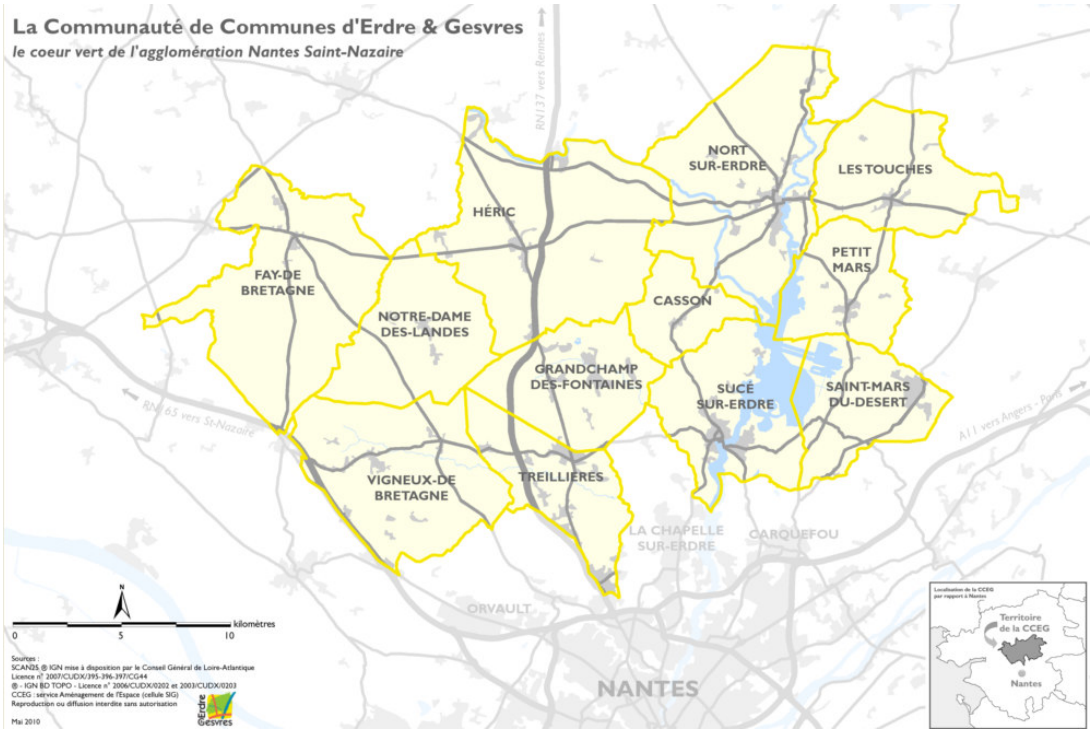
NOM de l'EPCI : COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES
PA La Grand'Haie, 1 rue Marie Curie, 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
Tel : 02 28 02 22 40
Président : Yvon LERAT

Date de création de l'EPCI : 01/01/2002
Délibération d'approbation du PLH 2 : 06/05/2015
Validité du PLH 2 : 6 ans
Avancement du PLH 2 : terminé le 06/05/2021
Élaboration avec l'appui de : en régie
Présenté en bureau du CR2H le 03/04/2015

Le territoire de l'EPCI

La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG) est composée de 12 communes. Elle est issue du regroupement, au 1er janvier 2002, de deux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale préexistants et de trois communes extérieures. Elle constitue, la cinquième intercommunalité la plus peuplée de Loire-Atlantique (65 977 habitants au 1er janvier 2020), assise administrativement sur 4 cantons (La Chapelle-sur-Erdre, St Etienne-de-Montluc, Nort-sur-Erdre et Blain).



La CCEG se caractérise par l'absence de polarité urbaine, les emplois et les services étant répartis sur l'ensemble du territoire. Proche de l'agglomération nantaise, elle se distingue par une croissance démographique continue depuis les années 80 de l'ensemble des communes, ainsi que par une dépendance vis-à-vis de l'agglomération nantaise en matière d'emploi.

Elle compte 26 507 logements, dont 24 415 résidences principales, 704 résidences secondaires et 1 388 logements vacants. 80% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et 20% pas un locataire.

Les évolutions du territoire pendant la période :

- **Démographie**

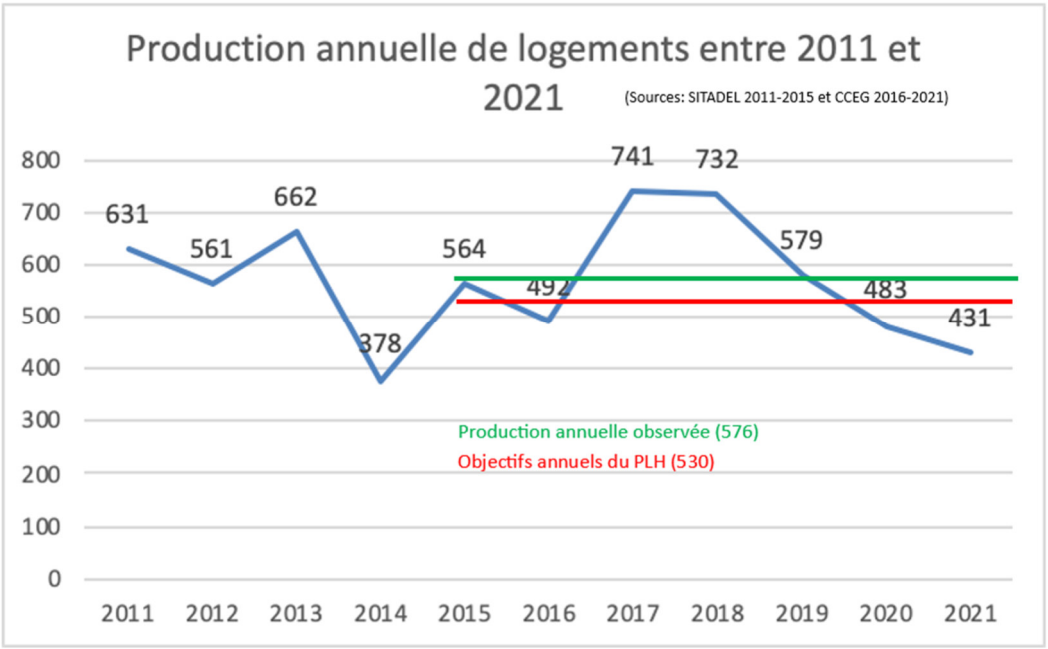
Commune	Population 2020	Taux d'évolution 2014 - 2020
Casson	2 480	2,42 %/an
Fay-de-Bretagne	3 705	0,92 %/an
Grandchamp-des-Fontaines	6 606	3,09 %/an
Héric	6 407	1,77 %/an
Les Touches	2 535	0,65 %/an
Nort-sur-Erdre	9 198	1,5 %/an
Notre-Dame-des-Landes	2 285	1,8 %/an
Petit-Mars	3 818	0,93 %/an
Saint-Mars-du-Désert	5 236	2,29 %/an
Sucé-sur-Erdre	7 325	1,48 %/an
Treillières	10 054	3,05 %/an
Vigneux-de-Bretagne	6 328	1,69 %/an

Un total de 65 977 habitants en 2020 soit + 7 142 habitants entre 2014 et 2020. Avec + 1,9% / an, la CCEG connaît toujours la plus forte croissance des EPCI de Loire-Atlantique (+ 1 190 habitants / an en moyenne dont 794 dus au solde migratoire et 396 au solde naturel). En moyenne, entre 2017 et 2021, un solde migratoire très positif avec la métropole nantaise (+ 910 habitants) et négatif avec le reste du département (- 455 habitants).

Un territoire dont la population vieillit mais qui demeure le plus jeune du département. 6% de la population âgée de 75 ans et plus contre 8% dans le département. L'indice de jeunesse reste le plus élevé du département : 154 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans, contre 108 pour le département

- **Logement**

Une production de logements neufs supérieure au scénario PLH / PLUI (logements mis en chantier) : entre 2016 et 2021, + 576 logements / an en moyenne, contre 530 prévus (après modification apportée en cours de PLH). Le parc de logement a connu une croissance annuelle de 2,4% entre 2013 et 2019.



Vers un début de diversification de l'offre :

- **Une forte augmentation du nombre de locatifs sociaux** : de 910 en 2015 à 1 718 logements en au 1er janvier 2023, soit + 808 en 8 ans (+ 89 %), 101 supplémentaires chaque année. Notamment dans les pôles structurants : les communes de Treillières (+170%) et de Nort (+118%) ont concentré près de 50 % de l'augmentation du parc social de la CCEG (+ 396 logements).

  La part des locatifs sociaux dans la production nouvelle s'établit à 14% entre 2013 et 2019, soit une croissance annuelle de 9,2% (contre 2,4% de croissance pour le parc de logements dans son ensemble).

  Les locatifs sociaux représentent 6 % des résidences principales en 2023. Mais… les agréments de futurs locatifs sociaux sont en forte baisse depuis 2020 : 468 agréments délivrés entre 2016 et 2021 (78 / an) soit 144 de moins que l'objectifs fixés dans le PLH. Seulement 98 agréments délivrés entre 2020 et 2022 (à peine plus de 30 / an…). D'où une baisse des constructions à prévoir dans les années à venir… dans un contexte de forte hausse des demandes : 1 068 demandes en janvier 2023 contre 672 en 2015 (+ 60%).

- **Diversification des formes de l'habitat, avec une part plus grande de logements collectifs dans les nouveaux logements :** 15% des logements construits entre 2013 et 2019 (croissance annuelle de 4,8%), alors qu'ils ne représentent que 8% du stock.

Un marché de l'immobilier dynamique et des prix en forte hausse :
Une hausse des prix importante (le prix médian d'une maison est passé de 200 000 € à 270 000 € entre 2013 et 2021 soit +32%), ce qui rend l'accession à la propriété de plus en plus difficile, voire impossible pour les primo-accédants dans les communes limitrophes de l'agglomération nantaise.

Les orientations du PLH :

1- Diversifier l'offre de logements destinée aux ménages à revenus moyens ou faibles, éprouvant des difficultés à rester ou s'installer durablement sur le territoire, en raison des conditions actuelles du marché.
2- Améliorer la qualité de l'habitat, pour un meilleur confort de vie des ménages, réduire leurs charges et préserver les ressources.
3- Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle ou d'un mode de vie particulier, ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun.

La synthèse du programme d'actions du PLH

1. La production de nouveaux logements

A l'échelle de l'EPCI

Le PLUi approuvé en 2019 a apporté un certain nombre de modifications, qui ont été reprises dans le PLH à l'occasion de son bilan à mi-parcours. Le SCOT préconisait une production annuelle de logements comprise entre 420 et 530, avec au moins 20 % de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI), soit entre 84 et 106 nouveaux locatifs sociaux par an. Le PLUI et le PLH ont repris la fourchette haute de 530 logements neufs par an (rappel : 500 dans le PLH approuvé en mai 2015), dont 113 logements locatifs sociaux (102 dans le PLH approuvé), représentant 21,3 % de la construction.

Avec 576 logements commencés en moyenne par an entre 2016 et 2021, la production totale est supérieure de 8% aux projections du PLH, soit un écart relativement peu important.

Par commune et catégorie de communes

C'est surtout dans les pôles structurants que la production a été beaucoup plus forte. Cette production supérieure aux objectifs est particulièrement marquée à Treillières et Grandchamp-des-Fontaines, qui à elles deux totalisent 1 290 logements commencés en 6 ans, soit 390 de plus que ce qui était prévu. A l'inverse, Nort-sur-Erdre (390 nouveaux logements, 540 prévus,) et Sucé-sur-Erdre (258 nouveaux logements, 360 prévus) ont enregistré des chiffres très inférieurs aux prévisions (« déficit » de 28% sur la période pour ces 2 communes).

		OBJECTIFS PLH			RESULTATS			ECART RESULTATS / OBJECTIFS	
Typologie PLUi	Typologie initiale PLH	Objectifs annuels	Total sur 6 ans	Part dans production totale	Moyenne annuelle 2016-2021 (source log commencés CCEG ADS)	Total annuel 2016-2021	Part dans production totale	Ecart annuel	Ecart total sur 6 ans (2016-2021)
Pôles structurants		**240**	**1440**	**45%**	**280**	**1680**	**49%**	**40**	**240**
Nort-sur-Erdre	Famille 1	90	540	17%	65	390	11%	-25	-150
Treillières	Famille 1	90	540	17%	134	804	23%	44	264
Grandchamp-des-F.	Famille 3	60	360	11%	81	486	14%	21	126
Pôles intermédiaires		**195**	**1170**	**37%**	**191**	**1146**	**33%**	**-4**	**-24**
Sucé-sur-Erdre	Famille 2	60	360	11%	43	258	7%	-17	-102
Héric	Famille 3	50	300	9%	54	324	9%	4	24
Saint-Mars-du-Désert	Famille 3	45	270	8%	51	306	9%	6	36
Vigneux-de-Bretagne	Famille 3	40	240	8%	43	258	7%	3	18
Pôles de proximité		**95**	**570**	**18%**	**106**	**636**	**18%**	**11**	**66**
Fay-de-Bretagne	Famille 4	25	150	5%	24	144	4%	-1	-6
Petit-Mars	Famille 4	25	150	5%	28	168	5%	3	18
Les Touches	Famille 4	15	90	3%	15	90	3%	0	0
ND des-Landes	Famille 4	15	90	3%	14	84	2%	-1	-6
Casson	Famille 4	15	90	3%	25	150	4%	10	60
TOTAL		**530**	**3 180**	**100%**	**577**	**3 462**		**47**	**282**

2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

➔ Les objectifs de densité	Le PLH ne fixait pas d'objectifs de densité, ceux-ci étant du ressort du PLUI.
➔ Des formes urbaines innovantes	Sujet non évoqué dans le PLH.
➔ La politique foncière : les outils	Poursuite du Programme d'Action Foncière (PAF). 15 acquisitions entre 2015 et 2021, dont 11 PAF CCEG (2,6 M€) et 4 AFLA. Adhésion à l'Etablissement Public Foncier pour acquisitions futures à la demande des communes.

2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques

➔ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes	MISE EN ŒUVRE DE 2 PROGRAMMES D'INTERET GENERAL (PIG) / 2014-2019 (5 ans) puis 2020-2023 (4 ans) permettant aux propriétaires à revenus modestes et très modestes de bénéficier d'un accompagnement gratuit de leur projet de rénovation énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie (séniors, handicapés) ou de rénovation lourde + dispositif de subventions pour financer leurs travaux. Prestataire SOLIHA (coût marché ingénierie sur 7 ans) : 611 000 €. 503 logements aidés entre 2015 et 2021 (380 000 € de subventions accordés), dont 298 pour rénovation énergétique, 189 pour adaptation / accessibilité, 8 pour rénovation lourde (logements « indignes ») et 8 bailleurs pour logement conventionné. CREATION DE SERENHA, PLATEFORME TERRITORIALE POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE (PTRE) Créée en 2017 (service Développement durable), rattachée en 2021 au service Habitat. Accompagnement gratuit des propriétaires (non éligibles au PIG) dans leurs projets de rénovation énergétique (conseil, évaluation énergétique des logements, accompagnement dans les demandes de subventions – Ma Prime Rénov', conseils sur le solaire thermique et photovoltaïque, etc. Accompagnement en régie avec 2 conseillers en rénovation énergétique recrutés par la CCEG. 494 projets de rénovation énergétique accompagnés entre 2017 et 2021.

3. Volet social

3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé

	ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE Dispositif de subvention à l'accession sociale PSLA (3 ou 4 000 € / log) : 87 log aidés (284 000 €) entre

2015 et 2021.
Aide aux opérations en Bail Réel Solidaire : délibération en 2022 créant une subvention de 5 500 € / log.

DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF PRIVE
2015 à 2017 : obtention du classement en B2 de 6 communes tendues puis de l'agrément au dispositif Pinel (incitation fiscale à l'investissement locatif)
Intégration de logements PLS (locatif « privé » conventionné avec plafond de ressources et loyer plafonné) dans les opérations

3.2. L'offre locative sociale

→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale

Le PLH prévoyait une production de locatifs sociaux PLUS et PLAI à hauteur d'environ 20% de la production neuve totale. Entre janvier 2015 et janvier 2023, le nombre de locatifs sociaux est passé de 910 à 1 718, soit 808 nouveaux locatifs sociaux mis en service en 8 ans.

En prenant pour référence les logements « agréés » cette fois-ci (468 entre 2016 et 2021), la « production » de locatifs sociaux sur cette période de 6 ans est nettement en dessous des objectifs. En prenant pour base la part théorique qu'ils auraient dû représenter sur le total des logements commencés (3 462), le déficit de construction de locatifs sociaux entre 2016 et 2021 s'élève en effet à 277 logements.

Typologie PLUi	Nombre total de log commencés 2016-2021	Part théorique de locatifs sociaux en %	Nombre théorique de locatifs sociaux	Nombre d'agréments comptabilisés 2016-2021	Ecart objectifs / agréments
Pôles structurants	**1 680**	**25%**	**420**	**274**	**-146**
Nort-sur-Erdre	390	25%	98	153	56
Treillières	804	25%	201	103	-98
Grandchamp-des-Fontaines	486	25%	122	18	-104
Pôles intermédiaires	**1 146**	**20%**	**229**	**134**	**-95**
Sucé-sur-Erdre	258	20%	52	53	1
Héric	324	20%	65	20	-45
Saint-Mars-du-Désert	306	20%	61	45	-16
Vigneux-de-Bretagne	258	20%	52	16	-36
Pôles de proximité	**636**	**15%**	**95**	**60**	**-35**
Fay-de-Bretagne	144	15%	22	17	-5
Petit-Mars	168	15%	25	26	1
Les Touches	90	15%	14	10	-4
Notre-Dame-des-Landes	84	15%	13	0	-13
Casson	150	15%	23	7	-16
TOTAL	**3 462**	**21%**	**745**	**468**	**-277**

Au titre des outils et actions mis en place pour accompagner le développement du locatif social :

- Poursuite du dispositif de subvention en place depuis le 1er PLH, à destination des opérations qui le nécessitent : petites opérations < 4 log, démolition / reconstruction, acquisition/amélioration, baux à réhabilitation (3 000 € /log, 10 000 € pour les baux à réhabilitation). 297 log aidés (662 000 €)
- Insertion dans le PLUI (OAP) de % de locatifs sociaux à réaliser dans les opérations d'ensemble
- A partir de 2021 : accompagnement des communes à « l'ingénierie urbaine » par les services de la CCEG (aménagement/urbanisme, habitat principalement) - conseils et avis sur le montage des opérations, la programmation (locatif social / accession sociale / accession libre / locatif privé)

Enfin la CCEG a élaboré un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social en 2016.

3.3. La rénovation du parc existant

→ Renouvellement urbain (politique de la ville, agence nationale pour la rénovation urbaine, ANRU)

Non concerné.

➔ Revitalisation des centres-bourgs	(Convention Petite Ville de Demain pour Nort-sur-Erdre à partir de 2022)
➔ Lutte contre l'habitat indigne	MISE EN ŒUVRE D'UNE CONVENTION POUR SIGNALEMENT ET TRAITEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS PRESUMES NON-DECENTS Conventions avec SOLIHA à partir de 2017 pour faire suite aux signalements reçus dans les communes (diagnostic décence, médiation locataire / propriétaire, préconisation de travaux, accompagnement des maires dans les procédures). 32 signalements traités entre 2017 et 2021
➔ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)	Accompagnement à la rénovation énergétique en régie et PIG (voir en 2.2)
	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques
➔ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	- Volet adaptation de l'habitat au vieillissement du PIG pour ceux qui souhaitent continuer à vivre chez eux (189 logements aidés) - Réalisation en 2021/22 d'une étude sur l'habitat intermédiaire des séniors pour connaître les besoins, dégager des pistes quant aux solutions à déployer, leur forme (villages séniors ? habitat intergénérationnel ? ou autres...), leur localisation.
➔ Répondre aux besoins des jeunes	CREATION DE 2 RESIDENCES HABITAT JEUNES (40 log) - Etude sur les besoins en logement pour les jeunes en 2016/2017 avec l'URHAJ - Accompagnement des projets à Nort et Treillières, subvention de la CCEG à hauteur de 650 000 €, livraisons fin 2022. Création d'un comité de suivi local des résidences.
➔ Répondre aux besoins des gens du voyage	EXTENSION / RENOVATION DE 2 AIRES D'ACCUEIL (NORT ET TREILLIERES) Entre 2021 à 2023 : - Rénovation totale et extension de l'aire de Nort-sur-Erdre (agrandissement des emplacements, création de 10 places supplémentaires, individualisation des modules buanderie/sanitaires - Extension de l'aire de Treillières (10 places supplémentaires) et rénovation des 4 emplacements existants - Mise en place de la télégestion sur les 3 aires de la CCEG
	3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles
	DEPLOIEMENT D'UN PARC DE LOGEMENTS ACCOMPAGNES POUR MENAGES EN GRANDE DIFFICULTE SOCIALE 4 nouveaux logements temporaires conventionnés à l'ALT (propriétés communales) avec accompagnement social depuis 2015. Aujourd'hui 18 au total dans la CCEG + 1 logements de secours pour sans-abris.
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH
	Partenariat avec l'AURAN pour le suivi des indicateurs et la production des bilans (mi-parcours en 2020 et final en 2023)
	4. 3. Animation, partenariat et pilotage