

**GRAND LIEU COMMUNAUTÉ**

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

**DIAGNOSTIC**

Version arrêtée en conseil communautaire  
Le 10 décembre 2024

## Table des matières

<b>Préambule : le territoire de Grand Lieu Communauté .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Les évolutions socio-démographiques et leurs impacts sur les besoins en logements .....</b>	<b>4</b>
1.1. Une intercommunalité à la croissance soutenue.....	4
1.2. Une croissance portée par le solde migratoire mais un solde naturel qui reste soutenu....	8
1.3. Un vieillissement progressif du territoire .....	11
1.4. Une croissance des ménages plus rapide que celle de la population .....	12
1.5. À chaque profil son parcours résidentiel .....	13
Synthèse et enjeux : les dynamiques socio-démographiques .....	16
<b>2. La dynamique économique du territoire et la mobilité .....</b>	<b>17</b>
2.1. Un territoire créateur d'emplois .....	17
2.2. Des niveaux de vie homogènes et un taux de pauvreté plutôt faible.....	20
Synthèse et enjeux : la dynamique économique.....	26
<b>3. Un parc de logements récent, en fort développement et globalement de bonne qualité .....</b>	<b>27</b>
3.1. L'évolution de la structure du parc de Grand Lieu Communauté.....	27
3.2. Une offre locative sociale qui se développe et se diversifie .....	33
Synthèse et enjeux : le parc de logements .....	37
<b>4. Des marchés immobiliers toujours en tension.....</b>	<b>38</b>
4.1. Un rythme de construction dynamique.....	38
4.2. Des marchés immobiliers de l'accession qui se tendent.....	40
Synthèse et enjeux : les marchés immobiliers .....	48
<b>5. L'analyse des besoins des publics spécifiques .....</b>	<b>49</b>
5.1. Le public des seniors.....	49
5.2. Les personnes en situation de handicap.....	52
5.3. Les jeunes, les apprentis et saisonniers .....	53
5.4. Les personnes en situation de fragilité socio-économique .....	54
5.5. L'accueil des gens du voyage .....	55
Synthèse et enjeux : les publics spécifiques.....	56
<b>6. Un territoire engagé dans la transition écologique .....</b>	<b>57</b>
6.1. Le bilan énergétique de Grand Lieu Communauté .....	57
6.2. Les actions mises en œuvre à l'échelle du territoire .....	58
6.3. Les leviers d'action du PLH.....	58
Synthèse et enjeux : la transition écologique.....	60
<b>7. Synthèse.....</b>	<b>61</b>



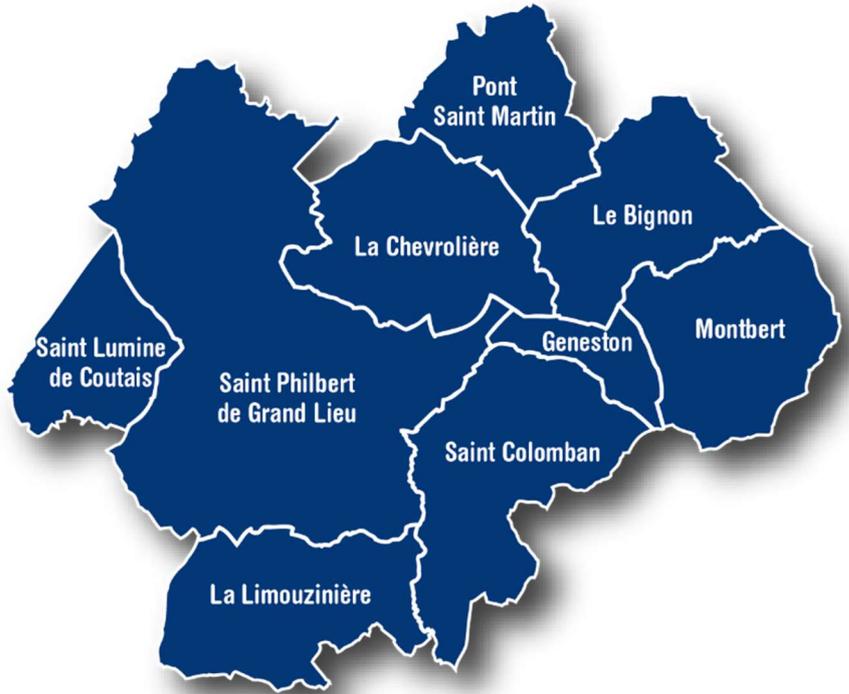
## Préambule : le territoire de Grand Lieu Communauté

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

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

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

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



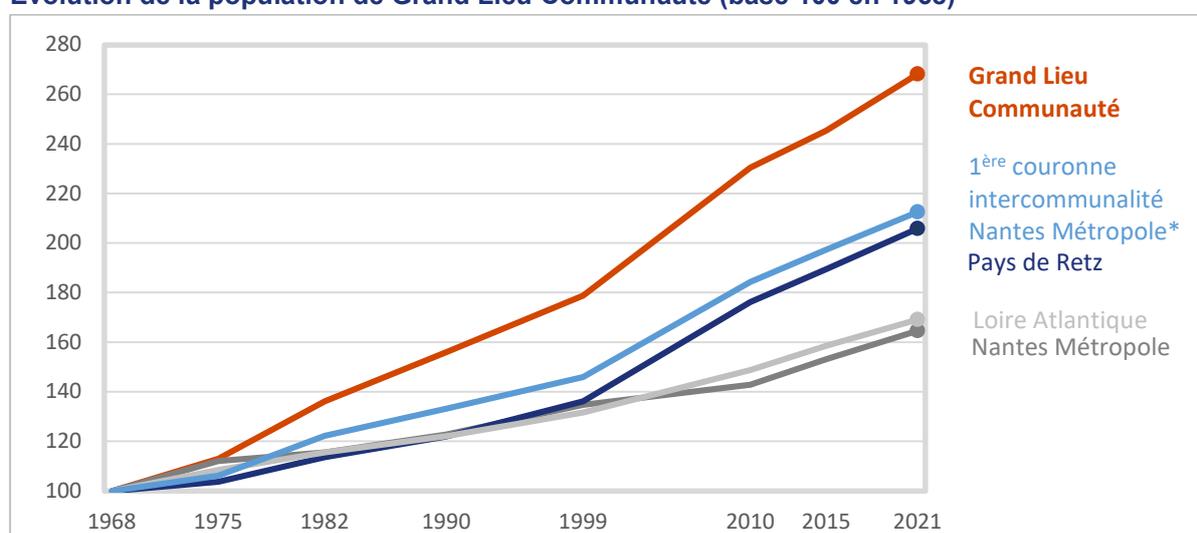
# 1. Les évolutions socio-démographiques et leurs impacts sur les besoins en logements

## 1.1. Une intercommunalité à la croissance soutenue

### ► Un territoire moteur dans le département

Grand Lieu Communauté s'inscrit comme un des territoires moteurs de la Loire-Atlantique avec une population multipliée par 2,7 depuis 1968. Cette croissance, qui suit le desserrement de la métropole nantaise, est plus importante que celle des territoires voisins. Les intercommunalités qui composent la première couronne de l'agglomération nantaise ont vu leur population multipliée par 2,1 sur la même période.

#### Évolution de la population de Grand Lieu Communauté (base 100 en 1968)



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021

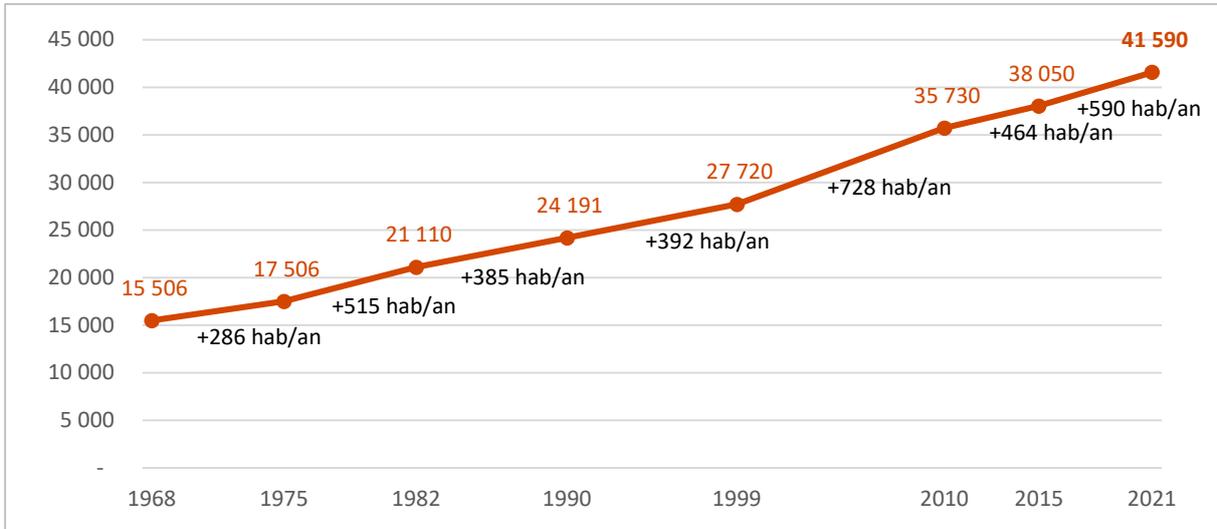
\*Les 9 intercommunalités jouxtant Nantes Métropole : CA Clisson Sèvre et Maine Agglo ; CA Pornic Agglo Pays de Retz ; CC d'Erdre et Gesvres ; CC du Sud Estuaire ; CC Estuaire et Sillon ; CC Grand Lieu Communauté ; CC Sèvre et Loire ; CC Sud Retz Atlantique ; CC du Pays d'Ancenis

La population de Grand Lieu Communauté est passée de 38 050 habitants en 2015 à 41 590 habitants en 2021. Le territoire a ainsi gagné près de **590 habitants** par an durant cette période, ce qui équivaut à une croissance annuelle de **+ 1,5%**. Cette croissance est supérieure à celle de la période 2010-2015 (+1,3%, soit + 464 habitants par an). Néanmoins, elle est nettement moins forte que ce que le territoire a connu entre 1999 et 2010 avec + 2,3% (soit +783 habitants par an). La dynamique démographique récente est également au-dessus de la moyenne départementale (+1,1% par an). Seules les intercommunalités de Pornic Agglo Pays de Retz et d'Erdre et Gesvres enregistrent une progression supérieure (+1,9% et +1,8%).

Grand Lieu a toujours été très dynamique de par sa proximité géographique avec la métropole nantaise. Combiné à son dynamisme économique, elle attire une population faisant d'elle une intercommunalité parmi les plus attractives de Loire-Atlantique.



### Évolution du nombre d'habitants depuis 1968

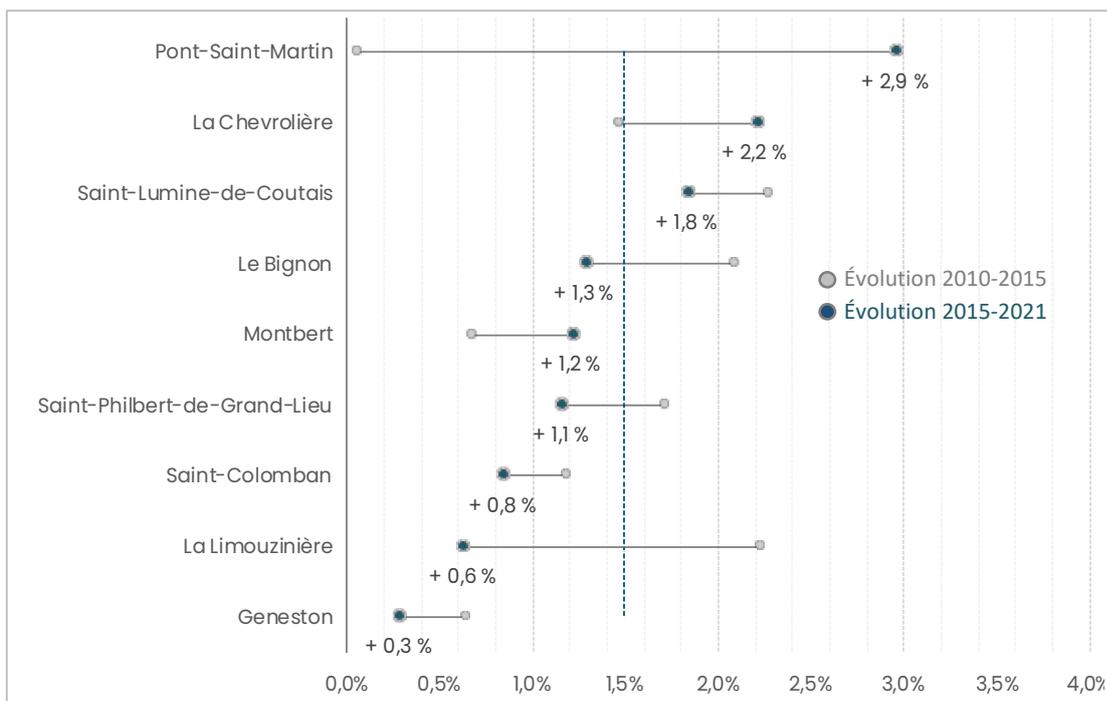


Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021

#### ► Des communes aux dynamiques contrastées

L'ensemble des communes de Grand Lieu ont vu leur population progresser. Cette croissance est particulièrement marquée sur les communes de Pont-Saint-Martin et La Chevrolière proches de l'agglomération nantaise. Néanmoins, ces dernières années, comme d'autres territoires de Loire-Atlantique, une majorité de communes a été marquée par un ralentissement relatif de cette croissance, suite à la forte période de croissance de la décennie précédente.

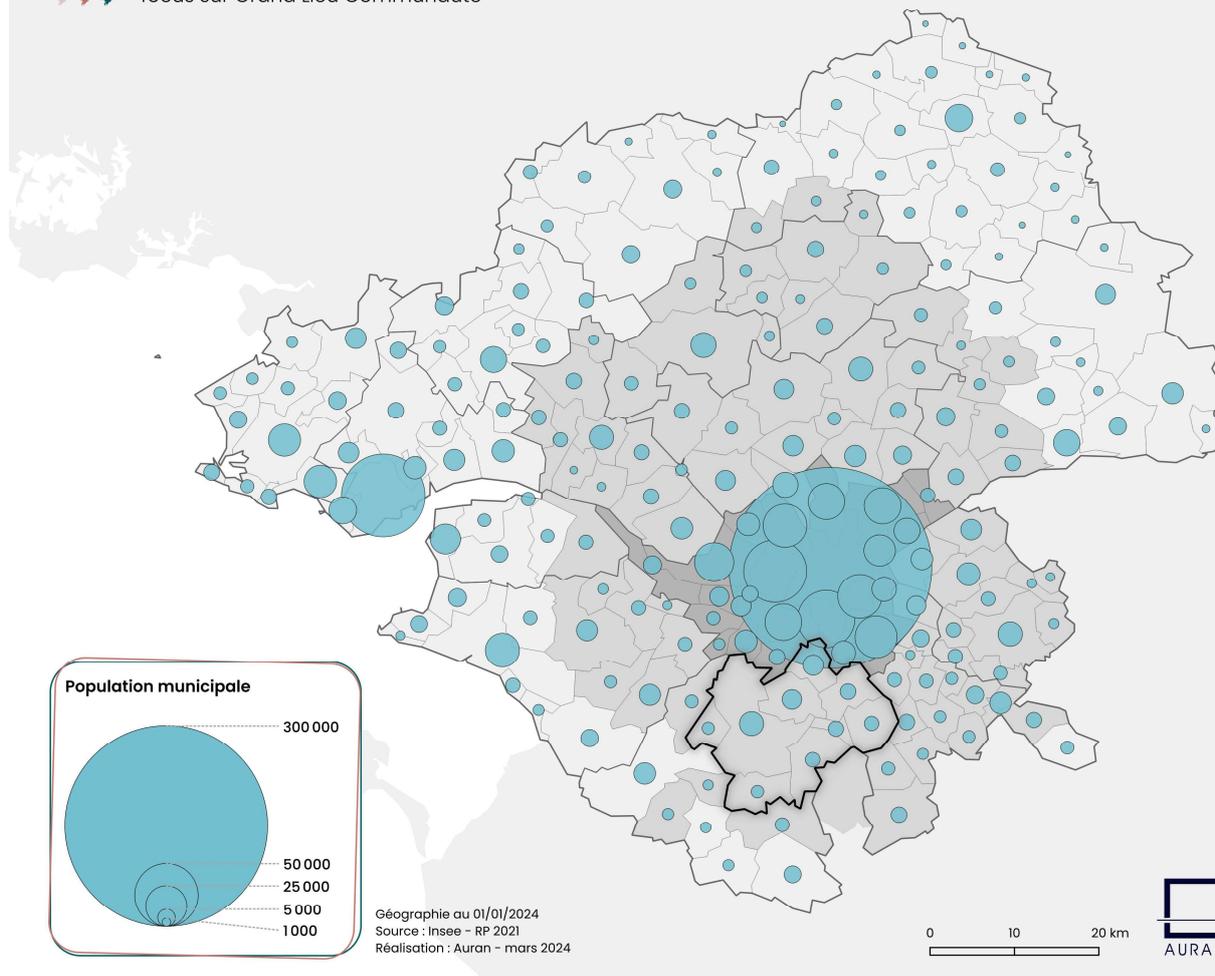
### Évolution annuelle moyenne de la population par communes entre 2015 et 2021



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021



**Population municipale en 2021**  
focus sur Grand Lieu Communauté



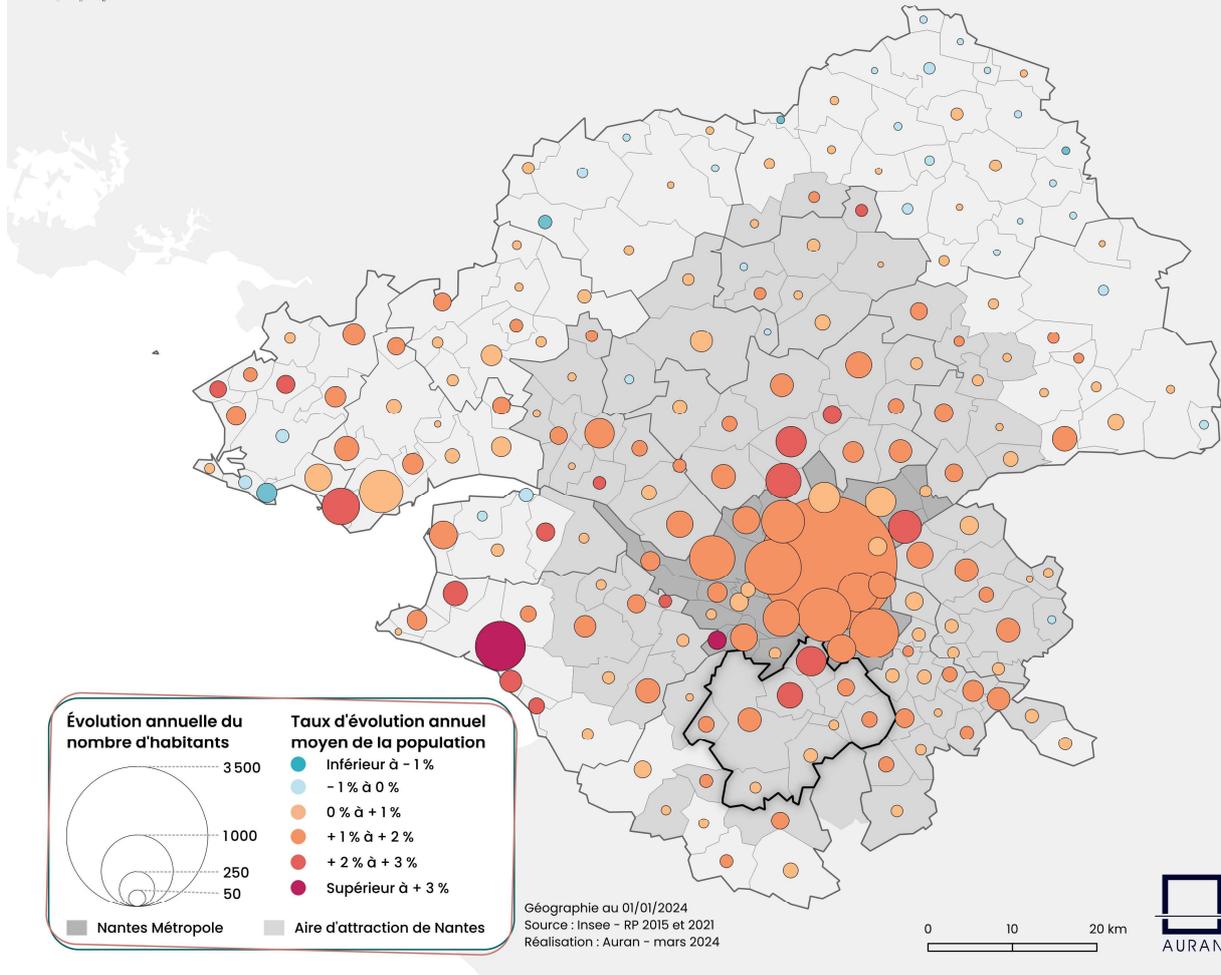
**Population des communes de Grand Lieu Communauté (2015 et 2021)**

	2015	2021
Le Bignon (44014)	3 667	3 957
La Chevrolière (44041)	5 391	6 144
Geneston (44223)	3 636	3 697
La Limouzinière (44083)	2 387	2 477
Montbert (44102)	3 076	3 305
Pont-Saint-Martin (44130)	5 696	6 780
Saint-Colomban (44155)	3 316	3 485
Saint-Lumine-de-Coutais (44174)	2 114	2 357
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu (44188)	8 767	9 388
<b>Grand Lieu Communauté</b>	<b>38 050</b>	<b>41 590</b>

Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021



**Évolution annuelle moyenne de la population entre 2015 et 2021**  
focus sur Grand Lieu Communauté



**Évolution moyenne annuelle des communes de Grand Lieu Communauté (2015 et 2021)**

	Évolution annuelle
Le Bignon (44014)	1,3%
La Chevrolière (44041)	2,2%
Geneston (44223)	0,3%
La Limouzinière (44083)	0,6%
Montbert (44102)	1,2%
Pont-Saint-Martin (44130)	3,0%
Saint-Colomban (44155)	0,8%
Saint-Lumine-de-Coutais (44174)	1,8%
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu (44188)	1,2%
<b>Grand Lieu Communauté</b>	<b>1,5%</b>

Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021

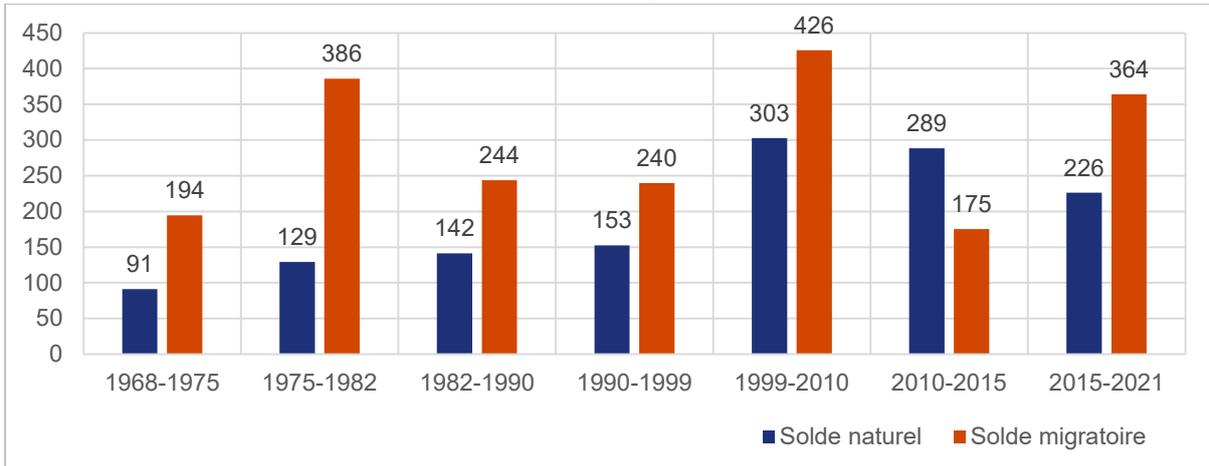


## 1.2. Une croissance portée par le solde migratoire<sup>1</sup> mais un solde naturel qui reste soutenu

### ► Des dynamiques de développement variées selon les communes

La croissance de Grand Lieu est, depuis les années 1970, majoritairement portée par le solde migratoire qui se combine avec un solde naturels élevé.

#### Évolution annuelle du solde naturel et du solde migratoire à Grand Lieu Communauté

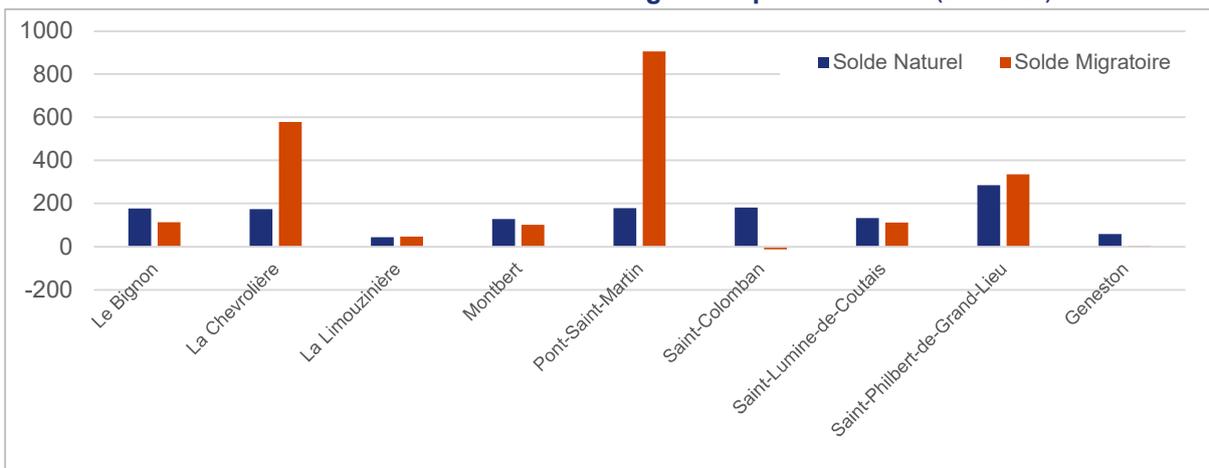


Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021

Cette dynamique s'avère toutefois différente en fonction des communes avec 3 cas de figure :

- > Les communes avec un solde migratoire très fort et un solde naturel plutôt élevé : Pont-Saint-Martin et La Chevrolière
- > Les communes avec des soldes naturel et migratoires plutôt équilibrés : Le Bignon, La Limouzinière, Montbert, Saint-Lumine-de-Coutais, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu
- > Les communes dont la croissance est portée uniquement par le solde naturel : Saint-Colomban et Geneston.

#### Évolution annuelle du solde naturel et du solde migratoire par commune (2015-2021)



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021

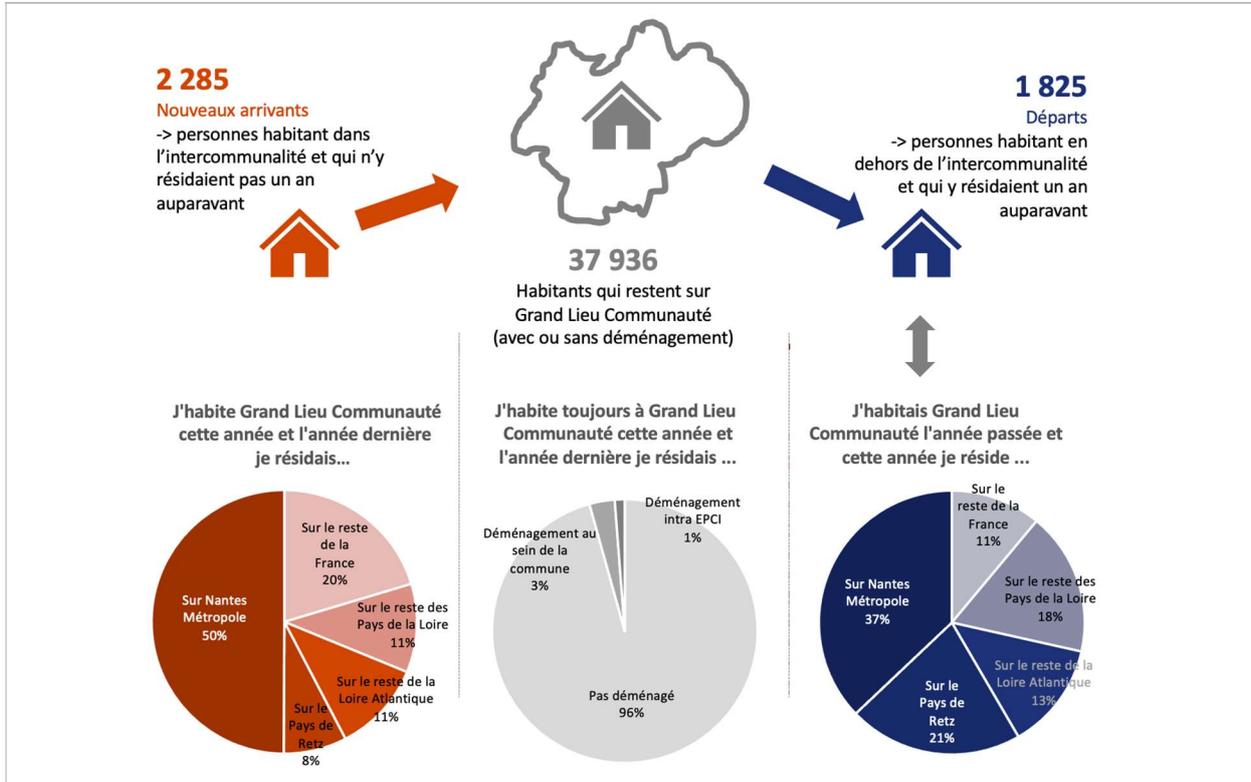
<sup>1</sup> Solde naturel : différences entre les naissances et les décès  
Solde migratoire : différences entre les entrées et les sorties



► Une intercommunalité attractive, notamment auprès des jeunes familles

En 2020, Grand Lieu Communauté compte 2 285 nouveaux arrivants pour 1 825 départs soit un excédent migratoire de 460 habitants.

Les migrations résidentielles (situation des ménages au 1er janvier 2020)

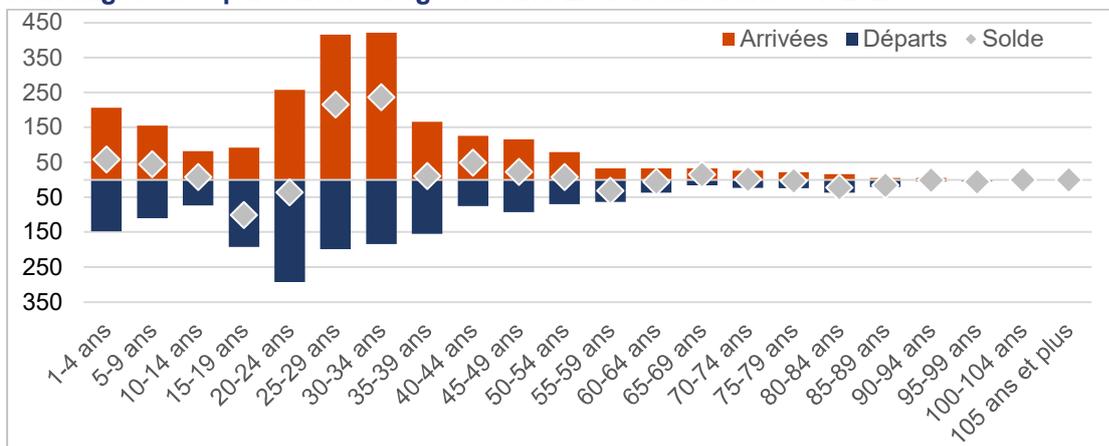


Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

Parmi ces nouveaux arrivants, les jeunes familles sont plus nombreuses à s'installer sur le territoire de Grand Lieu qu'à le quitter. Il est possible de les identifier à travers l'arrivée d'enfants entre 1 et 14 ans et d'adultes entre 30 et 39 ans.

A contrario, le plus souvent en lien avec la poursuite de leurs études, les jeunes entre 15 et 24 ans sont plus nombreux à quitter le territoire qu'à s'y installer. Ce déficit est commun aux intercommunalités sans établissement d'enseignement supérieur. Cette tendance pourrait s'atténuer avec l'ouverture du lycée à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et l'arrivée de classes de BTS.

Flux migratoires par tranche d'âge à Grand Lieu Communauté en 2020



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

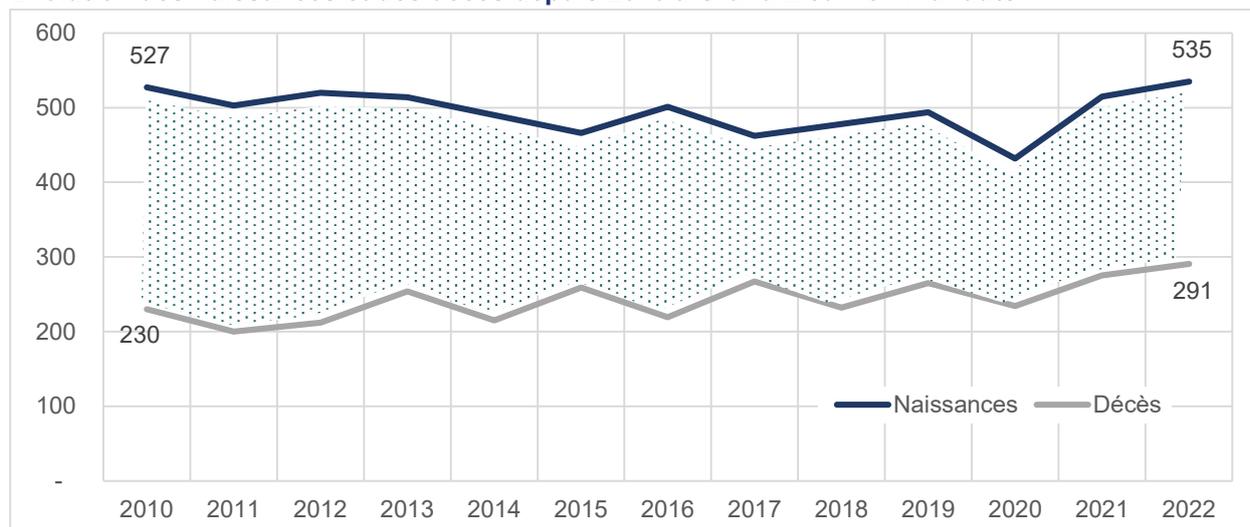
▷ **Une légère baisse du solde naturel résultat d'une hausse des décès et de naissances en légère diminution**

La baisse du solde naturel trouve son explication à la fois par :

- > La tendance à la diminution des naissances entre 2010 et 2020,
- > Une légère augmentation des décès.

Ainsi, Grand Lieu enregistre 491 naissances en moyenne sur les cinq dernières années pour 259 décès.

**Évolution des naissances et des décès depuis 2010 à Grand Lieu Communauté**



Source : AURAN d'après données INSEE – Grand Lieu Communauté, RP 2022

Entre 2015 et 2021, elle reste néanmoins l'intercommunalité du PETR du Pays de Retz ayant le taux de natalité le plus fort avec 12,0 naissances pour 1000 habitants. Grand lieu se situe également au-dessus du taux départemental (11,6). Elle affiche un taux de mortalité relativement bas.

**Taux de natalité et taux de mortalité**

Territoires	Taux de natalité 2015-2021	Taux de mortalité 2015-2021
Nantes Métropole	12,6	7,1
<b>Grand Lieu Communauté</b>	<b>12,0</b>	<b>6,2</b>
Loire-Atlantique	11,6	8,3
CC de Sud Retz Atlantique	11,0	10,2
CA de Pornic Pays de Retz	9,3	10,5
CC de Sud Estuaire	8,9	11,7

Source : AURAN d'après données INSEE – Grand Lieu Communauté, RP 2021



### 1.3. Un vieillissement progressif du territoire

Ce taux de natalité plus élevé et ce faible taux de mortalité trouvent leur explication dans la structure de population de l'intercommunalité. La part des personnes jeunes, notamment en âge d'avoir des enfants (15-44 ans) constitue près de 37% de la population et la part des personnes âgées (60 ans et plus) ne représente que 20%.

Le vieillissement de la population est moins marqué à Grand Lieu que dans les autres intercommunalités de 1ère couronne métropolitaine. Le profil de la pyramide des âges, avec une base plus large que son sommet, illustre ce phénomène.

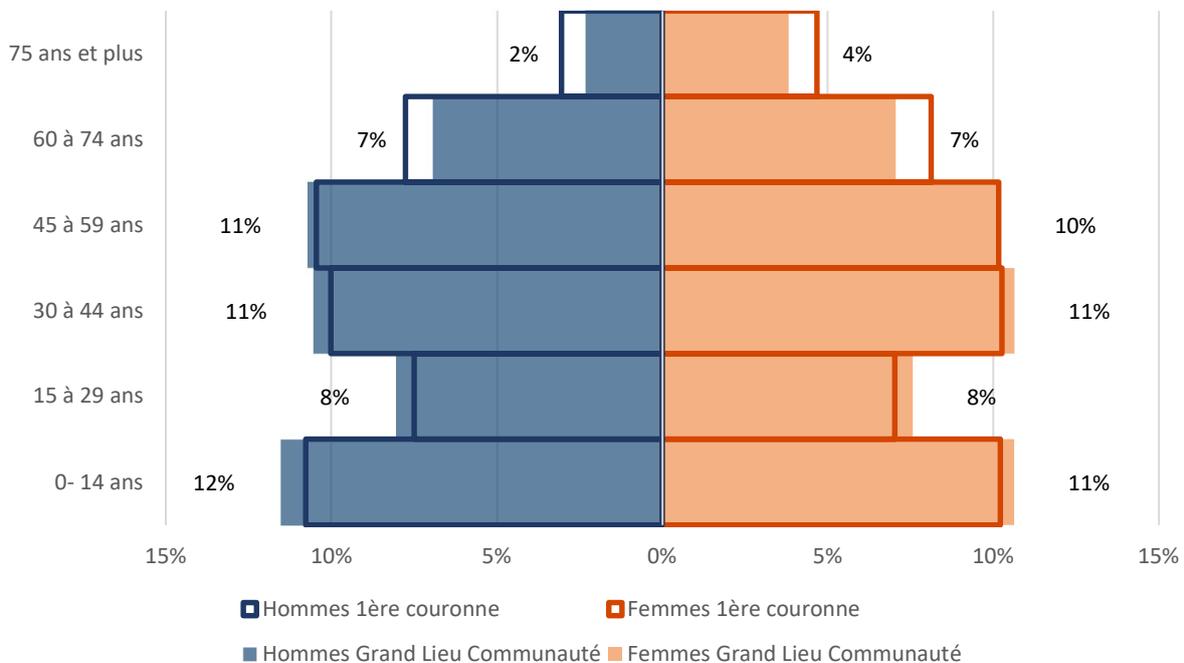
Pour autant, ce sont bien les 60 ans et plus qui ont augmenté le plus rapidement sur le territoire entre 2014 et 2020, phénomène de rattrapage de l'intercommunalité par rapport aux territoires voisins. Une tendance qui devrait s'accélérer dans les prochaines années avec le basculement de la classe d'âge des 45-59 ans dans la classe d'âge supérieure, celle des 60 ans et plus.

#### Évolution des classes d'âge entre 2014 et 2020

	Moins de 14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 plus
Grand Lieu Communauté	+ 1,1 %	+ 10,9 %	- 1 %	+ 15,0 %	+ 25,2 %	+ 11,3 %
CC des territoires de 1ère couronne*	+ 0,9 %	+ 6,5 %	+ 1,2 %	+22,4 %	+ 23,2 %	+ 9,2 %

Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

#### Pyramide des âges 2020 (comparée avec la pyramide des âges de la première couronne des intercommunalités de Nantes Métropole)

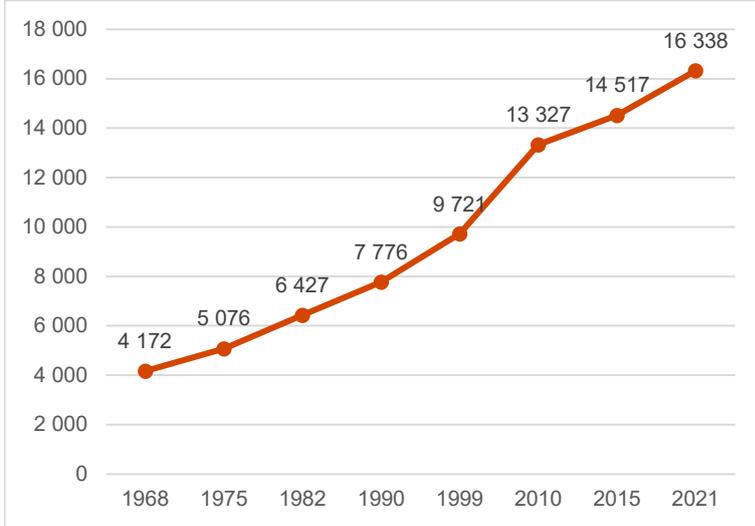


Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020



## 1.4. Une croissance des ménages plus rapide que celle de la population<sup>2</sup>

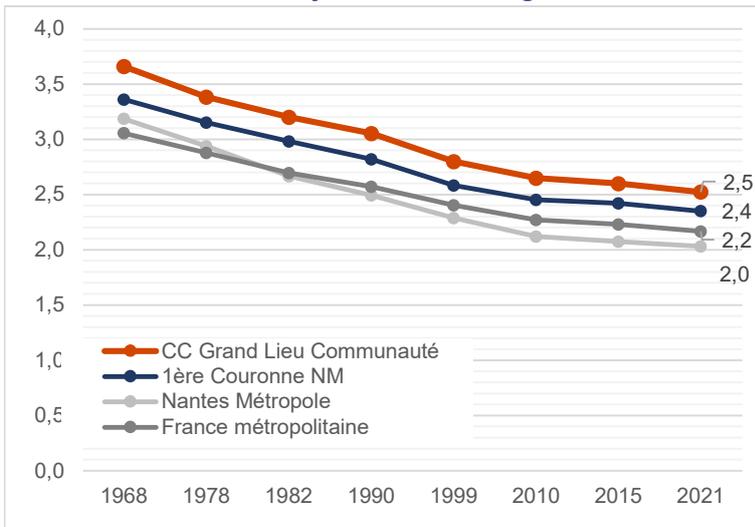
### Évolution du nombre de ménages à Grand Lieu Communauté



Source : AURAN d'après données INSEERP 2021

En 2021, Grand Lieu Communauté compte **16 338 ménages**, c'est 1,6 fois plus qu'il y a 20 ans. Entre 2015 et 2021, ce sont 1 821 ménages supplémentaires qui sont recensés sur la commune. Une évolution annuelle qui s'avère plus rapide que celle de la population avec +1,9% de croissance. Pour rappel, la croissance démographique est de +1,5% par an sur la même période.

### Évolution de la taille moyenne des ménages



Source : AURAN d'après données INSEE RP 2021

Cela s'explique par la diminution, comme partout en France, du nombre de personnes par ménage. En un peu plus de 50 ans, le nombre de personnes par ménage est passé de 3,6 à 2,5. Ce phénomène est principalement lié à l'augmentation du nombre de ménages composés de personnes seules, conséquence notamment du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de vie (décohabitation tardive, familles monoparentales etc.)

Cette baisse de la taille des ménages a été moins rapide sur Grand Lieu Communauté que dans d'autres territoires de la première couronne qui sont passés de 3,36 à 2,35 personnes par ménage sur la même période. Cela peut s'expliquer par le maintien d'une forte proportion de familles sur le secteur.

<sup>2</sup> Définition

Ménages : Ensemble des occupants d'un même logement sans nécessairement de lien de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne

Desserrement démographique : Diminution du nombre de personnes dans les ménages et de fait de la taille des ménages

Décohabitation : Action pour un individu de quitter le logement qu'il partageait avec d'autres personnes (ex : séparation de familles, jeunes qui quittent le foyer familial, etc.)



## 1.5. À chaque profil son parcours résidentiel

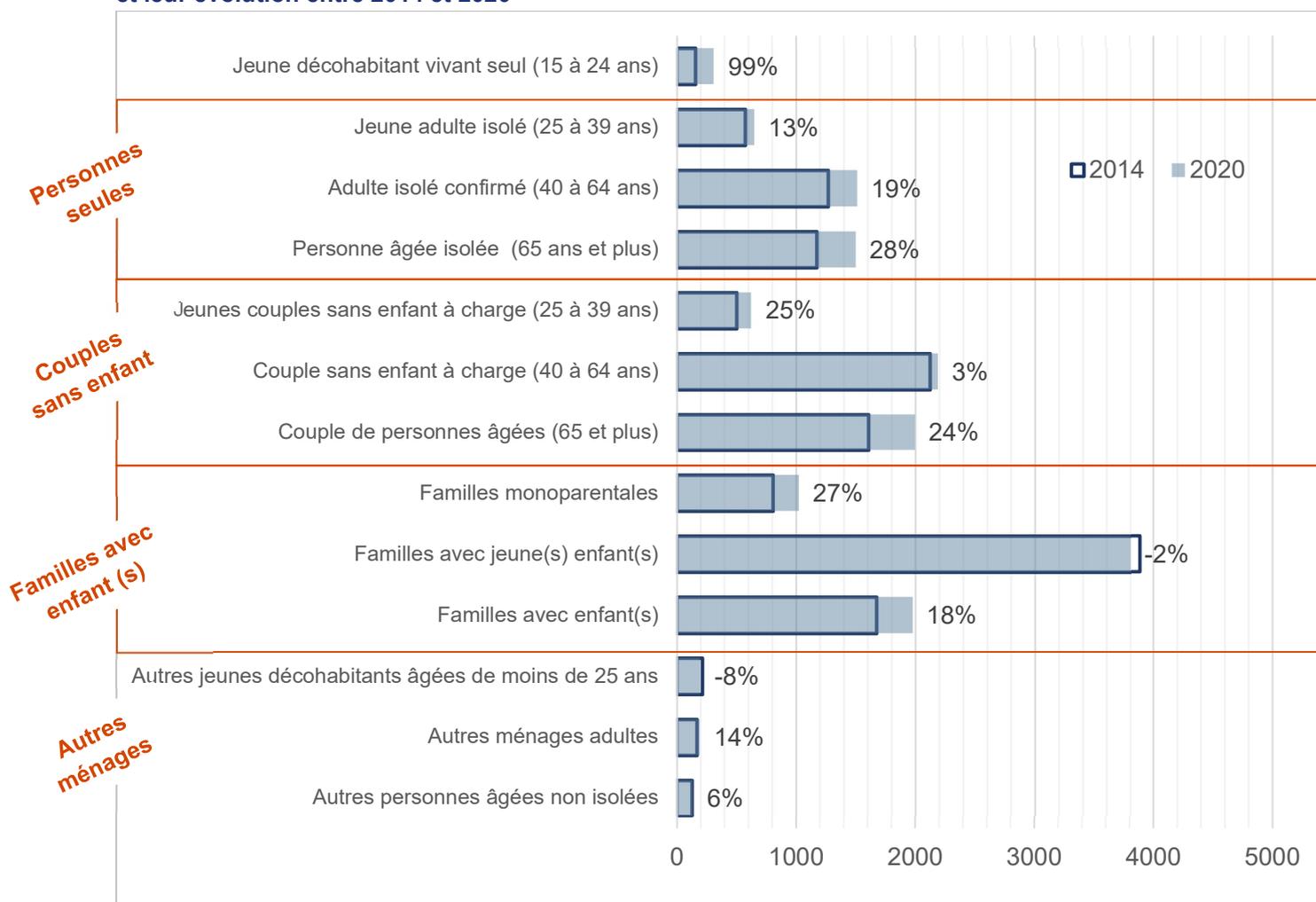
Afin de mieux pouvoir apprécier la diversité des besoins et problématiques liés au logement de l'ensemble des ménages d'un territoire, l'Agence d'urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) a mis en place, d'après les données de l'INSEE, 4 catégories de ménages reposant sur les compositions familiales et partageant des similitudes en matière de situation résidentielle et besoins. Ce sont :

- > Les personnes seules
- > Les couples
- > Les familles
- > Autres ménages

Cette analyse aide à cibler les besoins et la programmation d'une offre de logements dans le territoire.

### ► Un profil toujours familial, avec une progression des petits ménages et de seniors

#### Nombre de ménages à Grand Lieu Communauté selon le profil résidentiel et leur évolution entre 2014 et 2020



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

En 2020, sur l'ensemble des ménages :

- > **3 974 ménages correspondent à des personnes seules soit 25% de l'ensemble des ménages.** Entre 2014 et 2020, leur nombre a augmenté de + 25 % avec 804 ménages supplémentaires. Cette hausse est à mettre en relation avec celle des personnes âgées et des familles monoparentales.



- > **6 808 ménages sont des familles soit 42% des ménages.** En 6 ans, leur nombre a augmenté de **+ 7 %** avec 441 ménages supplémentaires.
- > **3 631 correspondent à des ménages âgés soit 25 % de l'ensemble.** Entre 2014 et 2020, leur nombre a augmenté de **+ 25 %** avec 725 ménages supplémentaires sur la période.

▷ **Un parc trop spécialisé face à la diversité des ménages**

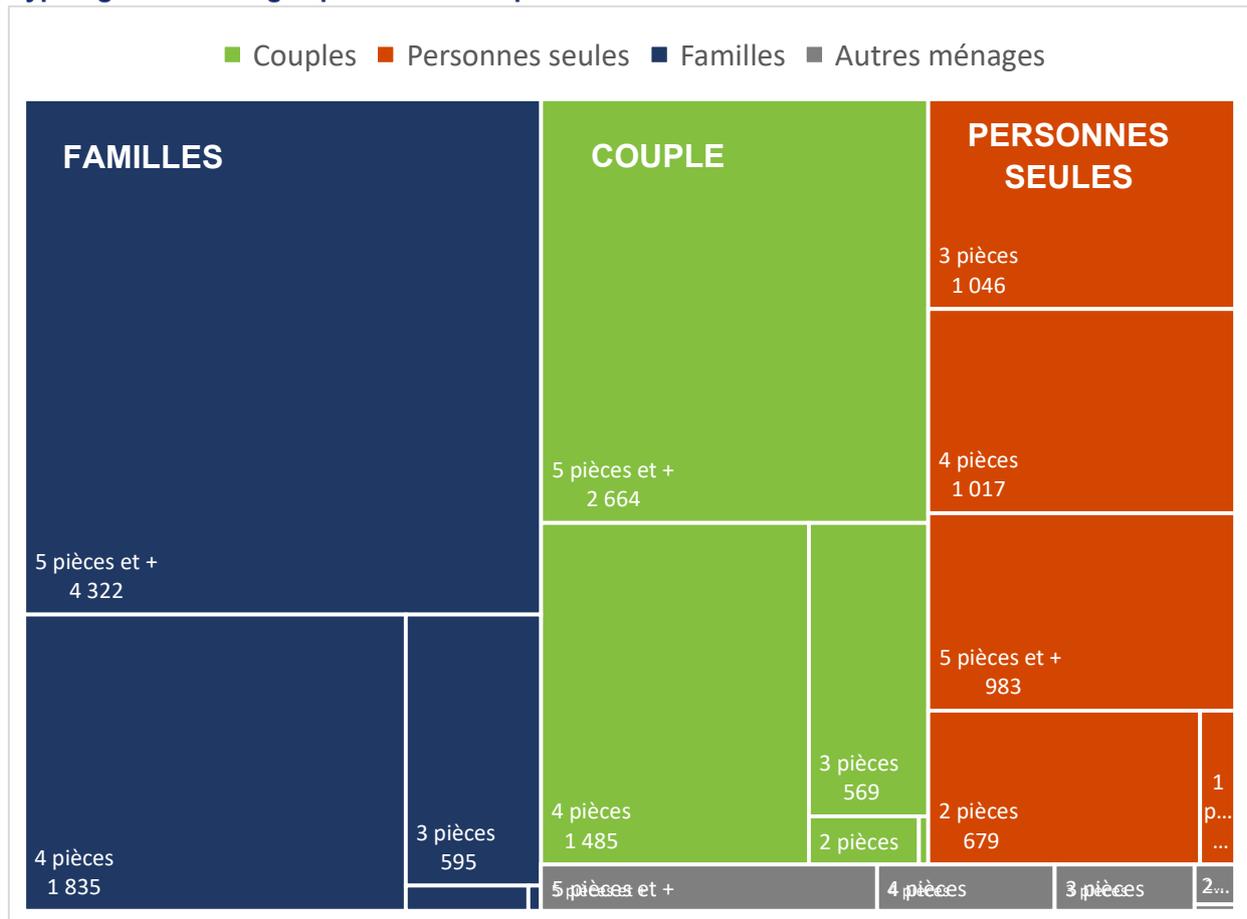
Les ménages de Grand Lieu vivent principalement dans des grands logements (T4 et plus).

**Les petits ménages** tels que les personnes seules ou les couples sans enfant sont respectivement 52% et 86% à loger dans un T4 et plus. 79% de ménages âgés vivent dans un T4 et plus dont 14% de ménages vivant seuls dans un logement de 5 pièces et plus. Pour ces ménages, il est possible de se poser la question de savoir s'il s'agit d'un choix ou du manque d'une offre plus adaptée.

**Les familles avec enfant(s)** sont 90% à vivre dans un T4 et plus avec parmi elles :

- > 94% de couples avec enfants,
- > 68% de familles monoparentales.

**Typologie des ménages par nombre de pièce en 2020 à Grand Lieu Communauté**



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

▷ **Les enjeux de la poursuite des parcours résidentiels sur Grand Lieu**

	Nombre en 2020	Part en 2020	Évolution par an 2014-2020	Hypothèse de logements recherchés
<b>Les ménages composés d'une seule personne</b>	3 974	25 %	+ 25,4 %	T2-T3
<b>Familles avec enfants</b>	6 808	42 %	+ 6,9 %	T4 et plus
<b>Les ménages composés de personnes âgées</b>	3 631	23 %	+ 25,0 %	T4 → T2-T3

Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

Les ménages composés d'une seule personne et les ménages âgés sont ceux qui progressent le plus rapidement entre 2014 et 2020. Or, que ce soit pour des raisons budgétaires ou de confort d'usage, certains de ces ménages peuvent exprimer une demande pour des logements de petites et moyenne typologies. En conséquence, il paraît important de développer d'une offre sur ce segment afin de faciliter les parcours résidentiels.

En ce qui concerne les familles avec enfants, si leur nombre a moins progressé au cours des dernières années, il s'agit malgré tout d'une catégorie très représentée à Grand Lieu Communauté. Répondre aux besoins des ménages âgés contribuerait aussi à leurs besoins par la libération des grands logements (chaîne positive de mobilité résidentielle).



## Synthèse et enjeux : les dynamiques socio-démographiques

### Synthèse :

- Grand Lieu Communauté est un territoire dynamique, tant sur le plan économique que démographique. Elle contribue à la vitalité d'un département lui-même marqué par son dynamisme au niveau national.
- La croissance démographique du territoire, supérieure à la moyenne départementale, est portée à la fois par le solde naturel et le solde migratoire. Cette croissance s'accélère légèrement par rapport à la période précédente, mais tend à s'atténuer par rapport à la décennie précédente.
- Le territoire est caractérisé par les familles et des ménages de plus de 30 ans alors que les jeunes entre 15 et 30 ans sont relativement peu représentés. Néanmoins, il est confronté à une progression rapide du nombre de personnes vivant seules qui s'explique notamment par le vieillissement de la population et l'augmentation de la décohabitation.
- La population de Grand Lieu reste jeune, avec un faible taux de personnes de plus de 60 ans. Pour autant, considérant la structure par âge du territoire, celui-ci sera inévitablement marqué par une augmentation du nombre de seniors dans les prochaines années.
- L'analyse du parcours résidentiel montre une discordance entre la taille des ménages et celle des logements qu'ils occupent, soulignant le besoin de diversifier l'offre de logements pour répondre à la dynamique démographique.

### Les enjeux :

- ➔ Anticiper les dynamiques démographiques pour mieux adapter le parc de logements, notamment le vieillissement, sans altérer la dynamique économique ;
- ➔ Préserver les équilibres entre les générations pour conserver l'identité du territoire ;
- ➔ Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'ensemble des besoins.

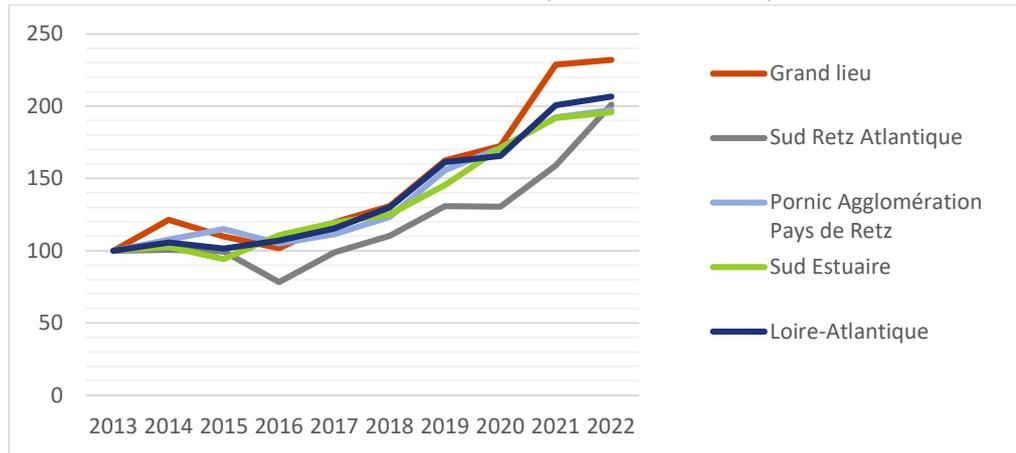


## 2. La dynamique économique du territoire et la mobilité

### 2.1. Un territoire créateur d'emplois

Grand Lieu Communauté connaît une forte dynamique en matière de création d'établissements. Au cours des 10 dernières années, l'intercommunalité observe la plus forte progression de création d'établissements du Pays de Retz.

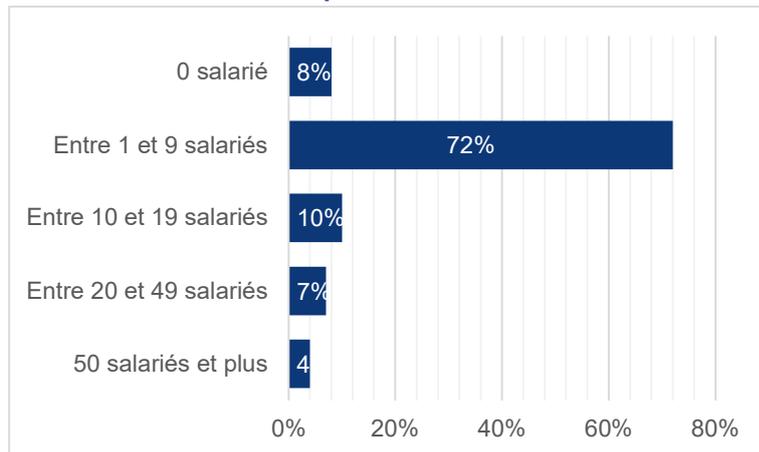
Évolution des créations d'établissements (base 100 en 2013)



Source : Auran d'après Insee

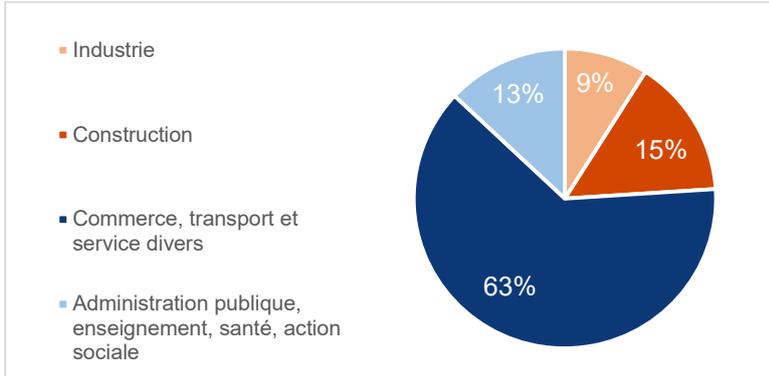
En 2021, les 3 117 établissements en activité, sont principalement composés de petites structures (72 % ayant entre 1 et 9 salariés). Ils sont répartis entre commerce, transport et services divers (63 %), construction (15 %), industrie (9 %) et administration (13 %).

Part des établissements par taille en 2021



Source : Auran d'après Insee, Flores

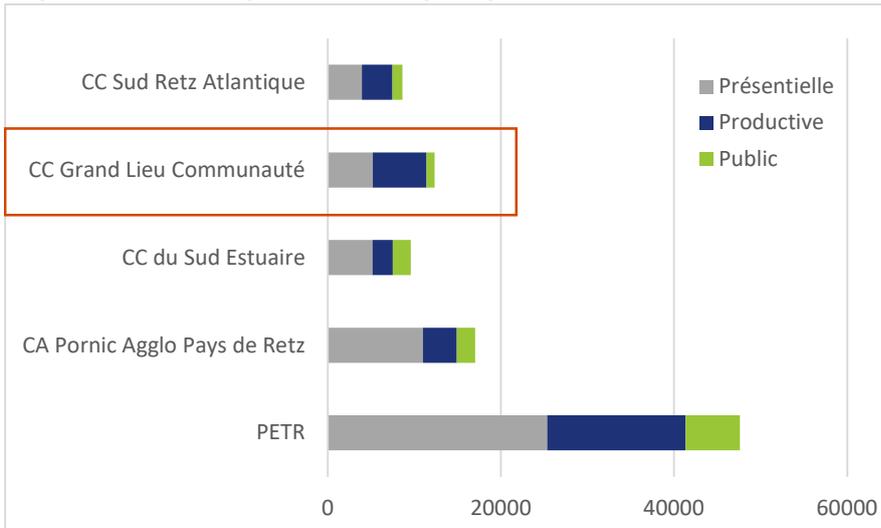
### Répartition des établissements par secteur d'activité en 2021



Source : Auran d'après Insee, SIDE 2021

Contrairement aux intercommunalités littorales du Pays de Retz, portées par la dynamique touristique et donc une économie présentielle, le poids de l'économie productive est plus important pour Grand Lieu Communauté et Sud Retz Atlantique. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

### Répartition des emplois salariés par sphères

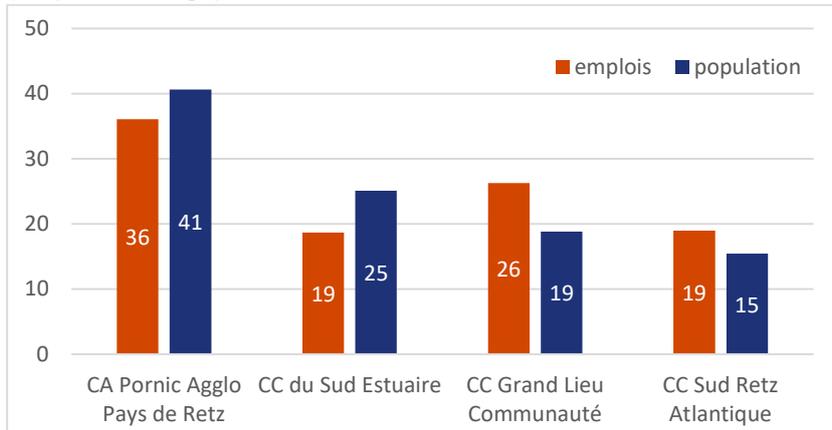


Source : AURAN d'après données INSEE Flores 2020

Ce dynamisme des établissements de Grand Lieu contribue au développement de l'emploi dans le territoire du Pays de Retz. A l'échelle du PETR, Grand Lieu Communauté et Sud Retz Atlantique ont un poids d'emplois plus important que celui de leur population.



### Répartition de la population et des emplois en 2020 par intercommunalité sur le Pays de Retz (en pourcentage)

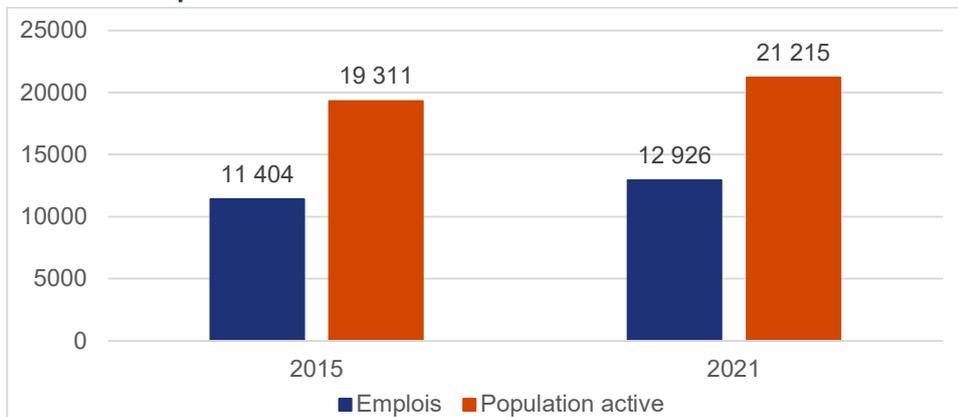


Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

En 10 ans, le nombre d'emplois salariés privés Grand Lieu Communauté est passé de 7 505 à 9 683, soit +29%<sup>3</sup>. Il s'agit de la croissance la plus forte du Pays de Retz (+ 15% pour Pornic Agglomération Pays de Retz, +20 % pour Sud Retz Atlantique et +6% pour Sud Estuaire). La hausse de l'emploi est particulièrement marquée dans les parcs d'activités, avec une augmentations de + 52 % entre 2014 et 2024 (soit 5 412 emplois sur les parcs d'activités en 2024 et 8 227 emplois en 2024)<sup>4</sup>.

Le **ratio emplois/actifs** de Grand Lieu communauté a progressé ces dernières années. Il est passé de 59 emplois pour 100 actifs résidants sur le territoire en 2015 à 61 en 2021. La croissance du nombre d'emplois a été plus rapide (+13 %, soit 1 522 emplois supplémentaires) que celle de la population active (+10 %, soit 1 904 actifs supplémentaires).

### Nombre d'emplois et nombre d'actifs à Grand Lieu Communauté en 2015 et 2021



Source : AURAN d'après données INSEE

Toutefois, les entreprises du territoire font régulièrement écho du manque de solutions de logement pour leurs salariés (apprentis, jeunes actifs, saisonniers, etc.). Il est donc essentiel pour le territoire de Grand Lieu de maintenir des conditions d'habitat satisfaisantes pour conserver son attractivité en matière d'emploi.

<sup>3</sup> Source : Auran d'après Acoss, 2022

<sup>4</sup> Source : Recensement Grand Lieu Communauté

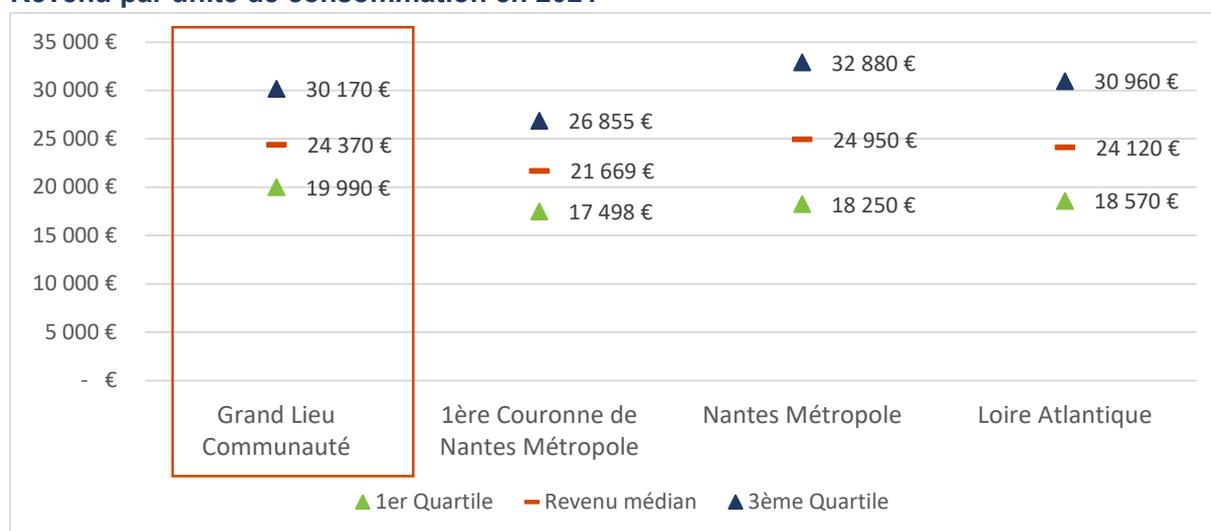


## 2.2 Des niveaux de vie homogènes et un taux de pauvreté plutôt faible

En 2021, sur Grand Lieu Communauté, le revenu disponible médian s'élève à **24 370 €** et est situé entre le revenu médian départemental (24 120 €) et celui de la métropole nantaise (24 950 €). Ce revenu disponible a augmenté de 6,5% entre 2016 et 2021.

Comme beaucoup de territoires de la première couronne, l'intercommunalité présente une certaine **homogénéité des niveaux de vie** de ses habitants. Les 25% les plus riches (3<sup>e</sup> quartile) possèdent des revenus 1,5 fois supérieurs aux 25% les plus pauvres (1<sup>e</sup> quartile), soit un rapport similaire aux territoires compris dans la première couronne de la métropole nantaise. En comparaison, ce rapport est de 1,7 sur le département et de 1,8 sur Nantes Métropole.

### Revenu par unité de consommation en 2021

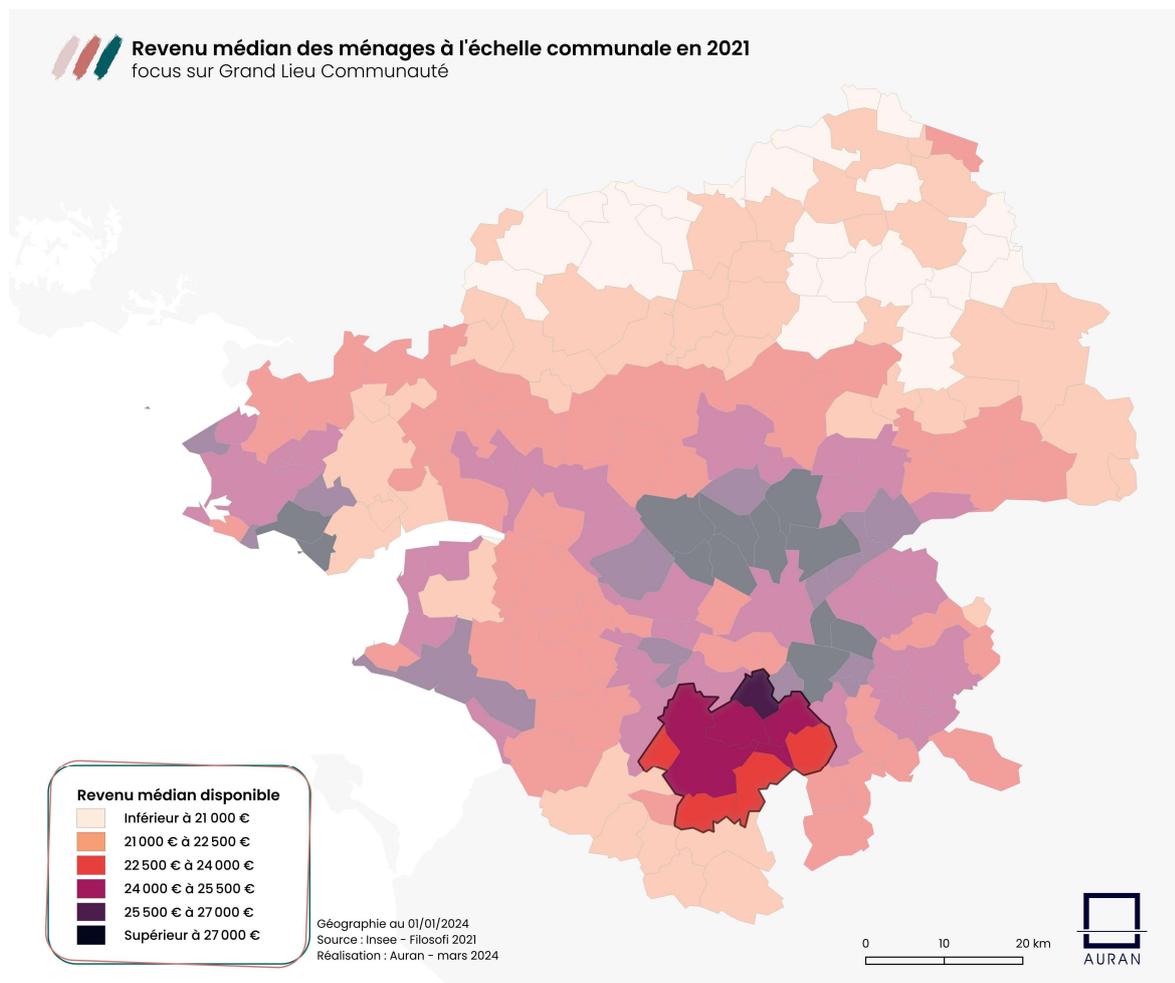


Source : AURAN d'après données INSEE, Filosofi, RP 2021

### ► Quelques disparités des revenus selon les communes

En matière de revenus sur le territoire de Grand Lieu, les communes jouxtant Nantes Métropole ont les revenus médians les plus élevés : Pont-Saint-Martin (25 530€) et Le Bignon (25 430€). Les communes plus éloignées ou moins accessibles par rapport à la métropole ont un revenu médian moins élevé : Saint-Colomban (23 240 €), Saint Lumine de-Coutais (23 030 €) et La Limouzinière (22 820 €).





### Revenus médians par commune

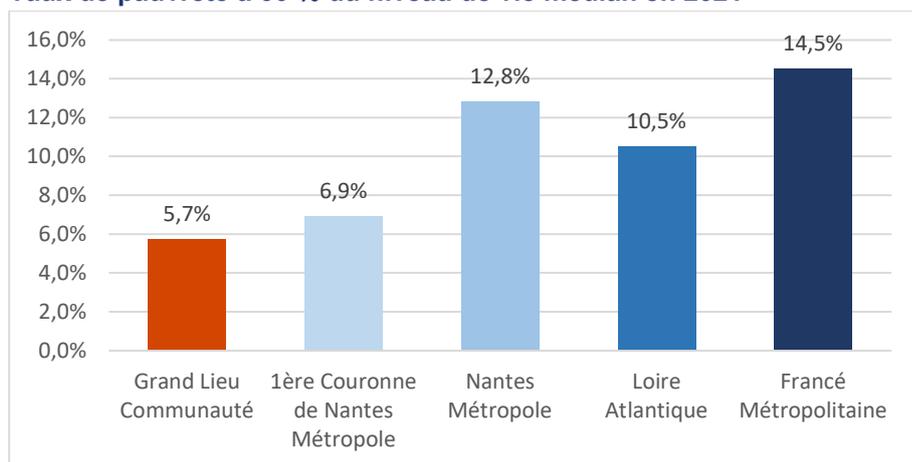
Territoires	Revenu médian
Le Bignon	25 430 €
La Chevrolière	24 800 €
Geneston	24 260 €
La Limouzinière	22 820 €
Pont-Saint-Martin	25 530 €
Montbert	23 920 €
Saint-Colomban	23 240 €
Saint-Lumine-de-Coutais	23 030 €
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	24 430 €
<b>Grand Lieu Communauté</b>	<b>24 370 €</b>

Source : AURAN d'après données INSEE, Filosofi, RP 2021



En 2021, Grand Lieu Communauté observe un faible taux de pauvreté qui s'établit à 5,7 %. Celui-ci est bien inférieur aux taux départemental (10,5 %) et national (14,5 %). Il s'agit d'une caractéristique des territoires de la première couronne métropolitaine, marquée une part plus faible des jeunes en études et une forte dynamique de l'emploi. Le faible taux de chômage y contribue également. Grand Lieu Communauté est intégrée dans la zone d'emploi de Nantes qui affichait au deuxième trimestre 2024 un taux de chômage de 5,5 %<sup>5</sup> (contre 7,6 % au niveau national).

**Taux de pauvreté à 60 % du niveau de vie médian en 2021**



Source : AURAN d'après données INSEE, Filosofi, RP 2021

<sup>5</sup> Source :



▷ **Des déplacements marqués par la prépondérance de la voiture individuelle**

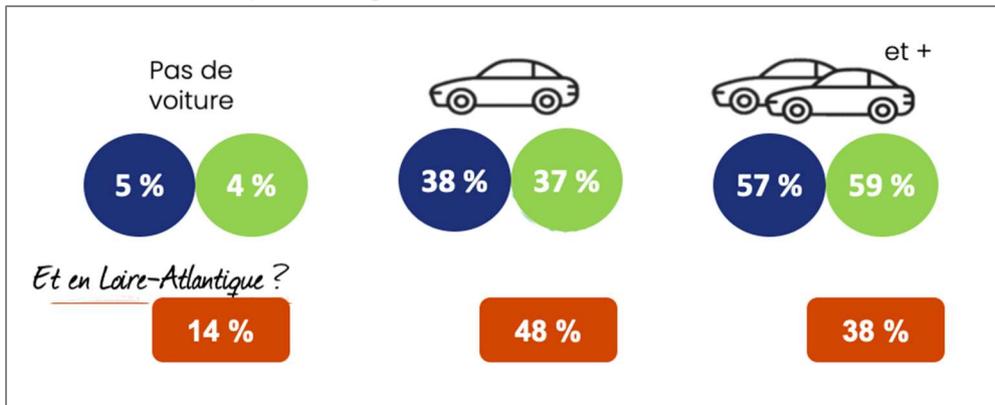
*Dans ce Programme local de l'habitat, il est paraît important de souligner les interaction forte entre l'habitat et la mobilité. C'est pourquoi ce diagnostic comprend des éléments sur les grand chiffres de mobilité de l'intercommunalité.*

Le territoire de Grand Lieu bénéficie d'un réseau routier consolidé, avec notamment le contournement de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, l'aménagement de l'échangeur de Viais à Pont-Saint-Martin et la proximité de l'A83.

Aucune des communes de Grand Lieu ne dispose d'une gare ferroviaire. En revanche, toutes les communes du territoire sont desservies par le réseau de transport en commun de la Région ALÉOP, maillon du futur service express métropolitain envisagé à l'échelle régionale. Le territoire bénéficie également d'une offre de transport à la demande, élargie depuis l'été 2024, pour répondre aux besoins de déplacements locaux et pour faciliter le rabattement vers les lignes régulières.

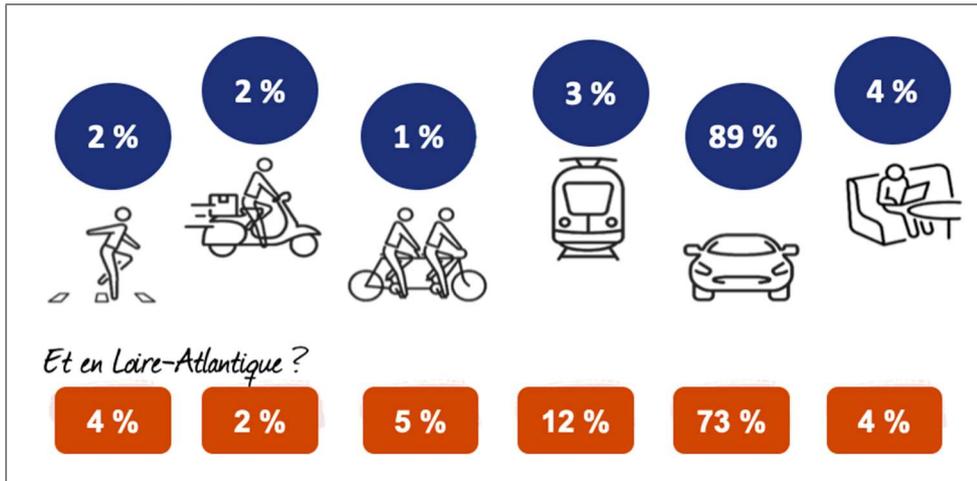
La voiture reste cependant le mode de transport prépondérant. En 2021, 96 % des foyers sont motorisés (contre 86 % en Loire-Atlantique), et 59 % possèdent au moins deux véhicules (contre 38 % au niveau départemental). Cette forte dépendance à la voiture se reflète également dans les déplacements domicile-travail, où 89 % des actifs l'utilisent.

**Nombre de voiture par ménage**



Source : Auran d'après données Insee RP 2021

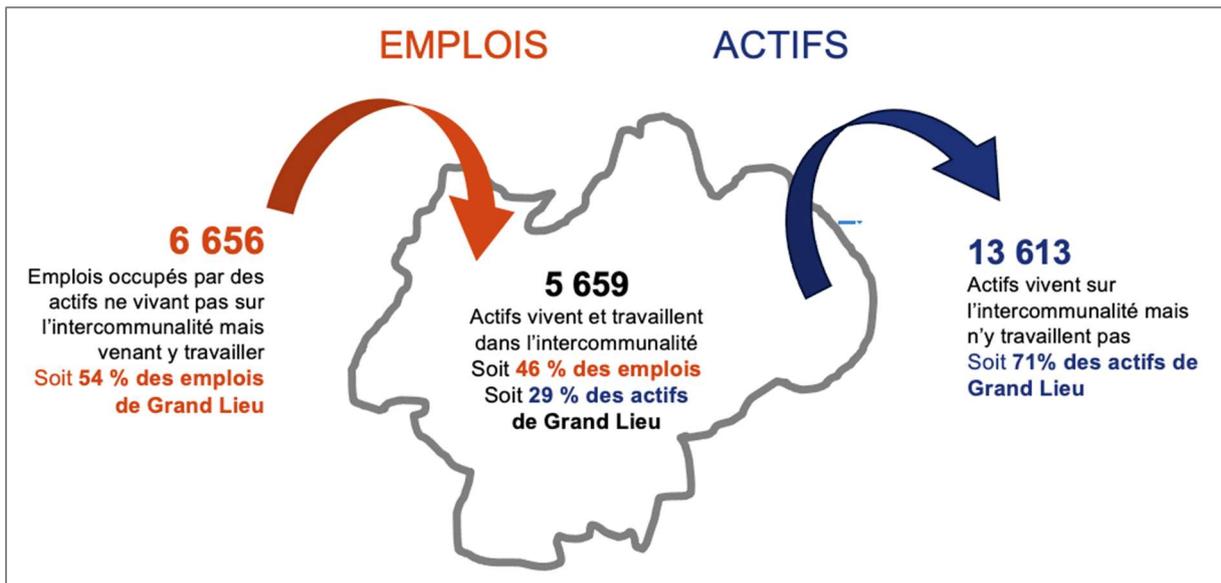
### Mode de transport pour se rendre au travail



Source : Auran d'après données Insee RP 2021

Les déplacements domicile-travail représentent une part importante des kilomètres parcourus. Parmi les actifs qui résident dans l'intercommunalité, 71 % (soit 13 600 personnes) travaillent en dehors du territoire, principalement à Nantes Métropole, Sud Retz Atlantique et Clisson Sèvre et Maine.

### Mobilité domicile-travail en 2020 sur Grand Lieu Communauté



Source : AURAN d'après données INSEE

Grand Lieu Communauté s'engage d'ailleurs depuis sa prise de compétence en 2021 dans une stratégie de mobilité visant à repenser les déplacements sur son territoire. Plusieurs initiatives illustrent cette volonté de promouvoir des déplacements plus durables, telles que le Plan Global de Déplacements (PGD), le Schéma Directeur des Modes Doux et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Ces démarches visent à développer le covoiturage, encourager les modes de transport doux, mettre en place des plans de mobilité pour les entreprises et les administrations, et renforcer l'attractivité du réseau de transports en commun.



Dans le cadre sa compétence d'autorité organisatrice des mobilités, Grand Lieu fait partie du bassin de mobilité du Centre Loire-Atlantique, avec la métropole et les intercommunalités voisines du sud du département. Le contrat de mobilité qui lie les différents EPCI et la Région permet de travailler de concert en faveur du développement des mobilités entre les territoires.

Cette stratégie est très liée à celle de l'habitat. Dans un contexte où les coûts de l'énergie ne cessent d'augmenter, la dépendance croissante à la voiture individuelle rend les ménages plus vulnérables. Les budgets des ménages sont de plus en plus contraints par le poids des dépenses de la mobilité en plus du poids des dépenses liée au logement.



## Synthèse et enjeux : la dynamique économique

### Synthèse :

- Grand Lieu est un territoire dynamique du point de vue économique, fortement créateur d'emplois, avec un poids important de l'économie productive. Le taux d'emploi progresse au sein de l'intercommunalité, participant de ce dynamisme.
- Cette attractivité bénéficie à la population, avec un faible taux de chômage et un faible taux de pauvreté, ainsi qu'aux entreprises. Toutefois certaines d'entre elles connaissent des difficultés de recrutement pouvant être liées à la question du logement.
- En matière de mobilité, malgré une offre alternative qui se développe sous l'impulsion des politiques publiques, l'usage de la voiture individuelle reste prépondérant, particulièrement dans les trajets domicile-travail.

### Les enjeux :

- ➔ Anticiper les dynamiques économiques pour maintenir des conditions d'habitat satisfaisantes et conserver l'attractivité économique du territoire ;
- ➔ Préserver la mixité sociale et diversifier l'offre pour permettre à tous les ménages de suivre leur parcours résidentiel (y compris jeunes actifs, apprentis, salariés, saisonniers...) ;
- ➔ Travailler la politique de l'habitat en transversalité avec celle de l'emploi et de la mobilité, en tenant compte notamment des enjeux de déplacement et du rôle de l'intermodalité.



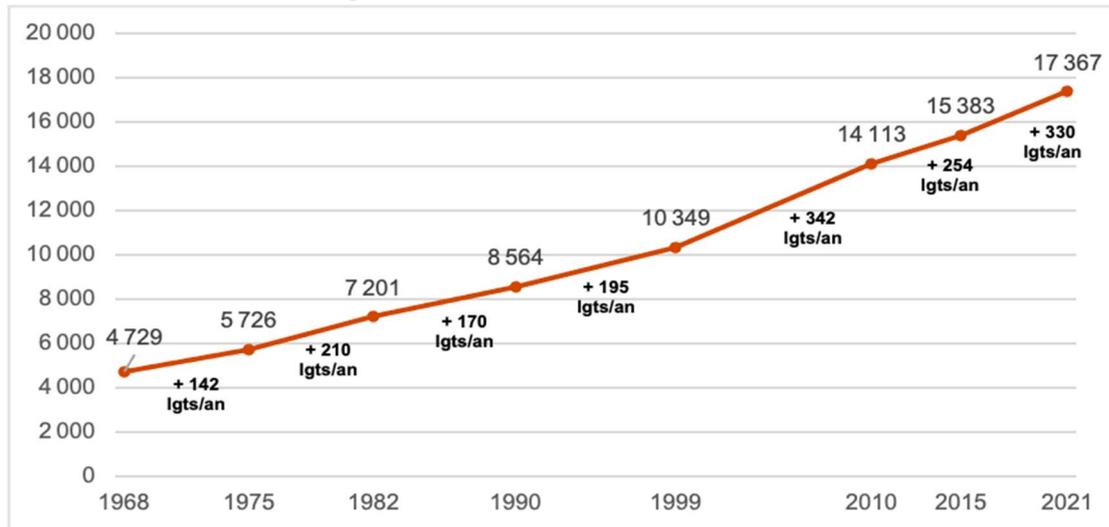
### 3. Un parc de logements récent, en fort développement et globalement de bonne qualité

#### 3.1. L'évolution de la structure du parc de Grand Lieu Communauté

- Une croissance du parc de logements plus rapide que la croissance démographique liée à la demande des ménages

En 2021, Grand Lieu compte 17 367 logements. Ce parc de logements affiche une croissance de + 12,9 % entre 2015 et 2021 ce qui correspond à 1 985 nouveaux logements.

##### Évolution du nombre de logements sur Grand Lieu Communauté



Source : AURAN d'après données INSEE 2021

##### Évolution du nombre de logements sur Grand Lieu Communauté

	2010	2015	2021	Croissance 2010-2015	Croissance 2015-2021
Le Bignon	1 281	1 473	1 665	15,0%	13,1%
La Chevrolière	2 052	2 250	2 620	9,7%	16,5%
Geneston	1 330	1 429	1 504	7,4%	5,3%
La Limouzinière	801	890	964	11,1%	8,3%
Montbert	1 178	1 250	1 367	6,1%	9,3%
Pont-Saint-Martin	2 184	2 320	2 883	6,2%	24,2%
Saint-Colomban	1 255	1 315	1 452	4,8%	10,4%
Saint-Lumine-de-Coutais	779	868	999	11,4%	15,0%
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	3 252	3 587	3 914	10,3%	9,1%

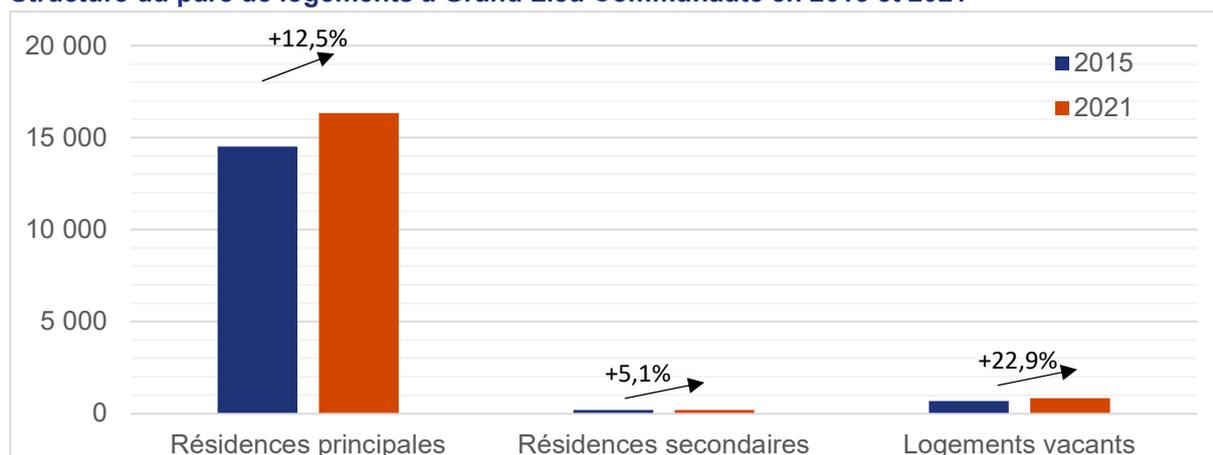
Source : AURAN d'après données INSEE 2021

▷ **Peu de logements vacants et de résidences secondaires**

Le parc de logements de Grand Lieu Communauté se caractérise à la fois par :

- > **Une proportion résiduelle de résidences secondaires** avec un taux de 1% contre 10% dans l'ensemble du département. Le secteur n'est pas caractérisé par le tourisme comme peuvent l'être les communes sur le littoral Atlantique. Ce taux reste stable par rapport à l'année 2015.
- > **Une part très faible de logements vacants** à savoir 5% (830 logements au sens du recensement de l'Insee). Or, un taux de vacance équilibré entre l'offre et la demande se situe généralement entre 6 % et 8 %. Ainsi ce faible taux témoigne d'une offre insuffisante au regard de la demande dans le territoire. Il ne permet pas d'assurer une fluidité suffisante des parcours résidentiels. Cette faible vacance est l'une des caractéristique du parc de logements du département (6%). À noter, cependant, que ce nombre est en progression par rapport à l'année 2015.
- > **Un nombre de résidences principales en forte progression** (+12,5%) du fait de nouvelles constructions.

**Structure du parc de logements à Grand Lieu Communauté en 2015 et 2021**



Source : AURAN d'après données INSEE 2021

▷ **Une vacance structurelle limitée**

Concernant les logements vacants, il est intéressant d'observer plus particulièrement la part de ceux qui le sont depuis plus de 5 ans. En effet, cette vacance dite « structurelle » est le reflet de difficultés de remise sur le marché des logements. Les raisons peuvent être diverses : inadéquation entre offre et demande, ancienneté voire insalubrité du logement, problèmes de succession, etc.

Aussi, sur les 812 logements vacants dans l'intercommunalité au sens de l'administration fiscale, **99 logements le seraient depuis 5 ans ou plus**, soit 12 % des logements vacants contre 15 % en Loire-Atlantique. Toutefois, ils représentent une part plus importante des logements vacants pour les communes de Geneston (24 %) et Saint-Lumine-de-Coutais (27 %), ainsi que La Limouzinière (18%) et Saint Colomban (15%). Une étude plus approfondie de cette vacance structurelle permettrait d'expliquer ces différences géographiques. Malgré ce faible taux de vacance général, ces logements vides depuis un relativement longtemps représentent un potentiel d'amélioration à mobiliser dans les années futures.



### Nombre de logements vacants et proportion par commune

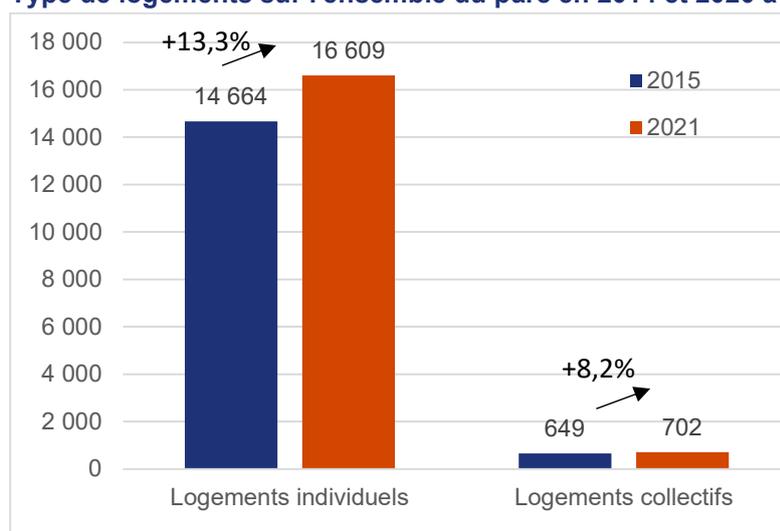
	Nombre de logements	Nombre de logements vacants	Nombre de logements vacants depuis 5 ans ou +	Part des logements vacants de + de 5 ans parmi les logements vacants
Le Bignon	1 666	70	3	4%
La Chevrolière	2 813	116	11	9%
Geneston	1 539	55	13	24%
La Limouzinière	1 009	57	10	18%
Montbert	1 407	62	7	11%
Pont-Saint-Martin	2 966	136	7	5%
Saint-Colomban	1 481	68	10	15%
Saint-Lumine-de-Coutais	1 022	33	9	27%
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	4 026	215	29	13%
<b>Grand Lieu Communauté</b>	<b>17929</b>	<b>812</b>	<b>99</b>	<b>12%</b>

Source : AURAN d'après fichiers fonciers 2022

#### ► Un parc de logements essentiellement composé de logements individuels

Comme des territoires similaires en secteur périurbain ou rural, le territoire compte une majorité de logements individuels (96 %). Entre 2015 et 2021, le parc de maisons a progressé de +13,3 % (soit + 1 945 logements), contre une augmentation plus modeste de +8,2 % pour les logements collectifs (soit + 53 logements).

#### Type de logements sur l'ensemble du parc en 2014 et 2020 à Grand Lieu Communauté

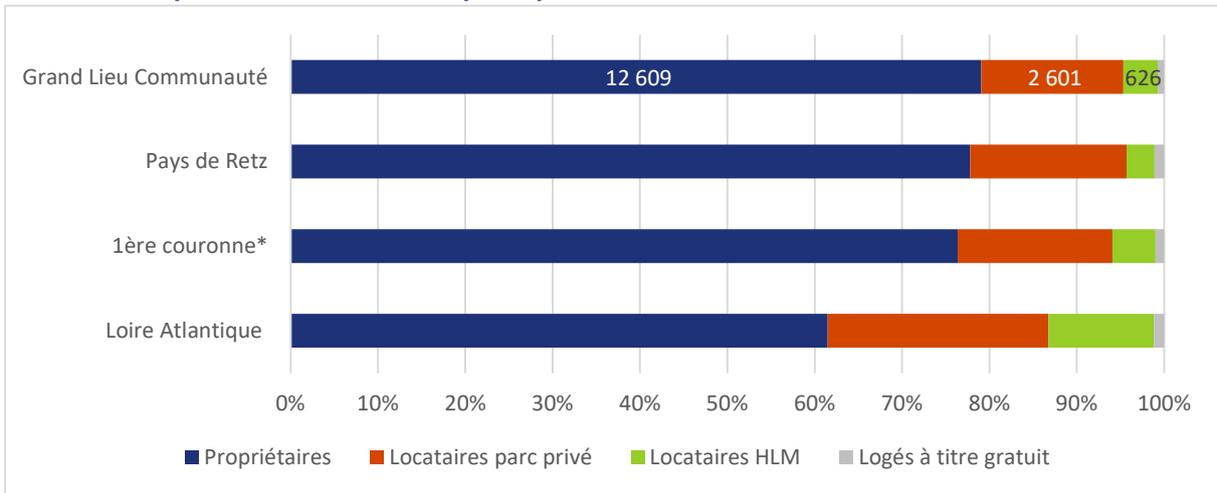


Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

► Une majorité de propriétaires dans de grands logements

À l'image de ce qui s'observe dans la première couronne de l'agglomération nantaise ou encore dans le Pays de Retz, les propriétaires occupants représentent 79 % des ménages de l'intercommunalité. Les locataires du parc privé représentent 16% des ménages et ceux du parc social 4%.<sup>6</sup> En comparaison, dans l'ensemble de la Loire-Atlantique, les locataires du parc privé représentent 25 % des ménages et les locataires du parc social 12 %, les chiffres à l'échelle du département étant influencés par les grandes agglomérations.

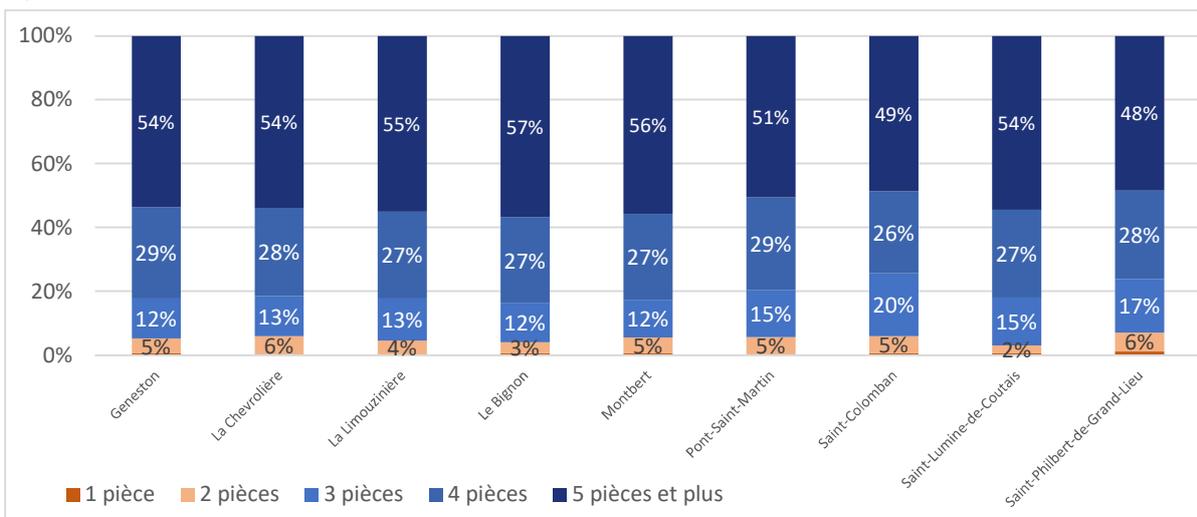
Statut d'occupation des résidences principales en 2020



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

Parmi les résidences principales, les grands logements sont majoritaires avec 76 % de T4 et plus. Au contraire, les T1/T2 ne constituent que 7 % de l'offre. L'offre de logements de Grand Lieu peut donc difficilement répondre à la diversité des aspirations et des capacités financières des ménages. Cela provoque des tensions sur certains segments du parc de logements.

Résidences principales par nombre de pièces et par communes à Grand Lieu Communauté en 2021



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021

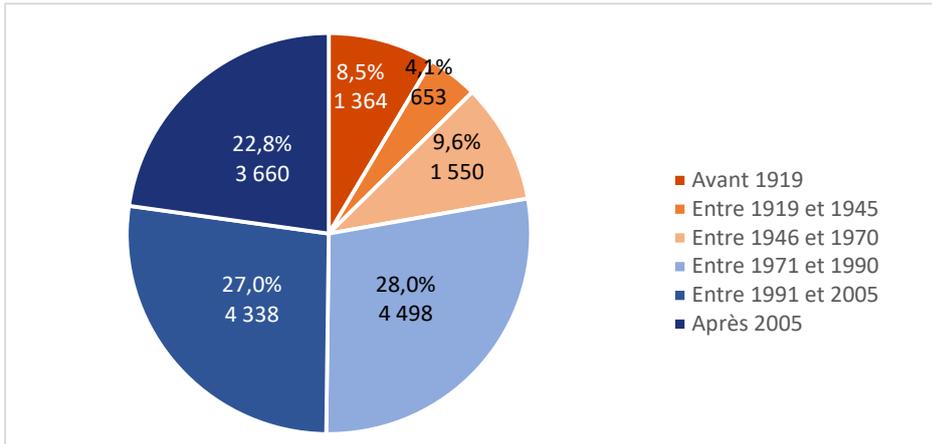
6 Source : Insee



▷ **Un parc plutôt récent**

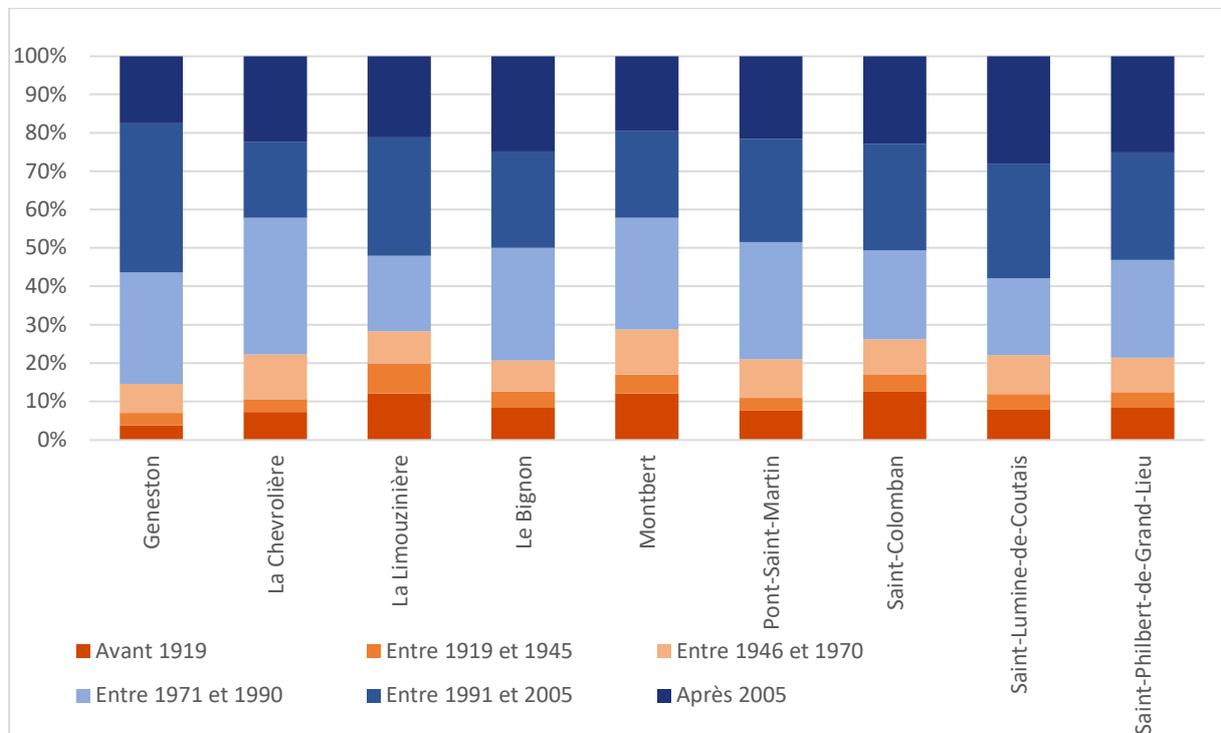
**Le territoire de Grand Lieu Communauté possède un parc de logements récents** avec 49,8 % des logements construits après 1991 contre 41,0% en Loire-Atlantique. Le territoire compte ainsi une moindre part de logements construits entre 1946 et 1990 que dans le reste du département (37,6% contre 46%) et de logements construits avant-guerre (12,6% contre 14,0%). Le territoire a, en effet, bénéficié d'une forte attractivité en lien avec la périurbanisation à partir des années 80-90, ce qui explique l'âge récent du parc.

**Nombre de logements par période de construction à Grand Lieu Communauté en 2021**



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021

**Nombre de logements par période de construction à Grand Lieu Communauté par commune en 2020**

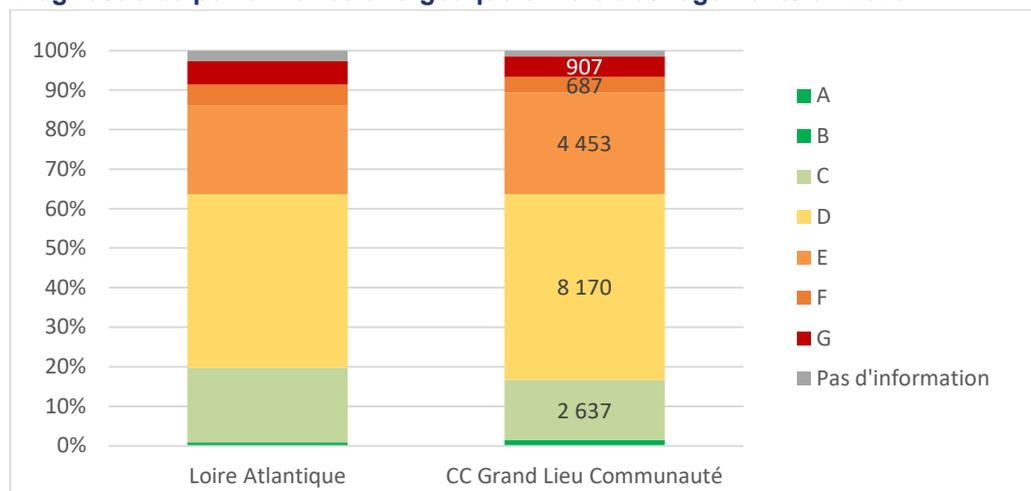


Source : Auran d'après Insee, RP 2020

► **Une faible proportion de logements considérés comme des « passoires énergétiques »**

En 2020, le parc de logement de Grand Lieu compte une faible proportion de logements énergivores : 9 % des logements ont un diagnostic de performance énergétique (DPE) simulé classé entre F et G, soit 1 534 logements. Cette part est sensiblement moins élevée que celle du département où 11,2 % des logements sont dans cette catégorie. Cela s'explique par un parc de logements relativement récents et donc de meilleure qualité. Certaines communes sont toutefois plus touchées, notamment Saint-Colomban et La Limouzinière où respectivement 14 % et 13 % des logements seraient classés F ou G, en lien avec le fait que ces communes présentent un plus fort taux de logements très anciens.

**Diagnostic de performance énergétique simulé des logements en 2020**



Source : AURAN d'après données CSTB, 2020

**Nombre et part des logements en F ou G par commune, nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans et nombre de ménages éligibles aux aides ANAH**

Commune	Nombre de logements estimé en F et G	Part de logements en F et G	Nombre de logements vacants depuis 2 ans	Nombre de ménages éligibles aux aides de l'ANAH	Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH
Le Bignon	144	9%	15	330	27%
La Chevrolière	257	10%	36	487	26%
Geneston	115	8%	20	273	25%
La Limouzinière	120	13%	15	222	32%
Montbert	115	9%	23	334	33%
Pont-Saint-Martin	205	7%	24	449	22%
Saint-Colomban	207	14%	22	358	35%
Saint-Lumine-de-Coutais	100	10%	13	232	33%
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	331	8%	66	775	30%
<b>Grand Lieu Communauté</b>	<b>1 594</b>	<b>9 %</b>	<b>234</b>	<b>3 460</b>	<b>28%</b>

Source : AURAN d'après données CSTB, RP 2020 et Filocom 2019



On constate que la part de logements en catégorie F et G est assez homogène sur l'ensemble du territoire, de même que la part des ménages éligibles aux aides de l'Anah, sans y voir de corrélation particulière. Une étude plus approfondie sur la qualité du parc de logements privés permettrait d'étudier plus finement la question de la précarité énergétique.

### 3.2. Une offre locative sociale qui se développe et se diversifie

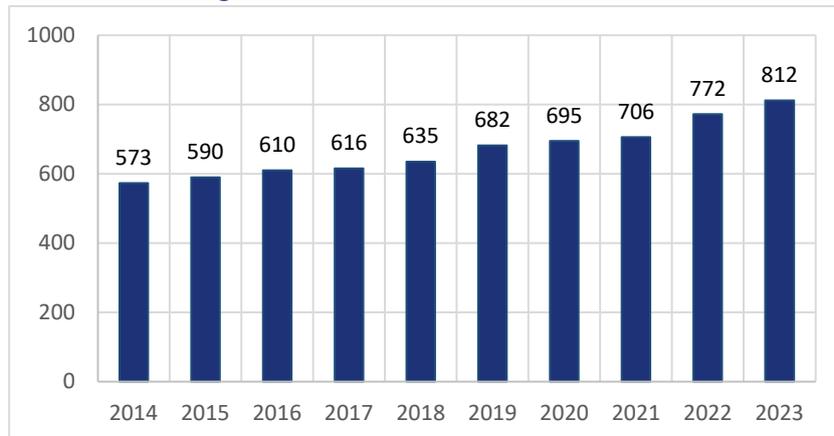
#### ▷ Un parc locatif social en progression

En 2023, Grand Lieu Communauté compte 812 logements locatifs sociaux, **soit 4 % du parc de résidences principales au sens du recensement de l'Insee** comme dans le reste du Pays de Retz (15 % en Loire-Atlantique)<sup>7</sup>.

Le nombre de logements locatifs sociaux a fortement augmenté de plus de **41 % depuis 2014 (+ 239 logements)**, montrant la volonté des collectivités de développer ce segment du parc. Pour autant, la part dans le parc de résidences principales n'a progressé que de + 0,3 point sur la même période.

Entre 2014 et 2022, 90% des agréments ont concerné des logements locatifs sociaux dits « ordinaires » et « très sociaux » correspondant respectivement aux modes de financement de ces logements en prêt locatif à usage social (PLUS) et prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

#### Évolution des logements locatifs sociaux de 2014 à 2023 à Grand Lieu Communauté

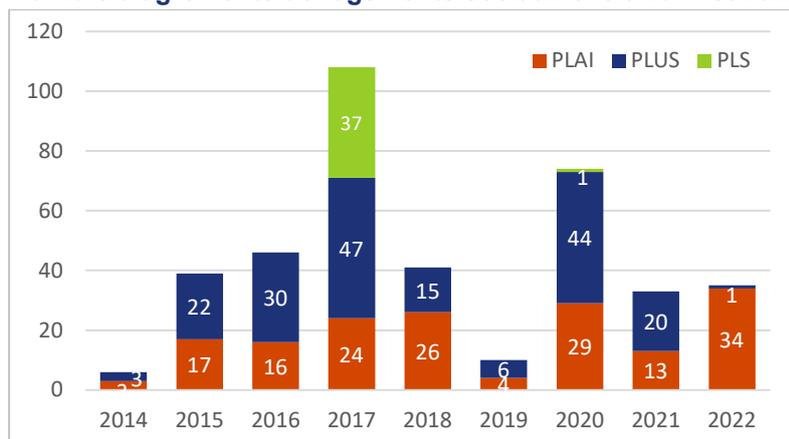


Source : Auran d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST, RP 2023

<sup>7</sup> Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux / Insee



### Nombre d'agrèments de logements sociaux entre 2014 et 2022 par mode de financement



Source : Auran d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST, RP 2023

Si tous les publics n'ont pas le souhait ni la vocation d'habiter dans un logement locatif social, il est à noter qu'en 2019, 69% des ménages de l'intercommunalité sont éligibles aux logements sociaux :

- > 47% aux logements PLAI/PLUS (7 243 ménages)
- > 22% aux logements PLS (3 433 ménages)

### Nombre et part de logements sociaux entre 2014 et 2023 // Nombre et part de ménages éligibles aux logements sociaux en 2019

Commune	Nombre de logements locatifs sociaux 2014 (RPLS)	Nombre de logements locatif sociaux 2023 (RPLS)	Évolution 2014-2023	Taux de croissance 2014-2023	Nombre de ménages éligibles PLAI/PLUS	Part de ménages éligibles PLAI/PLUS	Nombre de ménages entre plafond PLUS et PLS	Part de ménages entre plafond PLUS et PLS
Le Bignon	73	95	+22	30%	668	45%	320	21%
La Chevrolière	105	167	+62	59%	1000	43%	538	23%
Geneston	29	31	+2	7%	613	45%	340	25%
La Limouzinière	34	39	+5	15%	478	55%	191	22%
Montbert	49	63	+14	29%	621	50%	278	23%
Pont-Saint-Martin	74	188	+114	154%	951	38%	547	22%
Saint-Colomban	20	30	+10	50%	710	55%	285	22%
Saint-Lumine-de-Coutais	10	16	+6	60%	468	55%	204	24%
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	179	183	+4	2%	1734	50%	730	21%
<b>Grand Lieu Communauté</b>	<b>573</b>	<b>812</b>	<b>+239</b>	<b>42%</b>	<b>7243</b>	<b>47%</b>	<b>3433</b>	<b>22%</b>

Sources : Auran d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST et données FILOCOM 2019



▷ **L'application de la loi SRU**

Seule la commune de Pont-Saint-Martin, par son appartenance géographique à l'aire urbaine de Nantes, est soumise à l'article 55 de la Loi SRU. Elle est ainsi concernée par l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales. A ce titre, le Préfet fixe des objectifs triennaux de production de logements SRU. Pour suivre l'atteinte de cet objectif, un recensement spécifique de l'offre de logements sociaux SRU<sup>8</sup> est réalisé chaque année. Cet inventaire recense ainsi 199 logements en 2023, soit 7,25% de logements.

Depuis son entrée dans le dispositif SRU, la commune de Pont Saint Martin a presque triplé son nombre de logements sociaux. Engagée dans cette démarche de rattrapage, elle a atteint plus de la moitié de ses objectifs sur la période triennale 2020-2022 avec la réalisation de 48 logements sociaux, et dépassé ses objectifs de 115% sur le PLH précédent.

Volontariste pour poursuivre le développement du logement social sur son territoire, la commune de Pont Saint Martin a conclu avec l'Etat, le Département, Grand Lieu Communauté et l'EPF un nouveau contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Ce contrat est annexé au PLH.

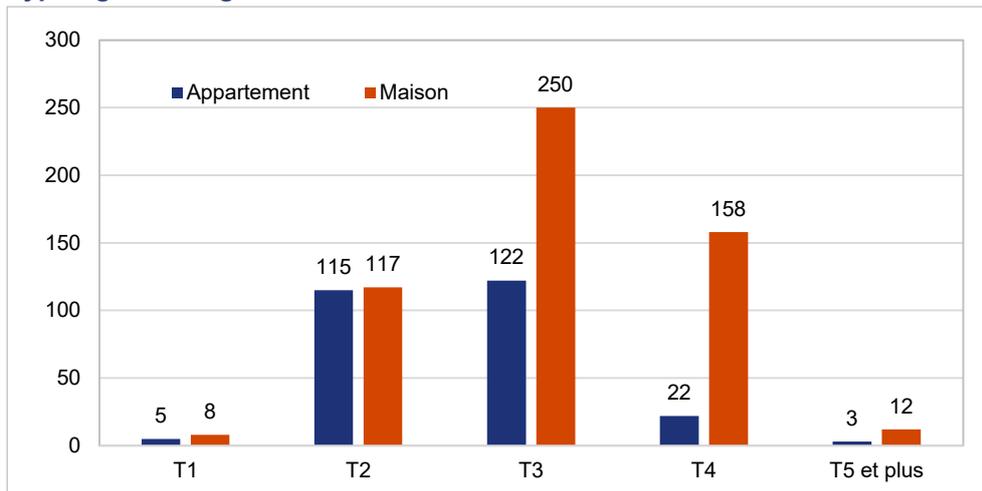
▷ **Un parc social qui contribue à diversifier l'offre**

Le parc social de Grand Lieu Communauté compte **une majorité de logements individuels (67%)**, au contraire de l'ensemble du parc de Loire-Atlantique (16%). **Les logements sociaux sont en majorité plus petits que le reste des résidences principales de Grand Lieu :**

- > 24 % de grands logements (T4 et plus) contre 80 % pour l'ensemble des résidences principales,
- > une majorité de T3 : 46 % contre 14 % pour l'ensemble des résidences principales,
- > 30% de petits logements (T1 et T2) contre 6 % pour l'ensemble des résidences principales.

Ainsi, près de trois logements sur quatre dans le parc social sont des T2 ou T3.

**Typologie des logements locatifs sociaux en 2023 à Grand Lieu Communauté**



Source : AURAN d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST, RP 2023

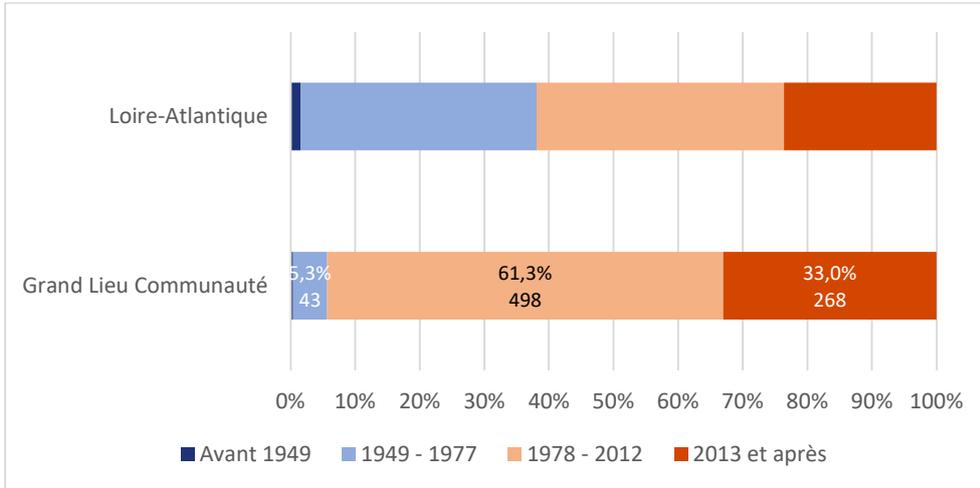
<sup>8</sup> Logements locatif sociaux « classiques », logements du parc privé conventionné ANAH social, certains hébergements, des logements en accession sociale



► **Un parc locatif social récent et performant énergétiquement**

Le parc de logements locatifs sociaux de Grand Lieu Communauté est en majorité récent. En effet, **la quasi-totalité de ces logements ont été construits après 1978**, soit 94% contre 62% pour la Loire-Atlantique. Parmi eux, **près du tiers ont été construits après 2012** (33% contre 24% pour le département).

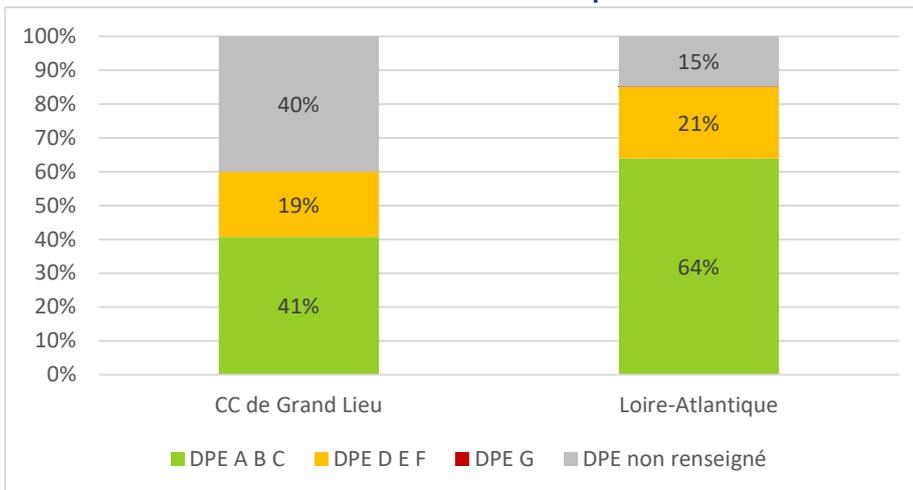
**Comparaison des logements sociaux par période de construction à Grand Lieu Communauté et en Loire-Atlantique**



Source : AURAN d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST

Cette caractéristique du parc se traduit par de bonnes performances énergétiques : **seuls 19 % des logements du parc social présentent un diagnostic de performance énergétique (DPE) compris entre D, E et F** (contre 21% pour la Loire-Atlantique).

**Comparaison des DPE des logements locatifs sociaux à Grand Lieu Communauté et en Loire-Atlantique en 2023**



Source : AURAN d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST



## Synthèse et enjeux : le parc de logements

### Synthèse :

- Le parc de logements de Grand Lieu est très spécialisé. Il est composé dans sa majorité de grandes maisons occupées par leurs propriétaires. Ces logements répondent principalement aux critères des familles en début et milieu de parcours résidentiel.
- Toutefois, une diversification de l'offre s'est amorcée avec davantage de petits logements dans la production récente.
- Le nombre de logements locatifs progresse. Le parc locatif social progresse également dans toutes les communes. Pour autant, la production peine à suivre la dynamique du marché local. Cela se traduit par une stabilité de la part du logement locatif.
- Pont-Saint-Martin, soumise aux obligations de la loi SRU, poursuit ses efforts de production pour atteindre ses objectifs de rattrapage.
- Bien que récent, le parc privé dispose un potentiel d'amélioration, notamment sur les communes présentant un taux important de logements plus anciens.
- Le faible nombre de logements vacants reflète les tensions du marché local.

### Les enjeux :

- ➔ Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour maintenir la diversité de population et la mixité sociale sur le territoire ;
- ➔ Permettre à tous les ménages de Grand Lieu Communauté de suivre leur parcours résidentiel ;
- ➔ Répondre au besoin de transition environnementale du parc de logements existant et accompagner l'évolution du parc.



## 4. Des marchés immobiliers toujours en tension

### 4.1. Un rythme de construction dynamique

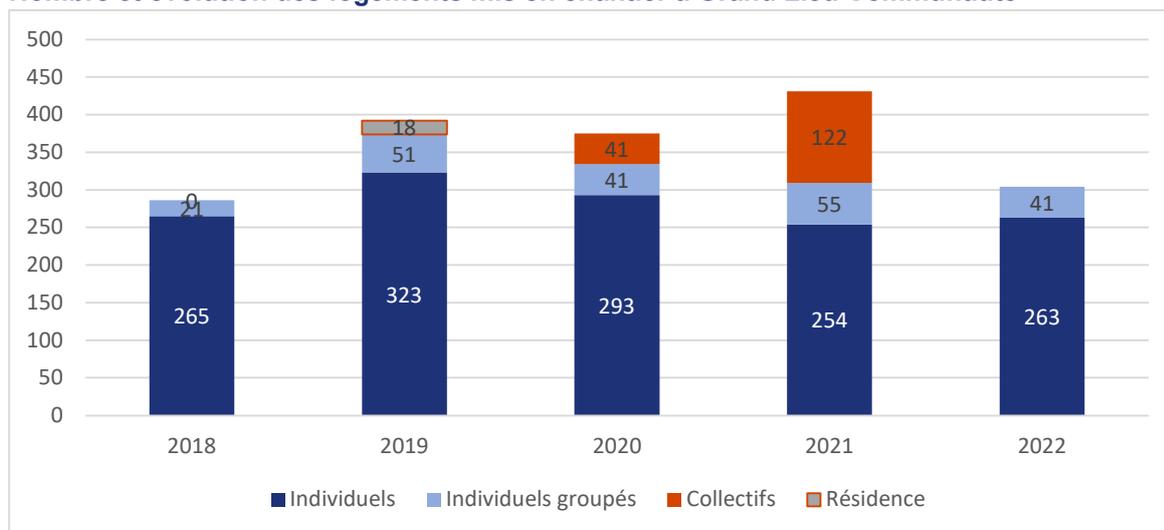
#### ▷ La dynamique de construction face aux crises

Entre 2018 et 2022, **358 logements en moyenne** ont été construits chaque année sur **Grand Lieu Communauté**.

**La majorité des logements mis en chantier sur cette période sont des logements individuels** avec 1 277 logements individuels et 241 logements individuels groupés, soit **85%** des mises en chantier. Saint-Philbert-de-Grand-Lieu enregistre 93% des logements en collectifs.

Après une **hausse notable en 2021**, l'année **2022 est marquée par un ralentissement**, aligné sur la tendance observée dans de nombreux territoires. **Cette baisse survenue en 2021 s'inscrit dans le contexte d'une crise européenne de la construction en lien avec des facteurs externes au marché immobilier local.** L'inflation causée par le conflit russo-ukrainien et la hausse des taux d'intérêt qui a suivi ont largement rogné le budget des ménages pour l'acquisition de leur logement. Cette baisse de la solvabilité des ménages est venue s'ajouter à des coûts de construction qui avaient déjà fortement augmenté depuis la crise de la Covid en 2020.

#### Nombre et évolution des logements mis en chantier à Grand Lieu Communauté



Source : AURAN d'après données SITADEL



### ▷ Une production de logements portée par l'ensemble de communes

Sur les 5 dernières années (2018-2022), les trois villes principales du territoire que sont Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, La Chevrolière et Pont-Saint-Martin enregistrent 62 % des logements mis en chantier. Avec en moyenne 49 logements mis en chantier pour 1 000 habitants, ces communes se situent légèrement au-dessus de la moyenne de l'intercommunalité (43 logements pour 1000 habitants) ce qui démontre que le dynamisme est porté par l'ensemble du territoire.

	2018	2019	2020	2021	2022	Total des logements 2018	Part 2018-2022	Nombre de logements 2018-2022 pour 1000 habitants
Le Bignon	15	13	19	16	27	90	5%	<b>23</b>
La Chevrolière	75	102	84	48	66	375	21%	<b>61</b>
La Limouzinière	8	13	31	21	21	94	5%	<b>38</b>
Geneston	16	20	28	39	42	145	8%	<b>39</b>
Montbert	19	25	29	23	43	139	8%	<b>42</b>
Pont-Saint-Martin	69	80	51	60	47	307	17%	<b>45</b>
Saint-Colomban	19	21	23	27	10	100	6%	<b>29</b>
Saint-Lumine-de-Coutais	25	36	24	14	10	109	6%	<b>46</b>
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	40	82	86	183	38	429	24%	<b>46</b>
<b>Grand Lieu Communauté</b>	<b>286</b>	<b>392</b>	<b>375</b>	<b>431</b>	<b>304</b>	1788	100%	<b>43</b>

Source : AURAN d'après données SITADEL, RP 2022



## 4.2. Des marchés immobiliers de l'accession qui se tendent<sup>9</sup>

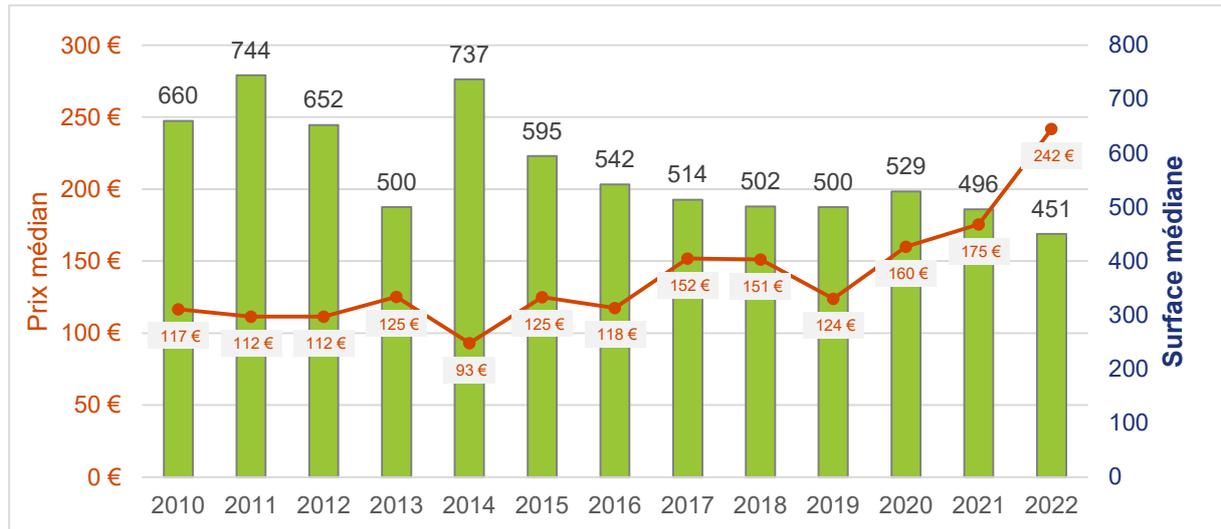
### ▷ Une hausse marquée des prix des terrains à bâtir

Comme ce qui se constate de manière générale au niveau national, depuis 2017, les prix des terrains à bâtir ont connu une augmentation très significative, passant de 151 €/m<sup>2</sup> en 2018 à 242 €/m<sup>2</sup> en 2022, soit une hausse de près de +60 % en seulement cinq ans. Par ailleurs, la surface moyenne des terrains diminue légèrement pendant la période, passant de 502 m<sup>2</sup> à 451 m<sup>2</sup>, tandis que le prix moyen d'une parcelle a fortement progressé pour atteindre 109 142 € en 2022, soit une hausse de +33 340 € sur cinq ans (+44 %). Cette hausse traduit bien l'attractivité du territoire.

Elle se confirme en comparaison avec les autres intercommunalités du Pays-de-Retz :

- > Les intercommunalités de Sud Estuaire et de Pornic Agglo, avec leur dynamique littorale, affichent de fortes hausses du prix médian entre 2018 et 2022 (respectivement + 46% et +29%).
- > La Communauté de communes Sud-Retz Atlantique, quant à elle, enregistre un prix médian relativement stable entre 2018 et 2022.

### Évolution du prix médian (en €/m<sup>2</sup>) en fonction de la surface des terrains à bâtir sur Grand Lieu Communauté



Source : AURAN d'après données DV3F 2022

Le tableau suivant des prix médians par commune reflète à la fois la taille des communes et l'influence de la proximité géographique avec la métropole nantaise.

<sup>9</sup> À noter que les données issues de la base DV3F, utilisée pour ce diagnostic, présentent des incomplétudes concernant les terrains à bâtir. Les tendances observées reflètent donc des dynamiques globales, mais ne constituent pas une vision exhaustive du marché.



**Prix médian (en €/m<sup>2</sup>) des terrains à bâtir par commune en 2022**

Le Bignon	249 €
La Chevrolière	215 €
Geneston	176 €
La Limouzinière	142 €
Montbert	175 €
Pont-Saint-Martin	264 €
Saint-Colomban	119 €
Saint-Lumine-de-Coutais	101 €
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	268 €
<b>Grand Lieu Communauté</b>	<b>242 €</b>

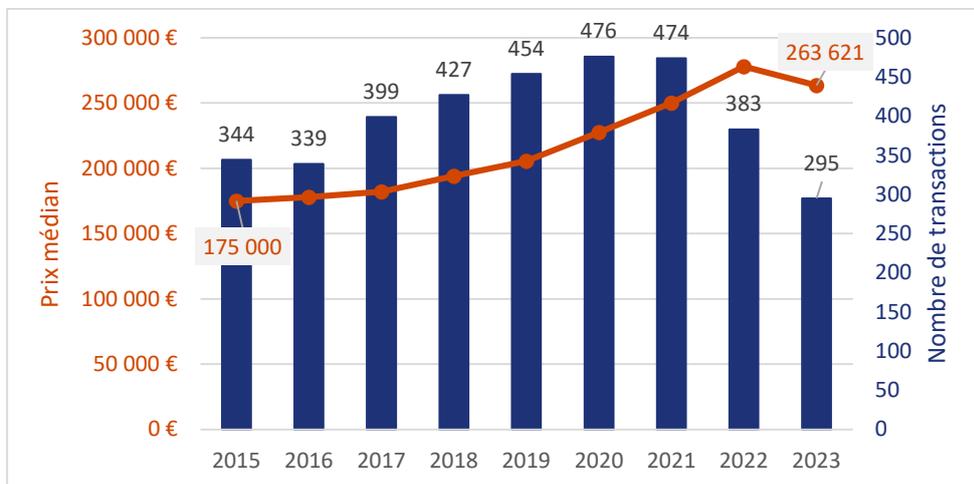
Source : AURAN d'après données DV3F 2022

► **Une baisse des transactions des maisons dans un contexte de progression des prix**

Comme dans de nombreux territoires au niveau départemental et même national, Grand Lieu Communauté a connu depuis 2017 une forte augmentation des transactions immobilières passant d'environ 340 transactions pour les maisons en 2016 à environ 475 en 2020 et 2021. Cette croissance du marché de l'accession intervient dans un contexte de forte hausse des prix immobiliers. Ainsi, le prix médian des maisons anciennes en accession a augmenté de +50% entre 2016 et 2022.

En 2022, les volumes de transactions de maisons sont en net ralentissement, une tendance qui touche Grand Lieu comme l'ensemble du territoire national, principalement en raison des contraintes de financement. La hausse des taux d'intérêt, les restrictions liées au taux d'usure et les recommandations strictes du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) limitent fortement les possibilités de financement. Ces contraintes entraînent une contraction notable du marché immobilier, rendant l'acquisition encore plus complexe. Cette diminution d'activité s'est traduite en 2023 par un ajustement des prix. Malgré cela, ces derniers restent élevés.

**Évolution des prix médian (en €) et du nombre de transactions des maisons à Grand Lieu Communauté**



Source : Auran d'après données DV3F 2022

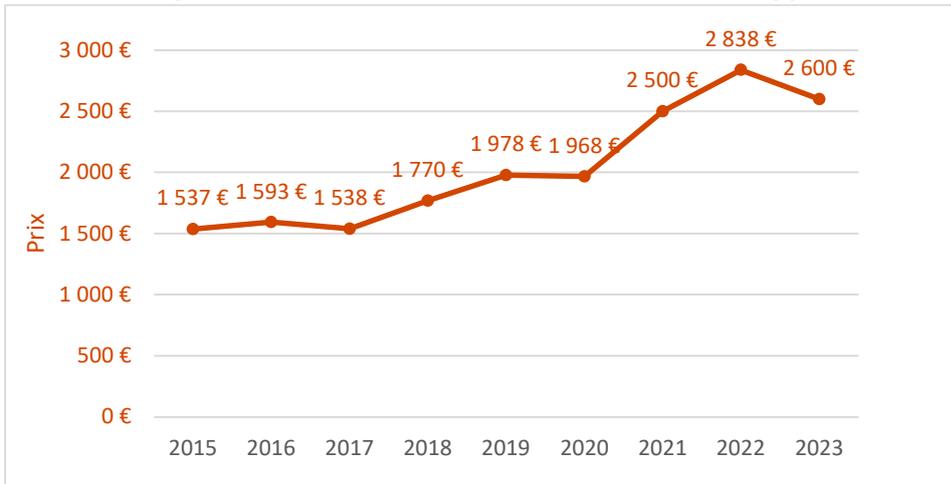


▷ **Une augmentation marquée du prix des appartements qui s'est accélérée à partir de 2019**

A l'image de la composition du parc, les ventes d'appartements sont nettement moins nombreuses que celles des maisons. Au cours des 10 dernières années, le nombre de transactions oscille entre 5 et 20 par an. Le marché des logements en collectif concerne plus particulièrement les plus grandes communes à savoir Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, La Chevrolière et de Pont-Saint-Martin.

Depuis 2018, et plus encore depuis 2021, les prix des appartements sont en hausse constante. Cependant, tout comme sur le marché des logements individuels, cette progression tend à ralentir légèrement.

**Évolution du prix médian au m<sup>2</sup> et des transactions sur les appartements**



Source : Auran d'après données DV3F 2022



▷ **Un large pan de l'offre de logements inaccessible aux habitants de l'intercommunalité**

Le tableau ci-dessous croise l'estimation des capacités d'acquisition des ménages non-proprétaires avec les niveaux de prix constatés dans l'intercommunalité.

**Estimation des capacités d'acquisition des ménages non-proprétaires**

À noter : les capacités d'achat sont estimées pour des ménages non-proprétaires et disposant d'un apport limité à 10% de la valeur du bien acquis

Répartition des ménages de GLC par composition familiale et revenus		Prix médians des biens immobiliers par type à Grand Lieu Communauté						
		T2 (5% de l'offre)		T3 (14% de l'offre)		T4 (28% de l'offre)		T5 (52% de l'offre)
		appartement ancien	maison ancienne	appartement ancien	maison ancienne	appartement ancien	maison ancienne	maison ancienne
		129 800 €	152 025 €	150 000 €	200 000 €	200 000 €	265 654 €	310 000 €
Ménages d'une personne (24% des ménages)	1er quartile	non	non	non	non	non	non	non
	Médiane	non	non	non	non	non	non	non
	3e quartile	possible	non	possible	non	non	non	non
Couple sans enfant (30,5% des ménages)	1er quartile	oui	possible	possible	non	non	non	non
	Médiane	oui	oui	oui	possible	possible	non	non
	3e quartile	oui	oui	oui	oui	oui	possible	non
Couple avec enfant(s) (37,5% des ménages)	1er quartile	oui	oui	oui	possible	possible	non	non
	Médiane	oui	oui	oui	oui	oui	possible	non
	3e quartile	oui	oui	oui	oui	oui	oui	possible
Famille monoparentale (7% des ménages)	1er quartile	non	non	non	non	non	non	non
	Médiane	possible	possible	possible	non	non	non	non
	3e quartile	oui	oui	oui	possible	possible	non	non

Source : prix médians anciens DV3F 2021, 2022, 2023

Les biens qui paraissent adaptés et sont accessibles à une catégorie de ménages sont indiqués par un fond vert. Par exemple, un appartement de trois pièces est accessible à un couple avec enfant(s), disposant d'un revenu parmi les 75 % les plus élevés (supérieur au 1er quartile.)

Avec cette analyse des capacités d'achat des habitants de Grand Lieu, au regard de l'offre disponible sur le territoire, plusieurs constats émergent. Les grands logements (T4 et plus) représentent **80 % de l'offre**. Pourtant, ils sont inaccessibles pour une grande partie des familles ciblées. **Seuls 25% des couples avec enfant(s) les plus aisés peuvent y prétendre**. Pour les couples sans enfant(s), les petites ou les moyennes typologies (T2 et T3) apparaissent accessibles. Seuls les 25 % plus aisés, avec une plus grande capacité financière, peuvent espérer trouver un logement plus grand (T4).

Par ailleurs, la forte spécialisation de l'offre sur des 4 pièces et plus ne permet pas de couvrir la diversité des demandes. C'est notamment le cas pour **les ménages d'une personne** (aucune offre correspondant à leur demande), ou **les familles monoparentales** (offre peu adaptée à la demande).

Pour conserver ces ménages sur le territoire et pour limiter les risques d'une spécialisation, la politique locale de l'habitat pourrait encourager le développement d'une accession plus abordable.



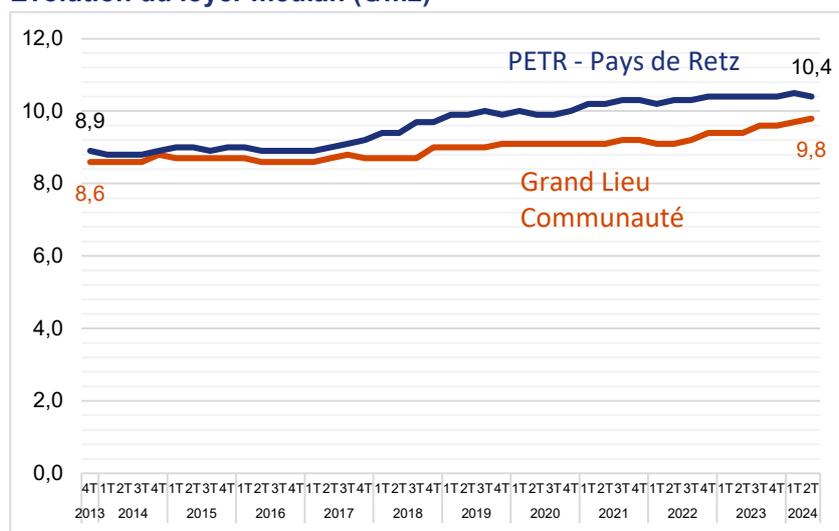
### 4.3. Des tensions qui se retrouvent sur les parcs locatifs

#### ▷ Des tensions qui s'accroissent dans le parc locatif privé

L'offre locative privée à Grand Lieu est localisée principalement à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu (29%), à Pont-Saint-Martin, à La Chevrolière (13% chacune), Saint-Colomban et Geneston (autour de 10 % chacune). Peu de nouveaux biens sont mis en location chaque année (+1,1% par an entre 2014 et 2020).

D'après l'observatoire des loyers Cina-Auran (ONILOCA), en juin 2024, le niveau de loyer médian à Grand Lieu Communauté est de 9,9 €/m<sup>2</sup> contre 10,4 €/m<sup>2</sup> dans l'ensemble du PETR du Pays de Retz.

#### Évolution du loyer médian (€/m<sup>2</sup>)



Source : Observatoire nantais de l'immobilier locatif Cina-Auran (ONILOCA)

Au cours des 10 dernières années, les loyers de Grand Lieu ont progressé moins vite que dans le Pays de Retz (+14% contre +18% dans le Pays de Retz). Ils ont également augmenté moins rapidement que l'Indice de référence des loyers (+16% depuis mi-2024). Cette progression est d'autant plus contenue qu'elle peut également être liée à l'évolution de la structure du parc. Les nouvelles réalisations correspondent à des logements plus petits, or le niveau de loyers est plus élevé pour les surfaces plus faibles.

#### ▷ Une forte pression sur le locatif social

Au 1er janvier 2024, l'intercommunalité enregistre **639 demandes de logements locatifs sociaux**<sup>10</sup>, dont près de deux tiers (63 %) concerne les communes de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Pont-Saint-Martin et de la Chevrolière. Depuis 2019, le nombre de demandes sur l'intercommunalité a connu une hausse constante. **En 6 ans, elles se sont accrues de +27%**, soit 137 demandes supplémentaires.

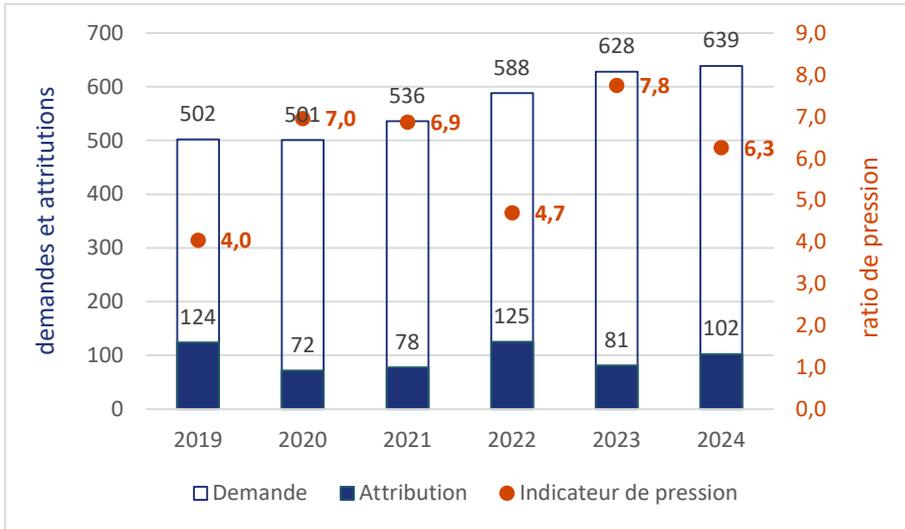
**Au cours de l'année 2023, 102 attributions** ont été délivrées dans les communes de Grand Lieu, notamment liées à la livraison de nouveaux logements. Cette relative hausse des attributions, combinée à l'augmentation des demandes, permet une légère atténuation de la tension sur le parc social. Le ratio est **6 demandes pour 1 attribution en 2023 (7 pour 1 à l'échelle départementale)**.

<sup>10</sup> Demandes ayant une commune de Grand Lieu Communauté en 1er choix de commune.



### Évolution de la demande et des attributions en logement locatif social à Grand Lieu Communauté entre 2019 et 2024<sup>11</sup>

Demandes au 1<sup>er</sup> janvier de l'année et attributions au cours de l'année n-1



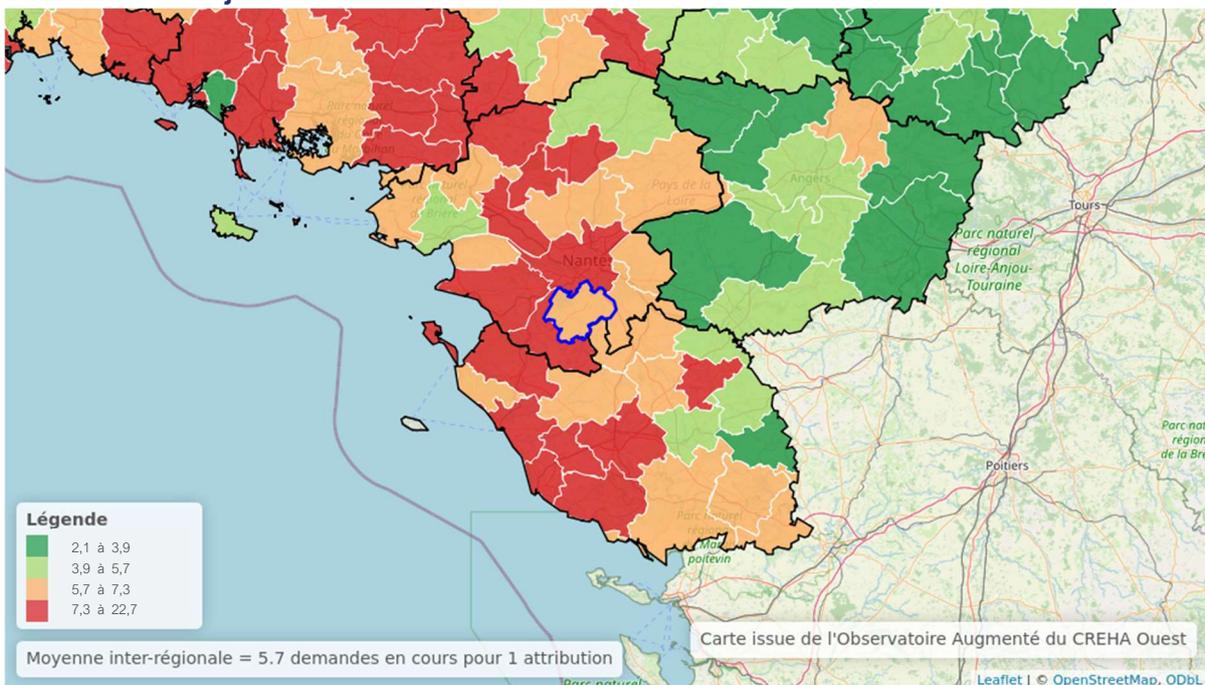
Source : AURAN d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST

La relative augmentation des attributions est davantage imputable à la livraison de nouveaux logements plus qu'une **diminution des sorties de locataires du parc social**, en lien avec les difficultés croissantes à acquérir un logement pour les primo-accédants.

Les délais d'attribution se sont allongés **avec 25 mois en moyenne en 2023** contre 18 en 2019.

### Nombre de demandes pour une attribution

Demandes au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et attributions au cours de l'année 2023

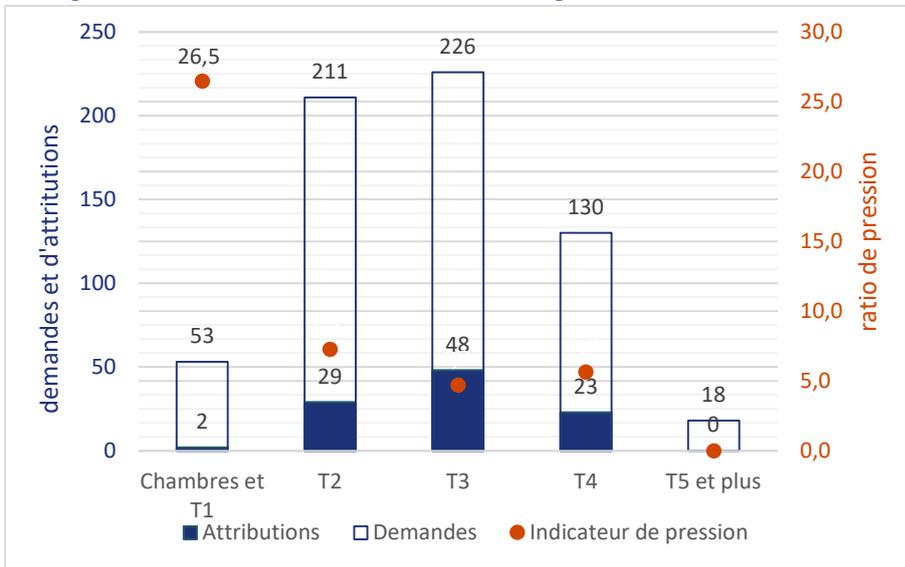


<sup>11</sup> Demandes au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N, attributions au cours de l'année N-1. L'indicateur de pression correspond au nombre de demande pour une attribution.



Les demandes se concentrent principalement sur les petites et moyennes typologies (T2 et T3), représentant 68 % des demandes. Cependant, la tension est particulièrement forte **pour les petites et grandes typologies**, avec 53 demandes pour 2 attributions pour les T1, et 18 demandes sans attribution pour les T5 et plus en 2023.

### Typologie des logements locatifs sociaux demandés et attributions de logements en fonction de la taille des logements à Grand Lieu Communauté en 2023



Source : AURAN d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUES

Les demandes de logements sociaux dans l'intercommunalité concernent l'ensemble des communes. Néanmoins, certaines se distinguent par un nombre plus important. Parmi elles, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Pont-Saint-Martin et La Chevrolière représentent deux tiers des demandes<sup>12</sup> avec 395 demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### Demandes et attributions de logements locatifs sociaux par commune

Demande au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et attributions au cours de l'année 2023

	Demandes	Attributions
Le Bignon	74	9
La Chevrolière	87	7
Geneston	67	2
La Limouzinière	20	3
Montbert	35	4
Pont-Saint-Martin	110	18
Saint-Colomban	33	11
Saint-Lumine-de-Coutais	10	2
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	203	46
<b>Grand-Lieu Communauté</b>	<b>639</b>	<b>102</b>

Source : AURAN d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST

<sup>12</sup> Commune demandée en 1<sup>er</sup> choix de commune.

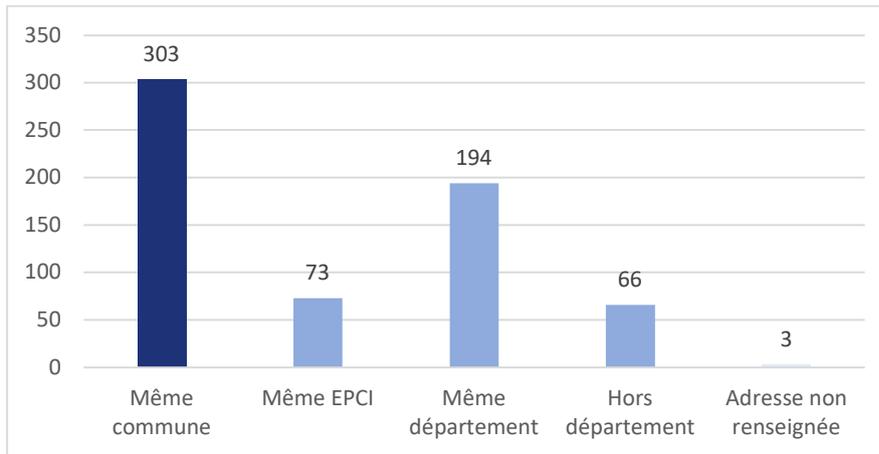


▷ **Les personnes seules et les familles de l'intercommunalité comme principaux demandeurs**

En janvier 2024, **59% des demandeurs d'un logement locatif social dans l'intercommunalité sont issus de l'intercommunalité**. Une majorité résident déjà dans la commune où ils souhaiteraient obtenir un logement.

Par ailleurs, **23% des demandes sont des demandes internes** soit des demandes de personnes déjà locataires dans le parc social (147 demandes au 1er janvier 2024). Cette proportion est moins importante que sur l'ensemble de la Loire-Atlantique.

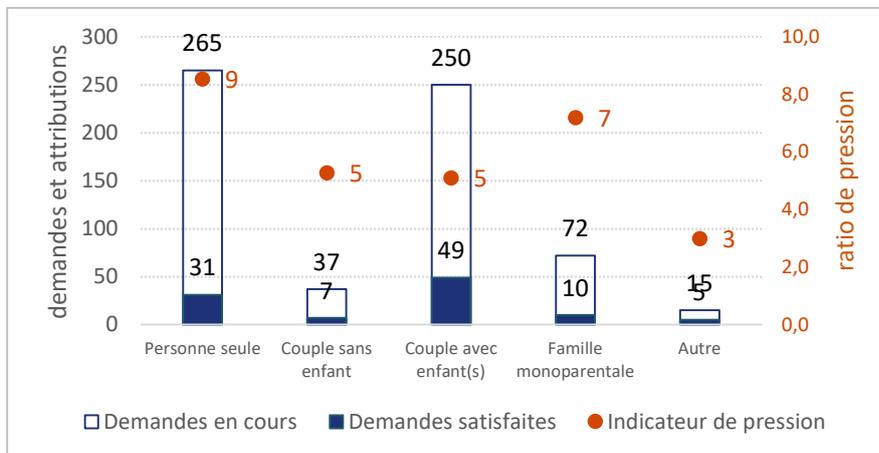
**Origines géographiques des demandeurs pour un logement social à Grand Lieu Communauté en 2024**



Source : AURAN d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST

Concernant les profils des ménages demandeurs, **les personnes seules (265 demandeurs soit 41%) et les couples avec enfants (250 demandeurs soit 39%) sont particulièrement représentés**. Ces deux typologies de ménages sont également celles ayant eu le plus d'attributions en 2023, (31 attributions pour les personnes seules et 49 attributions pour les familles monoparentales). Malgré cela, **l'indicateur de pression reste plus particulièrement élevé pour les personnes seules avec 9 demandes pour 1 attribution en 2023**, confirmant le besoin de petites typologies dans le parc locatif social.

**Nombre de ménages par typologie demandant ou ayant eu une attribution pour un logement locatif social à Grand Lieu Communauté sur l'année 2023**



Source : AURAN d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST



## Synthèse et enjeux : les marchés immobiliers

### Synthèse :

- Après une phase de forte croissance, tant sur la construction de logements que sur les transactions, Grand Lieu Communauté connaît depuis 2022 un ralentissement à l'image du territoire national, en grande partie liée aux contraintes de financement.
- En lien avec cette baisse des transactions, les prix en 2023 ont fait l'objet d'un ajustement. Ils restent néanmoins élevés, tant sur les maisons que sur les appartements ou les terrains à bâtir, au regard des capacités financières des ménages.
- Malgré une dynamique économique plus favorable, le territoire n'en reste pas moins concerné par une augmentation du nombre de ménages en difficulté qui se traduit à la fois par une incapacité financière des ménages à acquérir un bien correspondant à leur besoin, et par l'accroissement de la demande locative sociale.
- L'offre très spécialisée en grands logements individuels, ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes. La maison ne correspond qu'à un temps du parcours résidentiel des ménages. Certains se retrouvent ainsi en difficulté pour trouver un logement correspondant à leur besoin et capacité financière sur l'intercommunalité : personnes qui vivent seules, familles monoparentales, personnes âgées...

### Les enjeux :

- ➔ Répondre au besoin de transition environnementale du parc de logements existants et favoriser la rénovation énergétique ;
- ➔ S'inscrire dans une logique de sobriété foncière ;
- ➔ S'inscrire en transversalité dans le projet de territoire porté par Grand Lieu Communauté en cohérence avec les autres politiques publiques ;
- ➔ Accompagner le territoire dans sa logique d'adaptation au changement climatique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

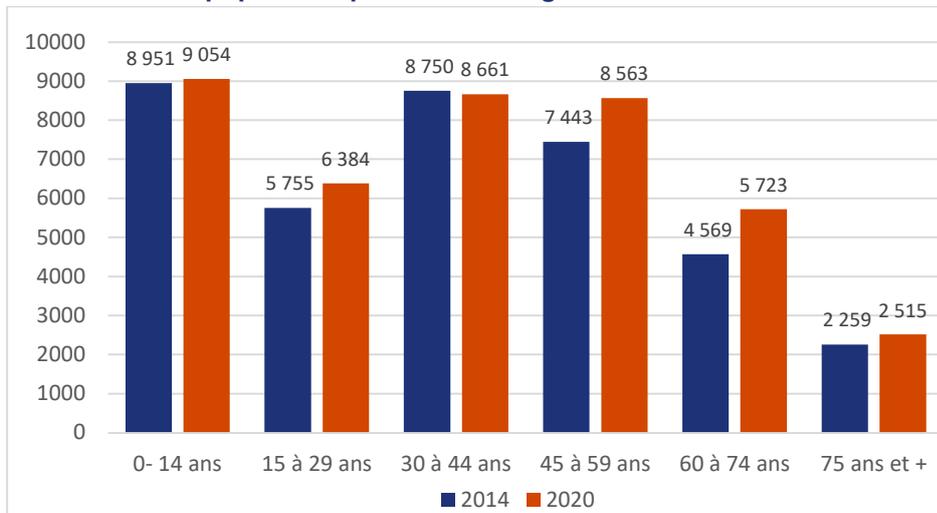


## 5. L'analyse des besoins des publics spécifiques

### 5.1. Le public des seniors

Les seniors âgés de 60 ans ou plus représentent 20% de la population de l'intercommunalité (6% pour les 75 ans et plus) contre 24% dans la première couronne de la Métropole (8% pour les 75 ans et plus). C'est une tranche d'âge qui a connu une hausse marquée entre 2014 et 2020 : + 21% contre + 18% pour la première couronne métropolitaine. Le faible taux de seniors s'explique en partie par la présence d'une population jeune, composée de familles. Néanmoins, la hausse traduit un phénomène de rattrapage qui devrait continuer de s'accroître dans les prochaines années au regard de la structure de la population lorsque les personnes actuellement âgées de 45 à 59 ans avanceront en âge.

#### Évolution de la population par tranche d'âge entre 2014 et 2020



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

#### ► Un territoire bien doté en hébergements médicalisés

Les personnes âgées ayant des besoins spécifiques liés à la dépendance peuvent bénéficier à Grand Lieu Communauté d'une offre d'hébergements médicalisés relativement bien développée. Avec 5 EHPAD totalisant 406 places en hébergement permanent, le territoire représente 2,6 % de l'offre départementale (15 639 places), pour une population âgée de 75 ans et plus correspondant à 2,1 % de celle de Loire-Atlantique. Cela se traduit par un ratio de 161 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus, bien supérieur à la moyenne départementale de 128 places pour 1 000 habitants. En complément, le territoire propose également 10 places en hébergement temporaire et 35 en unités spécifiques pour personnes désorientées.

Commune	Type de structure	Nombre de places permanentes
La Chevrolière	EHPAD « Saint-Martin »	92 places
Geneston	EHPAD « Saint-Louis »	80 places
La Limouzinière	EHPAD « Ker Maria »	79 places
Pont-Saint-Martin	EHPAD « La Roselière »	73 places
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	EHPAD « L'île Verte »	82 places

Source : Observatoire de la Loire-Atlantique



▷ **Une offre en habitat intermédiaire diversifiée**

Les personnes peu à peu en perte d'autonomie peuvent se diriger vers d'autres solutions non-médicalisées. Grand Lieu Communauté possède une offre en habitat intermédiaire plutôt diversifiée.

- > Actuellement, **une résidence-services** située à Geneston propose 5 logements. Les résidences-services sont des appartements assurant une présence journalière et des espaces et services collectifs payants (animation, restauration, etc.).
- > En outre, quatre villages retraite sont présents sur les communes de Geneston (5 logements), du Bignon (14 logements), de La Chevrolière (20 logements) et de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu (17 logements), soit un total de 56 logements. Les villages retraite sont des logements qui proposent des services dédiés aux seniors.
- > Par ailleurs, Montbert et Saint-Colomban accueillent des logements dédiés autonomes sans service (respectivement 5 et 2). Ce type de logement est situé dans le parc locatif social. Ils sont adaptés au vieillissement et généralement localisés près des services et des commerces.

L'ensemble de ces logements à Grand Lieu (résidences services, village retraite et logements dédiés) représentent environ 1,1% de l'offre départementale, soit un ratio de 2,7 logements pour 1 000 habitants de 75 ans et plus, bien inférieur à la moyenne départementale qui est de 7,4 logements.

La question de la diversité des solutions sur le territoire est essentielle pour répondre au phénomène de vieillissement qui va s'accélérer.

Commune	Nom de structure	Type de structure	Nombre de places
<b>Le Bignon</b>	« Le Jardin de la Touche »	Village retraite	14 logements
<b>La Chevrolière</b>	« Résidence du Parc Saint-Martin »	Village retraite	20 logements
<b>Geneston</b>	Résidence « Saint-Louis »	Village retraite	5 logements
	« Le Chemin des bois »	Résidence service	5 logements
<b>Montbert</b>	« Le hameau des rives »	Logements dédiés	5 logements
<b>Saint-Colomban</b>	« Le bois de la Noë »	Logements dédiés	2 logements
<b>Saint-Philbert-de-Grand-Lieu</b>	« Le logis des jardins »	Village retraite	17 logements

Source : Observatoire de la Loire-Atlantique

▷ **Un accompagnement au maintien à domicile**

Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux en Pays de Retz, coordonné à l'échelle du Pays de Retz, Grand Lieu Communauté apporte depuis 2018 un accompagnement spécifique aux ménages modestes et très modestes pour la réalisation de travaux permettant le maintien à domicile des personnes âgées et l'adaptation au handicap.

Ce sont plus d'une centaine de ménages qui ont bénéficié, depuis 2018, d'un accompagnement personnalisé sur cette thématique, comprenant un diagnostic à domicile, la réalisation de devis, l'aide au montage et au dépôt du dossier de demande de subvention, et l'aide au suivi et à la réception des travaux.

Cet accompagnement, poursuivi dans les engagements actuels de l'intercommunalité, fait partie des solutions d'habitat proposées aux personnes âgées.

▷ **Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2023-2028**

Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2023-2028 ne prescrit pas de mesures territorialisées mais fournit des pistes de réflexion sous forme d'engagements :

- > Engagement 4 : Préserver l'autonomie chez soi
- > Engagement 5 : Diversifier les modes d'habitat
- > Engagement 6 : Développer les résidences autonomie et adapter les EHPAD aux attentes et besoins
- > Engagement 9 : Accompagner les transitions et prévenir les ruptures de parcours



## 5.2. Les personnes en situation de handicap

En 2022, 528 personnes bénéficient de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) sur le territoire de Grand Lieu Communauté, soit 5% de la population intercommunale entre 20 et 60 ans, contre 9% au niveau départemental.

Bien que cet indicateur soit utile pour donner une première idée, il ne permet pas d'identifier l'ensemble des personnes en situation de handicap ni leurs besoins spécifiques en matière de logement ou d'habitat, notamment ceux des enfants. À noter que l'AAH s'adresse aux personnes de plus de 20 ans, jusqu'à l'âge légal de la retraite.

L'offre d'hébergement spécialisé sur le territoire reste limitée, avec la présence de deux établissements qui proposent notamment des solutions adaptées :

- > **26 places en Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM)** au sein d'un établissement situé sur la commune de Montbert.
- > **31 places en Maison d'Accueil Spécialisée (MAS)** au sein du même établissement que le FAM sur la commune de Montbert.

Commune	Nom de structure	Type de structure	Nombre de places
Montbert	« Les Lucines »	Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM)	26 places permanentes
		Maison d'Accueil Spécialisée (MAS)	31 places permanentes et 1 temporaire

Source : <https://trajectoire.sante-ra.fr>

### ▷ Le Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2023-2028

Le Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2023-2028 ne prescrit pas de mesures territorialisées mais fournit des pistes de réflexion sous forme d'engagements :

- > Engagement 4 : Développer ou préserver l'autonomie chez soi
- > Engagement 5 : Garantir une diversité d'habitat
- > Engagement 6 : Renforcer l'offre d'accompagnement des personnes les plus fragiles



### 5.3. Les jeunes, les apprentis et saisonniers

▷ **Logement des jeunes et des saisonniers : un enjeu clé pour soutenir le tissu économique**

En 2020, la part des jeunes entre 15 et 29 ans représente 16 % de la population de l'intercommunalité, avec un minimum de 14 % à La Limouzinière et un maximum de 18 % à Saint-Colomban. En Loire-Atlantique, cette tranche d'âge représente 18% de la population.

Cette population jeune n'est pas homogène et présente une diversité de profils mais une part importante d'entre eux partagent des **caractéristiques communes : ménages de petite taille, faiblesse et discontinuité des ressources, plus grande mobilité résidentielle.... La location privée est souvent privilégiée par les jeunes**, car elle est plus rapide d'accès que le parc social.

**Pour ces ménages, leurs besoins oscillent entre des périodes d'hébergement et d'autres périodes de logement en autonomie. La gestion de ces transitions nécessite une flexibilité dans les réponses à leur apporter** afin qu'ils puissent construire leur parcours résidentiel.

Les besoins en logements des jeunes et des saisonniers constituent une problématique importante, particulièrement dans un contexte de dynamisme économique où les entreprises locales signalent des difficultés croissantes pour leurs salariés, apprentis et saisonniers à trouver un logement adapté.

Ces difficultés limitent les capacités de recrutement des entreprises. La situation risque de se renforcer avec l'ouverture d'un lycée à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu. L'établissement intégrera des sections de BTS, qui attireront un public d'étudiants nécessitant des solutions de logement à proximité.

▷ **Une offre qui progresse mais doit se renforcer**

**Face à ces besoins, l'offre en petits logements ordinaires reste très limitée sur le territoire.** Néanmoins, l'offre à destination des jeunes et saisonniers évolue sur le territoire avec :

- > **3 résidences jeunes travailleurs (RJT)** à La Chevrolière, Le Bignon et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu pour un total de 62 places. À noter qu'une quatrième résidence est en cours de construction sur Pont-Saint-Martin et comptera 26 places. Soit un total à terme de **88 places**.
- > **Un dispositif d'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH)** avec 11 hébergeurs recensés en 2024.
- > Une offre complémentaire de **2 logements jeunes actifs en foyer soleil** sur la commune de Saint Colomban.

Commune	Type de structure	Nombre de places
La Chevrolière	Résidence Jeunes Travailleurs (RJT)	21
Le Bignon	Résidence Jeunes Travailleurs (RJT)	21
<i>Pont Saint Martin (projet)</i>	<i>Résidence Jeunes Travailleurs (RJT)</i>	26
Saint Colomban	Foyer soleil	2
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	Résidence Jeunes Travailleurs (RJT)	20
Grand Lieu Communauté	Logements chez l'habitant	11

Sources : Auran d'après sites des gestionnaires

## 5.4. Les personnes en situation de fragilité socio-économique

### ▷ Des fragilités sociales existantes

Avec un revenu médian disponible de 24 370 € en 2021, les ménages de Grand Lieu Communauté affichent des profils économiques globalement favorables. Le taux de pauvreté y est significativement plus bas que la moyenne départementale (5,7 % contre 10,5 % en Loire-Atlantique), touchant néanmoins 929 ménages.

Cependant, des disparités subsistent au sein de l'intercommunalité. Certaines situations nécessitent une attention particulière. Fin 2022, 315 foyers (soit 630 personnes) étaient bénéficiaires du RSA. Si le parc privé potentiellement indigne a diminué pour ne plus représenter environ que 3 % du parc en 2017 (soit près de 850 logements), les besoins d'accompagnement social demeurent. En 2022, 149 aides du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ont été attribuées, dont 35 accompagnées d'un suivi spécifique, soulignant l'importance de maintenir des dispositifs d'appui pour les ménages les plus vulnérables.

### ▷ Peu de logements d'urgence et d'hébergement d'insertion recensés

L'EPCI compte peu de logements d'urgence et d'hébergement d'insertion :

- > 14 logements sont recensés. La gestion de cette offre est assurée par les communes via les Centres communaux d'action sociale (CCAS) ou par des associations.

À noter que le parc social, et notamment très social, joue également un rôle important puisqu'il contribue à répondre aux besoins en logement des ménages en difficulté.

### ▷ Le plan Départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de Loire-Atlantique 2021-2025

Coordonné par l'État et le Département, le PDALHPD 2021-2025 constitue un outil partenarial et opérationnel, visant à fédérer les différents acteurs autour d'une stratégie d'action commune pour répondre aux enjeux du territoire de Loire-Atlantique, en matière de logement et d'hébergement des personnes défavorisées.

Dans cette optique, le PDALHPD comprend 4 axes qui décrivent les priorités stratégiques de ce plan :

- > Axe 1 : animer une stratégie commune habitat, logement, hébergement, en cohérence avec la démarche logement d'abord ;
- > Axe 2 : conduire une action territorialisée et opérationnelle en faveur des parcours résidentiels des plus précaires ;
- > Axe 3 : contribuer à la sécurisation et à la fluidité des parcours par une offre d'accompagnement adaptée et modulable ;
- > Axe 4 : conforter l'action publique en faveur de la lutte contre la précarité énergétique.



## 5.5. L'accueil des gens du voyage

### ▷ 2 aires d'accueil pour un total de 40 places

Le territoire de Grand lieu Communauté compte **2 aires d'accueil** :

- > Une aire permanente de 20 places sur Saint-Philbert-de-Grand-Lieu,
- > Une aire permanente de 20 places sur Geneston.

A l'origine, l'aire d'accueil de Geneston ne comportait que 8 places. Son extension de 12 places supplémentaires a été réalisée en 1999, conformément aux engagements pris dans le PLH 2017-2023, portant sa capacité à 20 places.

### ▷ Des besoins à prendre en compte

Le diagnostic des aires d'accueil permet de mettre en lumière :

- > Des capacités d'occupation qui ne sont pas au maximum et qui pourront absorber à terme les besoins identifiés à la suite de décohabitations,
- > L'ancrage de 11 ménages sur le territoire.
- > Des stationnements illicites généralement localisés sur les communes proches de la métropole nantaise.

### ▷ Les prescriptions du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du Voyage 2018-2024

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du Voyage 2018-2024 fournit des prescriptions territorialisées :

- > L'agrandissement de l'aire d'accueil de Geneston de 12 places supplémentaires,
- > La création de 11 terrains familiaux afin de proposer une solution aux ménages sédentarisés sur le territoire.

Grand Lieu a réalisé en 1999 l'extension de l'aire d'accueil de Geneston. Par ailleurs, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a été lancée sur la commune de Pont Saint Martin pour engager la réflexion sur les terrains familiaux locatifs.

↳ Le schéma départemental est actuellement en révision pour la période 2025-2031 et devrait ajuster les préconisations aux besoins des territoires.



## Synthèse et enjeux : les publics spécifiques

### Synthèse :

- Bien que le vieillissement de la population soit moins marqué à Grand Lieu que dans d'autres territoires, le phénomène s'accélère ces dernières années. Le territoire propose une offre conséquente de logements en EHPAD mais manque de diversité sur l'habitat intermédiaire.
- La problématique du logement des jeunes, en lien avec l'emploi et l'attractivité économique, est prise en compte par le développement d'une offre d'hébergements en résidences jeunes travailleurs, mais peine à trouver d'autres propositions à l'échelle du territoire.
- La collectivité a répondu en partie à ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage en réalisant l'extension d'une de ses aires d'accueil. Elle tiendra compte des prescriptions du prochain schéma départemental en cours de révision.

### Les enjeux :

- ➔ Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour répondre à la diversité des besoins : habitat intermédiaire pour les personnes âgées, solutions de logement chez l'habitant ou de colocation pour les jeunes, terrains familiaux pour les gens du voyage... ;
- ➔ Permettre à tous les ménages de Grand Lieu Communauté de suivre leur parcours résidentiel ;
- ➔ Porter une politique transversale et partagée notamment avec les communes pour tenir compte des besoins sociaux spécifiques (hébergement d'urgence, handicap, précarité énergétique...).



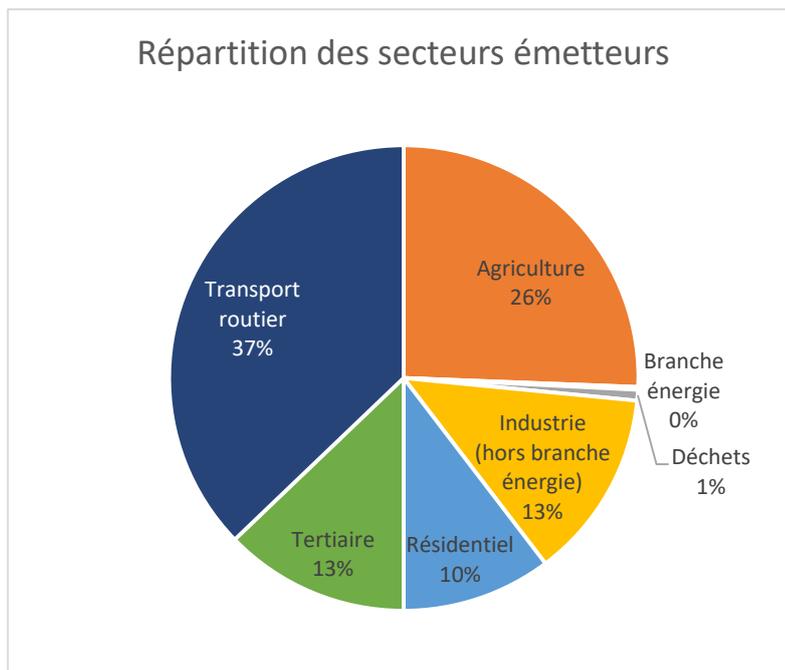
## 6. Un territoire engagé dans la transition écologique

Grand Lieu Communauté s'inscrit dans une démarche qui place la transition écologique et la préservation du cadre de vie au centre de ses politiques. Cet engagement transversal irrigue toutes les politiques du territoire, y compris les politiques de l'habitat, en mettant l'accent notamment sur la sobriété foncière et la sobriété énergétique. Grand Lieu a d'ailleurs obtenu la reconnaissance « Territoire Engagé pour la Nature » pour la période 2022-2025, pour sa programmation d'actions en faveur de la préservation de la biodiversité.

### 6.1. Le bilan énergétique de Grand Lieu Communauté

Le territoire de Grand Lieu est responsable de l'émission chaque année de 243 000 t<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub> de gaz à effet de serre ou GES (chiffres 2021) ce qui est, ramené au nombre d'habitants, légèrement supérieur aux émissions du Pays de Retz, mais sensiblement inférieur à celles de la Région des Pays de la Loire, fortement marquée par l'agriculture (secteur fortement émetteur de GES).

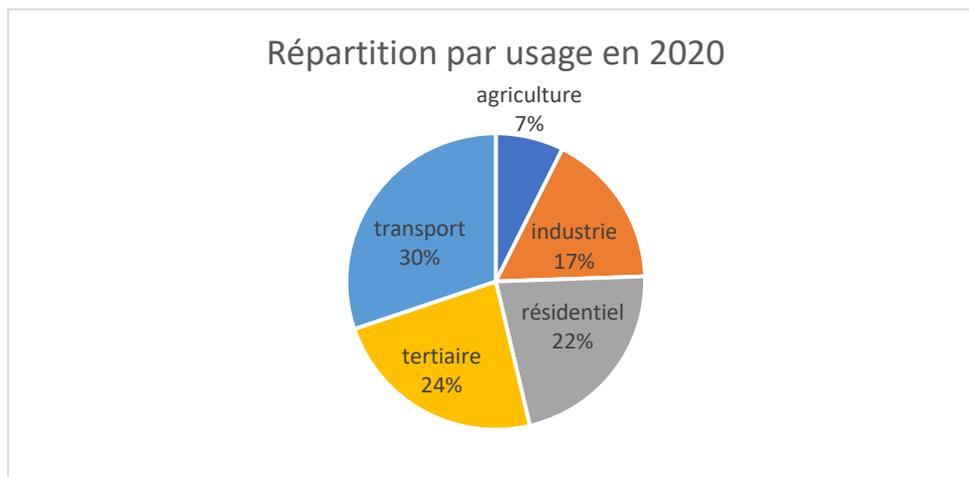
**Le secteur de l'habitat représente 10%** du total des émissions de gaz à effet de serre (contre 13% en Loire-Atlantique). Ces émissions du secteur résidentiel présentent une **baisse de 4%** entre 2016 et 2021.



Source : [airpl.org/Basemis](http://airpl.org/Basemis)

La consommation énergétique de Grand Lieu Communauté est de 24,8 MWh/habitant/an, ce qui se situe dans la moyenne nationale (chiffres 2021). Dans l'ensemble des secteurs consommateurs d'énergie, **l'habitat représente 22% de la consommation totale** (contre 25% en Loire-Atlantique). La consommation énergétique du secteur résidentiel **a baissé de 3%** entre 2016 et 2021.





Source : [airpl.org/Basemis](http://airpl.org/Basemis)

## 6.2. Les actions mises en œuvre à l'échelle du territoire

**Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)**, feuille de route pour la transition énergétique de Grand Lieu Communauté, a été adopté le 3 mars 2020. Il propose une stratégie globale et un plan d'actions pour aider le territoire à répondre aux enjeux du changement climatique. Ses objectifs principaux incluent la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation aux impacts climatiques, l'amélioration de la qualité de l'air et la diminution des consommations énergétiques. Les grandes orientations sont de tendre vers un territoire sobre, autonome, préservé et résilient.

Ces priorités se traduisent concrètement par un programme de 38 actions dont certaines croisent les ambitions de la politique de l'habitat, telles que :

- Lutter contre la précarité énergétique en poursuivant des initiatives comme le Programme d'Intérêt Général (PIG).
- Améliorer la performance énergétique des logements grâce à une réflexion sur la mise en œuvre d'une plateforme de rénovation énergétique.
- En termes de mobilité, développer le covoiturage, les modes doux, valoriser le réseau de transports en commun.
- Poursuivre la mise en œuvre du PLH et intégrer des volets air-climat-énergie dans les documents d'urbanisme et d'aménagement.
- Informer et sensibiliser les habitants aux enjeux de la production d'énergie renouvelable.

En complément du PCAET, Grand Lieu Communauté intervient sur sa compétence de gestion des déchets ménagers, avec pour objectif d'en réduire la production et d'en améliorer le tri. La collectivité a mis en place un Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA), action ciblée également dans le PCAET, et a mené différentes actions allant de la sensibilisation à la réorganisation des modalités d'accès en déchetterie. Ces actions ont permis d'aboutir à une baisse de 20 à 30% du tonnage de déchets collectés en déchetterie.

## 6.3. Les leviers d'action du PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2017-2025 a mis en place le guichet unique de l'habitat, permettant d'informer et d'accompagner les habitants du territoire sur toutes les thématiques liées au logement.



Dans ce cadre, deux dispositifs plus spécifiques ont été déclinés pour accompagner les ménages sur la question de la rénovation énergétique.

**Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux en Pays de Retz**, coordonné par le PETR, cible spécifiquement les ménages modestes et très modestes éligibles aux aides de l'ANAH. Dans ce cadre, Grand Lieu finance l'accompagnement des ménages par un prestataire agréé ainsi qu'une aide aux travaux. Les dossiers concernent les travaux de rénovation énergétique, dans le but de lutter contre la précarité énergétique, pour les propriétaires occupants ou bailleurs, et les travaux d'adaptation pour le maintien à domicile, pour les propriétaires occupants. Ce programme prévoit pour les ménages :

- > Un service **de conseil et d'accompagnement gratuit** avec des permanences régulières
- > **Un diagnostic technique** du logement pour cibler les travaux à réaliser
- > **Une estimation du coût des travaux, des aides financières** disponibles pour les ménages et un montage des dossiers avec les subventions mobilisables
- > Un accompagnement au dépôt du dossier auprès de l'ANAH
- > Un accompagnement au suivi des travaux jusqu'à la réception et au versement des aides.

Depuis 2018, **Grand Lieu a ainsi accompagné 355 ménages** sur le territoire, dont près de 250 sur des questions de rénovation énergétique. Les projets ayant bénéficié de l'accompagnement ont permis un **gain énergétique moyen de 52%** et un saut de 2 étiquettes énergie (généralement de F à D)

En complément du PIG et afin d'offrir un service d'information et de conseil à tous les publics, y compris ceux non éligibles aux aides de l'ANAH, Grand Lieu Communauté a mis en place dès 2018 **une permanence de conseil en rénovation énergétique accessible à tous**, permettant d'obtenir des informations générales sur la rénovation énergétique et un conseil personnalisé sous la forme de rendez-vous. A l'occasion de la réforme du cadre de financement de ces actions par l'Etat, cette permanence a été remplacée en 2021 par **une Plateforme territoriale pour la rénovation énergétique (PTRE) « Grand Lieu Rénov' »**, co-financée par Grand Lieu, la Région et l'Etat dans le cadre du programme SARE. Dans le cadre de cette plateforme, le prestataire désigné par Grand Lieu assure :

- > Un service **d'information gratuit** accessible à tous pour des projets de rénovation énergétique
- > Des rendez-vous de **conseils personnalisés gratuits** permettant de définir les travaux à réaliser et les financements à solliciter
- > **Un accompagnement au suivi des travaux** du logement pour cibler les travaux à réaliser
- > Les ménages peuvent également solliciter un audit énergétique et une prestation de maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux – ces actes restant à la charge des ménages, Grand Lieu a apporté une subvention aux ménages.

**A l'échelle de Grand Lieu Rénov'**, depuis 2021, **près de 1 000 ménages ont été conseillés** sur le territoire et plus de **200 ont été reçus en rendez-vous de conseil personnalisé**. A l'issue de ces rendez-vous, plus des trois-quarts des ménages poursuivent leur projet de rénovation énergétique.

Suite à une révision du cadre de contractualisation avec l'Etat, le financement et le contenu de la plateforme Grand Lieu Rénov' sera redéfini début 2025 dans le cadre du nouveau PIG Pacte territorial qui devrait être signé entre la collectivité, l'Etat et l'ANAH.



## Synthèse et enjeux : la transition écologique

### Synthèse :

- Le territoire de Grand Lieu Communauté a inscrit la transition écologique comme un des piliers de ses politiques publiques, ce qui vient également alimenter les orientations en matière d'habitat.
- Malgré une hausse de la population et du parc de logements, les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques du secteur de l'habitat ont baissé depuis 2016.
- La collectivité a mis en place plusieurs stratégies en faveur de la transition environnementale, notamment l'adoption d'un Plan Climat Air Energie Territorial dont certaines actions ciblent la question de l'habitat.
- Dans le cadre du PLH précédent et en lien avec le PCAET, Grand Lieu a mis en place des dispositifs d'aide et d'accompagnement pour les ménages du territoire pour favoriser les projets de rénovation énergétique des logements et contribuer à l'atteinte des objectifs du PCAET.

### Les enjeux :

- ➔ Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour répondre à la diversité des besoins : habitat intermédiaire pour les personnes âgées, solutions de logement chez l'habitant ou de colocation pour les jeunes, terrains familiaux pour les gens du voyage... ;
- ➔ Permettre à tous les ménages de Grand Lieu Communauté de suivre leur parcours résidentiel ;
- ➔ Porter une politique transversale et partagée notamment avec les communes pour tenir compte des besoins sociaux spécifiques (hébergement d'urgence, handicap)



## 7. Synthèse

Forces	Faiblesses
<p>Croissance démographique dynamique, portée par un solde migratoire et naturel positifs.</p> <p>Dynamique positive de la création d'emploi et forte attractivité économique du territoire.</p> <p>Diversification des logements amorcée (progression du nombre de petites typologies, de logements locatifs).</p> <p>Présence d'habitat et de projets concrets pour les jeunes et les saisonniers (résidences jeunes travailleurs, hébergement temporaire chez l'habitant).</p> <p>Implication active dans des démarches structurantes : sobriété énergétique et foncière, Plan Climat, stratégie mobilité...</p>	<p>Une spécialisation du parc de résidences principales marquée par les grandes maisons.</p> <p>Marchés immobiliers tendus avec une faible vacance.</p> <p>Un parcours résidentiel difficile pour les salariés et les jeunes actifs</p> <p>Accession à la propriété de moins en moins garantie pour les ménages.</p> <p>Progression rapide du nombre de personnes vivant seules, accentuant les tensions sur l'offre de petits logements</p> <p>Tension également sur les logements locatifs sociaux malgré une augmentation du parc.</p>
Opportunités	Menaces
<p>Accélération des dynamiques liées à la transition écologique avec la possibilité d'inscrire l'habitat dans des politiques transversales.</p> <p>Possibilité d'élargir l'offre de logements à tous les temps du parcours résidentiels diversifiés en lien avec les enjeux de sobriété foncière.</p> <p>Développement de politiques coordonnées pour répondre à l'intensité des déplacements quotidiens, le développement économique et les besoins en logements.</p> <p>Renforcement du dialogue entre les communes pour une urbanisation raisonnée, tout en préservant leur singularité.</p> <p>Synergie à développer entre les acteurs locaux de l'habitat et du monde économique pour faire émerger des nouvelles solutions.</p>	<p>Parc de logements encore trop spécialisé qui peut freiner l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages ou les populations en situation de mobilité professionnelle.</p> <p>Augmentation des prix immobiliers, susceptible de rendre le territoire inaccessible à une part croissante de la population.</p> <p>Risque d'accentuation des inégalités d'accès au logement pour les ménages modestes ou en difficulté, notamment les personnes âgées, les familles monoparentales, et les jeunes actifs.</p> <p>Accélération du vieillissement de la population qui pourrait augmenter les besoins spécifiques (habitat intermédiaire, habitat adapté, adaptation des logements, services...)</p>

