	4,4
Pays de la Loire	5,2	2,3	2,4	2,7
France	6,5	3,4	3,4	2,7

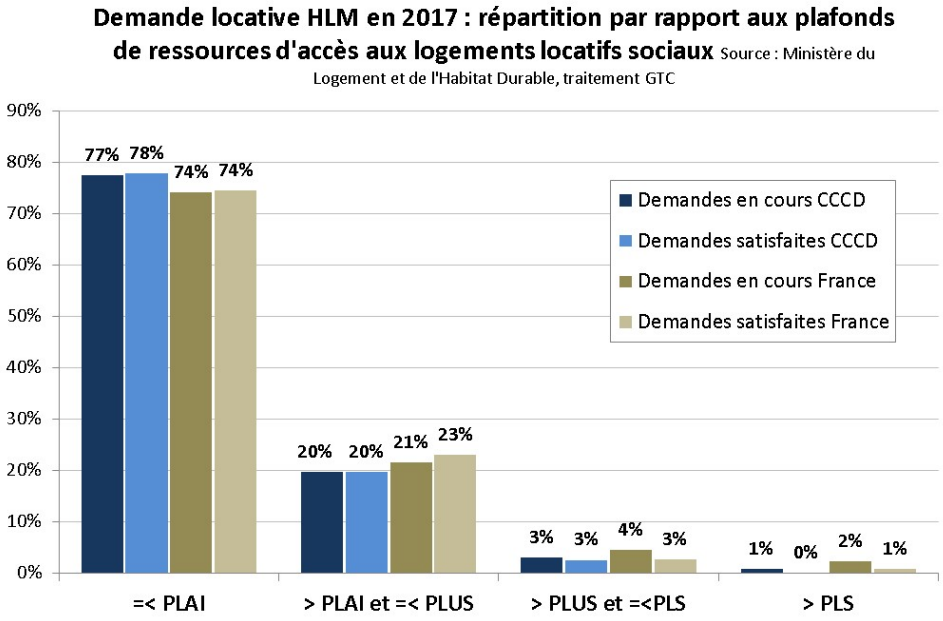
En matière d'évolution, on peut noter un accroissement du nombre de demandes en 2017 après 3 années de baisse continue. Cette hausse est portée par la demande de ménages qui ne sont pas déjà logés dans le parc HLM.

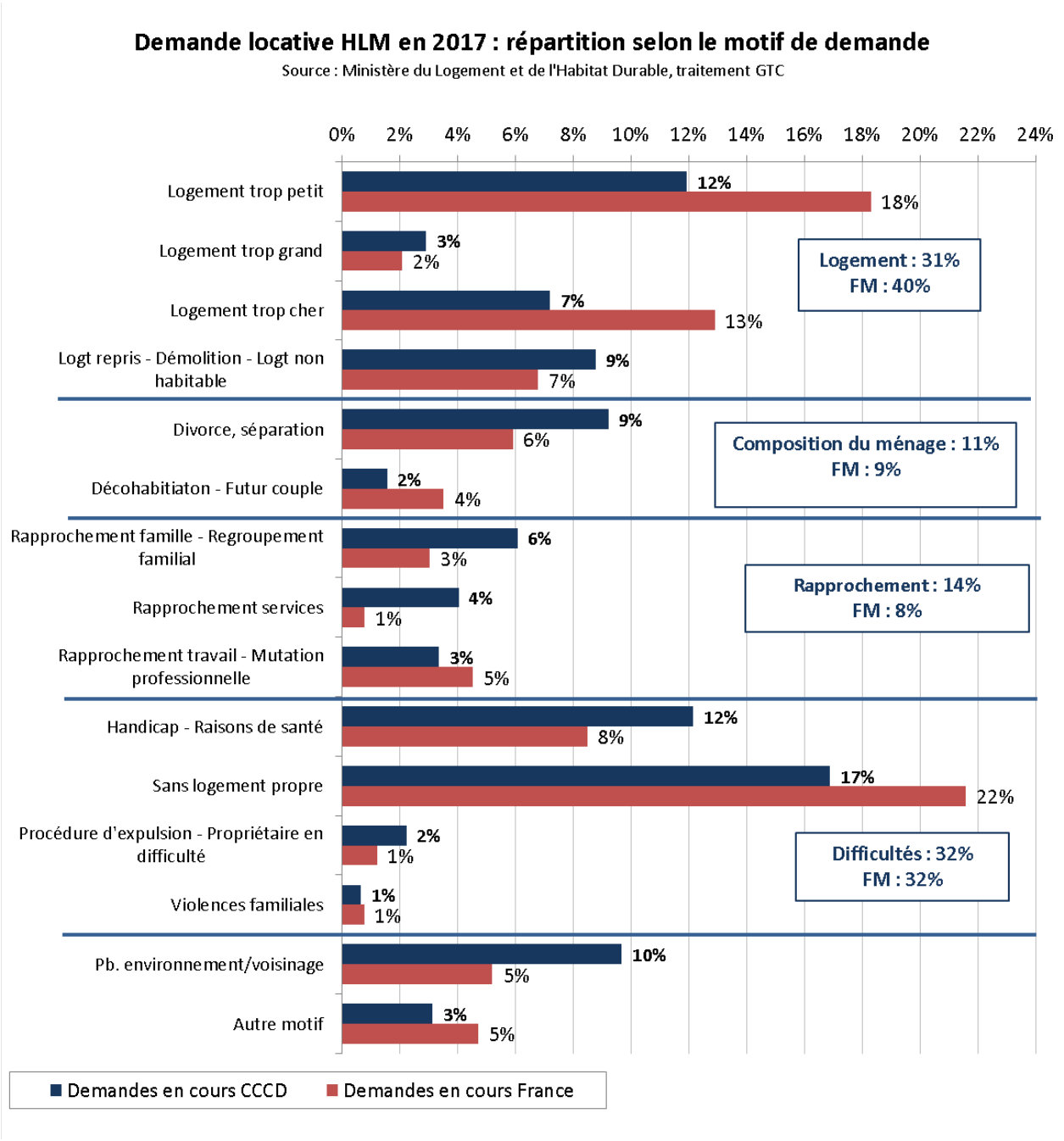


La proportion de demandeurs qui appartiennent à des ménages de 1 et 2 personnes est plus forte qu'en moyenne en France, ce qui confirme le besoin relatif en logements de petite et moyenne taille qui constituent, souvent, les premiers logements lorsque les jeunes décohabitent et entrent en activité.



Par rapport aux ressources, le poids des ménages dont les revenus permettent d'occuper un logement de financement « PLAI », c'est-à-dire des ménages se situant 30% en dessous des plafonds HLM classiques (financement PLUS) est plus élevé, conformément au constat d'un niveau de ressources global des ménages plus faible qu'en moyenne en France métropolitaine.





Les motifs des demandeurs sont moins liés à des difficultés par rapport au logement qu'à des situations de cohabitation ou à des convenances personnelles.

6.3 Le quartier en renouvellement urbain de « La Ville aux Roses »

Le quartier de La Ville aux Roses, classé **Quartier Prioritaire** au titre de la Politique de la Ville par l'Etat depuis 2014, est concerné par une opération de renouvellement urbain.

Ce quartier compte la moitié des logements HLM de Châteaubriant au 1er janvier 2017 (**514 logements** sur un total de 1 030).

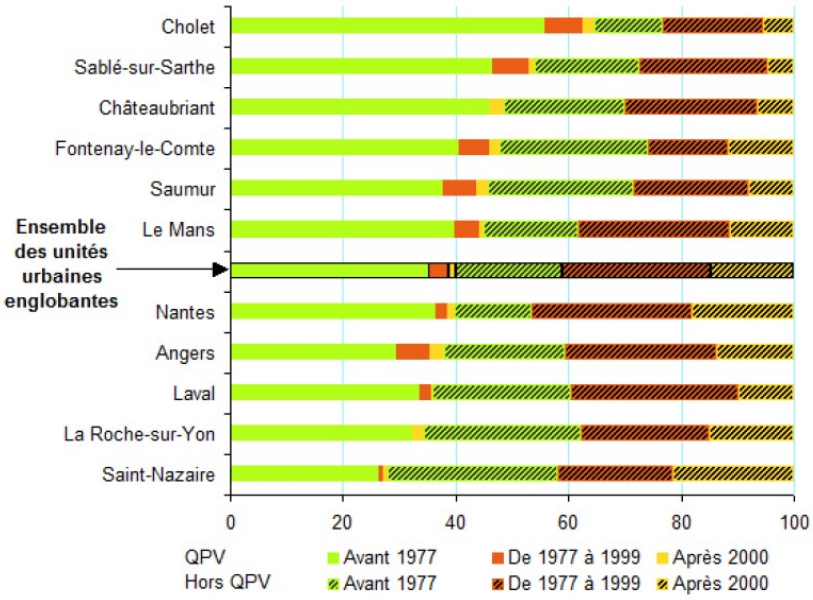
Comme dans d'autres villes des Pays de la Loire, le quartier de La Ville aux Roses présente la particularité d'être inséré dans un marché immobilier relativement peu tendu.

Les difficultés pour se loger sont globalement moindres car les prix de l'immobilier sont moins élevés que dans les grands pôles urbains :

- **Plus de 8% des logements** sociaux sont **vacants** depuis au moins 3 mois (soit 6 fois plus qu'en moyenne dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV),
- Les **déménagements** sont **plus fréquents** (16% des ménages sont arrivés dans leur logement l'année précédente contre 12% en moyenne dans les QPV),
- Les **difficultés économiques des habitants** reflètent en partie la situation économique moins favorable de ces agglomérations : davantage de chômage et des actifs moins qualifiés.

L'ancienneté des logements, leur conception, leur niveau de performance énergétique et leur inadaptation à une bonne partie de la demande actuelle nécessitent des interventions relativement lourdes (restructuration, réhabilitation, voire démolition) pour les remettre dans le marché et permettre l'accueil de ménages ayant des profils sociaux différents.

Répartition des logements sociaux selon la localisation et l'année d'achèvement de la construction (en %)



Source : ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, Service de l'observation et des statistiques (SOeS), répertoire sur le parc locatif social (RPLS) 2014.

Selon le bailleur social Habitat 44, malgré son faible niveau d'attractivité, il s'agit d'un **quartier qui vit plutôt bien**. Des travaux importants conduits par Habitat 44 ont été réalisés depuis plusieurs années et se poursuivent sur les pieds d'immeubles, les halls, l'isolation, les façades, les espaces verts qui sont nombreux. Un bâtiment de 50 logements a été démoli en 2011.

La conception des immeubles de logements sociaux existants est quasi-similaire et relativement rigide :

- Tous les immeubles ou presque ont quelques marches, voire un étage à monter pour arriver au rez-de-chaussée. Une réflexion va être menée sur un immeuble pour juger de la faisabilité d'installer une rampe d'accès tout le long du bâtiment.
- Dans les logements, tous les séjours ont la même dimension quelque-soit la typologie et le nombre d'occupants.
    - Absence de grands logements, et impossibilité de répondre à la demande des grandes familles.
    - Logements plutôt bien isolés.
    - Vacance : beaucoup de T3 sont vides en 3ème et 4ème étages, les immeubles n'ayant pas d'ascenseur, et les mutations pour des étages inférieurs étant aisées compte tenu de la faible pression.

Dans l'ensemble, il y a peu de désordres et de vandalisme, malgré « une concentration » de 514 logements sociaux dans le quartier. Le bailleur veille à ne pas regrouper les ménages d'une même communauté dans la même cage d'escalier pour éviter toute ghettoïsation.

En 2019, Habitat 44 transforme une cage d'escalier d'un de ses immeubles pour y accueillir un foyer soleil, **antenne de la résidence Habitat Jeunes** (foyer jeunes travailleurs) gérée par l'Association pour le Logement des Jeunes au Pays de Châteaubriant (cf. page 52).

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval construit également en 2019 un **centre socio-culturel** dans le quartier pour fédérer et soutenir la vie associative à l'échelle intercommunale.

L'étude de programmation urbaine réalisée en 2018 propose un **plan global de restructuration** du quartier **sur 15 ans**. Il comprend une redéfinition de la trame viaire permettant de désenclaver le cœur du quartier, la réalisation d'une coulée verte le long des écoles jusqu'au parc urbain et la constitution d'un front urbain autour des rues César Franck et Joseph Jacquard. Ce projet conduirait à la **démolition de 120 logements sociaux** en plusieurs tranches et la construction de l'agence du bailleur social et de 40 logements sociaux adaptés notamment pour les personnes handicapées et les personnes à mobilité réduite. Les interventions sur le parc de logements maintenus seraient poursuivies pour l'améliorer. La diversification se traduirait à plus long terme par la mise en vente de logements sociaux.

6.4 Les logements locatifs communaux

Les logements communaux ne sont pas tous conventionnés mais présentent des caractéristiques proches de celles des logements locatifs sociaux avec des niveaux de loyers faibles pour la plupart.

Selon les informations fournies par les communes, ce sont au total **un peu plus de 100 logements** qui sont comptabilisés : 12 ne sont pas loués en raison de travaux ou par manque de demande. Les communes souhaitent généralement préserver ce parc en l'améliorant au fil des ans.

Ainsi, le parc locatif communal est largement développé et constitue un complément au parc locatif des bailleurs publics, il représente 6% de l'ensemble de l'offre locative sociale publique.

Parc locatif communal - Communauté de Communes Châteaubriant - Derval

(Source : questionnaires, entretiens avec communes - Avril Mai 2018)

Commune	Logements communaux	Logements communaux loués	Si pas loué pourquoi	Evolution envisagée
Châteaubriant	Ville : 8, CCAS : 0			
Derval	1	oui		Mise en vente
Erbray	5	oui	/	Maintien en l'état
Fercé	1 logt de fonction pr le commerce	oui		Maintien en l'état
Grand-Auverné	4	3	Rafraîchissement de l'intérieur du logt en cours. A 1 demande.	Maintien en l'état et amélioration énergétique
Issé	5	oui	/	Des travaux ont été faits. Maintien de l'état actuel
Jans	2	oui		Réhab énergétique
Juigné-des-Moutiers	4	oui	/	2 en vente, 2 en location
La Chapelle-Glain	5	2	Besoin de travaux	Voir avec l'asso Une Famille un Toit
La Meilleraye-de-Bretagne	6	oui		Gendarmerie
Louisfert	2	oui		Maintien en l'état
Lusanger	5	4	Le logt vacant nécessite des travaux	
Marsac-sur-Don	non	/	/	/
Moisdon-la-Rivière	3	oui	/	
Mouais	4	3	1 en cours de travaux	Maintien en l'état
Noyal-sur-Brutz	1, destiné au gérant du commerce	oui		Rafraîchissement
Petit-Auverné	3	2	Le logt non loué : départ du locataire le 30 avril	Toilettage pour l'1 des logts
Rougé	5	oui		Maintien en l'état
Ruffigné	A compléter			
Saint-Aubin-des-Châteaux	2	1	Difficile de louer dans une cne rurale 1 logt situé au 2nd étage	Logement d'urgence pour le log non loué
Saint-Julien-de-Vouvantes	2	oui		Maintien en l'état
Saint-Vincent-des-Landes	3	oui	/	Maintien en l'état
Sion-les-Mines	9 (7 ds une grande habitation rachetée par la cne et 2 ds anciens locaux instit)	7	Pas de demande : logt vieillissant, avec étages, sans espace extérieur	Amélioration des logt au départ des locataires (rafraîchismt peinture, changemt radiateur, chauffe eau)
Soudan	9	oui		Entretien des logt pour maintien en bon état
Soulvache	4	3	Libéré en déc. 2017	En discussion pour mise en vente d'1 logt
Villepôt	9	8	1 : travaux de réhab nécessaires	Réhabilitation pour mise en location
Total	**102**	**12 non loués**	**en travaux ou faiblesse demande**	**Maintien en l'état dans la majorité des cas, travaux prévus pour 5 logements, mise en vente de 3 logements**

6.5 Parc locatif social privé : 111 logements conventionnés

L'offre locative sociale dans le parc privé, qui complète l'offre locative sociale publique, n'est pas négligeable, puisque 111 logements sont conventionnés en 2018. Parmi eux, **19%** bénéficient d'un **loyer très social**, à destination des ménages à très faibles ressources, **66%** d'un **loyer social** pour les ménages à faibles ressources, et **15%** d'un **loyer intermédiaire**.

62% de ces logements ont fait l'objet de travaux, bénéficiant des aides de l'ANAH.

A Châteaubriant, ce sont 25 logements qui disposent d'une convention en cours. Presque toutes les autres communes en disposent également, de 1 à 12 logements conventionnés.

Nb logements conventionnés Anah en cours - Août 2018 Source : DDTM 44	
La Chapelle-Glain	2
Châteaubriant	25
Derval	2
Erbray	7
Fercé	2
Grand-Auverné	3
Issé	5
Jans	4
Juigné-des-Moutiers	1
Louisfert	0
Lusanger	5
Marsac-sur-Don	2
La Meilleraye-de-Bretagne	5
Moisdon-la-Rivière	0
Mouais	1
Noyal-sur-Brutz	7
Petit-Auverné	2
Rougé	6
Ruffigné	0
Saint-Aubin-des-Châteaux	4
Saint-Julien-de-Vouvantes	4
Saint-Vincent-des-Landes	2
Sion-les-Mines	12
Soudan	8
Soulvache	1
Villepot	1
CCCD	**111**

7. Hébergement et logements destinés aux populations ayant des besoins spécifiques

7.1 Accueil des personnes âgées

Dans le parc existant, le nombre de logements adaptés à l'accueil de personnes handicapées ou en perte de mobilité est réduit, malgré des adaptations réalisées ponctuellement, notamment dans le cadre des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Lorsque l'on considère le nombre de logements équipés d'un ascenseur, les données de l'Insee indiquent que seulement 209 résidences principales disposent d'un tel équipement. Ces logements sont localisés uniquement à Châteaubriant, et la moitié se trouve dans le parc locatif privé.

Les difficultés auxquelles peuvent être confrontées les personnes âgées pour adapter leur logement sont liées à :

- Leur niveau de ressources : malgré les aides du Conseil départemental et des caisses de retraite, le reste à charge est parfois élevé. Néanmoins, des solutions techniques et du matériel peu coûteux existent.
- La longueur des délais (administratifs, artisans…) : il faut souvent un an entre le début du projet et sa concrétisation. Ce qui est décourageant et peut poser des difficultés dans les situations d'urgence (accident de santé notamment).

Il conviendrait de renforcer le travail de communication et l'accompagnement des personnes pour les informer (l'association Solidaires pour l'Habitat est très sollicitée) sur les travaux et les financements, et les encourager à anticiper bien avant 80 ans.

Logements spécifiques :

Logements spécifiques d'accueil des personnes âgées - CC Châteaubriant-Derval Source : Conseil Départemental de Loire Atlantique

Localisation	Type d'habitat		Gestionnaire / Propriétaire	Nombre de logts		Tarifs
Châteaubriant	Domicile Services "La Trinité"	Domicile services	Mutualité Retraite / Habitat 44	15	1 T1, 4 T2, 10 T3	Redevance services : 1 pers : 475€ / mois, 2 pers : 616€ / mois
	Résidence l'Encre	Habitat intermédiaire		11	2 studios, 1 T2, 8 T3	Loyer de 300€ à 850€ + 30 à 50€ de charges.
	Village retraite "La Trinité"	Village retraite	Mutualité Retraite / Habitat 44	6	Logts individuels	Redevance services : 1 pers : 117€ / mois ; 2 pers : 165€ / mois
Erbray	Logements dédiés "Les chênes 2"	Logements dédiés	Habitat 44	10		En projet
Marsac sur Don	Logements dédiés "Hameau Perrin"	Logements dédiés	Atlantique Habitations	7	Logts individuels	
Moisdon la Rivière	Logements du Clos Bédy	Logements dédiés	Atlantique Habitations	6	Logts individuels	T2 : 270 à 300€ / mois, T3 : 330 à 380€ / mois
St Vincent des Landes	Village retraite "La Vallée du Cône"	Village retraite	Asso Maison d'Accueil des Fontenelles	16	Logts individuels	Avec garage : 481,84€. Sans garage avec parking : 458,48€
Soudan	Logements locatifs			6	Logts individuels	
Total				**77**		

Aussi, pour permettre aux personnes âgées de vivre à domicile confortablement et en toute sécurité, **une alternative à l'hébergement se développe** de plus en plus, le plus souvent à l'initiative des communes**.**

Ce sont ainsi **près de 80 logements locatifs** qui sont **ciblés en direction des seniors**, à Châteaubriant, Erbray, Marsac sur Don, Moisdon la Rivière, St Vincent des Landes, Soudan. Ces logements sont réalisés le plus souvent avec les bailleurs HLM, parfois dans le cadre de résidences dotées de services, souvent en lien avec la maison de retraite installée dans la commune comme à Saint Vincent des Landes ou Moisdon la Rivière. Ces logements sont souvent conçus pour pouvoir accueillir des personnes handicapées.

Parallèlement, les associations organisent des services de maintien à domicile. Le **Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC)** du Pays de Châteaubriant informe les personnes âgées et considère que les résidences autonomie constituées de petites unités de 4, 5 logements individuels sont à développer dans les communes disposant de commerces et de services.

Structures d'hébergement :

Structures d'accueil pour personnes âgées - CC Châteaubriant-Derval Source : Conseil Départemental de Loire Atlantique, Sites internet

Localisation	Type d'hébergement	EHPAD	Unité pour personnes désorientées	Unités de Soins de longue durée redéfinie
Châteaubriant	Centre hospitalier	162		30
Derval	Etablissement public autonome "Le Val d'Emilie"	80		
Issé	Maison de retraite privée Résidence "du Don"	32		
Moisdon la Rivière	Maison de retraite privée "Notre Dame du Don"	62		
Rougé	Résidence "Val de Brutz"	66		
St Julien de Vouvantes	Maison d'accueil "Saint Julien" EHPAD privé	60	11	
	Maison d'accueil "Les Fontenelles"	73	11	
Total		**535**	**22**	**30**

Taux d'équipement au 31/12/2015 en nombre de places dans les EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus Sources : DREES, FINESS ; INSEE, estimations de population

Accueil des personnes âgées dans les EHPAD	FRANCE métrop.	PAYS DE LA LOIRE	Loire-Atlantique
	101,4	133,5	135,1

Estimation CC Châteaubriant-Derval
122

Résidence Val de Brutz à Rougé

Pour accueillir les personnes âgées qui deviennent dépendantes et qui ne peuvent plus vivre à domicile, **sept structures d'hébergement** réparties **dans six communes** offrent une **capacité de près de 600 places.** Cela correspond à un **taux d'équipement en EHPAD inférieur aux moyennes régionale et départementale** : 122 pour 1000 personnes de 75 ans et plus, contre 134 et 135.

Des professionnels estiment que les tarifs de certains logements en résidence sont trop élevés alors que les personnes ne bénéficient souvent que du minimum vieillesse. L'attente pour entrer en structure est également importante à Châteaubriant, de l'ordre de 2 ans. C'est moins long dans les autres communes de la Communauté de Communes. Des accueils de jour dans les résidences avec services sont à prévoir.

Evolution de la population :

Population de 60 ans et plus en 2014 Source Insee	60-74 ans	75 à 89 ans	> 90 ans
CC Châteaubriant-Derval	6 734	4 123	456
	15,3%	9,3%	1,0%
Loire Atlantique	14,3%	7,5%	1,0%

Estimation variation population 2014-2025 CC Châteaubriant-Derval - A partir du modèle de projection du Département 44 / Direction Prospective / Décembre 2016			
Total 60 ans et plus	60-74 ans	75 à 89 ans	> 90 ans
+3100-3200	+1800	+1200	+150

Plus de 4 500 habitants sont **âgés de 75 ans ou plus** dans la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval en 2014. Ce nombre est en proportion supérieur à la moyenne départementale. Une amplification du phénomène de vieillissement est attendue. Le modèle de projection du département montre une croissance particulièrement importante des personnes les plus âgées (+29,8% pour les plus de 90 ans à horizon 2025). Appliquées au territoire, ces projections indiquent que c'est de l'ordre de **1 300 habitants de 75 ans et plus** que la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval pourrait compter **en plus d'ici 2025**. Cela signifie une augmentation des besoins en logement et en hébergement adapté à la réduction de la mobilité et à la dépendance.

7.2 Accueil des personnes handicapées

Structures d'accueil pour personnes handicapées - CC Châteaubriant-Derval Source : FINESS

Localisation	Association	Type d'hébergement	Nb de places d'hébergement
Châteaubriant	Adapei	IME	62
Châteaubriant	Erhétia	Résidence Jean Seroux - Foyer de vie	16 permanentes + 1 temporaire
Châteaubriant + Le Gavre		Hébergement accompagné	12
St Aubin des Châteaux		Résidence de la Gaudinais - Foyer de vie	16 permanentes + 1 temporaire
Petit Auverné	Notre Dame du Don	Foyer de vie L'Etoile du Berger	11

Erhetia : Résidence Jean Seroux à Châteaubriant

Sur le territoire, trois communes disposent de structures d'hébergement destinées à l'accueil de personnes handicapées : Châteaubriant, St Aubin des Châteaux et Le Petit Auverné, totalisant **119 places**. Au fil du temps, ces structures ont adapté leur offre.

7.3 Développement de l'offre d'hébergement pour les jeunes et pour les personnes en difficulté

Hébergement et accueil spécifique pour jeunes ou pour personnes en difficultés

Source : questionnaire, entretiens avec communes - avril mai 2018, 26 communes sur 27 ont répondu)

Communes	Association / Commune	Type d'accueil	Capacités
Châteaubriant (et autres communes pour l'habitat chez l'habitant)	Association pour le Logement des Jeunes (ALJC)	Résidence Habitat Jeunes	31 lits
		Sous location avec bail glissant	19 logements
		ALT	3 logements
		Habitat Temporaire chez l'habitant	51 hébergeurs
		Projet : Foyer soleil	12 logements (14 places)
	Une Famille Un toit	Logement d'urgence	1 logement
		ALT	7 logements
		Sous location	3 logements
	St Benoit Labre	Sous location	3 logements
		Mineurs isolés	25 mineurs
	Hôtel Paris Océan	Nuitées d'hôtel	
Rougé	Commune	Urgence	1 logement
La Chapelle Glain	Commune	Urgence	1 logement
		ALT	1 logement
Petit Auverné	Commune/UFUT	Urgence	1 logement
Juigné des Moutiers		ALT	1 logement
St Aubin des Châteaux	Commune	Urgence	1 logement pourrait être affecté à cet usage

Jeunes :

C'est essentiellement l'**Association pour le Logement des Jeunes (ALJC) au Pays de Châteaubriant** qui propose diverses formules aux jeunes âgés de 16 à 30 ans, qu'ils soient travailleurs, apprentis, en formation professionnelle, stagiaires, intérimaires… Au total, les capacités sont de l'ordre de 150 à 180 places :

- Résidence Habitat Jeunes (foyer jeunes travailleurs) : 29 logements, soit 31 lits (19 studios, 8 T1, 2T1 bis). Le taux d'occupation est de 95% à 98%.
- Logement temporaire : 3 logements meublés et équipés pour les jeunes ayant un besoin urgent de logement, en Allocation Logement Temporaire (ALT). Les coûts de réhabilitation sont parfois élevés.
- Sous location avec accompagnement et bail glissant : 19 logements. Ils sont destinés aux personnes de plus de 18 ans et les familles avec enfants. L'association privilégie de plus en plus le parc public qui coûte moins cher que le parc privé.
- Chambre chez l'habitant (Habitat Temporaire chez l'Habitant) : mise en relation des jeunes et des propriétaires. Ce service permet de loger plus de 60 personnes par an dans différentes communes du territoire.

L'association va gérer à compter de l'année 2020 un foyer soleil, antenne de la résidence Habitat Jeunes, dans un bâtiment HLM réhabilité par la bailleur social Habitat 44 dans le quartier de La Ville aux Roses à Châteaubriant. Il comportera 12 logements comportant 14 places. Ce projet fait suite à une étude sur le logement des jeunes portée par la Communauté de Communes.

Parallèlement, l'association souhaiterait améliorer l'accueil, l'information et l'orientation des jeunes face aux nombreux dispositifs qui existent (mis en place par Action Logement, la région…) et aux dossiers à remplir qui posent des difficultés (même sur internet) aux jeunes qui ont des difficultés de lecture ou des problèmes de connexion.

Personnes en difficultés :

Le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées couvre la période 2016-2020 en Loire Atlantique. Il développe trois grands axes :

- Faciliter l'accès au logement de droit commun
- Optimiser l'orientation et l'accompagnement vers le logement
- Garantir le maintien dans un logement décent et adapté

Sur le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, différentes formules d'hébergement, de logement et d'accompagnement sont mises en œuvre, principalement à Châteaubriant : logement d'urgence, logement temporaire, sous location. Deux associations sont implantées localement : l'association **Une Famille Un Toit** qui lutte contre l'habitat indigne et l'association **Saint Benoit Labre**, qui, dans le cadre de son service d'asile, accueille des mineurs demandeurs d'asile. Des nuits d'hôtel sont également proposées pour l'accueil d'urgence.

En dehors de Châteaubriant, 4 communes disposent de logements d'urgence ou temporaire et une pourrait affecter un logement à cet usage. Ce sont souvent des logements communaux.

En 2014, seules 9 personnes ont fait une demande auprès de la plateforme insertion du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO). La demande s'exprime en effet essentiellement sur l'agglomération nantaise.

Globalement, la demande en logement des ménages en difficultés semble être prise en compte de manière satisfaisante sur le territoire :

- Au 1er janvier 2017, 37 demandes de logements sociaux orientées vers le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval relevaient du contingent préfectoral prioritaire (public PDALHPD) et 60 demandes ont été satisfaites durant l'année 2016 au titre de ce contingent, ce qui représente 22% des attributions.
- Le Droit Au Logement Opposable (DALO) est assez faiblement mobilisé : seuls 33 recours ont été déposés auprès de la commission de médiation ces 5 dernières années. Une décision favorable a été rendue entre 2012 et 2016 avec un relogement réalisé à Châteaubriant. Des solutions sont souvent trouvées entre temps.

Quelques besoins en logement et en accompagnement sont toutefois soulevés par certains acteurs pour les personnes sortant de l'hôpital et les jeunes travailleurs handicapés.

7.4 Accueil des gens du voyage

Répondant aux obligations qui lui étaient faites, la Communauté de Communes a réalisé une aire d'accueil des gens du voyage en 2006 à Châteaubriant. Elle comporte 8 emplacements, soit 16 places.

Malgré les différentes formules de gestion mises en œuvre (en régie directe, avec différentes sociétés : GIRSO, VAGO, l'HACIENDA), l'aire d'accueil fait l'objet de nombreuses dégradations qui contraignent régulièrement la collectivité à opérer des réparations très coûteuses.

Cette aire est occupée par une population sédentaire en grande précarité sociale, limitant les possibilités d'arrêt des gens du voyage mobiles, alors que le règlement prévoit des séjours d'une durée de 3 mois pour conserver les capacités d'accueil. Un constat d'insalubrité est régulièrement dressé sur le site mais les résidents refusent d'évacuer l'aire lors des périodes de fermetures administratives pour son entretien.

Le projet du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2024 prescrit :

- Le relogement de 8 ménages ancrés sur l'aire d'accueil afin de libérer des places et de lui redonner sa vocation d'accueil des itinérants. Cela permettrait d'éviter la création de places supplémentaires.
- La création d'un terrain de passage pour accueillir des groupes familiaux l'été pour de courtes durées, sur un terrain adapté. Il s'agirait de répondre aux stationnements illicites sur le territoire de l'intercommunalité.

La création de l'aire d'accueil, cofinancée par l'Etat et le Département, a représenté une charge nette pour l'intercommunalité de 46 000 €. Cet investissement mérite cependant d'être adossé avec les charges assumées depuis lors par la collectivité pour réparer les dégradations récurrentes dont cette aire fait l'objet par ses usagers. Ainsi sur une dizaine d'années, ces réparations ne représentent pas moins de 160 000 €, soit plus de 3 fois le coût initial net de l'aire. Pour 2018, ces frais de réparations après une fermeture pour remise en état se sont chiffrés à plus de 78 000 €.

A ces dépenses s'ajoutent également celles de gardiennage pour près de 30 000 € par an, celles des consommations de fluides pour un montant similaire ainsi que les charges d'entretien courant du site. Il est important de rappeler qu'en contrepartie, les recettes perçues par la Collectivité proviennent principalement de la Caisse d'Allocations Familiales, pour environ 25 000 € par an, tandis que les impayés réguliers des usagers génèrent des recettes réelles, issues des droits de place et des paiements de consommations de fluides, de moins de 5 000 € par an ces dernières années. Dans ces conditions, la Communauté de Communes se voit contrainte d'assumer annuellement un déficit de fonctionnement de l'aire d'accueil de l'ordre de 50 000€.

Au-delà de ce contexte financier, la gestion de l'aire d'accueil est une source de difficultés récurrentes comme en témoignent son état d'insalubrité constaté par les services de l'ARS dans un rapport du 16 novembre 2018 ou encore la rotation des gestionnaires en raison de la difficulté à mener leurs missions, telle que l'illustre le 28 novembre 2018 la séquestration, par l'un des résidants, de la personne en charge de la gestion de l'aire d'accueil.

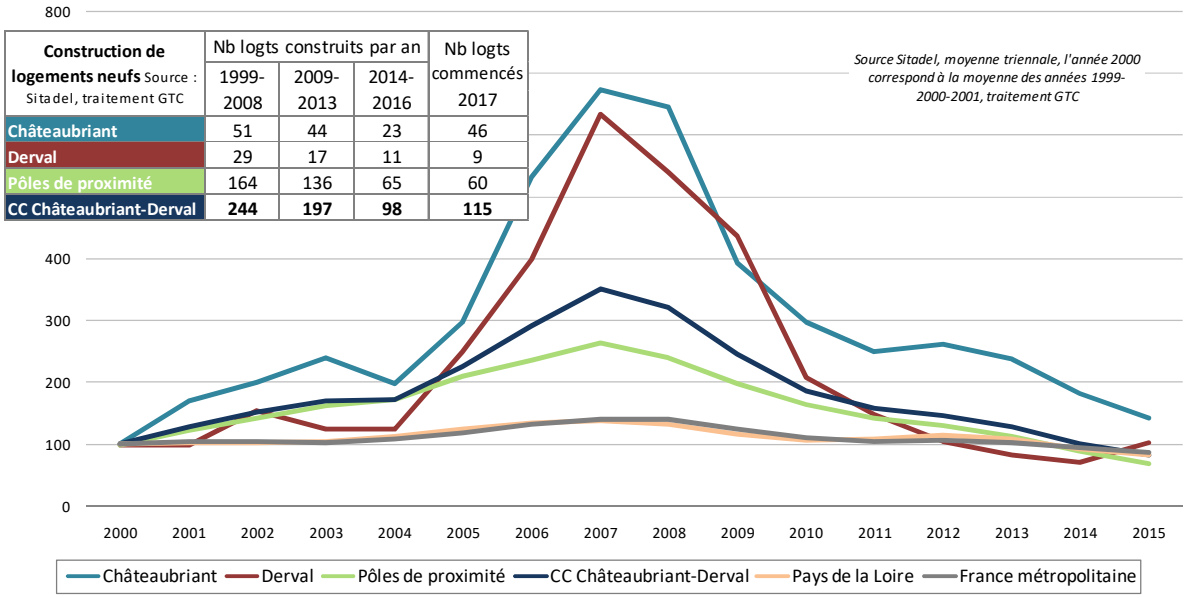
Dans ce contexte, la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval ne prévoit pas de nouvelles actions dans ce domaine.

8. Construction neuve

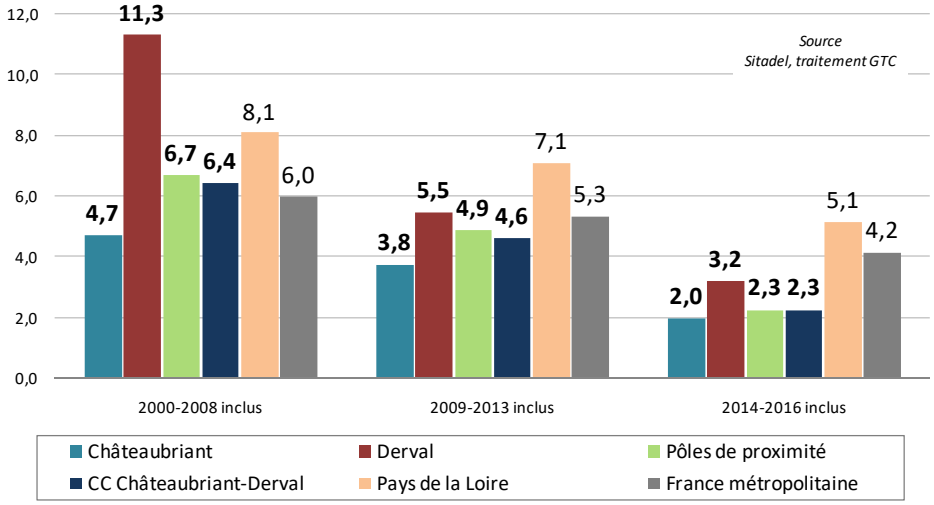
8.1 Forte baisse de la construction neuve de logements ces dernières années

Evolution du nombre de logements construits, base 100 en 2000

Construction de logements neufs Source : Sitadel, traitement GTC	Nb logts construits par an 1999-2008	2009-2013	2014-2016	Nb logts commencés 2017
Châteaubriant	51	44	23	46
Derval	29	17	11	9
Pôles de proximité	164	136	65	60
CC Châteaubriant-Derval	**244**	**197**	**98**	**115**

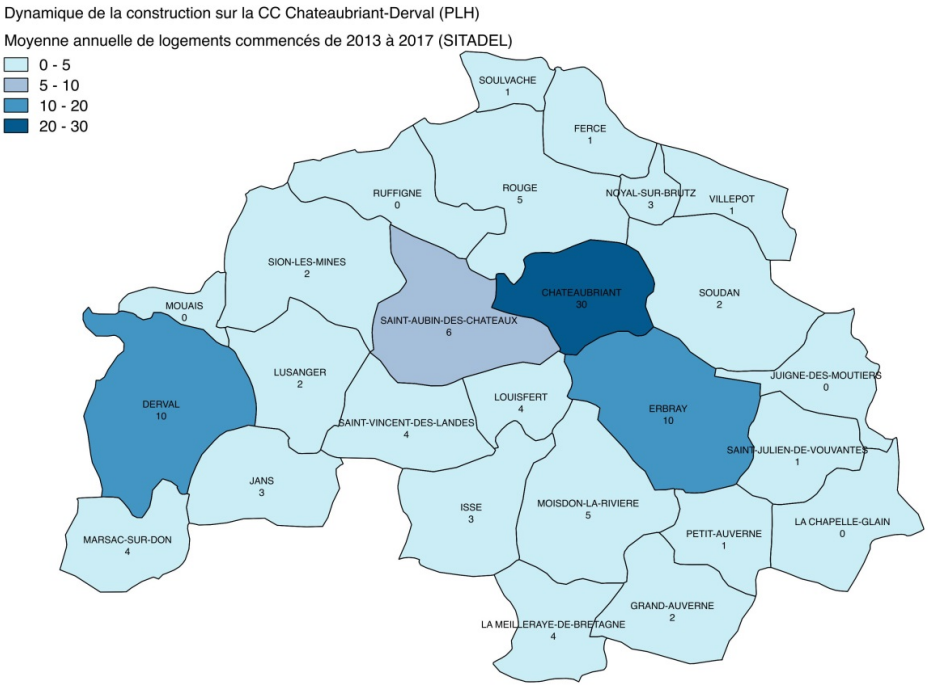


Indice de construction
(nombre de logements construits par an pour 1000 habitants)



Le pic de très forte construction de logements neufs enregistré de 2006 à 2009 sur l'ensemble du territoire a été particulièrement marqué à Châteaubriant et à Derval. Le niveau de production est monté jusqu'à plus de 400 logements par an en 2007 et 2008, au plus fort, ce qui reste exceptionnel, alors qu'il est de moins de 80 en 2015 et 2016, au plus faible.

De 2014 à 2016 inclus, le nombre de logements construits est deux fois moins important que de 2009 à 2013 inclus : 98 logements en moyenne par an, contre 197. Rapporté au niveau de population, ce rythme de production est sensiblement inférieur aux moyennes régionale et nationale.

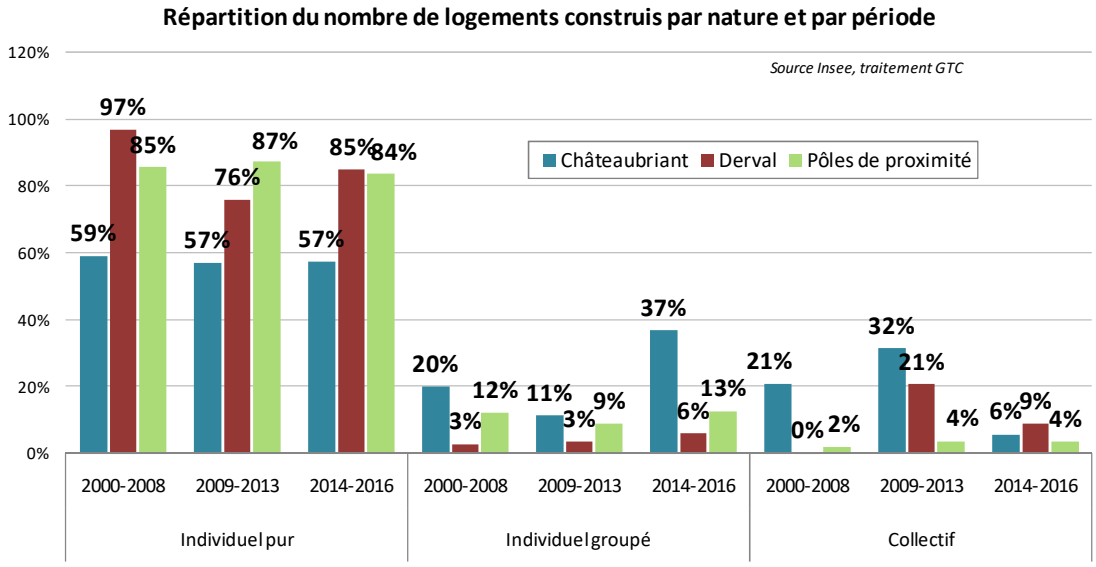


Une légère reprise est perceptible à Châteaubriant. Les services de la ville observent une hausse du nombre de demandes de permis de construire en 2017 et début 2018. Les données Sitadel vont dans le même sens avec 46 logements commencés en 2017, contre 22 en moyenne par an les 3 années précédentes. Un mouvement favorable de reprise est également perçu par les responsables de certaines communes telles que Derval, Rougé (création du lotissement communal), Saint Vincent des Landes (depuis la construction de la nouvelle station d'épuration), Lusanger, Mouais, Grand Auverné. Les autres communes observent plutôt une faible demande, soit une stabilisation, soit une baisse (voir en annexe).

Par ailleurs, certains agents immobiliers attestent d'une reprise des ventes de terrains à bâtir depuis novembre 2017 notamment à Châteaubriant. La demande concerne surtout le centre-ville de Châteaubriant qui fait l'objet d'une relative pression alors que l'offre y est faible.

Rappelons que le SCoT vise, pour la période 2018-2040, une production de 180 à 247 logements par an en construction neuve ou en remise sur le marché de logements vacants. Pour répondre favorablement à cet objectif, le développement de l'emploi sera primordial pour augmenter l'attractivité du territoire auprès des ménages.

8.2 Forte prépondérance de l'individuel pur



Individuel : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement (pur), ou comportant plusieurs logements individuels (groupé).

L'individuel pur reste globalement le produit dominant sur l'ensemble du territoire, sauf évidemment à Châteaubriant. Cela pose la question de l'utilisation du foncier et de l'adaptation de l'offre à la demande comme le mentionne certains agents immobiliers qui constatent une orientation de la demande vers des superficies plus réduites.

Selon les données Sitadel qui prennent en compte tous les terrains à bâtir en lotissement mais aussi en diffus, la surface moyenne est encore plus de 2 fois supérieure à la moyenne départementale, avec toutefois une tendance à la baisse en lotissement (ex : 650 m² à Erbray, 500 m² à Jans, 714 m² à Saint-Vincent-des-Landes).

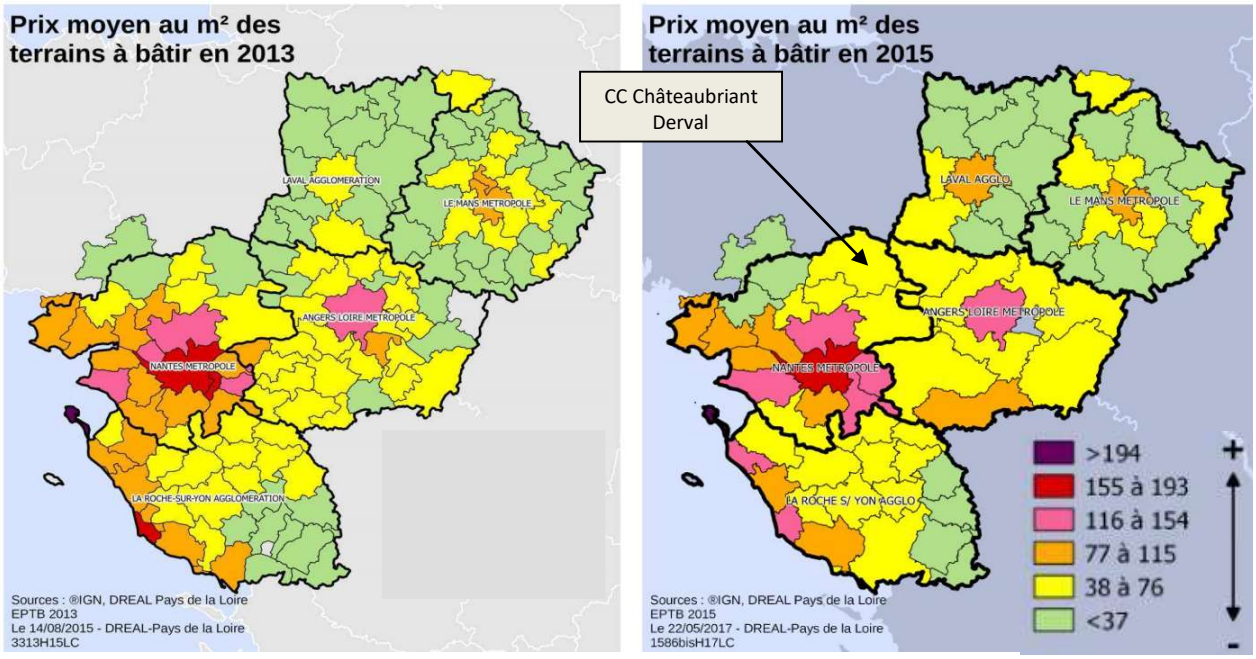
Sans pour autant construire des grands immeubles de logements collectifs qui s'intègrent davantage dans les espaces urbains, l'individuel groupé, l'intermédiaire et les petits collectifs pourraient sans doute être davantage développés sur le territoire.

Surface moyenne 2000-2015 des terrains pour la construction de logements commencés (tout type), en m²	
CC Châteaubriant-Derval	1 316
Châteaubriant	699
Loire Atlantique	591

Source : SITADEL DDTM 44

8.3 Tendance à l'accroissement des prix des terrains à bâtir

Prix moyen au m² des terrains à bâtir en 2013 et 2015
Par EPCI de la région Pays de la Loire



(Source : EPTB 2015. Système d'information sur les tensions des marchés du logement – Année 2017 DREAL Pays de la Loire Service Intermodalité Aménagement Logement Juin 2017)

Comme dans d'autres secteurs de la région, le **prix moyen au m² des terrains à bâtir tend à progresser** dans la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval. Le maintien d'un niveau de prix en adéquation avec les ressources des ménages est essentiel pour poursuivre l'installation des jeunes ménages et conserver l'attractivité du territoire.

8.4 Opérations d'habitat en cours et en projet

Les opérations d'habitat en cours de commercialisation et les opérations projetées dans les 6 années à venir sont uniquement des lotissements :

- **Au printemps 2018, 27 lotissements sont en cours de réalisation**. Ils sont répartis dans 21 communes, soit pratiquement toutes les communes de la CCCD ont au moins une opération en cours.

  C'est à Châteaubriant, Erbray et Moisdon la Rivière que l'offre de lotissements est la plus importante.

Prix des lots dans les lotissements en cours (non exhaustif)
- Châteaubriant : 85€ à 110€ TTC / m²
- Jans : 76€ / m²
- Derval : 67 € / m²
- Soudan : 51€ / m²
- Moisdon la R : 40€ et 70€ / m²
- Noyal sur B: 40€ / m²
- St Vincent des L : 33€ / m²
- Rougé : 15€ / m²

Source : enquête auprès des communes, avril-mai 2018

Ce sont des **lotissements** plutôt **de petite taille** qui totalisent de **3 à 40 lots**, soit environ une moyenne de 16 lots par programme. Le **total de lots** s'élève à **près de 450 unités**, et **il reste environ 80 lots à vendre.**

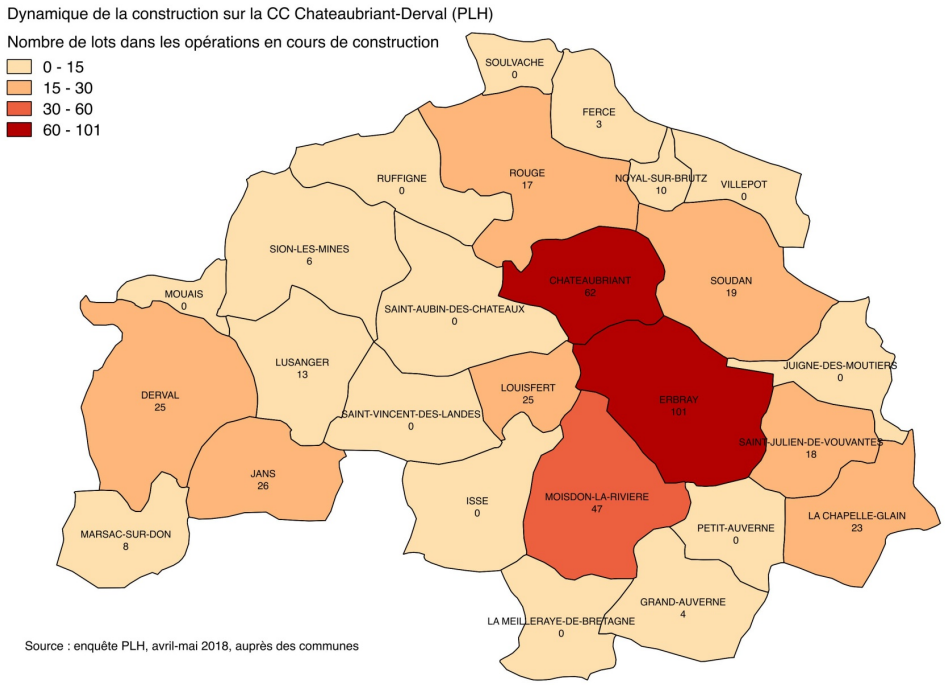
Les prix indiqués varient de 15€ / m² dans la commune de **Rougé** qui a volontairement défini un programme à coût modéré pour relancer l'attractivité de la commune, **à 110€ / m²** à **Châteaubriant**. Dans certaines communes, les élus considèrent que le prix des lotissements ne doit pas dépasser 40€ / m² pour répondre aux attentes de la population.

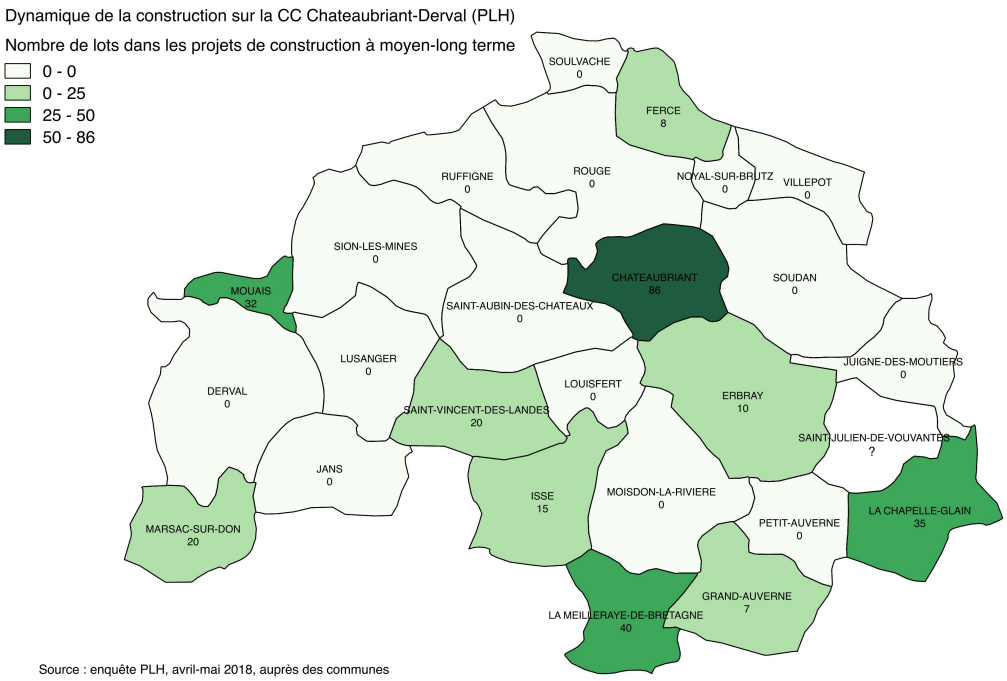
Parmi ces opérations :

- 16 relèvent de l'initiative communale ou publique. Peu d'opérations intègrent du locatif social : seules 2 à Châteaubriant et Rougé, et 1 ne comprend que des logements HLM à Marsac sur Don.
- 10 relèvent de l'initiative privée. Ce sont des opérations qui ne proposent que des lots en accession.
- 1 est à visée sociale grâce à l'intervention de l'association Une Famille Un Toit pour réhabiliter 4 logements à Grand Auverné.

- **Les opérations projetées sont au printemps 2018 au nombre de 16,** sachant que certains programmes ne seront peut-être pas réalisés comme prévu et que d'autres peuvent être lancés sans qu'ils soient envisagés actuellement. **Ces opérations essentiellement d'initiative publique (12) et dont 3 pourraient comprendre des logements HLM, notamment à destination des seniors, totaliseraient de l'ordre de 300 à 320 lots,**

Au total, les **disponibilités** restant dans les opérations en cours et dans celles qui sont envisagées **couvrent de l'ordre de 3 à 4 années de production neuve** au rythme actuel de construction qui est faible (non compris la construction en diffus c'est-à-dire produite en dehors des lotissements).





Source : enquête PLH, avril-mai 2018, auprès des communes

8.5 Facteurs limitant le développement de l'habitat

Parmi les 20 communes sur les 26 interrogées qui ont répondu au questionnement sur les facteurs limitant le développement de la construction neuve, 4 considèrent ne pas être exposées à de réelles contraintes. Pour les autres, les **éléments limitants** décrits sont essentiellement liés :

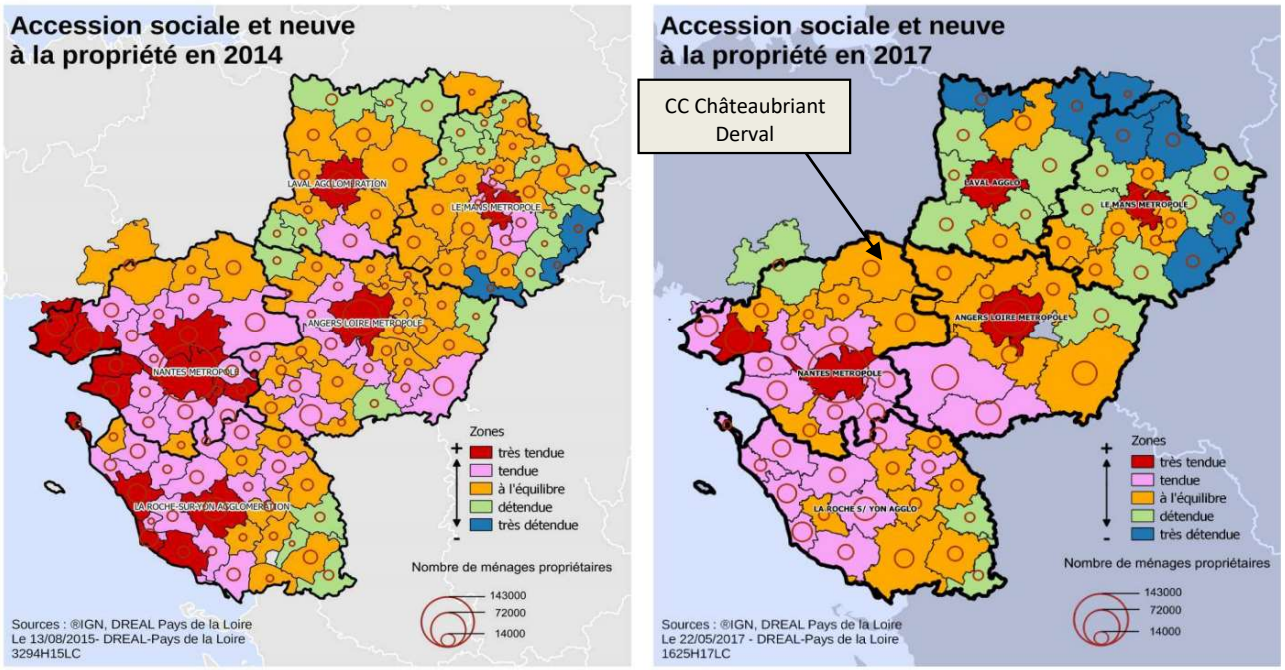
- A la **desserte routière** : liaison entre les routes Nantes-Rennes et Rennes-Angers.
- A l'**éloignement des pôles urbains** et à l'insuffisance des moyens de transport collectif et de commerces et services de proximité dans les communes rurales.
- Au **foncier** lorsque le territoire communal est restreint et la maîtrise foncière insuffisante.
- A la **réticence des propriétaires** à vendre leurs terrains.
- A la **concurrence avec l'agriculture**.
- A la présence d'**éléments naturels** : zones inondables, zones humides.
- Aux **moyens limités de la population** pour réaliser des travaux de réhabilitation et des collectivités pour assumer les travaux d'assainissement et de viabilisation.
- A l'**absence de promoteurs** pouvant produire des immeubles avec de **belles prestations** à **Châteaubriant**.

Communes	Facteurs limitant
Châteaubriant	**Liaison routière 2x2 voies** entre les routes Nantes-Rennes et Rennes-Angers passant par Châteaubriant. **Absence de promoteurs** produisant du collectif avec de belles prestations. **Plus de maîtrise foncière** publique en ville. **Moyens limités de certains propriétaires d'immeuble**s en centre ville confrontés à la vacance.
Fercé	**Eloignement des pôles principaux.** **Insuffisance de transport coll.** **Financement de la viabilisation** par la commune sera réalisé quand la commune aura des demandes car manque d'autofinancement pour anticiper
Noyal-sur-Brutz	**Petite surface communale,** et le bourg est la seule zone à construire
Rougé	Terrains en **zone agricole**
Ruffigné	
Soudan	**Manque d'intérêt pour le lotissement** situé en bordure des étangs (malgré un prix raisonnable (51€/m²)).
Soulvache	
Villepôt	Attractivité limitée en raison de sa localisation à proximité d'un pôle urbain fragile : Châteaubriant. **Exploitations agricoles**, à l'est et au sud ainsi que **zone humide** au nord de la commune. Offre limitée en **commerces et services de proximité** en raison de sa taille de population.
La Chapelle-Glain	
Erbray	Pas de contraintes particulières
Juigné-des-Moutiers	Beaucoup de terrains en **zone inondable**
Louisfert	
Saint-Aubin-des-Châteaux	
Saint-Julien-de-Vouvantes	**Transport collectif**
Saint-Vincent-des-Landes	
Derval	**Pas de facteurs limitant grâce aux mesures prises :** Assainissement coll peut supporter 4000 hab (2500 actuellement), pas de contraintes naturelles, ni dispositif de protection…
Jans	**Non**
Lusanger	Commune rurale avec beaucoup de **surface agricole**. **Pas de transports collectifs réguliers.**
Marsac-sur-Don	**Réticence des propriétaires fonciers à vendre leurs biens**. **Insuffisance voire inexistence de transport collectif.**
Mouais	**Réticence des propriétaires fonciers à vendre leurs biens**.
Sion-les-Mines	**Eloignement des grands centres urbains** (à 15-20 kms de Bain de B, Nozay, Châteaubriant) **et en dehors des axes principaux.** D'où : important déplacement pour la vie professionnelle, collège à l'extérieur, étudiants à Nantes ou Rennes (frais de transport…), éloignement des services publics et médicaux, manque de transport.
Grand-Auverné	Insuffisance importante de la capacité de l'**assainissement collectif**
Issé	Le développement du bourg est contraint dans son organisation par la **présence du Don et des exploitations agricoles** proches du bourg
La Meilleraye-de-Bretagne	**Réticence des propriétaires fonciers** à vendre leurs biens. **Absence de transport collectif**
Moisdon-la-Rivière	**Contraintes liées au périmètre des 500 m²** dans le bourg.
Petit-Auverné	Concurrence avec **l'agriculture** et refus de la chambre d'agriculture et du Conseil Départemental des sorties de voirie

Source : enquête PLH auprès des communes, avril mai 2018

8.6 Accession sociale et neuve à la propriété

Accession sociale et neuve à la propriété en 2014 et 2017 : cotation synthétique
Par EPCI de la région Pays de la Loire



(Source : Cotation synthétique issue des cotations de 10 indicateurs. Système d'information sur les tensions des marchés du logement – Année 201
DREAL Pays de la Loire Service Intermodalité Aménagement Logement Juin 2017)

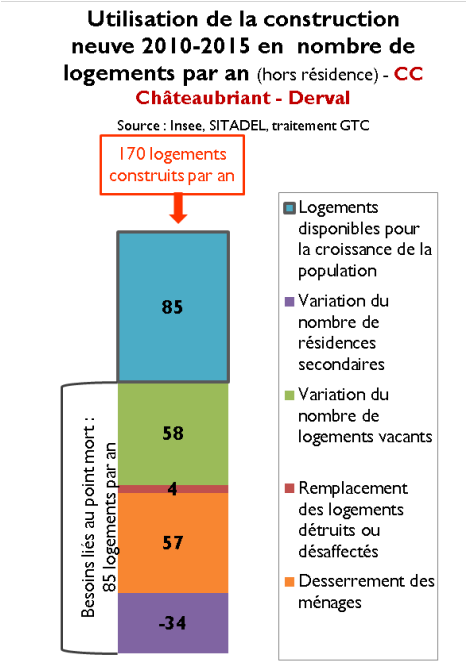
Dans un contexte de détente du marché de l'accession sociale et neuve dans l'ensemble régional, le **marché** de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval reste « **à l'équilibre** » entre 2014 et 2017.

8.7 La moitié de la construction neuve a permis l'accroissement de la population

La production de logements neufs répond à différentes catégories de besoins en logement, qui sont liés :

- Au **renouvellement du parc**, c'est-à-dire à la transformation et à la disparition de logements par désaffectation ou destruction,
- A la variation du **nombre** de **résidences secondaires** et de **logements vacants**,
- Au **desserrement des ménages** qui correspond à la baisse de la taille moyenne des ménages (décohabitation, séparations…).

L'ensemble de ces trois catégories de besoins est appelé « point mort » ou point d'équilibre. C'est le niveau de

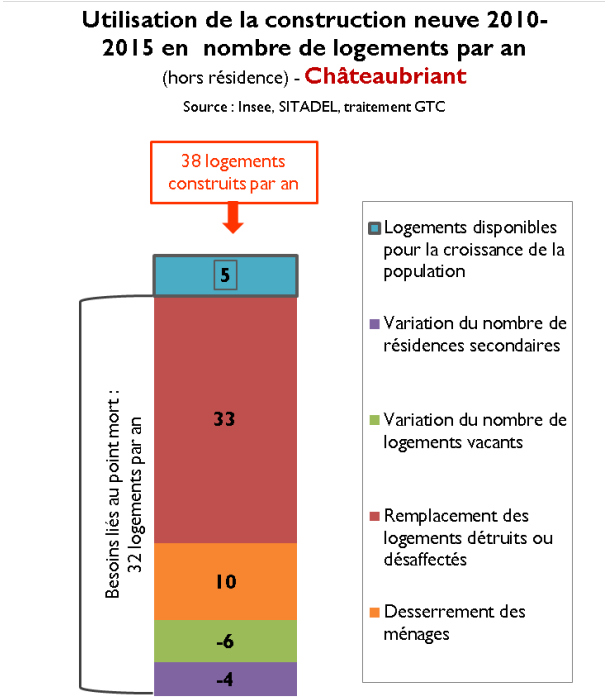


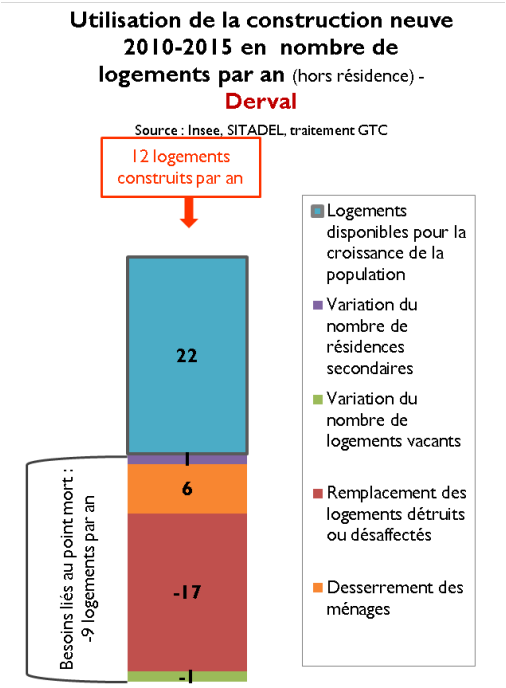
stabilisation de la population. La population s'accroît quand la production de logements neufs est supérieure à ce niveau.

Sur le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, **de 2010 à 2015, le niveau de production de logements neufs a :**

- **Permis la croissance de la population** (50% de la construction) **et**
- **Servi à « compenser » le développement de la vacance** (34% de la construction).

Contrairement à beaucoup d'autres secteurs, **le desserrement « consomme » assez peu de logements bien que ce phénomène soit en hausse par rapport à 2009-2014.**

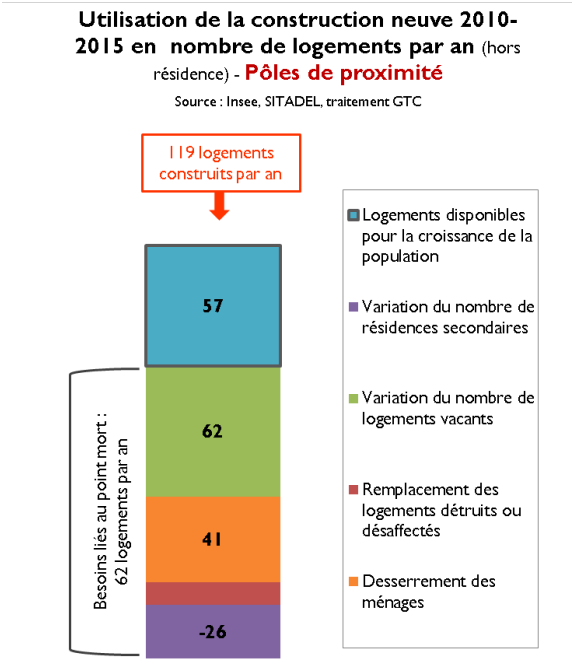




A Châteaubriant, c'est le remplacement des logements détruits ou désaffectés qui utilise le plus de logements et dans une moindre mesure le desserrement des ménages alors que le nombre de logements vacants et de résidences secondaires diminue.

A Derval, le nombre de logements disponibles pour la croissance de la population est supérieur au nombre de logements construits du fait notamment d'un renouvellement du parc négatif (transformation de bâtiments en logements et division de grands logements en unités plus restreintes).

Dans les pôles de proximité, ce sont l'augmentation de la vacance et le desserrement des ménages qui absorbent le plus de constructions neuves.



8.8 Synthèse

Dans le domaine de l'habitat, la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval présente un certain nombre de particularités qui sont dans l'ensemble assez communes aux collectivités s'appuyant sur une ville centre de moins de 15 000 habitants et se situant en périphérie éloignée des grandes agglomérations :

- La situation du parc par rapport à la **vacance** reste **problématique** (9,2% en 2010, 10,2% en 2015) même si on observe un repli récent de celle-ci à Châteaubriant et une quasi-stabilisation à Derval. Il s'agit principalement d'un parc ancien qui pour 28% est vacant depuis plus de 5 ans et pour 22% est de qualité médiocre. Il y a nécessairement matière à **intervenir sur le parc ancien** et à favoriser sa réhabilitation et sa réoccupation en privilégiant les implantations dans les secteurs les plus agglomérés (les plus recherchés).
- Un certain nombre de **copropriétés** apparaissent **fragiles** à Châteaubriant par rapport aux critères retenus par les services de l'Etat. Mais celles-ci sont de petite taille et localisées dans la ville-centre, ce qui limite les difficultés de grande ampleur et permet d'intervenir quand elles se présentent, comme le confirme un syndic bien implanté à Châteaubriant.
- La représentation des logements de grande taille et de statut propriétaire-occupant est particulièrement forte et il y a matière à une **diversification**, notamment dans les communes plus structurées afin de permettre l'installation de ménages en début de parcours professionnel.
- Le **marché immobilier** peut être considéré comme **relativement équilibré** et sans grande pression avec des niveaux de prix en vente comme en location qui correspondent aux ressources des ménages implantés sur le territoire. Les agents immobiliers constatent en 2018 une demande relativement forte pour le centre de Châteaubriant avec des prix qui ont tendance à augmenter (demande émanant notamment de personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des équipements et services).
- Le **parc locatif social** est représenté sur la totalité des communes mais reste **concentré à Châteaubriant** avec un quartier en renouvellement urbain qui totalise la moitié des logements de la ville. Si la **demande** relative n'est **pas très importante**, il y a sans doute place dans les communes les plus structurées pour la réalisation complémentaire de quelques logements, en particulier des logements de petite et moyenne taille permettant de satisfaire la demande des jeunes ménages qui s'installent dans la vie.
- Les **structures d'accueil** pour les ménages ayant des **besoins spécifiques** sont relativement **bien représentées** dans l'ensemble, notamment pour les jeunes et les ménages en difficultés avec des associations actives. Par contre, le taux d'équipement en EHPAD et en résidences seniors est plutôt faible et pourrait

s'accroître légèrement de même que l'adaptation des logements à la perte de mobilité et au handicap dans un contexte où le nombre des plus de 80 ans va considérablement augmenter dans les années à venir, comme partout.

- La **construction neuve**, qui avait atteint des sommets entre 2005 et 2009, connaît un **repli très sensible** avec un niveau de production divisé par plus de deux. Il reste que les **potentialités de reprise** sont **forts** comptes tenus de la bonne santé de l'activité économique, des taux d'intérêts qui restent bas et des projets des communes. Ce mouvement à la hausse concerne Châteaubriant et les communes les plus structurées.
- Dans la grande majorité des communes, le niveau de construction reste suffisant pour permettre une hausse de la population malgré une vacance qui contribue de manière théorique à limiter l'impact des nouvelles réalisations. L'**amélioration** de la **qualité du parc existant** est un **enjeu important** pour limiter la vacance et remettre un certain nombre de logements dans le marché immobilier.

ANNEXES

Lotissements en cours de réalisation et en projet dans les communes de la CCCD (Situation en avril – mai 2018)

Lotissements en cours et projetés CC Châteaubriant-Derval	Lotissements en cours de réalisation	Lotissements projetés
Châteaubriant	- Privé, 22 lots	- Public, 56 lots dont 16 HLM
	- Public, 40 lots dont 19 HLM	- Privé : 30 lots dont 20 HLM
	Ensemble des lotissements : 280 à 450 m², voire jusqu'à 700 m² parfois, 85 à 110 € TTC / m²	
Derval	Lotissement privé, 25 lots, 67 € / m²	Non
La Chapelle-Glain	Communal, 23 lots (reste 5 lots)	Extension du du lotissement communal, 35 lots
Erbray	- Communal, 39 lots, 800 m² en moy (reste 15 lots)	Opération HLM, 10 logt pour seniors
	- Privé, 25 lots, 650 m² en moy (reste 2 lots)	
	- Privé, 37 lots, 900 m² en moy reste (reste 9 lots)	
Fercé	Lotissement privé, 3 lots (reste 1 lot)	Lotissement communal, 8 lots, 800 m²
Grand-Auverné	Bâtiment communal en cours d'acquisition par 1 Famille 1 Toit pour réhab, 4 logts sociaux	- Lotissement communal, 7 lots, env 700 m², prix non fixé, horizon 2020
		- Lotissement communal
Issé	Lotissement communal, 12 lots (reste 3 lots), env 900 m², 35€/m²	Lotissement communal, 15 lots
Juigné-des-Moutiers	Non	Non
Jans	Lotissement privé, 26 lots (500 m² en moy, 76€ / m² en moy)	Non
Louisfert	Communal, 25 lots	Non
Lusanger	Lotissement communal, 13 lots	Non
Marsac-sur-Don	Opération HLM, 8 HLM	Lotissement privé Rue du Moulin de la Roche, 20 lots, 500 à 1100 m², 59€/m²
Mouais	Non	Quartier de la Forge, 32 lots dont 6 HLM
La Meilleraye-de-Bretagne	Lotissement privé, 4 lots	Lotissement communal, env 40 lots, 1ère tranche de 24 lots, 450 m² de moy, 40€/m². Démarrage à fin 2018
Moisdon-la-Rivière	-Lotissement communal, 11 lots (reste 3 lots), 39€/m²	- Lotissement communal : env 15 lots
	-Lotissement privé, 28 lots (reste 26 lots), 70€ m²	
	- Lotissement privé, 8 lots (reste 2 lots), 40€/m²	
Noyal-sur-Brutz	Lotissement communal, 10 lots, 40€/m² en moy	Lotissement privé, à définir
Petit-Auverné	Lotissement privé, 7 lots (reste 5 lots)	Non
Rougé	-Lotissement communal, 3 lots + 6 HLM pour personnes âgées	Non
	- Lotissement communal, 8 lots, 15€/m²	
Ruffigné	A compléter	A compléter
Soudan	Lotissement communal tranche 1, commercialisé par la SELA, 19 lots, 51€/m² en moy	Lotissement communal, tranche 2
Soulvache	Lotissement communal, 7 lots	Non
St-Aubin-des-Châteaux	Non	Non
St-Julien-de-Vouvantes	Communal, 18 lots (reste 2 lots)	Lotissement communal, nombre de lots à préciser
St-Vincent-des-Landes	Communal, 10 lots (7 à vendre), 503 à 917 m² (moy : 714 m²) (reste 6 lots) 33 € / m²	Communal 10 lots, mixité à définir
Sion-les-Mines	Lotissement, 6 lots	Non
Villepôt	Non	Non

Source : questionnaire, entretiens avec communes - Avril Mai 2018. 26 communes sur 27 ont répondu

Evolution de la demande en terrain à bâtir en acquisition et en locatif selon les communes

(Situation en avril – mai 2018)

Communes	Nb logts construits en moyenne par an ces 5 dernières années	Evolution de la demande en terrain à bâtir
Châteaubriant	30 logt scommencés (Sitadel)	Nette augmentation
Fercé	1	Pas d'évolution
Noyal-sur-Brutz	10	Forte demande locative.
		Les maisons à vendre sont vite vendues.
		2 lots (environ 800 m²) restent à vendre ds le lotissmt communal : trop grands ou trop chers (40€m²)
Rougé	5	Augmentation de la demande liée à la création de lotissements communaux
Ruffigné		
Soudan	2	Presque pas de demandes
Soulvache	1	
Villepôt	1	
La Chapelle-Glain	0	Pas d'évolution
Erbray	10 neufs / an	Demande locative constante. Demande en acc en terrain à bâtir en diminution, mais léger démarrage à la hausse ces derniers mois
Juigné-des-Moutiers	1 logt commencé (Sitadel)	Très faible demande, car pas de terrains à céder
Louisfert	4	Demande stable
Saint-Aubin-des-Châteaux	5	Absence de lotissement communal ou privé. Offre de terrains à bâtir qui se résume à qq unités
Saint-Julien-de-Vouvantes	2	Stagnation dans le bourg, mais plus de demande en campagne
Saint-Vincent-des-Landes	5	Reprise des demandes depuis la construction de la nouvelle station d'épuration (baisse ces 5 dernières années car interdiction de viabiliser)
Derval	9	Légère reprise liée à la conjoncture économique locale et nationale
Jans	5	Demande irrégulière mais stable
Lusanger	2 à 3	Légère évolution, reprise économique
Marsac-sur-Don	2	Demande de PC stable voire en légère baisse liée à la conjoncture actuelle
Mouais	0	Evolution favorable de la demande
Sion-les-Mines	1 à 2	Faible demande, stable
Grand-Auverné	1	Demande présente, mais impossible de répondre favorablement, car pas de terrain communal à vendre
Issé	3,6	Tendance à la diminution de la demande en logement et de la construction
La Meilleraye-de-Bretagne	3	Pas d'évolution, la commune ne possède plus de terrains communaux à vendre
Moisdon-la-Rivière	5	Stable en 2017 et baisse en 2018
Petit-Auverné	1 (Sitadel)	Demande stable ces 2 dernières années

Source : enquête PLH auprès des communes, avril mai 2018, sauf Sitadel quand mentionné

Châteaubriant Derval
Communauté de communes

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT-DERVAL

ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Version projet – 27 juin 2019

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

FUTUROUEST
Le futur est notre passion

Région PAYS DE LA LOIRE

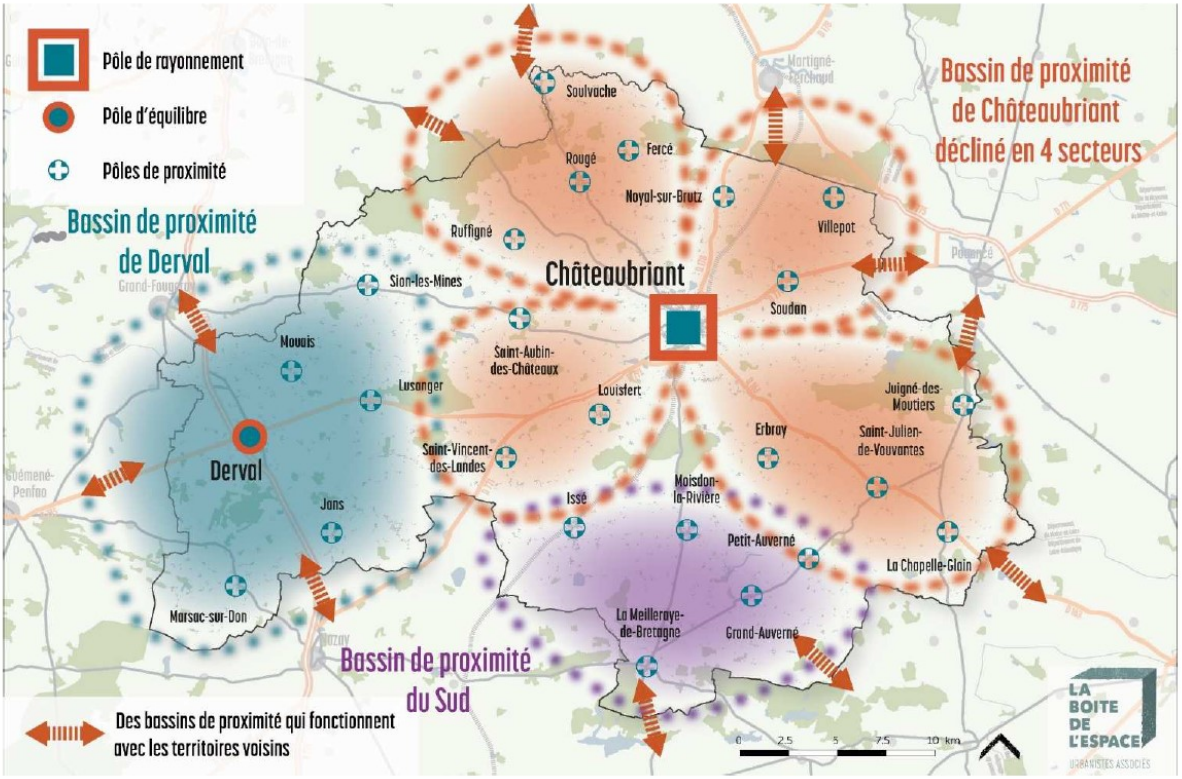
SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
1. Rappel des éléments de synthèse du diagnostic 3
2. Orientations stratégiques 6
2.1. Cadre général 6
2.2. Orientations stratégiques et opérationnelles 7
2.3. Déclinaison des orientations stratégiques et opérationnelles 7
2.4. Territorialisation possible des orientations 10
3. Scénario de développement et besoins territorialisés en logements 11
3.1. Rappel du scénario de développement du SCoT 11
3.2. Scénario de développement basé sur celui du SCoT et besoins territorialisés en logements 12
3.3. Objectifs de construction par commune 15
3.4. Objectifs de production de logements locatifs sociaux 17

1. Rappel des éléments de synthèse du diagnostic

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval (CCCD), née de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de Communes du Castelbriantais et du Secteur de Derval, regroupe 26 communes. Ce territoire de 884,48 km2 est constitué d'espaces différenciés, identifiés dans le cadre du SCoT :

- Un **pôle de rayonnement** : **Châteaubriant**, un **pôle d'équilibre** : **Derval**, et **24 pôles de proximité** qui, regroupés, constituent trois bassins de proximité :
    - Le **bassin de proximité de Châteaubriant** qui comprend la ville-centre et est décliné en 4 secteurs,
        - Fercé, Rougé, Ruffigné et Soulvache au nord-ouest,
        - Noyal-sur-Brutz, Soudan et Villepot au nord-est,
        - Louisfert, Saint-Aubin-des-Châteaux et Saint-Vincent-des-Landes au sud-ouest,
        - Erbray, La Chapelle-Glain, Juigné-des-Moutiers, Saint-Julien-de-Vouvantes au sud-est,
    - Le **bassin de proximité de Derval** : Derval, Jans, Lusanger, Marsac-sur-Don, Mouais et Sion-les-Mines.
    - Le **bassin de proximité du Sud** : Grand-Auverné, Issé, Moisdon-la-Rivière, La Meilleraye-de-Bretagne et Petit Auverné.



Les résultats des analyses statistiques et de la documentation, les entretiens avec les professionnels et les rencontres territoriales ont permis d'identifier les caractéristiques principales du territoire de la communauté de communes ainsi que ses évolutions marquantes.

Emploi :

Les tendances récentes (2010-2015 de l'INSEE pour l'emploi total et 2015-2017 de l'URSSAF pour l'emploi salarié privé) montrent une **forte dynamique de création d'emplois** comparativement à celle du référent national.

Démographie :

La Communauté de Communes totalise une population municipale de **44 363 habitants en 2015**. L'évolution récente montre une réduction de moitié de la croissance démographique.

L'apport important de familles se traduit, à l'échelle de la CCCD, par une **forte représentation des enfants et adolescents**, les 0-14 ans représentent 21% de la population en 2015 contre 18% au plan national. Néanmoins, comme partout le vieillissement de la population avec des besoins en logements qui évoluent. Le **potentiel de décohabitation** est **important** et devrait se traduire par une recherche de logements appropriés lorsque les jeunes adultes entreront dans la vie active et seront à la recherche d'un logement indépendant.

Niveau de ressources et précarité :

Les ménages présents sur le territoire de la Communauté de Communes ont des **ressources modestes** inférieures en moyenne de 10,5% au référent national. Mais, les disparités entre les moins aisés et les plus fortunés sont plus faibles que dans les grandes agglomérations. La **prise en compte du niveau de ressources** est **fondamentale** dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies dans le domaine de l'habitat : il est très important que les prix et les loyers des produits logements soient suffisamment diversifiés et en conformité avec le revenu des ménages.

Pour venir en aide aux ménages qui ont des besoins spécifiques, le territoire dispose d'un **réseau d'acteurs fortement impliqués** et d'environ 150 places (dont certaines issues de la mobilisation du parc privé). L'aménagement d'un foyer soleil de 12 logements (14 places), antenne de la résidence Habitat Jeunes (foyer jeunes travailleurs) est en cours en 2019 dans le quartier de la Ville aux Roses, classé prioritaire par l'Etat au titre de la Politique de la Ville, à Châteaubriant.

Parc de logements et de résidences principales :

Le **poids des logements datant d'avant 1946** et de mauvaise qualité, notamment énergétique n'est pas négligeable.

Les logements non-occupés en permanence représentent près de 14% de l'ensemble en 2015 avec une **proportion relativement forte de logements vacants** (10,2% contre 7,9% en moyenne au plan national). En lien avec la revitalisation des centres-bourgs, la forte progression de la vacance entre 2010 et 2015 (+290 logements) amène à comprendre les raisons (détente du marché, manque d'entretien, inadaptation par rapport à la demande…) et à **imaginer** des **solutions** qui permettraient de remettre en service les logements concernés et ainsi limiter d'autant la construction neuve et la consommation foncière.

La question de l'**adaptation du parc au vieillissement** et **à la perte d'autonomie** des occupants ainsi que le **développement** (dans les communes structurées) **d'une offre nouvelle** conçue spécifiquement constituent un **enjeu de 1er ordre** dans un territoire où le poids des personnes de 75 ans et plus ne va cesser d'augmenter dans les années à venir. Cette orientation va de pair avec un objectif de maintien à domicile et de développement des services.

La répartition des résidences principales montre une **forte représentation des propriétaires-occupants** (64%), **des maisons** (73%) et **des unités de grande taille** (73% de 4 pièces et plus). Logiquement, les logements locatifs publics et privés sont plus nombreux dans la ville centre. Mais il y a probablement matière à développer ce parc dans les autres communes les plus structurées.

Marché immobilier :

Le marché immobilier de la Communauté de Communes est marqué par des **prix relativement modestes** liés à l'absence de forte pression mais les professionnels de l'immobilier notent cependant une **activité de vente en hausse** notamment à Châteaubriant.

En matière de marché locatif privé, il existe toujours, notamment dans le centre-ville de Châteaubriant, des produits dont la qualité n'est pas satisfaisante et qui ne correspondent plus aux standards recherchés par les ménages. Il y a sans doute matière à mettre en place un dispositif favorisant l'amélioration des logements existants.

Parc locatif social :

Les **1 626 logements locatifs sociaux HLM** représentent 8,7% des résidences principales hors hébergement en 2017 à l'échelle de la Communauté de Communes, ce qui est relativement modeste. Cette moyenne cache cependant des disparités géographiques fortes : 18,2% à Châteaubriant, 4,7% à Derval et de 1,5% (Jans) à 7,9% (Mouais) dans les autres communes.

Le poids des **demandeurs de logements locatifs sociaux** ne révèle **pas de tension particulière** avec néanmoins des situations relativement contrastées entre les produits (demande plus forte pour les d'1 et 2 pièces) et entre les communes et les quartiers.

Le **quartier de la Ville aux Roses** fait l'objet d'un **projet de renouvellement urbain** qui devrait conduire à la démolition de 120 logements en plusieurs tranches dont une première sur la période 2020-2025 et la construction de 40 logements adaptés notamment pour les personnes handicapées et les personnes à mobilité réduite.

Le **parc locatif communal** joue également un **rôle « social »**. Le relevé réalisé par les communes montre qu'il est fortement représenté avec un peu plus de **100 logements**, réparti dans presque toutes les communes de la Communauté de Communes.

Au total, en ce qui concerne le parc locatif social, il existe un **enjeu fort d'adaptation aux besoins et à la demande** par : une **meilleure répartition géographique** (abandon et vente dans certains secteurs et création dans d'autres), une **orientation plus grande** de l'offre vers des **produits de petite et moyenne taille** dans des ensembles de taille humaine, un renouvellement et une **valorisation** des programmes les **plus anciens** et une **politique d'attribution** permettant d'éviter les concentrations des publics les plus fragiles (rôle de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention Intercommunale d'Attribution en cours d'élaboration).

Construction de logements :

Depuis 1999 et en particulier au cours des dernières années, la construction de logements est en **baisse** sur le territoire de la Communauté de Communes : 244 logements par an entre 1999 et 2008 inclus, 197 entre 2009 et 2013 inclus, 98 entre 2014 et 2016 inclus. Une légère reprise est perceptible à Châteaubriant en 2017 et début 2018. En matière de renforcement des **produits plus économes en foncier**, les **marges d'améliorations** sont encore **importantes**.

Globalement, sur les 170 logements construits par an entre 2010 et 2014 inclus, 85 (**50%**) ont contribué de manière directe à la **croissance de la population** puisque dans le même temps, le nombre de logements vacants a sensiblement augmenté (+58/an) et que le **desserrement des ménages** a « consommé » l'équivalent de **57 logements par an**.

2. Orientations stratégiques

2.1. Cadre général

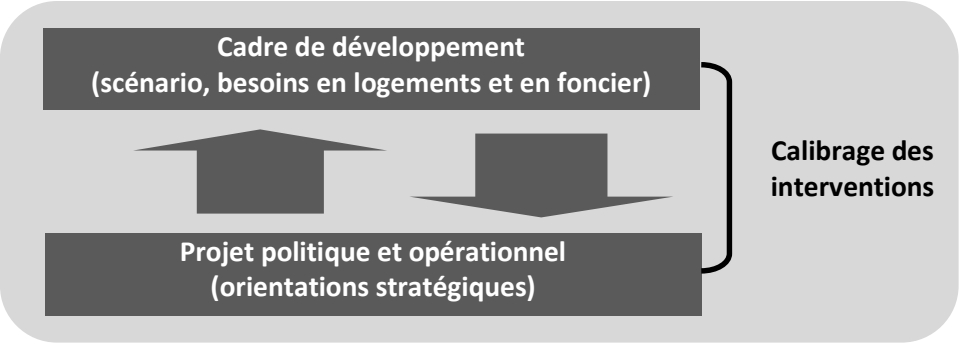
La définition des orientations et du scénario de développement constitue la phase stratégique du Programme Local de l'Habitat (PLH). Elle doit s'appuyer sur une réflexion collective et aboutir à des arbitrages politiques. Les éléments clés du diagnostic et les enjeux qui en découlent permettent de proposer des orientations souhaitables pour l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes et ses composantes. Une fois validées, ces orientations permettent de formaliser des actions réellement en phase avec les potentialités du territoire, les caractéristiques des différents espaces, l'avis des acteurs et la volonté des élus.

L'ensemble de ces réflexions s'appuie sur les travaux du SCoT avec notamment la prise en compte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que des objectifs de développement, de construction de logements et de consommation foncière. Il s'agit de :

- Positionner les enjeux dans une vision prospective et opérationnelle de la situation de l'habitat, tout en s'inscrivant dans les orientations des documents d'aménagement régionaux ou départementaux et les dispositifs réglementaires en vigueur ou en phase d'élaboration.
- Définir les orientations stratégiques du PLH, en mettant en évidence leur cohérence interne et leur articulation avec les autres politiques de développement du territoire (PDALHPD, et PDH notamment).
- Préciser les besoins en logements à une échelle plus fine que celle du SCoT pour inscrire délibérément le territoire dans une démarche qualitative permettant de préserver son identité et sa qualité de vie.
- Répondre de manière équilibrée à l'ensemble des demandes dans une optique affirmée de solidarité entre les ménages et entre les communes.

L'articulation entre le projet politique et opérationnel et le cadre de développement (évaluation des besoins en logements et en foncier notamment), permettra de calibrer les interventions.

Schéma de principe : fondements des orientations

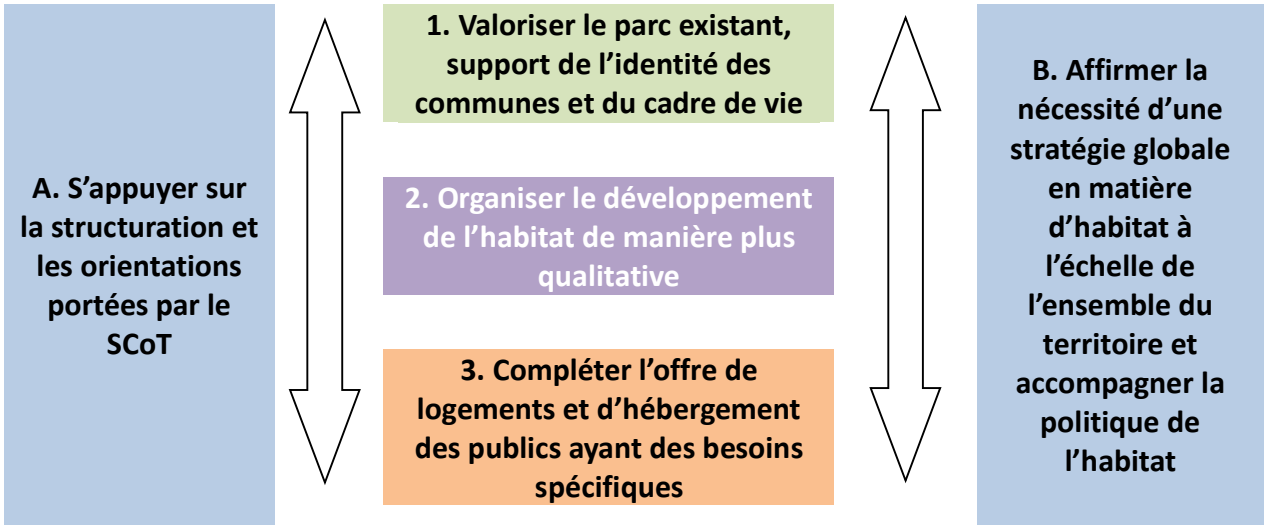


A l'échelle de l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, il est prévu dans le **SCoT**, l'accueil de **6 000 à 8 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040**.

Cet objectif induit une programmation d'environ 3 960 (scénario bas) à 5 430 (scénario haut) logements et la consommation foncière maximale de 283 ha.

2.2. Orientations stratégiques et opérationnelles

Les éléments clés du diagnostic, les entretiens avec les partenaires et les échanges avec les élus permettent de mettre en évidence **deux orientations stratégiques transversales qui sous-tendent l'ensemble de la future politique de l'habitat et trois orientations à portée opérationnelle**. Celles-ci alimentent directement le programme d'actions qui est quantifié, qualifié et territorialisé.



2.3. Déclinaison des orientations stratégiques et opérationnelles

Dans le détail, les orientations stratégiques et opérationnelles peuvent être précisées de la manière suivante :

⇨ A. S'appuyer sur la structuration et les orientations portées par le SCoT permettant de :

- Développer, sur la base d'une différenciation territoriale, une offre diversifiée à l'échelle d'un bassin de vie. Certains produits logements seront à positionner de manière préférentielle dans les communes les plus structurées comme par exemple l'offre nouvelle locative sociale. D'autres mesures pourront être développées de manière plus spécifique en milieu résidentiel et rural.
- Hiérarchiser et prioriser un nombre limité d'interventions ayant des retombées directes et indirectes très significatives.
- Tenir compte de l'évaluation réelle des besoins, du dynamisme des communes et de leur volontarisme. Il s'agit d'aider en priorité les projets ayant déjà fait l'objet d'une réflexion importante et susceptibles d'être engagés rapidement.

⇨ B. Affirmer la nécessité d'une stratégie globale en matière d'habitat à l'échelle de l'ensemble du territoire et accompagner la politique de l'habitat :

- En synergie avec les stratégies mises en œuvre dans les autres domaines (développement durable, économie, équipements, commerces et services, transports…) et en complémentarité avec celles développées aux échelons départemental, régional et national.
- En formalisant un observatoire de l'habitat intercommunal contribuant à l'attractivité du territoire.
- En développant le dialogue et les rencontres entre les élus et les professionnels afin de mieux coller à la réalité du marché de l'habitat et des besoins et en organisant des réunions associant élus et professionnels.
- En apportant un soutien financier et technique aux communes (ingénierie) et aux particuliers (accompagnement) sur la base d'orientations clairement définies.

⇨ 1. Valoriser le parc existant, support de l'identité des communes et du cadre de vie :

- En élaborant une politique volontariste de réhabilitation du parc de logements en initiant sur l'ensemble du territoire **une (ou plusieurs) Opération(s) Programmée(s) d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** et en encourageant la performance énergétique notamment et la remise sur le marché des logements vacants.
- En prenant en compte le vieillissement de la population et la nécessité d'adapter le parc de logements à la perte de mobilité et au handicap. Il s'agit d'aides financières et techniques complémentaires à celles de l'ANAH pour l'adaptation des logements existants dans le cadre de la (ou des) OPAH.

En ce qui concerne la (ou les) OPAH, il est important de souligner la nécessité impérative de prendre en compte à la fois :

- Le **centre-ville de Châteaubriant** concerné par une opération « **Action Cœur de Ville** » avec un périmètre « **Opération de Revitalisation de Territoire** »,
- Mais également les **centres-bourgs des autres communes** du fait d'un important potentiel de remise sur le marché et d'amélioration de logements. Une forte implication des élus a d'ailleurs été constatée dans le cadre du travail de repérage mené sur la vacance.

Il en va bien évidemment de la cohérence d'ensemble de la politique de l'habitat menée sur le territoire.

A côté de la (ou les) OPAH qui constitue(nt) l'outil principal de revalorisation et d'amélioration du parc de logements existants, d'autres actions complémentaires seront menées :

- La **poursuite du conseil gratuit aux particuliers sur l'ensemble du territoire** grâce au développement d'une meilleure synergie entre les différentes structures de conseil intervenant sur la Communauté de Communes, et une augmentation du niveau de formation et de sensibilisation des acteurs professionnels de l'habitat et des services d'accueil des communes susceptibles d'être sollicités par les habitants.
- La mise en place d'une **aide technique et financière aux communes** pour les travaux visant à améliorer le **parc de logements communaux**,

- L'accompagnement juridique des communes pour les aider à **remettre sur le marché des biens privés « abandonnés »**.

⇨ 2. Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative :

- En s'inscrivant dans les stratégies formalisées dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air Energie Territorial qui visent notamment une réduction des consommations foncières et énergétiques.
- En définissant des orientations en matière d'attributions de logements locatifs sociaux, et en établissant un suivi de la politique globale de l'habitat.

Cela passe par la mise en œuvre d'actions favorisant les démarches économes et vertueuses : le **renouvellement urbain** dans les centres-bourgs et le centre-ville en lien avec la (les) future(s) OPAH, ainsi que dans le Quartier Prioritaire de la Ville de Châteaubriant.

Parallèlement, c'est la **mise en place d'un observatoire**, véritable outil d'aide à la décision, qui permettra de vérifier la pertinence des actions mises en œuvre et d'assurer le suivi de la politique de l'habitat.

Il s'agit également de **développer le conseil en urbanisme** auprès des communes, et soutenir les opérations qualitatives d'aménagement, ou encore de restructuration d'îlots en centre-ville et centre-bourg et de requalification du quartier de La Ville aux Roses en relation avec l'Agence foncière de Loire Atlantique, le groupe Action Logement, les bailleurs sociaux…

⇨ 3. Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques :

- Pour une répartition équilibrée des différentes catégories de ménages sur le territoire, en mettant en place une **politique intercommunale d'attribution de logements locatifs sociaux**. Il s'agit d'instaurer une Conférence Intercommunale du Logement pour proposer des orientations en matière de mixité sociale, de respect du droit au logement, de gestion de la demande et d'information des demandeurs.
- Pour les **jeunes actifs** en formation, en alternance et en apprentissage, en poursuivant la **création d'une offre adaptée** à l'image de l'antenne de la résidence Habitat Jeunes (foyer jeunes travailleurs) dans le quartier en renouvellement urbain de la Ville aux Roses à Châteaubriant. Et ponctuellement, pour les jeunes engagés plus en avant dans le parcours résidentiel, en leur proposant d'accéder à la propriété dans le cadre des **mises en vente de logements locatifs sociaux** présentées par les bailleurs HLM.
- Pour les **personnes âgées** et les **personnes en perte d'autonomie** grâce à l'**adaptation des logements** dans le parc existant privé et public et de la poursuite du **développement d'une offre adaptée** à l'image de la création d'une résidence intergénérationnelle à Derval.

2.4. Territorialisation possible des orientations

En fonction des caractéristiques des différents espaces et des problématiques particulières que l'on y rencontre, la territorialisation des orientations permet, à partir d'un socle commun correspondant à une stratégie portée par l'ensemble de la Communauté de Communes, de définir des **secteurs d'interventions préférentiels** qui se traduisent dans le programme d'actions soit par des :

- Actions spécifiques concernant un ensemble en particulier,
- Modalités d'interventions différentes selon les communes.

1. Valoriser le parc existant, support de l'identité du territoire et du cadre de vie	Châteaubriant	Derval	Pôles de proximité
Action n°1 : Réhabilitation du parc de logements et récupération des logements vacants	+++	++	+++
Action n°2 : Conseil gratuit aux habitants	+++	+++	+++
Action n°3 : Amélioration des logements communaux et traitement des biens privés abandonnés	+	+	+++

2. Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative	Châteaubriant	Derval	Pôles de proximité
Action n°4 : Conseil en urbanisme, observatoire de l'habitat et Conférence Intercommunale du Logement	+++	+++	+++
Action n°5 : Renouvellement urbain	+++	+++	+++
Action n°6 : Requalification du quartier de La Ville aux Roses	+++		

3. Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques	Châteaubriant	Derval	Pôles de proximité
Action n°7 : Politique intercommunale d'attribution des logements sociaux	+++	+	+
Action n°8 : Logement des jeunes en formation, en alternance et en apprentissage	+++	+++	+
Action n°9 : Adaptation des logements et résidence intergénérationnelle	+++	+++	++

3. Scénario de développement et besoins territorialisés en logements

3.1. Rappel du scénario de développement du SCoT

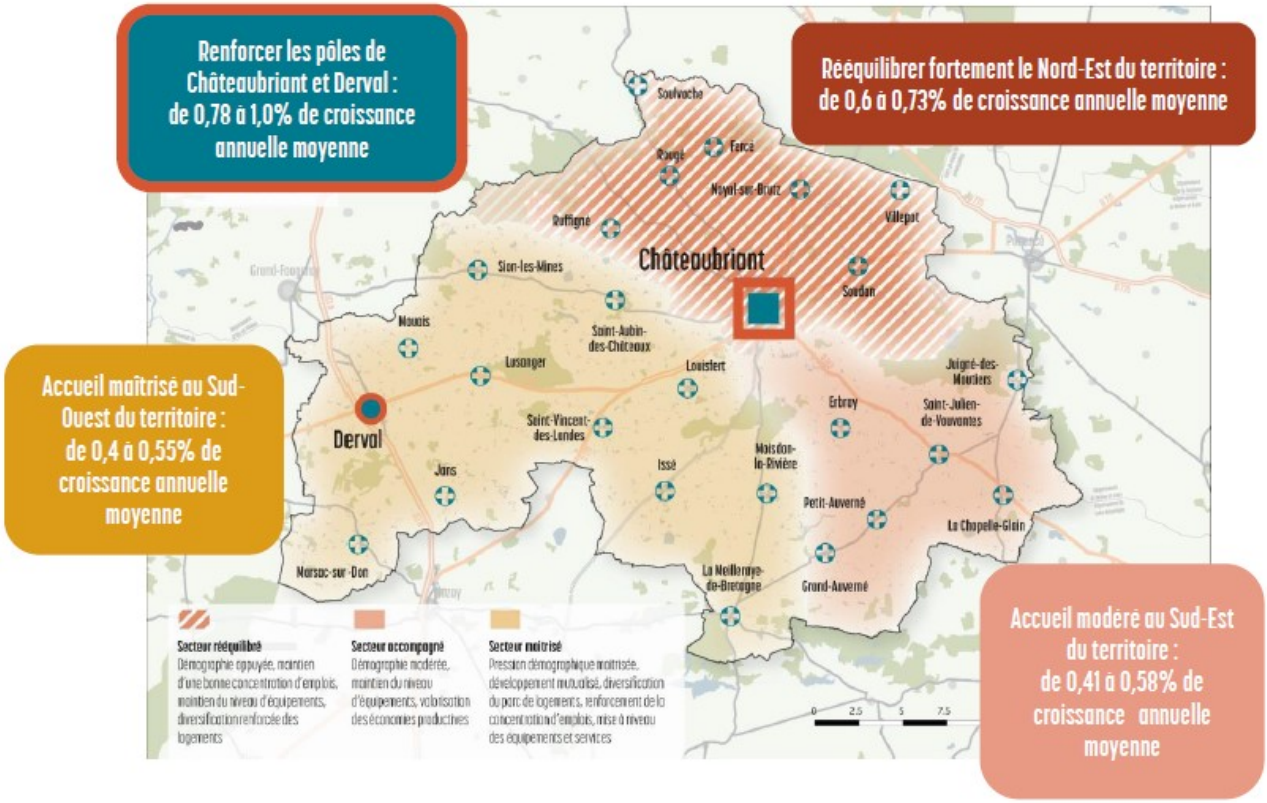
Les besoins en nouveaux logements

Le SCoT planifie une augmentation de la population à hauteur de **6 000 à 8 000 habitants** supplémentaires **entre 2018 et 2040**. L'objectif associé est donc d'assurer une production ou une remise sur le marché de suffisamment de logements pour à la fois accueillir de nouvelles personnes mais aussi pour répondre au phénomène de décohabitation des ménages.

Au total **entre 180 et 247 logements par an** sont nécessaires pour répondre à l'accueil et à la décohabitation dont :

- Un besoin de nouveaux logements de 50 à 79 logts/an pour **maintenir le seuil de population** *(phénomène de décohabitation sur 22 ans (2018-2040) décliné à l'échelle communale) ;*
- Un besoin de nouveaux logements de 130 à 168 logts/an pour l'**augmentation du nombre d'habitants** (6 000 à 8 000 habitants).

Une production de logements qui doit à la fois répondre aux nouveaux arrivants mais aussi aux futurs besoins des habitants actuels.



En résumé, les objectifs du SCoT visent pour la période 2018-2040 :

- ***Un développement démographique de 272 à 363 habitants supplémentaires par an.***
- ***Une production de 180 à 247 logements par an.***

3.2. Scénario de développement basé sur celui du SCoT et besoins territorialisés en logements

Conformément à l'orientation et aux objectifs du SCoT, le scénario du PLH intègre la nécessité de **renforcer les deux polarités principales**, Châteaubriant et Derval. Ainsi, il s'agit d'affirmer leur rayonnement pour permettre l'installation des ménages à proximité de leur lieu d'emploi **et entrainer dans leur sillage les communes qui sont sous leur « influence » en matière économique, d'équipements et de services.**

Au travers des 2 scénarios de développement retenus (hypothèses basse et haute) du SCoT, les évolutions envisagées à l'horizon 2030 à l'échelle de la Communauté de Communes portent sur **trois paramètres essentiels** qui **conditionnent les besoins en logements** :

- **Nombre d'habitants** : croissance comprise **entre +0,53% par an et +0,78% par an** en moyenne entre 2020 et 2025 inclus, conformément aux objectifs du SCoT.

Population Municipale	Nombre d'habitants				Evolution : nombre par an				Evolution : % par an			
	2010	2015	Objectif 2025 (Hyp. Basse)	Objectif 2025 (Hyp. Haute)	1999-2010	2010-2015	Objectif 2015-2025 (hyp. Basse)	Objectif 2015-2025 (hyp. Haute)	1999-2010	2010-2015	Objectif PLH 2020-2025 (hyp. Basse)	Objectif PLH 2025-2025 (hyp. Haute)
Châteaubriant	12 022	12 067	**13 083**	**13 453**	-4	9	**92**	**126**	-0,03%	0,07%	**0,74%**	**0,99%**
Derval	3 246	3 487	**3 789**	**3 906**	69	48	**27**	**38**	2,44%	1,44%	**0,76%**	**1,04%**
Pôles de proximité	28 076	28 809	**30 133**	**30 941**	286	147	**120**	**194**	1,09%	0,52%	**0,41%**	**0,65%**
CC Châteaubriant-Derval	**43 344**	**44 363**	**47 005**	**48 299**	**351**	**204**	**240**	**358**	**0,85%**	**0,47%**	**0,53%**	**0,78%**

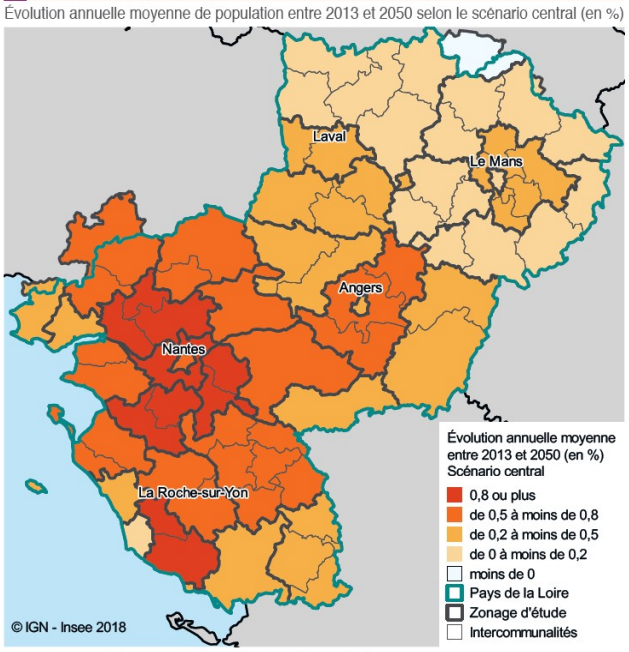
Comme énoncé dans le SCoT, ce **choix** est **motivé par un contexte porteur** avec un **développement de l'emploi**, la **présence d'une offre de qualité en matière d'équipements, de commerces et de services**, notamment dans les domaines de la santé, de la culture, ou encore de la formation et la **couverture du territoire par des infrastructures récentes et à venir :**

- L'arrivée du **tram-train** à Châteaubriant et Issé depuis février 2014,
- L'arrivée du **haut débit** sur les zones d'activités économiques du territoire,
- Le **développement de la logistique** le long de la voie express RN 137,
- La **modernisation** de la **ligne ferroviaire Châteaubriant-Rennes** à l'horizon 2021,
- L'**achèvement** en totalité de la **2x2 voies Rennes-Angers** à l'horizon 2021.

Les projections Omphale de l'INSEE confirment d'ailleurs largement cette ambition avec, pour la période 2013-2050 pour le territoire constitué des Communautés de Communes Châteaubriant-Derval et de Nozay, un **taux de croissance moyen de la population de +0,74% par an** sur la totalité de la période avec une montée en puissance sur la 2ème moitié de la période.

1 Hausse de la population plus soutenue à l'ouest de la région

Évolution annuelle moyenne de population entre 2013 et 2050 selon le scénario central (en %)



Source : Insee, Omphale 2017 – scénario central, géographie au 1er janvier 2017.

• **<u>Taille moyenne des ménages</u>** : diminution proche de **-0,33% par an** en moyenne, c'est-à-dire comparable à celle de la période 2010-2015 pour tenir compte du renforcement de l'attractivité du territoire. Cette perspective prend donc en compte le vieillissement de la population mais **suppose** également une **réelle capacité à maintenir et à attirer les ménages avec enfants**, ce qui correspond au projet général développé.

Taille Moyenne des Ménages	Indice				Evolution : % par an			
	2010	2015	Objectif 2025 (Hyp. Basse)	Objectif 2025 (Hyp. Haute)	1999-2010	2010-2015	Objectif 2020-2025 (hyp. Basse)	Objectif 2020-2025 (hyp. Haute)
Châteaubriant	2,09	2,07	**2,00**	**2,00**	-0,75%	-0,18%	**-0,30%**	**-0,33%**
Derval	2,45	2,40	**2,30**	**2,31**	-0,39%	-0,43%	**-0,41%**	**-0,35%**
Pôles de proximité	2,47	2,43	**2,34**	**2,35**	-0,58%	-0,36%	**-0,34%**	**-0,31%**
CC Châteaubriant-Derval	**2,35**	**2,32**	**2,23**	**2,24**	**-0,58%**	**-0,30%**	**-0,34%**	**-0,33%**

- **Remise sur le marché de logements vacants** : nombre estimé à **24 par an** en moyenne. Cet objectif peut apparaître relativement modeste, mais il tranche nettement avec la tendance récente (+58/an entre 2010 et 2015). A Châteaubriant, l'objectif est de -10 en moyenne par an, ce qui est cohérent avec l'objectif du PLU (-175 sur 12 ans). Il s'agit ici d'un **solde**, ce qui veut dire que **la remise sur le marché de logements actuellement vacants devra être plus importante pour compenser la vacance « supplémentaire » liée à des phénomènes non maîtrisables : changement d'occupants, travaux, problèmes de succession...**

Le taux de logements vacants passerait ainsi de 10,2% en 2015 à 8,3% selon l'hypothèse basse et 8,1% selon l'hypothèse haute en 2025. **Cet objectif prend acte d'une volonté forte de revalorisation et de réinvestissement du parc existant.** Il s'appuiera notamment sur le travail en cours mené sur le territoire, préalable à la mise en œuvre de la (ou des) OPAH et qui vise, avec l'aide précieuse des communes, à évaluer l'importance du phénomène et surtout le qualifier.

Vacance de logements	Nombre			Taux				Evolution du nombre de logements vacants		
	2010	2015	Objectif 2025 (Hyp. Basse et Haute)	2010	2015	Objectif 2025 (Hyp. Basse)	Objectif 2025 (Hyp. Haute)	2010-2015/an	Objectif 2015-2025/an	Objectif pour les 6 ans du PLH
Châteaubriant	671	643	**530**	10,6%	10,1%	**7,6%**	**7,4%**	-5	**-10**	**-62**
Derval	132	138	**117**	9,2%	8,7%	**6,6%**	**6,5%**	1	**-2**	**-12**
Pôles de proximité	1116	1426	**1295**	8,5%	10,4%	**8,9%**	**8,7%**	62	**-12**	**-72**
CC Châteaubriant-Derval	1918	2208	**1941**	9,2%	10,2%	**8,3%**	**8,1%**	58	**-24**	**-145**

Conséquences en matière de production de logements :

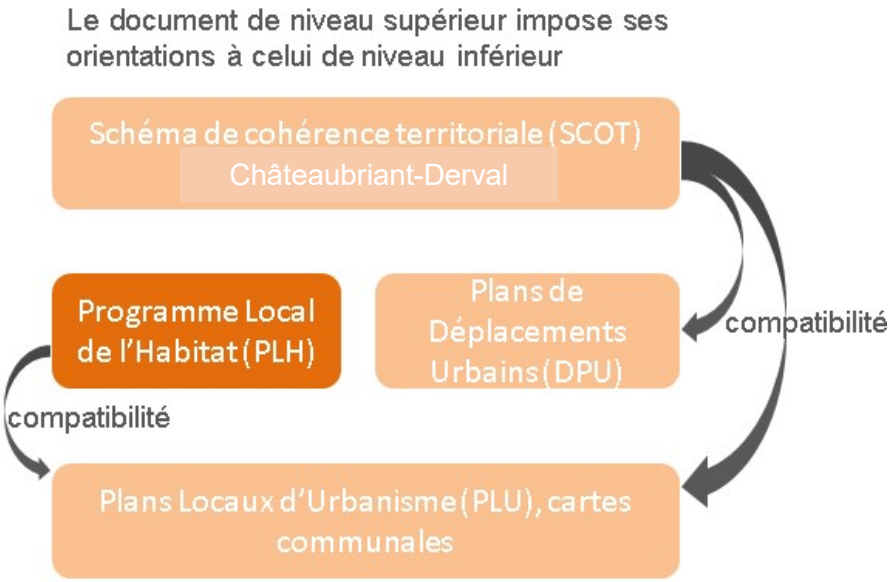
Au total, la réalisation de ces scénarios nécessite un rythme de construction compris entre 180 et 247 logements par an de 2020 à 2025.

Construction de logements	2010-2014 inclus/an	2015-2017 inclus/an	Objectif 2020-2025 par an		Objectif pour les 6 ans du PLH	
			Hypothèse Basse	Hypothèse Haute	Hypothèse Basse	Hypothèse Haute
Châteaubriant	38	26	69	93	414	557
Derval	12	11	18	24	109	145
Pôles de proximité	119	49	93	130	557	780
CC Châteaubriant-Derval	**170**	**86**	**180**	**247**	**1079**	**1482**

Cet objectif est largement à la portée du territoire mais suppose de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages, notamment ceux qui travaillent sur le territoire et souhaiteraient s'y installer. **Dans un contexte économique favorable, cela concerne non seulement la politique de l'habitat mais également l'offre d'équipements et de services, le cadre de vie et l'amélioration des liaisons et de la mobilité.**

3.3. Objectifs de construction par commune

La répartition des objectifs de construction par commune est une obligation dans le cadre du PLH. Pour bien comprendre l'utilité et la portée d'une telle obligation, il est nécessaire de replacer le PLH dans le contexte des documents d'urbanisme de niveau supérieur et inférieur et dans la hiérarchie des normes qui s'impose aux différentes strates. Ainsi le PLH doit être compatible avec le SCoT et les documents d'urbanisme communaux doivent l'être avec le PLH et par voie de conséquence avec le SCoT.



Comme nous l'avons vu précédemment, le PLH s'appuie sur l'**ambition fixée dans le SCoT** pour déterminer les objectifs de construction par typologie de communes. C'est sur cette base que les objectifs par commune doivent être évalués.

En cas d'élaboration ou de révision, les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles avec cet objectif et non pas strictement conformes, ce qui veut dire qu'il peut y avoir une certaine marge de manœuvre pour les communes.

Il s'agira notamment de tenir compte du potentiel de développement urbain de la commune et des caractéristiques du marché foncier (phénomène de rétention de la part des propriétaires notamment).

Les objectifs en matière de construction définis dans le cadre du PLH n'empêchent en aucun cas la délivrance d'un permis de construire.

Pour la **répartition par commune** dans le cadre du **PLH 2020-2025** (6 ans), les données du SCoT établies pour 22 ans sont recalculées sur 6 ans au prorata du nombre d'années :

Nombre de logements à construire	Objectifs issus du SCoT pour la période du PLH (6 ans)	
	Hypothèse basse	Hypothèse haute
La Chapelle-Glain	15	22
Châteaubriant	414	557
Derval	109	145
Erbray	49	71
Fercé	12	15
Grand-Auverné	15	22
Issé	34	49
Jans	24	34
Juigné-des-Moutiers	7	11
Louisfert	16	22
Lusanger	18	26
Marsac-sur-Don	27	39
La Meilleraye-de-Bretagne	29	41
Moisdon-la-Rivière	35	50
Mouais	7	10
Noyal-sur-Brutz	12	16
Petit-Auverné	9	13
Rougé	53	68
Ruffigné	17	22
Saint-Aubin-des-Châteaux	30	43
Saint-Julien-de-Vouvantes	17	25
Saint-Vincent-des-Landes	26	37
Sion-les-Mines	33	47
Soudan	49	64
Soulvache	9	12
Villepot	16	20

Il est également prévu de réduire l'impact foncier des constructions de logements en :

- **Réinvestissant les cœurs d'îlots** : renouvellement urbain, reconquête du parc vacant, démolition de logements trop dégradés,

- **Encourageant les opérations ayant une plus grande densité** (individuel regroupé, habitat intermédiaire, petit collectif),

- **Et réduisant la taille moyenne des parcelles**, processus déjà largement engagé et qui devrait se poursuivre pour des raisons de mode de vie et pour des considérations d'ordre financier. Le phénomène de **division parcellaire** constaté notamment à Châteaubriant va tout à fait dans ce sens mais nécessite d'être encadré pour éviter les conflits de circulation et de voisinage.

3.4. Objectifs de production de logements locatifs sociaux

Par rapport aux objectifs concernant le parc locatif social, plusieurs éléments sont à prendre en considération :

- Le constat d'un **marché qui n'est pas très tendu** comme en témoigne le ratio demandes en cours à la fin de l'année 2017 / demandes satisfaites en 2017 (1,7 contre 4,2 en Loire-Atlantique, 3,2 en Pays-de-la-Loire et 4,3 en France Métropolitaine).
- Le fait que **certaines communes** sont **davantage demandées**, par exemple, à **Derval** l'indice précédent est de 3,4, ce qui démontre un besoin qui n'est pas satisfait et offre la possibilité de prévoir une hausse mesurée du taux de logements locatifs sociaux dans les communes concernées, à condition que le niveau d'équipements et de services soit satisfaisant.
- Le **cas particulier** de la **ville de Châteaubriant** qui dispose d'un parc locatif social relativement bien constitué mais qui présente une inadaptation de l'offre (collectif de 3 à 4 étages) à la demande qui porte sur des pavillons avec petits jardins. Cela concerne en particulier le quartier de la Ville aux Roses qui fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain. Celui-ci va permettre d'améliorer la qualité du parc avec des réhabilitations et des restructurations et la démolition de 120 logements. Avec le changement d'image du quartier et une politique d'attribution plus équilibrée conjuguée à une mise en vente de logements, ces travaux devraient permettre un retour des ménages et une valorisation de ce secteur.

La programmation telle qu'elle est envisagée tient compte de ce contexte spécifique, des difficultés et des potentialités. A noter que le tableau présente la variation de stock, ce qui veut dire que **les démolitions où les ventes doivent être compensées et** que **ce volume vient s'ajouter aux chiffres présentés**.

Par exemple, pour Châteaubriant, la démolition de logements dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur le quartier de la Ville aux Roses nécessitera une programmation supplémentaire équivalente pour compenser ce phénomène.

Au total, Il est prévu, en ce qui concerne la proportion de logements locatifs sociaux « HLM ordinaires » (c'est-à-dire hors hébergement) :

- De maintenir le taux à Châteaubriant,
- De le faire progresser de 1,3 points à Derval entre 2017 et 2025, car Derval est un pôle où la demande est relativement significative et l'offre assez faible.
- De le stabiliser dans le groupe des 24 pôles de proximité en imaginant une légère progression dans les communes les plus structurées, c'est-à-dire celles qui, soit sont en lien direct avec Châteaubriant (Erbray notamment), soit disposent d'une gamme satisfaisante d'équipement et de service.

La décomposition des objectifs concernant les pôles de proximité permet d'avoir à la fois une vision plus fine et à la fois de tenir compte de la faible taille de certaines communes qui n'autorise pas une approche plus détaillée.

Parc Locatif social HLM	Nombre			Taux			Objectif Nombre 2025		Objectif de production pour les 6 ans du PLH		Dont Acquisition-Amélioration (12%)	
	2010	2015	2018	2010	2015	Objectif 2025	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute
Châteaubriant	**1065**	**1034**	**1029**	**19,1%**	**18,3%**	**18,3%**	**1 159**	**1 195**	**86**	**110**	**10**	**13**
Derval	**66**	**66**	**65**	**5,2%**	**4,7%**	**6,0%**	**95**	**98**	**20**	**22**	**2**	**3**
Pôles de proximité	**508**	**536**	**531**	**4,7%**	**4,6%**	**4,9%**	**616**	**630**	**56**	**66**	**7**	**8**
dont Pôles de Proximité du Bassin de Châteaubriant	*268*	*269*	*267*	*4,2%*	*4,1%*	*4,4%*	*348*	*356*	*32*	*37*	*4*	*4*
dont Pôles de Proximité du Bassin de Derval	*102*	*106*	*106*	*4,5%*	*4,4%*	*4,7%*	*126*	*129*	*11*	*14*	*1*	*2*
dont Pôles de Proximité du Bassin Sud	*160*	*157*	*155*	*6,2%*	*5,8%*	*6,1%*	*142*	*145*	*13*	*15*	*2*	*2*
CC Châteaubriant-Derval	**1661**	**1632**	**1626**	**9,2%**	**8,7%**	**9,1%**	**1 870**	**1 923**	**163**	**198**	**20**	**24**

Dans le cadre de cette production de logements locatifs sociaux, on peut estimer à environ **12%**, le nombre qui pourrait être réalisé sous forme d'**acquisition-amélioration** de bâtiments existants (notamment dans le cadre de l'opération Action Cœur de Ville pour Châteaubriant), soit en nombre pour la période du PLH :

Parc Locatif social HLM	Objectif de production pour les 6 ans du PLH		Dont Acquisition-Amélioration (12%)	
	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute
Châteaubriant	**86**	**110**	**10**	**13**
Derval	**20**	**22**	**2**	**3**
Pôles de proximité	**56**	**66**	**7**	**8**
dont Pôles de Proximité du Bassin de Châteaubriant	*32*	*37*	*4*	*4*
dont Pôles de Proximité du Bassin de Derval	*11*	*14*	*1*	*2*
dont Pôles de Proximité du Bassin Sud	*13*	*15*	*2*	*2*
CC Châteaubriant-Derval	**163**	**198**	**20**	**24**

Il est alors possible d'en déduire la **proportion de logements locatifs sociaux** dans l'ensemble de la construction de logements :

Construction de logements	2010-2015 par an	2015-2018 par an	Objectif 2020-2025 par an		Objectif pour les 6 ans du PLH		dont % de locatifs sociaux	
			Hypothèse Basse	Hypothèse Haute	Hypothèse Basse	Hypothèse Haute	Hypothèse Basse	Hypothèse Haute
Châteaubriant	38	26	**69**	**93**	**414**	**557**	**18%**	**17%**
Derval	12	11	**18**	**24**	**109**	**145**	**16%**	**13%**
Pôles de proximité	119	49	**93**	**130**	**557**	**780**	**9%**	**7%**
dont Pôles de Proximité du Bassin de Châteaubriant	*65*	*28*	*55*	*75*	*327*	*450*	*9%*	*7%*
dont Pôles de Proximité du Bassin de Derval	*27*	*6*	*18*	*26*	*109*	*156*	*9%*	*8%*
dont Pôles de Proximité du Bassin Sud	*27*	*16*	*20*	*29*	*121*	*174*	*9%*	*8%*
CC Châteaubriant-Derval	170	86	180	247	1079	1482	13%	12%

A **Châteaubriant**, le projet de renouvellement urbain du **quartier de la Ville aux Roses** classé prioritaire par l'Etat au titre de la politique de la ville se traduit par la programmation par Habitat 44 de la **démolition de 120 logements HLM en plusieurs tranches** dont une première sur la période 2020-2025. Cette opération s'accompagne de l'étude de la reconstitution partielle d'une offre en centre-ville dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain situées dans le périmètre de l'**Opération de Revitalisation de Territoire**.

Parallèlement, d'autres projets de construction de logements sociaux avec des bailleurs HLM sont programmés dans de **nouveaux quartiers résidentiels** à l'image de la Baguais et des Côteaux de la Borderie au nord de la ville de Châteaubriant.

L'**enjeu** est donc de **maintenir sur le long terme** le **taux de 17% à 18%** de **logements sociaux** à Châteaubriant en combinant la réduction de l'offre en collectif devenue inadaptée sur le quartier de la Ville aux Roses et la création d'une nouvelle offre plus importante répondant aux attentes et aux besoins de la population en renouvellement urbain en centre-ville et en construction sur des nouveaux quartiers en périphérie.

Châteaubriant Derval
Communauté de communes

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT-DERVAL

PROGRAMME D'ACTIONS

Version projet – 27 juin 2019

GUY TAÏEB conseil
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

FUTURouest
Le futur est notre passion

Région PAYS DE LA LOIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
1. Introduction 3
2. Programme d'actions 4

1 : Mener des opérations coup de pouce à l'amélioration de l'habitat sur les centres-villes et centres-bourgs et poursuivre la lutte contre l'insalubrité 5

2 : Poursuivre le conseil gratuit aux particuliers 7

3 : Aider les communes à réhabiliter les logements communaux et à remettre et à remettre sur le marché des biens privés « abandonnés » 8

4 : Animer et piloter le plan d'actions du PLH avec conseil en urbanisme auprès des communes, tenue de l'observatoire de l'habitat et de la Conférence Intercommunale du Logement avec suivi de la production de logements sociaux 10

5 : Mettre en place une politique foncière ciblée favorisant le renouvellement Urbain 12

6 : Poursuivre l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Ville aux Roses 13

7 : Mettre en place une politique intercommunale de production et d'attribution des logements sociaux 15

8 : Compléter l'offre en direction des jeunes 16

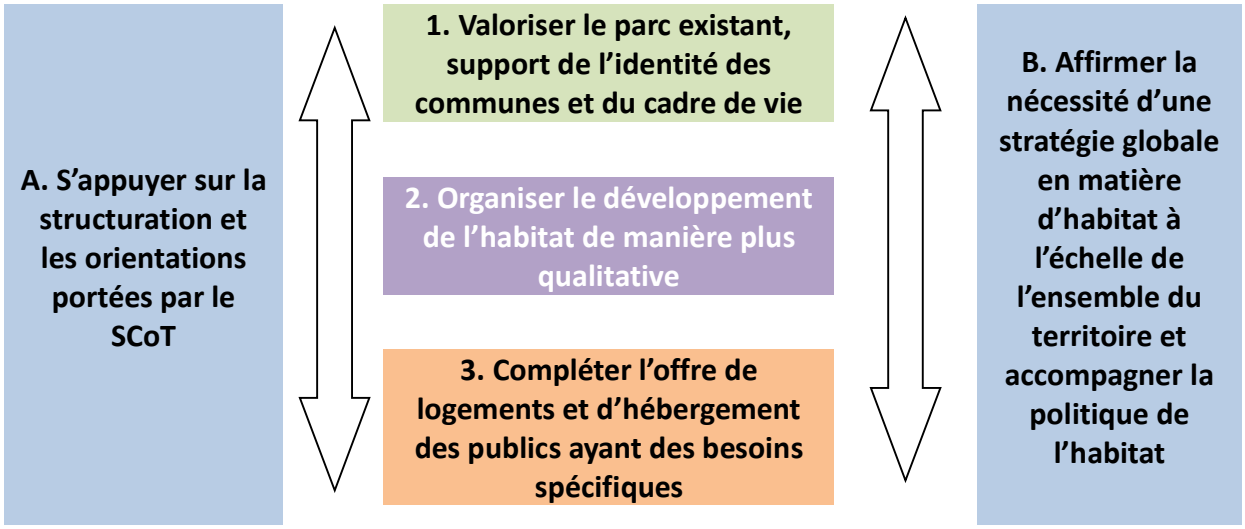
9 : Adapter l'offre de logements et d'hébergement au vieillissement 17

Synthèse des engagements financiers de la Communauté de Communes 18

Annexe : éléments de cadrage pour l'observatoire de l'habitat 19

1. Introduction

Comme précisé dans le document d'orientations stratégiques, les enjeux identifiés lors du diagnostic ont permis de mettre en évidence **deux orientations stratégiques transversales qui sous-tendent l'ensemble de la future politique de l'habitat ainsi que trois orientations à portée opérationnelle.**



Conformément aux orientations du **Schéma de Cohérence Territoriale**, cette stratégie est élaborée en synergie avec les objectifs établis dans les autres domaines qui relèvent notamment du développement durable, de l'économie, des équipements ou encore des transports. L'objectif global est bien ici de favoriser le développement d'une offre de logements et d'hébergement le plus en adéquation possible avec les besoins des habitants du territoire et de rendre plus attractifs les centres-villes et les centres-bourgs. Cela passe par :

- La **valorisation du parc existant** pour améliorer les conditions de vie des habitants au sein de leur logement, et le renforcement de l'information et de l'accompagnement pour mieux les guider dans leurs projets.
- Le **développement d'un habitat qualitatif**, grâce aux opérations de renouvellement urbain, de requalification du quartier prioritaire de la Ville aux Roses à Châteaubriant et d'amélioration de la politique d'attribution de logements sociaux permettant de renforcer la mixité au sein des quartiers d'habitat.
- L'**élargissement d'une offre spécifique** qui réponde en particulier aux besoins des jeunes des personnes âgées et en perte d'autonomie, et d'une manière générale aux personnes à faibles ressources en lien avec les attributions de logements locatifs sociaux.

Les **objectifs chiffrés et territorialisés** de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat ont été abordés dans le document **orientations stratégiques**. Le présent rapport précise la **nature des actions programmées** sur la période 2020-2025 **pour atteindre ces objectifs**.

2. Programme d'actions

S'appuyant sur ces orientations, le programme 2020-2025 comprend **9 actions** :

1. Valoriser le parc des logements existants

Action n°1 : Mener des opérations coup de pouce à l'amélioration de l'habitat sur les centres-villes et centres-bourgs et poursuivre la lutte contre l'insalubrité sur tout le territoire

Action n°2 : Poursuivre le conseil gratuit aux particuliers

Action n°3 : Aider les communes à réhabiliter les logements communaux et à remettre sur le marché des biens privés « abandonnés »

2. Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative

Action n°4 : Animer et piloter le plan d'actions du PLH avec conseil en urbanisme auprès des communes, tenue de l'observatoire de l'habitat et de la Conférence Intercommunale du Logement avec suivi de la production de logements sociaux

Action n°5 : Mettre en place une politique foncière ciblée favorisant le renouvellement urbain

Action n°6 : Poursuivre l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Ville aux Roses

3. Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques

Action n°7 : Mettre en place une politique intercommunale de production et d'attribution des logements sociaux

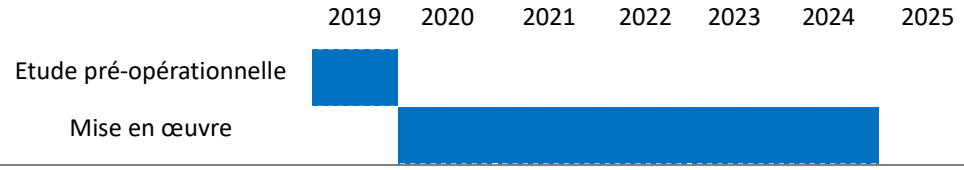
Action n°8 : Compléter l'offre en direction des jeunes

Action n°9 : Adapter l'offre de logements et d'hébergement au vieillissement

Valoriser le parc des logements existants

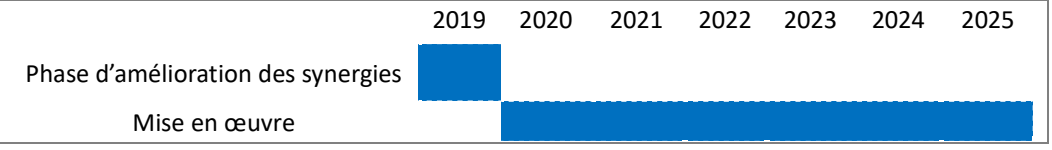
Action n°1 : Mener des opérations coup de pouce à l'amélioration de l'habitat sur les centres-villes et centres-bourgs et poursuivre la lutte contre l'insalubrité sur tout le territoire

Constat	• Le parc ancien et les logements énergivores sont assez fortement représentés (plus de 6 300 résidences principales datent d'avant 1945 et de l'ordre de 2 800 avec une étiquette énergétique F ou G). • Environ 1 500 logements relèvent du parc privé potentiellement indigne en 2013, soit 8,7% et au moins 12 logements ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ces 10 dernières années. • Le nombre et le taux de vacance ont fortement progressé entre 2010 et 2015 (plus de 2 200 logements vacants selon l'Insee en 2015 représentant 10,2% des logements de la CCCD) avec une situation qui affecte particulièrement le centre-ville de Châteaubriant et la plupart des centres-bourgs des autres communes. • Plus de 1 500 logements sont considérés comme potentiellement indignes en 2013, ce qui représente un taux de 8,7%, et classe la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval parmi les EPCI qui présentent les taux les plus élevés du département (Loire Atlantique : 3,7%).
Objectif	Mettre en œuvre la (ou les) Opération (s) Programmée (s) d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et une méthode pour résorber l'insalubrité et l'indignité
Description	• S'appuyer sur l'étude pré-opérationnelle pour conventionner avec l'ANAH (objectifs en nombre de logements et en financement par catégorie d'intervention à définir). • Mobiliser les financements de l'ANAH pour organiser le suivi-animation et engager les travaux et les compléter, notamment par une aide de la collectivité, pour générer un effet levier conséquent sur des thématiques particulières : précarité énergétique et adaptation au vieillissement. • Sur Châteaubriant, intervenir sur le périmètre « Opération de Revitalisation de Territoire » du programme Action Cœur de Ville. Sur les autres communes, intervenir sur les centres-bourgs. • Sur l'ensemble du territoire, établir et mettre en œuvre une méthode pour résorber les situations d'insalubrité et d'indignité de certains logements.
Déclinaison territoriale	Cœur urbain de Châteaubriant et centres-bourgs des autres communes pour les opérations coup de pouce à l'amélioration de l'habitat

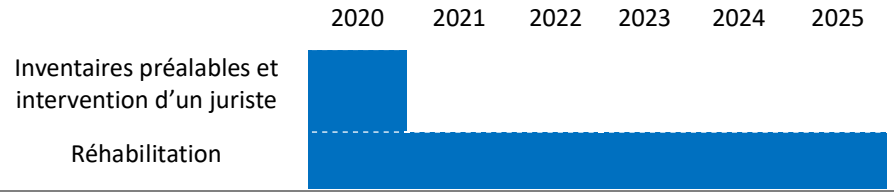
	Tout le territoire pour la poursuite de la lutte contre l'insalubrité
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes Châteaubriant-Derval (CCCD)
Partenariat	Etat / ANAH-Habiter Mieux, Communes, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CAF, MSA, ARS, Associations et services sociaux, Espace Info Energie, CAUE, ADEME, Professionnels de l'immobilier et du bâtiment
Modalités d'intervention	Contribution CCCD : 1 400 000 € pour les 5 ans de mise en œuvre, soit 280 000 € par an pour le financement : - Du suivi-animation : au minimum 130 000 € par an, - Des aides aux propriétaires : au minimum 150 000 € par an.
Echéancier prévisionnel	

Valoriser le parc des logements existants

Action n°2 : Poursuivre le conseil gratuit aux particuliers

Constat	• Les stratégies affichées en particulier dans le SCoT et le PCAET visent à réduire les consommations foncière et énergétique, à favoriser la densité, à adapter le parc de logements aux besoins des habitants pour favoriser le parcours résidentiel du jeune actif à la personne âgée. • Les quatre structures de conseil ADIL, CAUE, EIE et SOLIHA effectuent des permanences à la Maison de l'Innovation, de l'Habitat et du Développement Durable à Châteaubriant mais aussi concernant l'EIE à l'annexe de Derval et l'ADIL à la MSAP de Derval et la mairie de Moisdon la Rivière, mais cette offre de service mérite d'être mieux articulée et connue des habitants avec évaluation des résultats. • Les règlementations sont complexes et évoluent fréquemment : déficit de formation et de sensibilisation des professionnels du bâtiment et des agents des communes.
Objectif	Améliorer l'organisation du conseil aux habitants pour favoriser les pratiques vertueuses visant à accompagner la qualité du parc de logements et la transition énergétique.
Description	• Réorganiser les permanences des structures ADIL, EIE, CAUE, SOLIHA pour renforcer les synergies, améliorer le conseil et organiser des actions groupées (forum…). • Développer une communication ciblée et régulière sur l'existence de ces permanences (site internet de la CCCD, bulletins municipaux et intercommunal, dépliants, affichages, signalétique…). • Concevoir des actions de formation des professionnels : constructeurs, agents immobiliers, artisans en lien avec la chambre de métiers. • Sensibiliser les services d'accueil du public dans les mairies ainsi que les élus, par le biais des formations proposées par le CAUE par exemple.
Déclinaison territoriale	Toutes les communes
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes Châteaubriant-Derval (CCCD)
Partenariat	ADIL, Espace Info Energie, CAUE, SOLIHA, Services de l'Etat / Anah, ADEME, Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambres de Métiers, Fédération Française du Bâtiment
Modalités d'intervention	Contribution CCCD : maintien des financements actuels : soit 23 000 €/an et 138 000 € pour les 6 ans du PLH.
Echéancier prévisionnel	

Valoriser le parc des logements existants **Action n°3 : Aider les communes à réhabiliter les logements communaux et à remettre sur le marché des biens privés abandonnés**	
Constat	• Une centaine de logements locatifs communaux sont présents sur le territoire, dont 20% sont vacants et en mauvais état le plus souvent. • La problématique de biens privés abandonnés est présente dans plusieurs centres-bourgs des communes.
Objectif	Aider les communes à réhabiliter les logements communaux et à remettre sur le marché des biens privés « abandonnés ».
Description	• Logements communaux : ⇨ Faire un bilan précis de l'état des logements communaux et des travaux à engager. ⇨ Mettre en place une aide financière et une aide technique pour accompagner les communes dans la réalisation des travaux. • Biens privés abandonnés : ⇨ Piloter une réflexion avec l'aide des communes : réaliser un bilan des différentes situations rencontrées et les regrouper par catégorie. ⇨ Faire appel à un juriste (de l'extérieur ou en interne) pour analyser les cas de figure les plus courants et donner la marche à suivre pour les traiter. ⇨ Réaliser un guide pédagogique à destination des communes et communiquer les résultats de cette expertise.
Déclinaison territoriale	Toutes les communes
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes Châteaubriant-Derval
Partenariat	ADIL, Communes, Notaires, Conseil Départemental, SYDELA

Modalités d'intervention	Contribution CCCD : • Inventaires préalables pour les logements communaux et les biens privés abandonnés réalisés en interne avec l'aide des communes. • Logements communaux : aide financière de la CCCD représentant 50% du montant des travaux plafonnés à 30 000 € par logement. Enveloppe globale de 60 000 € par an pour la rénovation de 4 logements en moyenne par an, soit 360 000 € pour les 6 ans du PLH. Etudier la possibilité d'une mobilisation du fond de concours de la CCCD destiné aux communes. • Accompagnement complémentaire possible dans le financement des travaux de rénovation énergétique notamment via la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE). • Biens privés abandonnés : 10 000 € par an pour l'intervention d'un juriste, soit 60 000 € pour les 6 ans.
Echéancier prévisionnel	

Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative

Action n°4 : Animer et piloter le plan d'actions du PLH avec conseil en urbanisme auprès des communes, tenue de l'observatoire de l'habitat et de la Conférence Intercommunale du Logement avec suivi de la production de logements sociaux

Constat

- La Communauté de Communes est engagée dans un projet territorial de développement durable, stratégie formalisée dans le cadre du SCoT et du PCAET qui fixent des objectifs en matière de production de logements, de consommations foncière et énergétique et de densité.
- A Châteaubriant, le quartier de la Ville aux Roses est classé prioritaire par l'Etat au titre de la politique de la ville depuis 2014. Il nécessite en effet une attention particulière : inadaptation du parc de logements générant une vacance importante, enclavement de la partie centrale, population aux revenus modestes…
- La stratégie habitat est en cours de déploiement au niveau communautaire.

Objectif

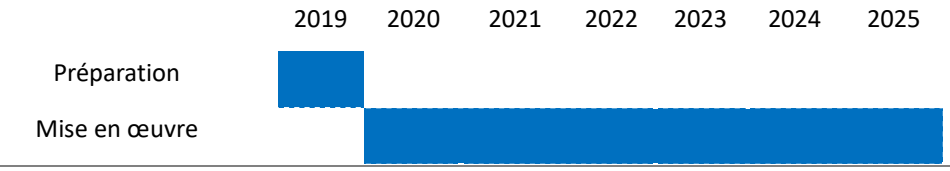
Améliorer l'utilisation des outils existants pour poursuivre la réduction des consommations foncière et énergétique.

Favoriser la mixité sociale dans le quartier de la Ville aux Roses et sur le reste du territoire.

Piloter la politique de l'habitat sur la base d'un outil d'évaluation et de suivi.

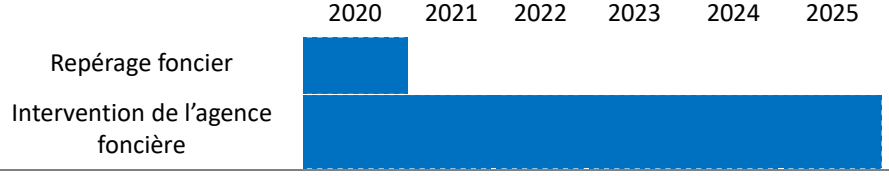
Description

- Développer le conseil en urbanisme lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et la mise en œuvre de projets d'aménagement en lien avec l'habitat afin de favoriser :
  - ⇨ Les démarches économes et vertueuses : renouvellement urbain, utilisation des dents creuses, formes urbaines plus denses, matériaux de qualité.
  - ⇨ L'harmonisation des approches et la complémentarité des documents de planification.
- Définir les orientations en matière de production de logements sociaux et de politique intercommunale d'attribution de logements locatifs sociaux et de gestion de la demande locative sociale au travers d'une conférence intercommunale du logement (voir action n°7).
- Mettre en place un outil d'évaluation et de suivi de la politique communautaire de l'habitat par le biais d'un système d'observation participant à l'attractivité du territoire :
  - ⇨ Regrouper et analyser un nombre limité de données statistiques porteuses de sens en matière d'habitat et permettant d'apprécier la situation de la Communauté de Communes et son évolution.
  - ⇨ Faire une évaluation de la mise en œuvre des actions et réaliser le

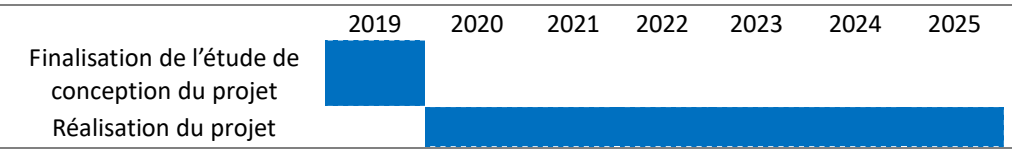
	bilan annuel et le bilan à mi-parcours du PLH. ⇨ Exploiter l'ensemble des informations dans un but d'animation, de communication et de mobilisation des élus et de leurs partenaires. ⇨ Définir le mode opératoire, les indicateurs, les sources, les moyens techniques de traitement (voir propositions en annexe).
Déclinaison territoriale	Toutes les communes, avec une déclinaison des informations par commune dans le cadre de l'observatoire
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes Châteaubriant-Derval
Partenariat	ADIL, Communes, Services de l'Etat, Conseil Départemental, CAUE, Association Bruded
Modalités d'intervention	Contribution CCCD : création d'un poste de chef de projet habitat en charge de l'accompagnement des élus dans la mise en oeuvre du PLH : 40 000 € par an pour un équivalent temps plein, soit 240 000 € pour les 6 ans du PLH.
Echéancier prévisionnel	

Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative

Action n°5 : Mettre en place une politique foncière ciblée favorisant le renouvellement urbain

Constat	• Le SCoT prévoit de maîtriser la consommation foncière et l'étalement urbain. • La perspective d'OPAH sur l'ensemble des centre-bourgs et sur le cœur de ville de Châteaubriant va nécessiter un travail fin sur des îlots avec des interventions complexes nécessitant parfois des actions coercitives et des actions foncières de la collectivité. • L'agence foncière de Loire Atlantique à laquelle la CCCD adhère peut se rendre acquéreuse de foncier à la demande de la collectivité (EPCI ou commune) et assurer le portage pour une durée déterminée.
Objectif	Favoriser le renouvellement urbain dans les centres-bourgs et le cœur de ville de Châteaubriant, en lien avec la (ou les) future(s) OPAH.
Description	• Afin d'engager de manière active la (ou les) OPAH, élaborer un référentiel foncier permettant d'identifier les points durs et les potentialités en matière de renouvellement urbain dans les centres-bourgs et le cœur de ville de Châteaubriant. • Elaborer un projet de restructuration sur les îlots considérés comme stratégiques, et identifier les biens pour lesquels il est nécessaire que la collectivité se porte acquéreuse. • S'appuyer sur l'agence foncière de Loire Atlantique pour élaborer le référentiel foncier, préempter les biens qui nécessitent une intervention communale et en assurer le portage jusqu'à la réalisation.
Déclinaison territoriale	Centres-bourgs des communes et cœur urbain de Châteaubriant
Maîtrise d'ouvrage	Communes en lien avec la CCCD
Partenariat	Agence foncière de Loire Atlantique, Conseil départemental, services de l'Etat, Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, Bailleurs sociaux, opérateurs privés
Modalités d'intervention	Contribution CCCD : poursuite de l'adhésion à l'agence foncière de Loire Atlantique : 3 600 € par an, soit 21 600 € pour les 6 ans du PLH.
Echéancier prévisionnel	

Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative Action n°6 : Poursuivre l'opération de renouvellement urbain dans le quartier de la Ville aux Roses	
Constat	• Le quartier de la Ville aux Roses à Châteaubriant est classé prioritaire par l'Etat au titre de la politique de la ville depuis 2014. Le parc de logements ne correspond plus aux attentes d'une grande partie des ménages.
Objectif	Améliorer le fonctionnement général du quartier, l'attractivité des logements et favoriser l'accueil de ménages ayant des profils sociaux différents.
Description	Restructurer le quartier, diversifier l'offre de logements et les fonctions urbaines et modifier son image : • Redéfinition de la trame viaire permettant de désenclaver le cœur du quartier. • Réalisation d'une coulée verte le long des écoles jusqu'au parc urbain et constitution d'un front urbain autour des rues César Franck et Joseph Jacquard. • Démolition de 120 logements sociaux en plusieurs tranches dont une première sur la période 2020-2025. • Construction de l'agence du bailleur social et de 40 logements sociaux adaptés notamment pour les personnes handicapées et les personnes à mobilité réduite. • Poursuite de l'amélioration du parc de logements existants maintenus. • Diversification à plus long terme par la mise en vente de logements sociaux. Dès 2019 pour une mise en service au premier trimestre 2020 : • Aménagement d'un foyer soleil, antenne de la résidence Habitat Jeunes (Foyer Jeunes Travailleurs) de 12 logements (14 places), dans un immeuble de logements existants par Habitat 44. • Construction d'un centre socio-culturel par la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval.
Déclinaison territoriale	Quartier de la Ville aux Roses à Châteaubriant
Maîtrise d'ouvrage	Habitat 44 pour le parc de logements, Ville de Châteaubriant pour les espaces publics
Partenariat	Action Logement, Etat, Caisse des Dépôts et Consignations, Conseil régional, Conseil départemental, CCCD, Ville de Châteaubriant

Modalités d'intervention	Projet en cours de définition : - Maîtrise d'ouvrage d'Habitat 44 pour les interventions sur le bâti existant et la vente éventuelle de foncier à des promoteurs. - Intervention de la ville pour le traitement de la voirie et des espaces publics. Contribution CCCD : 70 000 € par an, soit 420 000 € pour les 6 ans du PLH.
Echéancier prévisionnel	

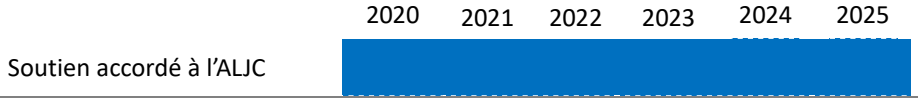
Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques

Action n°7 : Mettre en place une politique intercommunale de production et d'attribution des logements sociaux

Constat	• Le parc locatif social HLM est constitué d'un peu plus de 1 630 logements. Il est concentré dans la ville centre (1 030 logements) et le quartier de la Ville aux Roses (514 logements) à Châteaubriant. • Le quartier de la Ville aux Roses à Châteaubriant est classé prioritaire par l'Etat au titre de la politique de la ville depuis 2014. • La Communauté de Communes doit mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.
Objectif	Favoriser une meilleure mixité sociale sur le territoire, une plus grande équité dans l'accès au parc locatif social et améliorer la prise en charge et l'information des demandeurs de logements locatifs sociaux.
Description	• Créer une instance de pilotage qui définisse les orientations stratégiques en matière de politique intercommunale de productions et d'attributions, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). • Décliner les orientations de la CIL dans le cadre d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).
Déclinaison territoriale	Ensemble du territoire de la CCCD, en particulier le quartier de la ville aux Roses et les communes qui ont une offre de logements HLM.
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes Châteaubriant-Derval
Partenariat	Etat, bailleurs HLM, Action Logement, Conseil régional, Conseil départemental, ADIL, associations de locataires, associations d'insertion en faveur du logement des personnes défavorisées
Modalités d'intervention	Contribution CCCD : coût du pilotage et de l'animation inclus dans le rôle du chef de projet habitat (actions n°4).
Echéancier prévisionnel	Conférence Intercommunale du Logement 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques

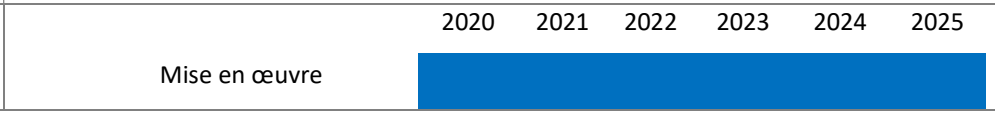
Action n°8 : Compléter l'offre en direction des jeunes

Constat	• L'installation des jeunes en formation et en début d'activité est un enjeu de premier ordre pour favoriser leur ancrage territorial et accompagner le développement économique local. • Le renforcement de l'information et de la prise en charge des jeunes est indispensable pour les inscrire dans un véritable parcours résidentiel et professionnel. • L'Association pour le Logement des Jeunes au Pays de Châteaubriant (ALJC) propose diverses formules (150 à 180 places au total) aux jeunes âgées de 16 à 30 ans : apprentis, personnes en formation professionnelle, stagiaires, intérimaires, première embauche en CDD, CDI en période d'essai. L'ouverture d'une antenne de la résidence Habitat Jeunes dans le quartier de la Ville aux Roses est programmée début 2020 avec Habitat 44 (cf. fiche action n°6). • L'ALJC propose un service de chambre chez l'habitant dénommé « Habitat Temporaire chez l'Habitant » qui met en relation des jeunes et des propriétaires. Cette offre permet de loger plus de 60 personnes chaque année sur des durées variables.
Objectif	Renforcer l'information et la prise en charge des jeunes de 16 à 30 ans et la primo accession des jeunes actifs.
Description	• Communiquer sur l'offre de logements de l'ALJC, notamment auprès des entreprises. • Conforter l'organisation du service « Habitat temporaire chez l'habitant » géré par l'ALJC. • Accompagner l'ouverture de l'antenne de la résidence Habitat Jeunes dans le quartier de La Ville aux Roses début 2020. • Encourager la politique de vente des logements locatifs sociaux des bailleurs HLM pour favoriser la primo accession des jeunes actifs.
Déclinaison territoriale	Ensemble des communes
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes Châteaubriant-Derval
Partenariat	Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, Action Logement, bailleurs sociaux, SIAO, associations d'insertion, mission locale
Modalités d'intervention	Contribution CCCD : aide accordée à l'ALJC pour ses missions : 33 000 € / an, soit 198 000 € pour 6 ans. Aide de 100 000 € en 2019-2020 à l'investissement d'Habitat 44 pour l'aménagement de l'antenne de la résidence Habitat Jeunes dans le quartier de la Ville aux Roses.
Echéancier prévisionnel	

Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques

Action n°9 : Adapter l'offre de logements et d'hébergement au vieillissement

Constat	• Le poids de la population âgée et vieillissante est élevé : plus de 4 500 habitants de 75 ans et plus en 2015. A l'horizon 2025, le nombre de 75 ans et plus devrait s'accroître de près de 1 000 personnes. • Les personnes âgées souhaitent rester indépendantes le plus longtemps possible et repousser au maximum leur entrée en structure d'hébergement. • Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) du Pays de Châteaubriant oriente et informe les personnes âgées et leurs familles.
Objectif	Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et des personnes handicapées dans de bonnes conditions d'habitat et développer des formules novatrices pour les seniors.
Description	• Poursuivre l'accueil, l'information et l'orientation des personnes âgées et leurs familles pour faciliter leur mise en relation avec les conseillers techniques chargés de réaliser les diagnostics et aider au montage des dossiers de demande de subventions dans le cadre de la (ou des) OPAH sur le volet adaptation au vieillissement. • Poursuivre l'adaptation des logements existants dans le parc HLM. • Réaliser une résidence intergénérationnelle dans l'ancienne maison de retraite de Derval : initiative privée suite à un portage du foncier assuré par l'agence foncière de Loire-Atlantique pour le compte de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval. • Recenser tous les autres projets à l'étude, à l'image de la résidence autonomie à Erbray (portée à connaissance lors de l'élaboration du SCoT), afin de suivre l'évolution de l'offre et l'accompagner si nécessaire pour répondre de manière équilibrée aux besoins sur le territoire.
Déclinaison territoriale	Ensemble des communes
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes Châteaubriant-Derval
Partenariat	Etat / ANAH, Communes, Conseil départemental, Action Logement, associations, services sociaux, caisses de retraite, professionnels de l'immobilier et du bâtiment, bailleurs HLM
Modalités d'intervention	Contribution CCCD : • Parc privé : incluse dans la (ou les) future(s) OPAH. • Aide accordée au CLIC : 21 000 € par an, soit 126 000 € pour les 6 ans du PLH.

	• Création d'une résidence intergénérationnelle à Derval : remboursement de 250 000 € à l'agence foncière suite à l'achèvement du portage.
Echéancier prévisionnel	

Synthèse des engagements financiers de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval

N°action	Actions de fonctionnement		Dépenses annuelles fonctionnement		Dépenses sur 6 ans fonctionnement	
			Dépense existante	Dépense nouvelle	Dépense existante	Dépense nouvelle
Valoriser le parc des logements existants						
1	Mener des opérations coup de pouce à l'amélioration de l'habitat sur les centres-villes et les centres-bourgs (précarité énergétique, adaptation vieillissement)	OPAH : suivi-animation et dotation d'aide sur 5 ans		280 000 € au minimum (dont 130 000 € d'animation et 150 000 € de dotation d'aide aux propriétaires)		1 400 000 € au minimum (sur 5 ans)
2	Poursuivre le conseil gratuit aux particuliers	ADIL, EIE, CAUE, SOLIHA	23 000 €		138 000 €	
3	Aider les communes à réhabiliter les logements communaux et à remettre sur le marché des biens privés abandonnés	Aide de 50% plafonnée à 30 000 € de travaux / logement Intervention juriste : 10 000 €		60 000 € 10 000 €		360 000 € 60 000 €
Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative						
4	Développer le conseil en urbanisme et en habitat auprès des communes avec tenue de l'observatoire de l'habitat et de la Conférence Intercommunale du Logement	1 équivalent temps plein		40 000 €		240 000 €
5	Mettre en place une politique foncière ciblée favorisant le renouvellement urbain	Adhésion à l'agence foncière de Loire-Atlantique	3 600 €		21 600 €	
6	Poursuivre l'opération de renouvellement urbain dans le quartier de la Ville aux Roses		70 000 €		420 000 €	
Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics à besoins spécifiques						
7	Mettre en place une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux	Conférence Intercommunale du Logement				
8	Compléter l'offre pour les jeunes	Aide accordée à l'ALJC	28 000 €	5 000 €	168 000 €	30 000 €
9	Adapter l'offre au vieillissement	Aide accordée au CLIC	21 000 €		126 000 €	
Sous total			**145 600 € par an**	**395 000 € par an**	**873 600 € sur 6 ans**	**2 090 000 € sur 6 ans**
Total			**540 600 € par an**		**2 963 600 € sur 6 ans**	

N°action	Actions d'investissement		Dépense budgétée investissement	Dépense nouvelle investissement
Opérations exemplaires pour les jeunes et les seniors engagées dès 2019 pour une ouverture en 2020				
8bis	Création d'une antenne du foyer jeunes travailleurs dans le quartier de la Ville aux Roses à Châteaubriant	Portage du projet par le bailleur social Habitat 44 avec location à l'ALJC	**100 000 €**	
9bis	Création d'une résidence intergénérationnelle dans l'ancienne maison de retraite de Derval	Initiative privée suite à portage du foncier par l'agence foncière		**250 000 €**

La mise en œuvre de ce programme d'actions suppose une intervention financière de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval de 3 313 600 € dont **2 963 600 € de dépenses de fonctionnement sur la période 2020-2025** et 350 000 € de dépenses d'investissement engagées dès 2019 pour une mise en service début 2020.

Les dépenses de fonctionnement comprennent **873 600 € de dépenses existantes** et **2 090 000€ de dépenses nouvelles** sur la période 2020-2025. Elles s'organisent autour des thèmes suivants :

- 1 958 000 € pour valoriser le parc de logements existants, soit les 2⁄3,
- 681 600 € pour organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative,
- 324 000 € pour compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics spécifiques,

Au total, ce budget représente une participation moyenne de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval de l'ordre de **493 933 € par an sur la période 2020-2025**.

Annexe : Eléments de cadrage pour l'observatoire de l'habitat

L'objectif de l'observatoire est de piloter la politique de l'habitat sur le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval :

- Suivre l'évolution du contexte et alerter sur les inflexions,
- Faire le point sur la mise en œuvre des actions et réorienter, si besoin, les interventions,
- Favoriser une mobilisation des élus et des différents intervenants et contribuer ainsi à un renforcement de l'attractivité du territoire auprès des investisseurs privés.

Au travers du dispositif d'animation issu du PLH et de l'observatoire, l'ambition est donc double :

1. Guider la politique de l'habitat :

- Mettre en place un système d'observation basé sur des indicateurs fiables et actualisables (relatif également à la consommation foncière). Il conviendra d'articuler l'observatoire avec ceux développés au niveau départemental.
- Evaluer la mise en œuvre des actions pour mesurer leur impact et les faire évoluer si besoin.

2. Piloter, animer et accompagner :

- Maintenir une gouvernance sur les questions d'habitat pour évaluer la politique menée et poursuivre le partenariat et la communication auprès des différents acteurs : élus, professionnels de l'habitat, habitants.
- Suivre et animer la politique de l'habitat en s'appuyant sur l'analyse des données et les bilans annuels et à mi-parcours.
- Participer à l'animation des dispositifs partenariaux : conférence intercommunale du logement (CIL), convention intercommunale d'attribution (CIA), plan partenarial de gestion de la demande de logements social et d'information des demandeurs (PPGDID), plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des plus démunis, schéma départemental d'accueil des gens du voyage…

1. Guider la politique de l'habitat

1.1 Mettre en place un système d'observation

L'observatoire doit être un véritable outil d'aide à la décision des élus avec une finalité opérationnelle et évaluative. Il vise à doter les services de la Communauté de Communes et ses partenaires d'un socle de connaissance actualisée et mutualisée du territoire, permettant un pilotage dans le temps de l'action intercommunale dans le domaine de l'habitat.

Afin de coller à la réalité du territoire, il est important que les indicateurs de suivi permettent de répondre, dans le temps, à un certain nombre de questions qui sont au cœur des problématiques d'habitat. C'est pourquoi, le tableau qui suit fait référence aux principaux questionnements et fournit la liste des indicateurs permettant de leur apporter une réponse.

Principaux phénomènes à observer	Eléments d'observation des caractéristiques et des évolutions	Périodicité de l'analyse et de l'évaluation	Sources
Comment évolue la croissance démographique de la Communauté de Communes et de ses composantes ?	Population municipale et soldes naturel et migratoire	1 an	Insee
Pour quelles catégories de population le territoire est-il attractif ? Constate-t-on une amélioration pour ce qui concerne les jeunes et les ménages avec enfants. Quel effet sur l'équilibre d'âge de la population ?	Solde migratoire par tranche d'âge Naissances et décès annuels Population par tranche d'âge Taille moyenne des ménages Composition familiale des ménages	1 an	Insee
Quelle évolution du contexte économique et social et quelle répercussion sur le niveau de vie des ménages ?	Emploi total Emploi salarié privé Demandeurs d'emplois Revenus des ménages Taux de pauvreté	1 an	Insee et Urssaf/Acoss
Les personnes à ressources modérées trouvent-elles à se loger dans le parc locatif social ? Quelle part de la production locative sociale dans l'existant ?	Logements locatifs sociaux agréés, livrés, aidés par la CCCD, en neuf, dans l'existant Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Loyers du parc locatif social (RPLS)	1 an	DDT, USH des Pays de la Loire, Espace habitat social de l'ADIL
La production de logements est-elle conforme aux objectifs ? L'accession sociale à la propriété se renforce-t-elle ? Le poids de l'individuel groupé progresse-t-il ? La consommation foncière tend elle à s'amenuiser ?	Nombre de logements construits total et par catégorie Surface consommée pour la création de logements dans et en dehors de l'enveloppe urbaine (y compris renouvellement urbain)	1 an	SITADEL Données communales
La proportion des logements vacants se réduit-elle ? Dans quels secteurs ?	Nombre de logements vacants total et par catégorie et selon l'ancienneté du phénomène	1 an	Insee
Quelle évolution du marché de l'immobilier et du foncier ? Le niveau de prix en accession et en locatif reste-t-il abordable pour les ménages à ressources modérées ? Quelle évolution de la surface des lots en lotissement ?	Niveaux des loyers Prix moyen de vente des appartements et des maisons dans l'ancien et dans le neuf, des terrains à bâtir. Caractéristiques des produits et des ménages.	1 an	Sites internet tel « Meilleurs agents » Données communales
La qualité du parc de logements s'améliore-t-elle, notamment sur le plan énergétique ? L'adaptation des logements à la perte de mobilité se renforce-t-elle ? Comment évoluent les interventions qui concernent les logements indignes ?	Observatoire des DPE Nombre de logements financés par catégorie de financement Nombre de logements indignes repérés et traités	1 an	ADEME, Anah, CD, DDT

Principaux phénomènes à observer	Eléments d'observation des caractéristiques et des évolutions	Périodicité de l'analyse et de l'évaluation	Sources
Les possibilités de logement destinées aux publics ayant des besoins spécifiques s'accroissent-elles ?	Nombre de logements destinés aux jeunes en formation Nombre de logements privés mobilisés Logements PLAI agréés, livrés, aidés par la Communauté de Communes Logements privés conventionnés sociaux et très sociaux Logements aménagés pour les personnes handicapées.	2 ans	FJT, DDT, CD, CCCD, Anah
Comment évolue la fréquentation de l'aire d'accueil des gens du voyage ? Quel besoin en matière de sédentarisation ?	Fréquentation de l'aire d'accueil Identification des situations indignes	2 ans	CCCD, Communes
Le besoin en logements et hébergement des personnes âgées est-il satisfait ?	Demande en attente dans les structures d'hébergement Identification des projets de petites structures adaptées bien insérées dans le tissu urbain	1 an	CD, CCCD, Communes
L'accompagnement des élus et l'information des particuliers ont-ils été renforcés ?	Nombre de réunions organisées dans le cadre du suivi du PLH Nombre de personnes présentes lors des réunions	2 ans	CCCD

1.2 Evaluer le programme d'actions

L'évaluation du programme d'actions pourrait être réalisée en s'appuyant sur les fiches-actions en les complétant par un paragraphe relatif à leur mise en œuvre :

- L'exploitation de résultats statistiques s'il y a lieu, par exemple : nombre de logements financés, montant des travaux, subventions accordées…
- Le bilan de la mise en œuvre, tel que : l'état d'avancement, l'organisation retenue, les moyens mobilisés…
- Eventuellement, les problèmes principaux rencontrés qui expliqueraient les difficultés de mise en œuvre, le report…

2. Piloter, animer et accompagner :

Le plus fondamental dans l'observatoire est de traiter les informations de manière cohérente, de les exploiter pour comprendre le fonctionnement du marché de l'habitat et de mobiliser les élus et partenaires à partir de vecteurs d'information et de communication efficaces.

L'objectif est donc bien de mettre en œuvre un véritable outil d'évaluation des politiques mises en œuvre afin de vérifier que l'on tient les objectifs fixés, que l'on s'inscrit bien dans la stratégie poursuivie, que les évolutions constatées vont dans le bon sens…

Les résultats de l'observatoire doivent donc être régulièrement présentés aux élus pour qu'ils puissent apprécier l'efficience des politiques menées, afin, le cas échéant, de les modifier. L'outil peut aussi s'ajuster en fonction des besoins d'aide à la décision et constituer un vecteur de

communication vis-à-vis des partenaires publics et privés.

Sur cette base, il est très important d'en faire un dispositif vivant d'animation de la politique de l'habitat. L'observatoire doit s'adapter à la stratégie habitat adoptée mais aussi démontrer le dynamisme communautaire.

L'observatoire s'enrichira et évoluera au fil du temps : son contenu peut s'affiner en fonction des besoins recensés lors de l'animation, ce qui nécessitera d'ajuster les modalités de fonctionnement et, de fait, les partenariats.

Les stratégies territoriales sont indissociables des stratégies de l'Etat et du Département, elles-mêmes dépendantes des stratégies locales (communales pour l'essentiel). Elles accordent notamment une place importante au dialogue avec les communes, en particulier lors de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.

A ce titre, la Communauté de Communes, au travers de sa vision d'ensemble et de son dialogue avec les communes, peut les éclairer sur les enjeux, les aider à définir leurs besoins en logements et/ou en réhabilitation. Les productions de l'observatoire constituent des outils privilégiés de la concertation avec les communes.

Il s'agit principalement d'élaborer un dispositif souple intégrant les informations et les traitements déjà disponibles et de mettre au point un support de diffusion régulier qui permette la production d'une information argumentée à destination des élus et des acteurs de l'habitat (intégrer ou non au site internet actuel).

En résumé, pour jouer pleinement son rôle, l'observatoire doit être organisé autour de cinq piliers :

- Une gouvernance sous la forme d'un comité constitué d'élus et de représentants des professionnels en charge du suivi et de la représentation institutionnelle,

- Une équipe technique chargée de mettre en place l'observatoire, de l'alimenter, de le faire évoluer et de produire les supports de communication,

- Une sélection d'indicateurs permettant d'analyser l'évolution du contexte et l'efficience des actions engagées et d'évaluer les besoins en logements,

- Un comité de suivi qui pourrait être la pérennisation du comité de pilotage du PLH afin d'en suivre la mise en œuvre, de l'ajuster en fonction de l'évolution des tendances et de « l'accrocher » à la réalité du terrain,

- Au moins un rendez-vous à programmer par an consacré au bilan de l'observatoire et à la mise en œuvre du PLH.