



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

DIAGNOSTIC

Version approbation – 17 décembre 2019

SOMMAIRE

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

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

1. Introduction

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

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

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

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

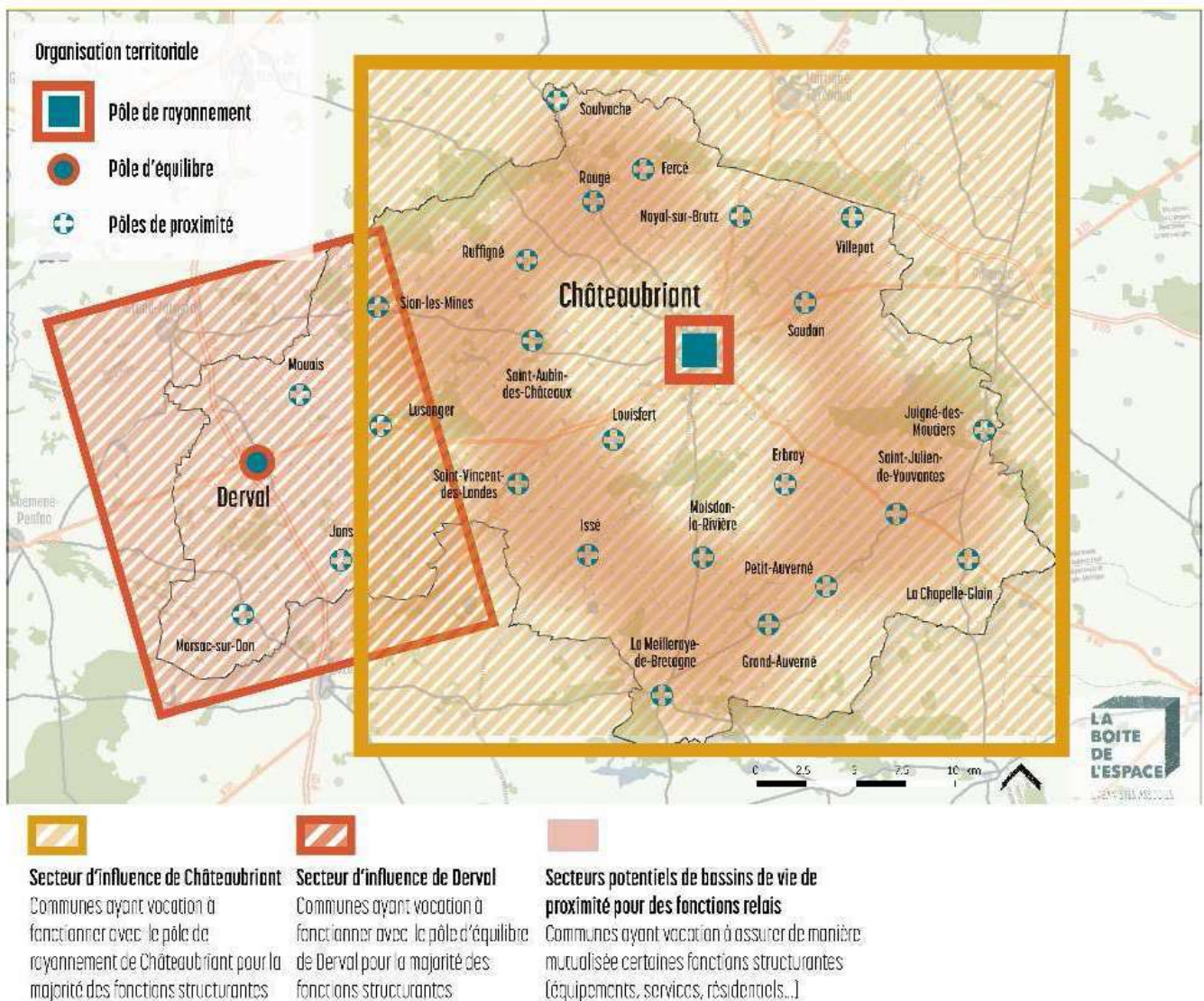
L'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat, à partir d'un diagnostic approfondi de la situation du logement, précise les orientations fixées par le SCoT pour établir un programme d'actions permettant de déclencher les premiers leviers sur la période 2020-2025 afin de tenir la trajectoire pour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

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

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

SCoT de la CC Châteaubriant - Derval Structuration du territoire

Source : SCoT de la CC Châteaubriant - Derval- Rapport de présentation



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

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

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

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

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

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

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

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

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

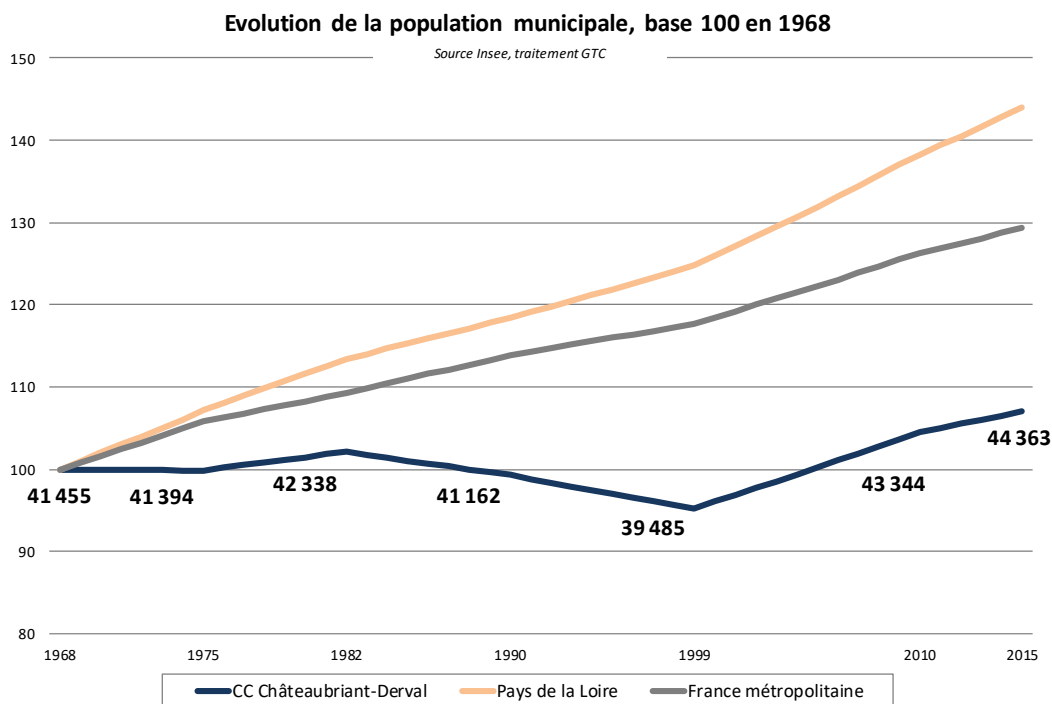
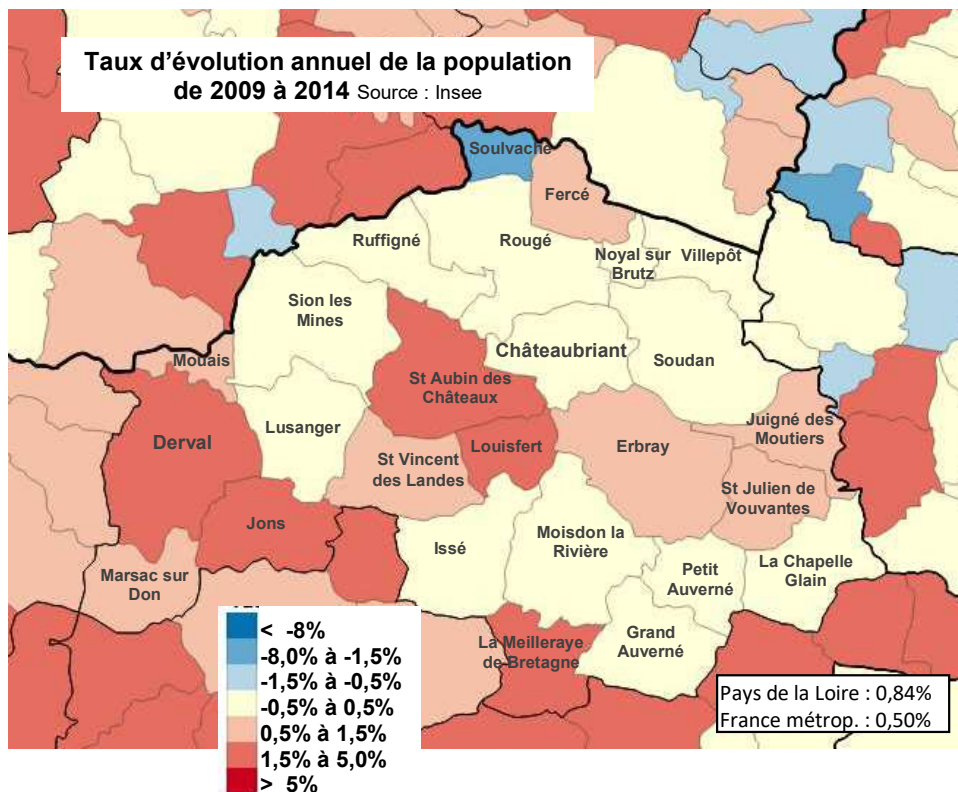
Au total, la **consommation foncière** à vocation résidentielle à horizon 2040 ne doit pas dépasser 283 hectares.

DIAGNOSTIC

3. Caractéristiques socio-démographiques

3.1 Evolution démographique

3.1.1 Croissance démographique importante malgré un ralentissement



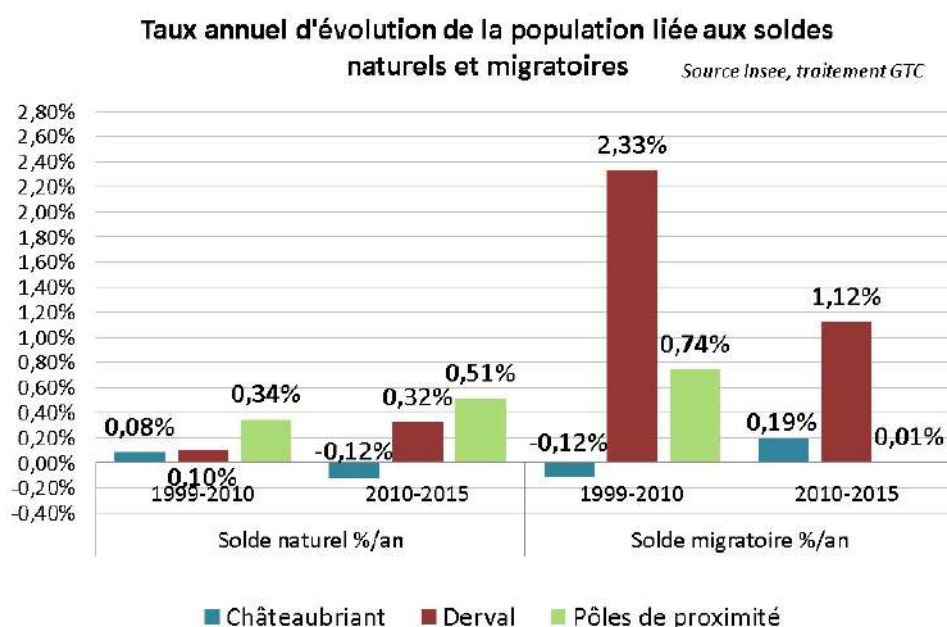
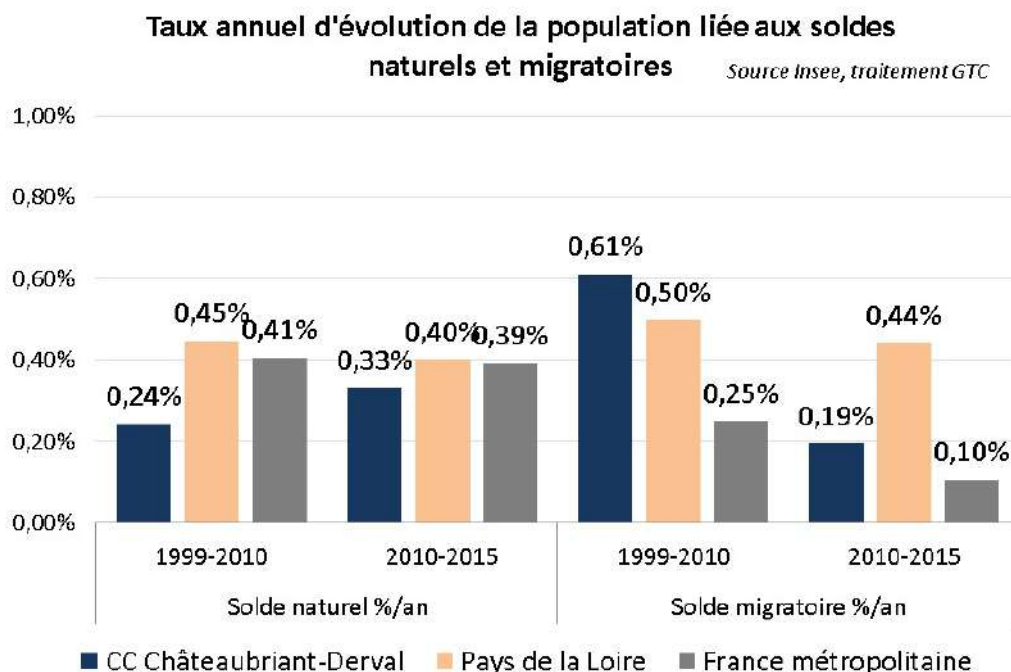
Dans un ensemble régional où la croissance de population, portée par le littoral et les grandes agglomérations, reste très importante, **le rythme de développement démographique de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval (CCCD) est élevé entre 2010 et 2015, malgré un ralentissement par rapport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

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

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

3.1.2 Réduction des apports migratoires

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

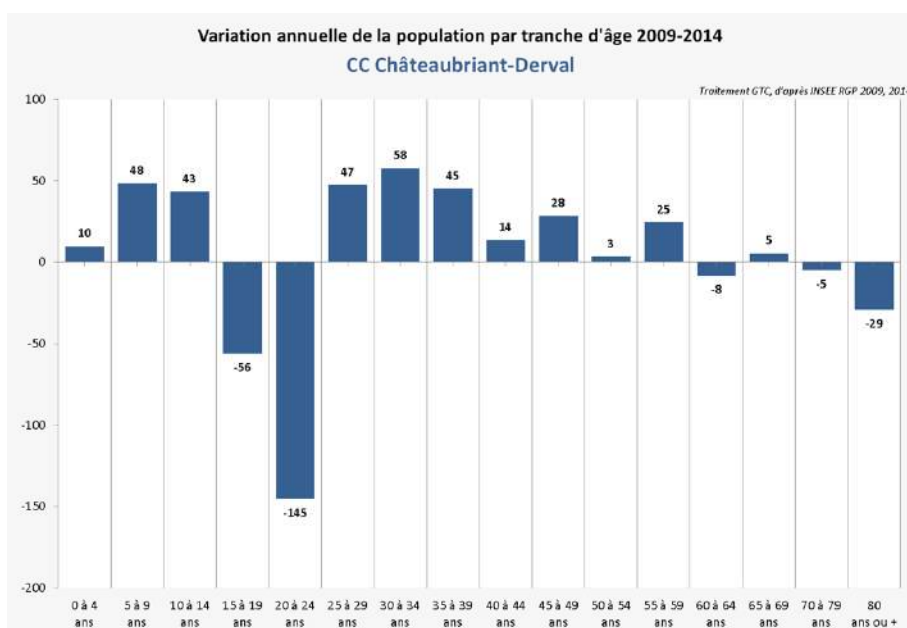


Sur le territoire, **le ralentissement de la croissance démographique de la CCCD observé entre 2010 et 2015 est lié à la réduction des apports migratoires**, plus marquée que dans la région et en France, **alors que les apports naturels s'améliorent très légèrement** (grâce notamment aux arrivées de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

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

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

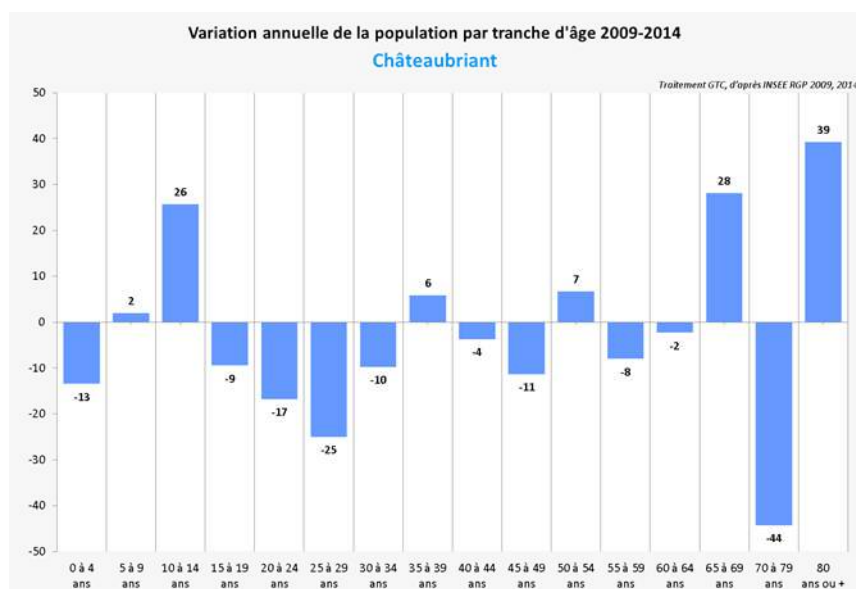
Dans le détail, le solde migratoire par tranche d'âge permet de mettre en évidence les catégories pour lesquelles le territoire est attractif et celles qu'il est difficile d'attirer.



Les familles avec enfants sont nettement excédentaires.

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

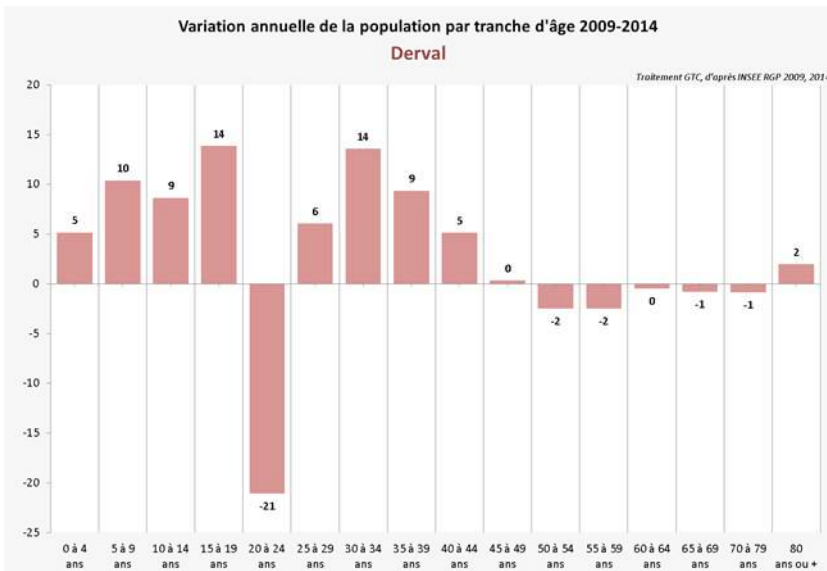
Les 70 ans et plus sont également plus nombreux à quitter le secteur qu'à s'y installer, ce qui peut traduire un manque de structure d'hébergement.



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

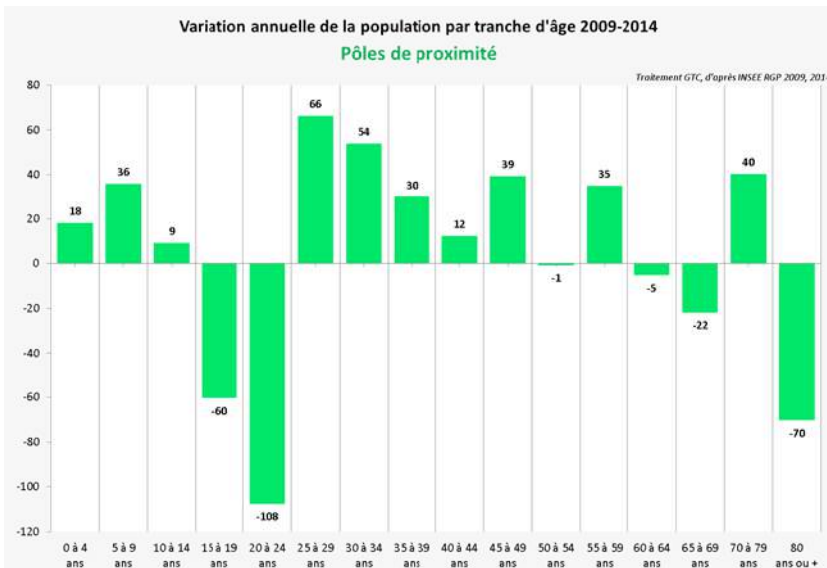
Trois catégories sont excédentaires :

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



A Derval, les familles avec enfants sont nettement excédentaires.

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

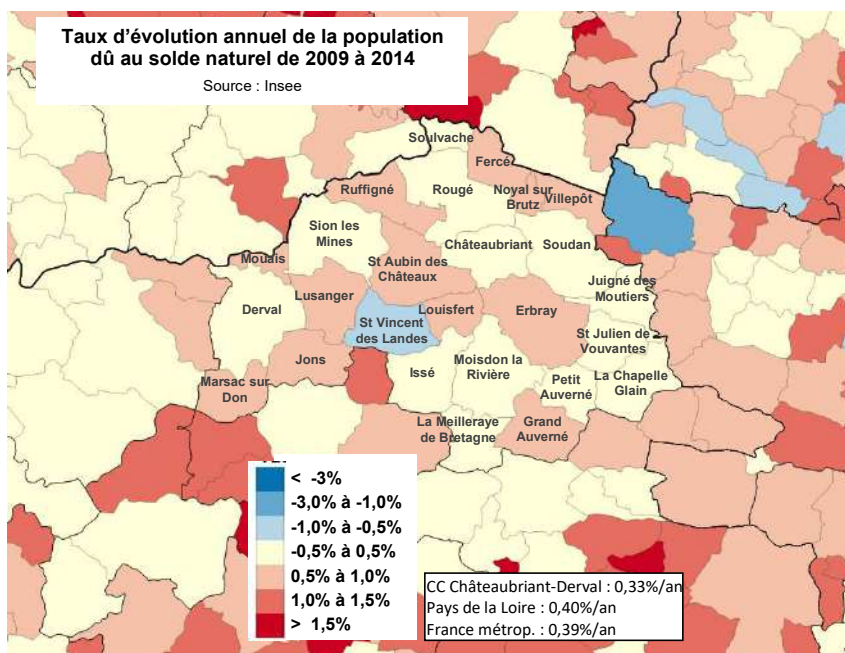
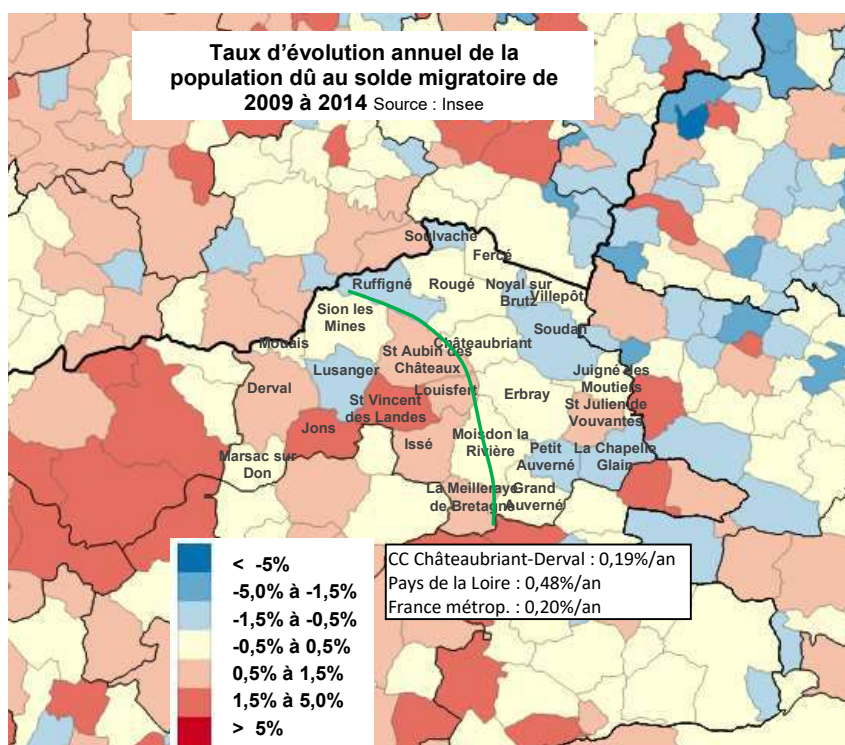


Dans les 24 pôles de proximité, les communes sont largement attractives pour les familles avec enfants.

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

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

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

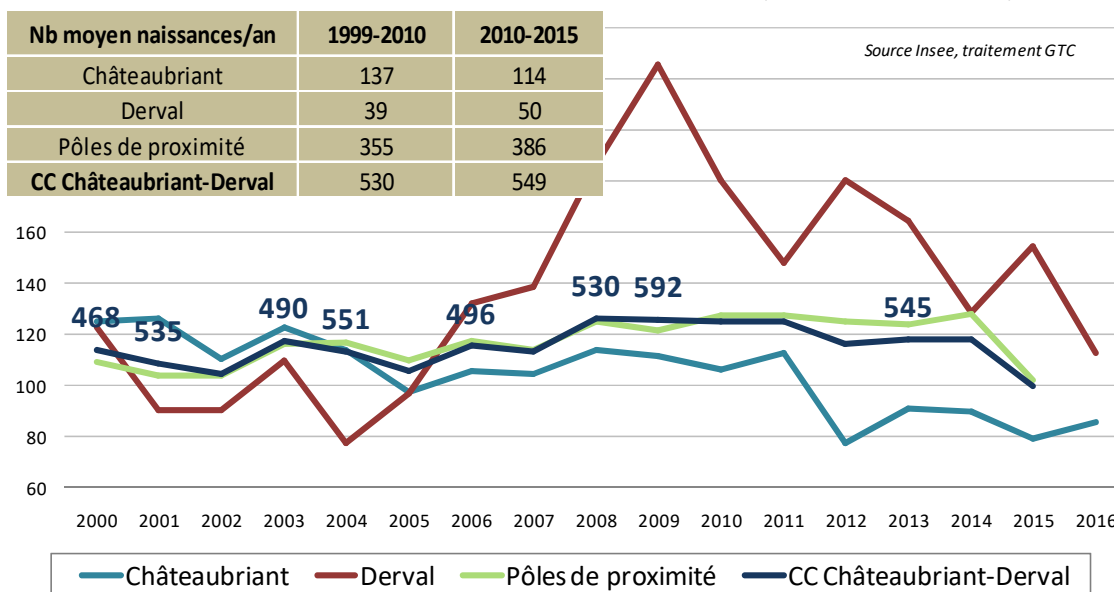


Entre 2009 et 2014, **8 communes**, plutôt situées dans le **sud-ouest du territoire**, connaissent des **apports de population extérieure relativement importants** (influence de l'agglomération nantaise). Alors que pour **7 autres**, localisées à **l'est de la Communauté de Communes**, les **départs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

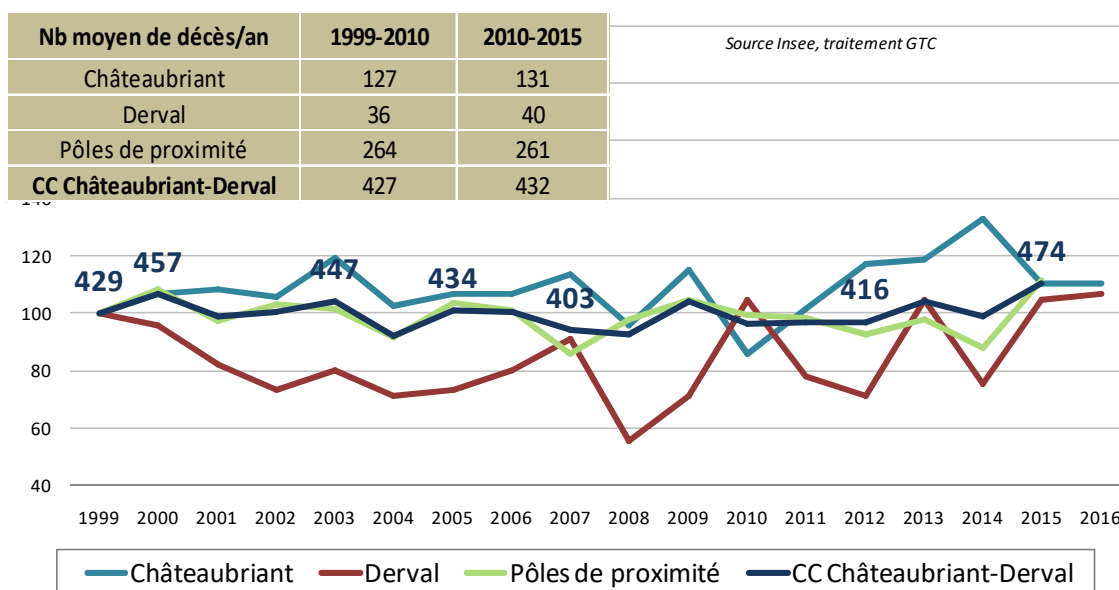
Parallèlement, le **solde naturel** est **plus ou moins équilibré** dans **presque toutes les communes**.

3.1.4 Augmentation du nombre de naissances

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

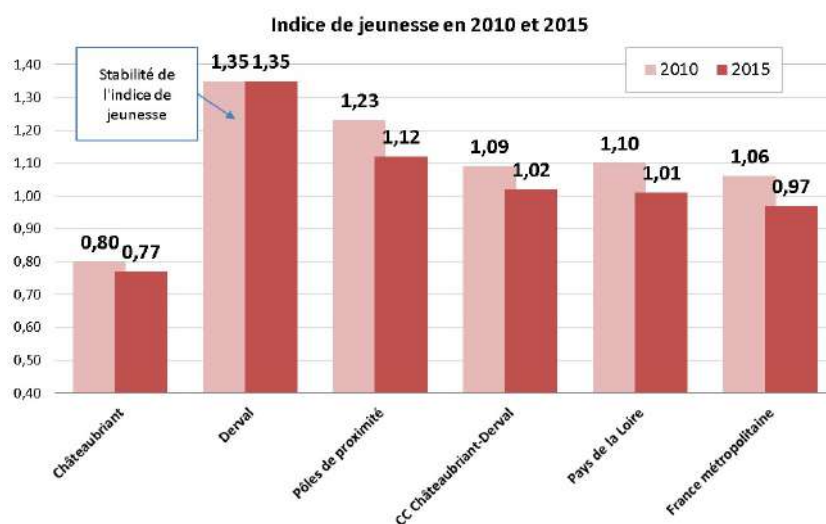
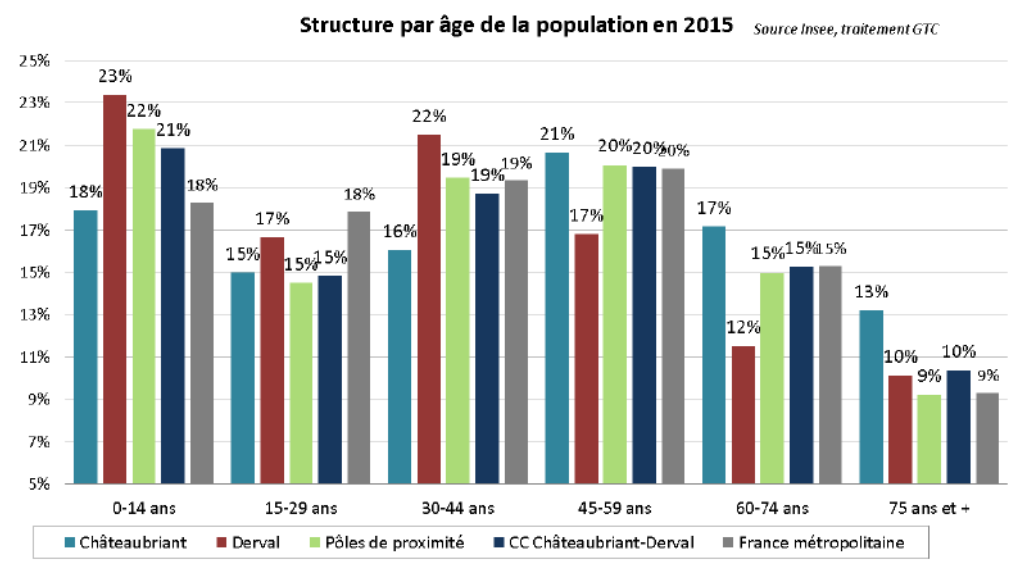


Evolution du nombre de décès, base 100 en 1999 (et nombre de décès)



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

3.1.5 Population relativement jeune



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

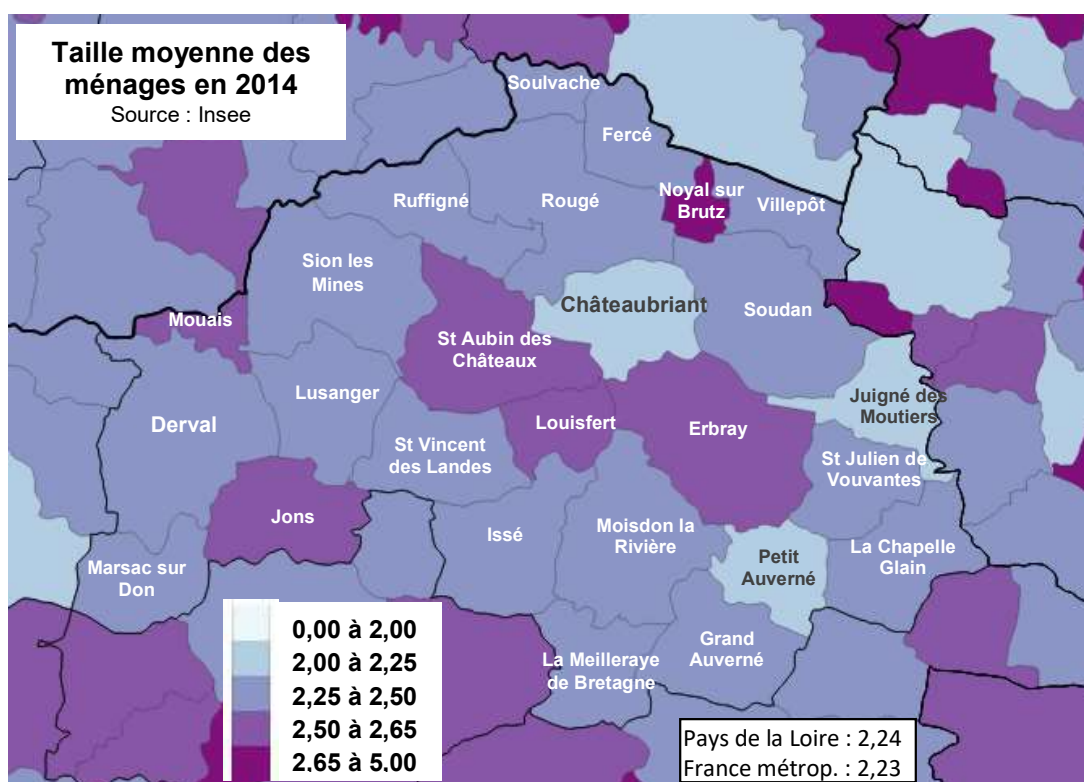
Dans l'ensemble, les **mouvements migratoires** ayant conduit à un certain **renouvellement de la population**, **les habitants** sont **plus jeunes dans la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval qu'en moyenne en France métropolitaine**, avec une population :

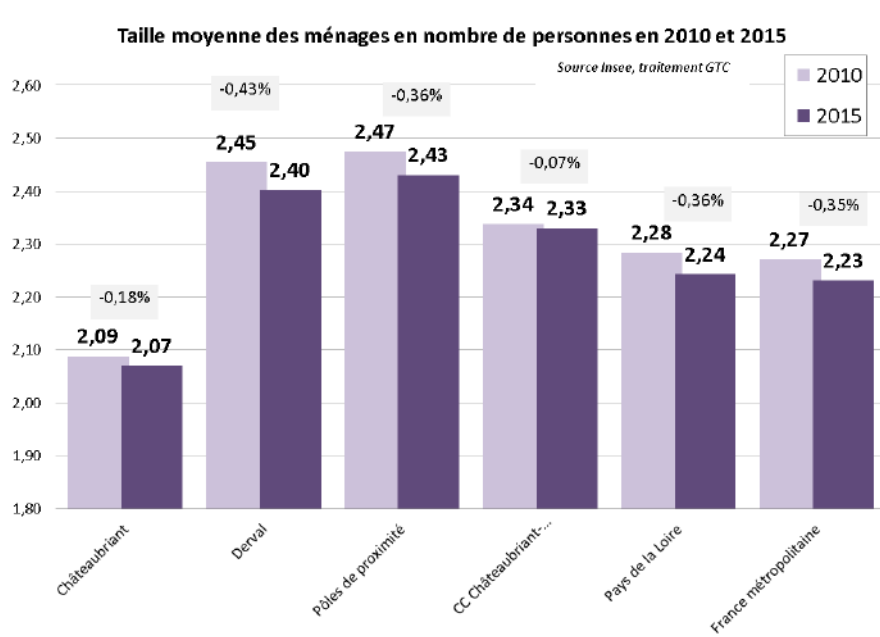
- **Jeune à Derval** : poids élevé des enfants de 0 à 14 ans et des adultes âgés de 30 à 44 ans, et qui se stabilise entre 2010 et 2015. Ce qui est lié à l'apport de familles et de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, phénomène qui compense le vieillissement.
- **Relativement jeune dans les pôles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

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

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

3.1.6 Taille moyenne des ménages élevée

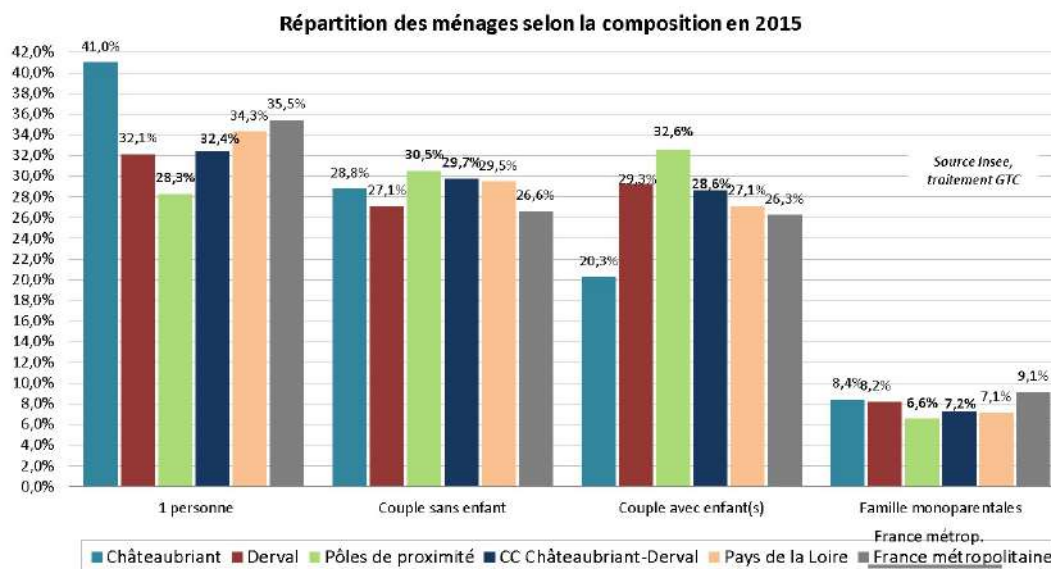




En lien avec le caractère plutôt jeune de la population, la taille moyenne des ménages, stable entre 2010 et 2015, est relativement élevée : 2,33, contre 2,23 en France métropolitaine, notamment dans 6 communes où elle est supérieure à 2,50.

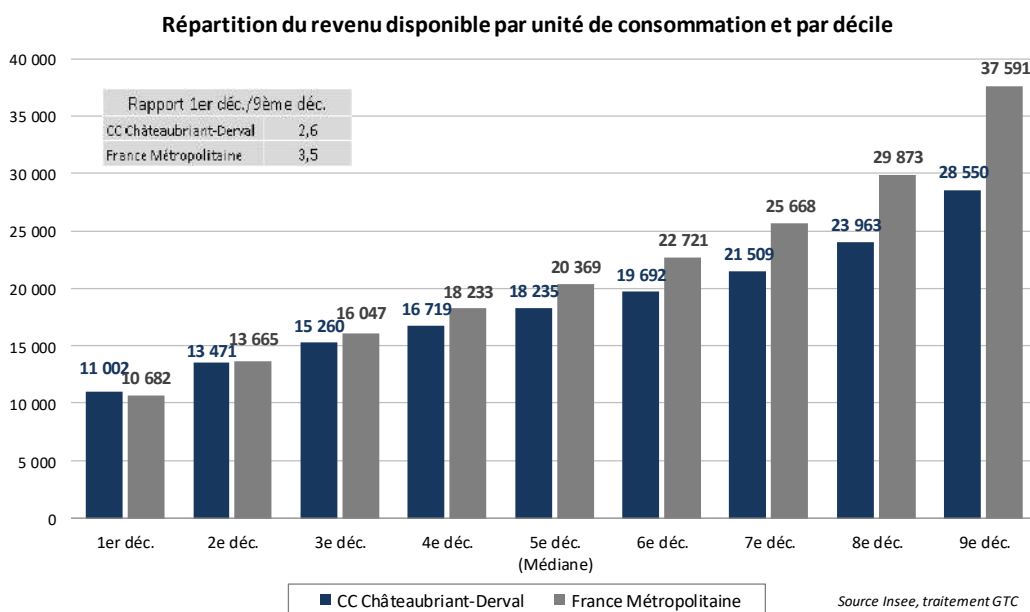
Elle est faible dans la ville de Châteaubriant où la population est plus âgée, et où l'offre en T1, T2 et T3 permet de loger les ménages d'1 et 2 personnes (qui représentent 40% et 29% des ménages de la ville), plus facilement que dans les autres communes.

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



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

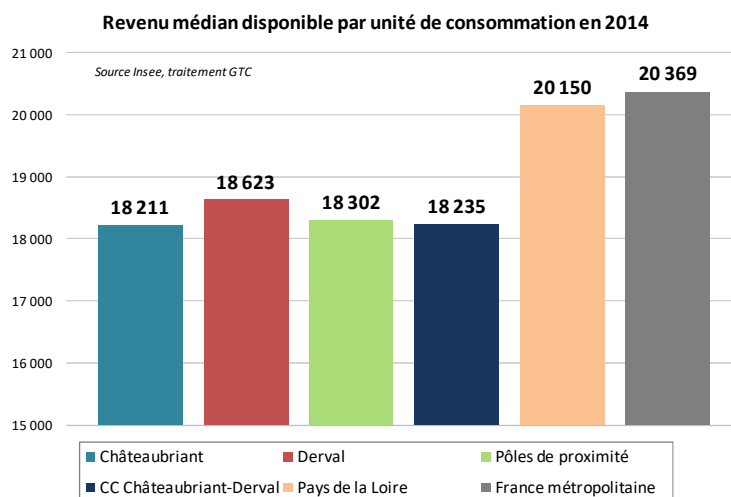
3.2 Revenu médian inférieur de 10% à la moyenne nationale



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

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

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



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

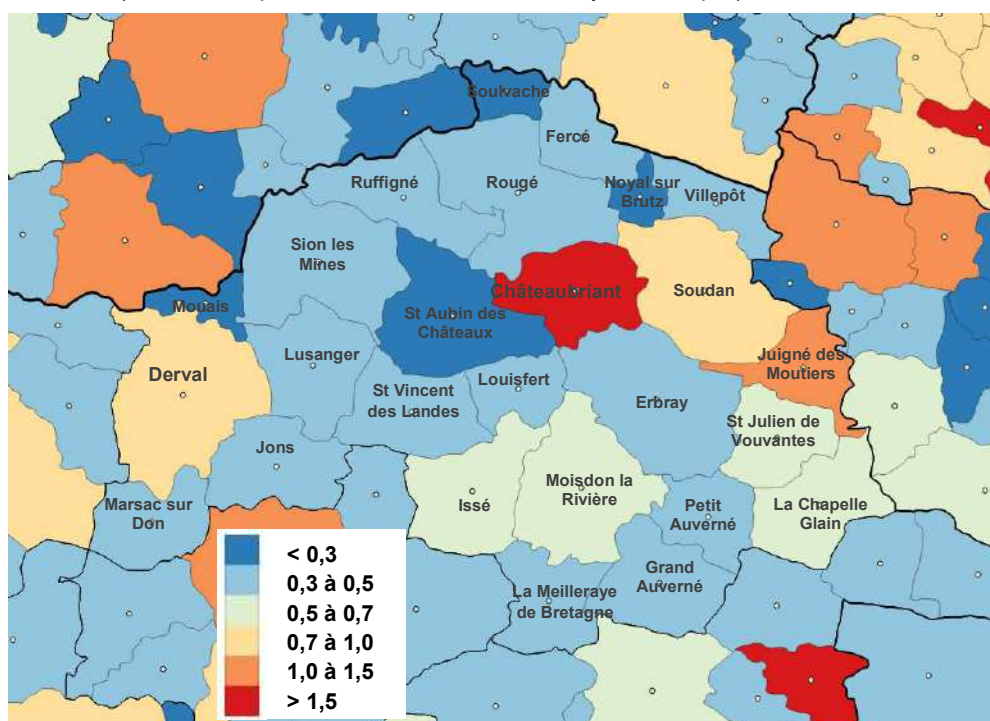
Le niveau de prix des logements doit être en adéquation avec le niveau de ressources des ménages qui est plutôt modeste.

3.3 Croissance récente de l'emploi

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

Indice de concentration de l'emploi en 2014

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



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

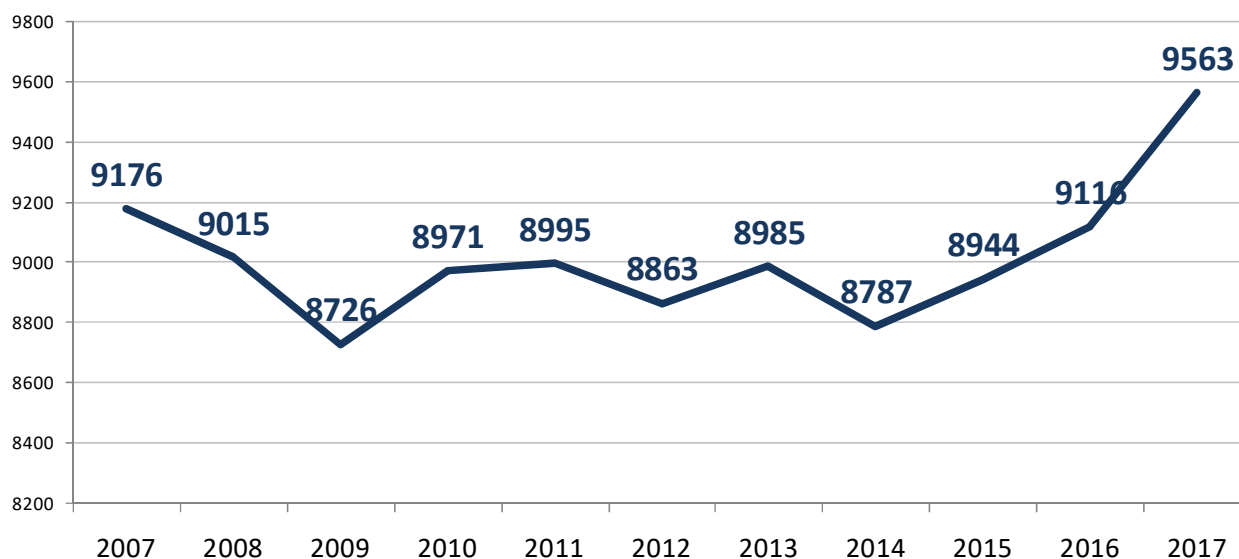
Dans les 24 pôles de proximité, quelques communes disposent également d'une offre d'emplois significative : Soudan (634 emplois), Erbray (587), Issé (459), Moisson la Rivière (422), et dans une moindre mesure Juigné des Moutiers qui apparaît avec un taux de concentration de l'emploi élevé (179 emplois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

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

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

Evolution du nombre d'emplois salariés privés Au 31 décembre - CC Châteaubriant-Derval

Source : Acooss-Insee-Dares, données brutes

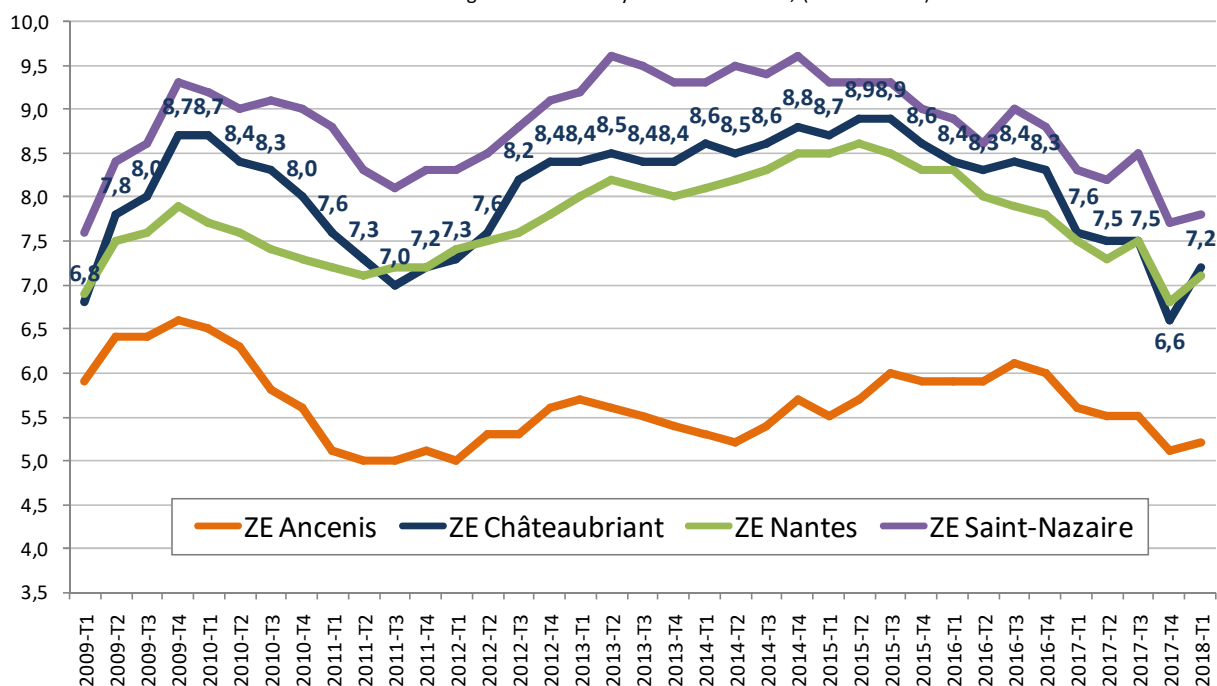


Les données les plus récentes de l'Acoss sur l'emploi salarié privé montrent une reprise amorcée en 2016 qui est confirmée en 2017 : plus de 600 emplois en 2 ans. Cette hausse est portée par les activités des agences de travail temporaire : +284 emplois à Châteaubriant et +82 à Derval, entre 2015 et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

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

Evolution du taux de chômage par zone d'emploi

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



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

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

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

3.4 Synthèse

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

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

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

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

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

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

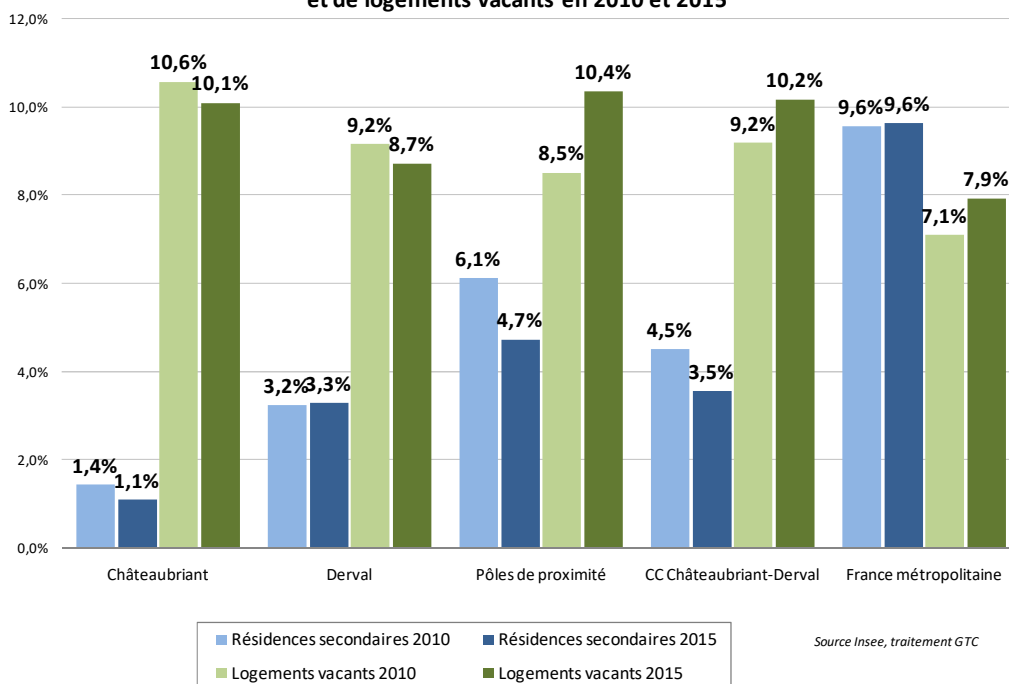
Entre 2015 et 2017, l'amélioration du contexte économique national se traduit par une **progression de l'emploi salarié privé** sur le territoire, grâce au développement des activités liées au travail temporaire. Cette évolution notable puisqu'elle est plus marquée que la tendance nationale (+2,3% par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

4. Structure du parc de logements

4.1 Plus de 2 200 logements vacants

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

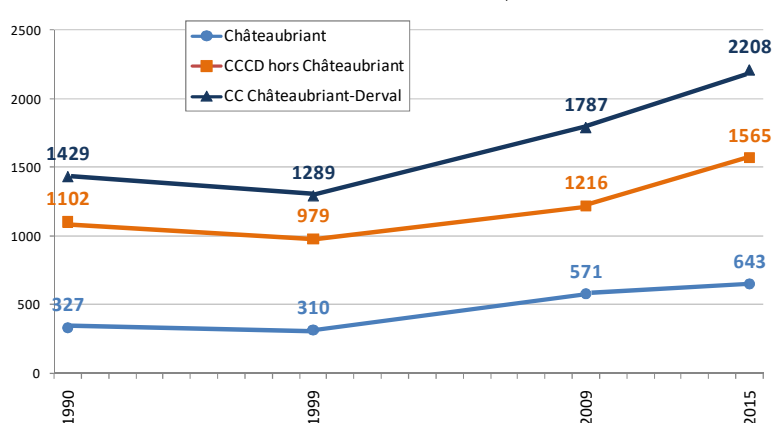
Taux et nombre de résidences secondaires/logements occasionnels et de logements vacants en 2010 et 2015



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

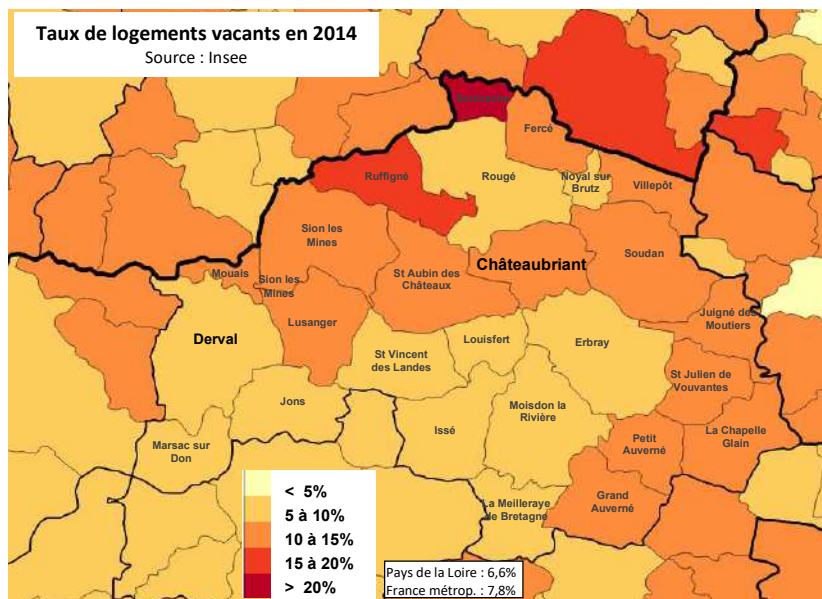
Si le parc de résidences secondaires, déjà faible, tend à diminuer (-169 entre 2010 et 2015), la vacance se développe avec 290 logements vacants en plus, pour atteindre plus de 2 200 logements totalement inoccupés en 2015.

Evolution du nombre de logements vacants CC Châteaubriant-Derval

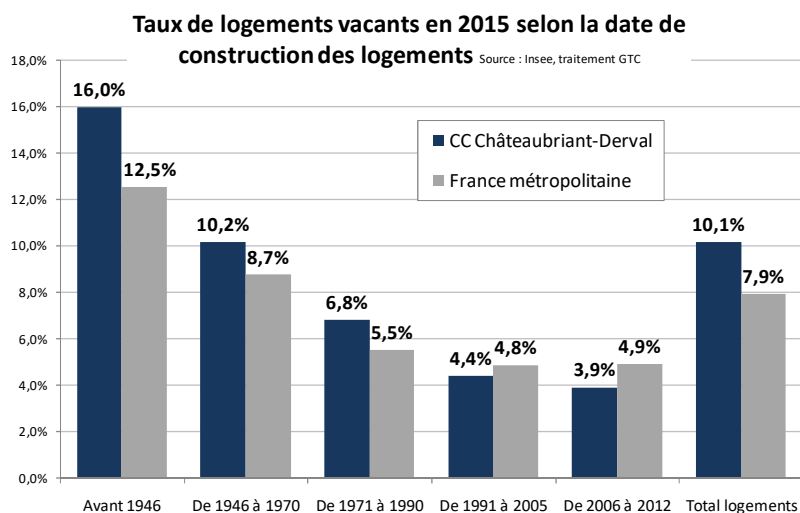


Ainsi, le taux de vacance de 10,2% est supérieur de 2,3 points à la moyenne nationale. **Il reste que le taux de vacance diminue à Châteaubriant et Derval** : après une phase de croissance démographique qui s'accompagnait d'un développement de la vacance, le phénomène tend à s'inverser, sauf dans les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

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



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



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

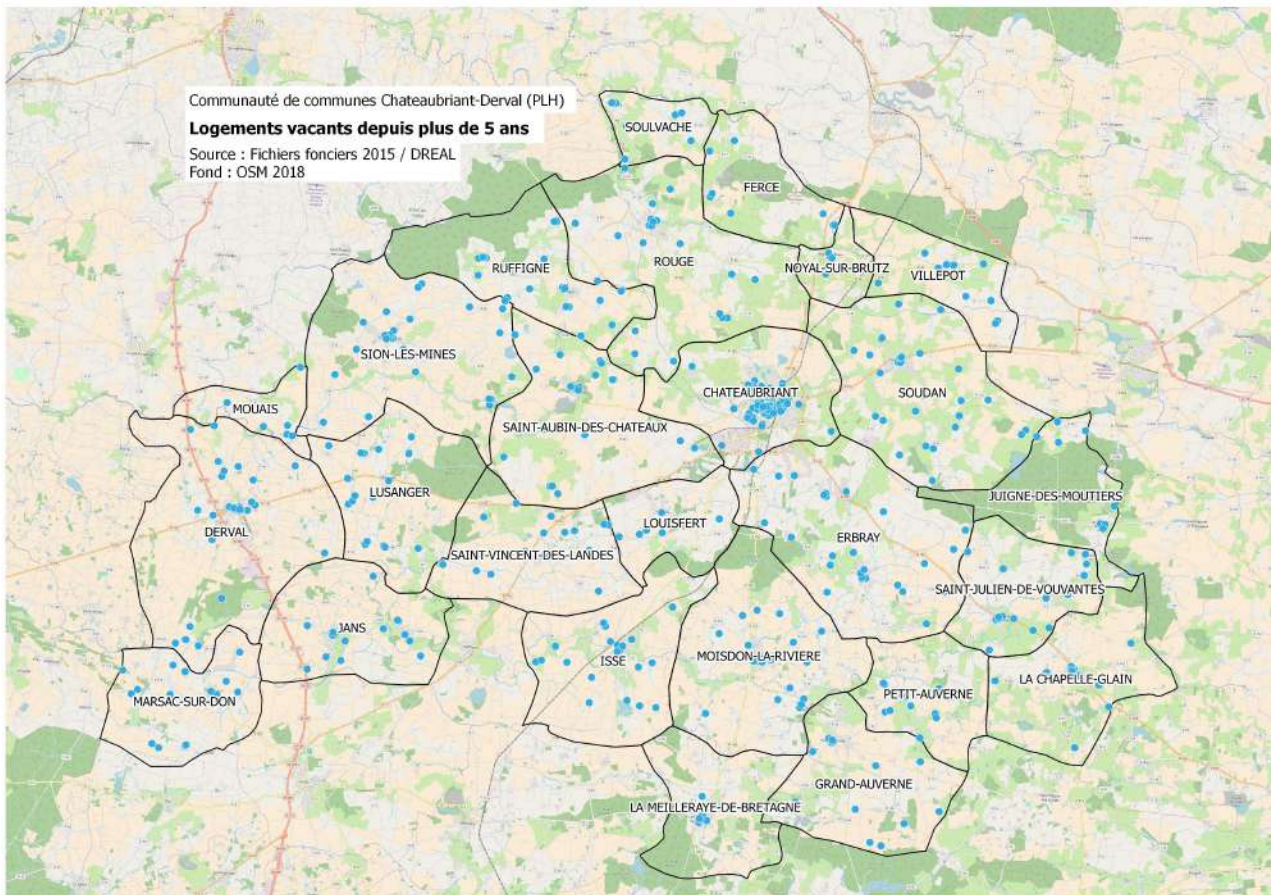
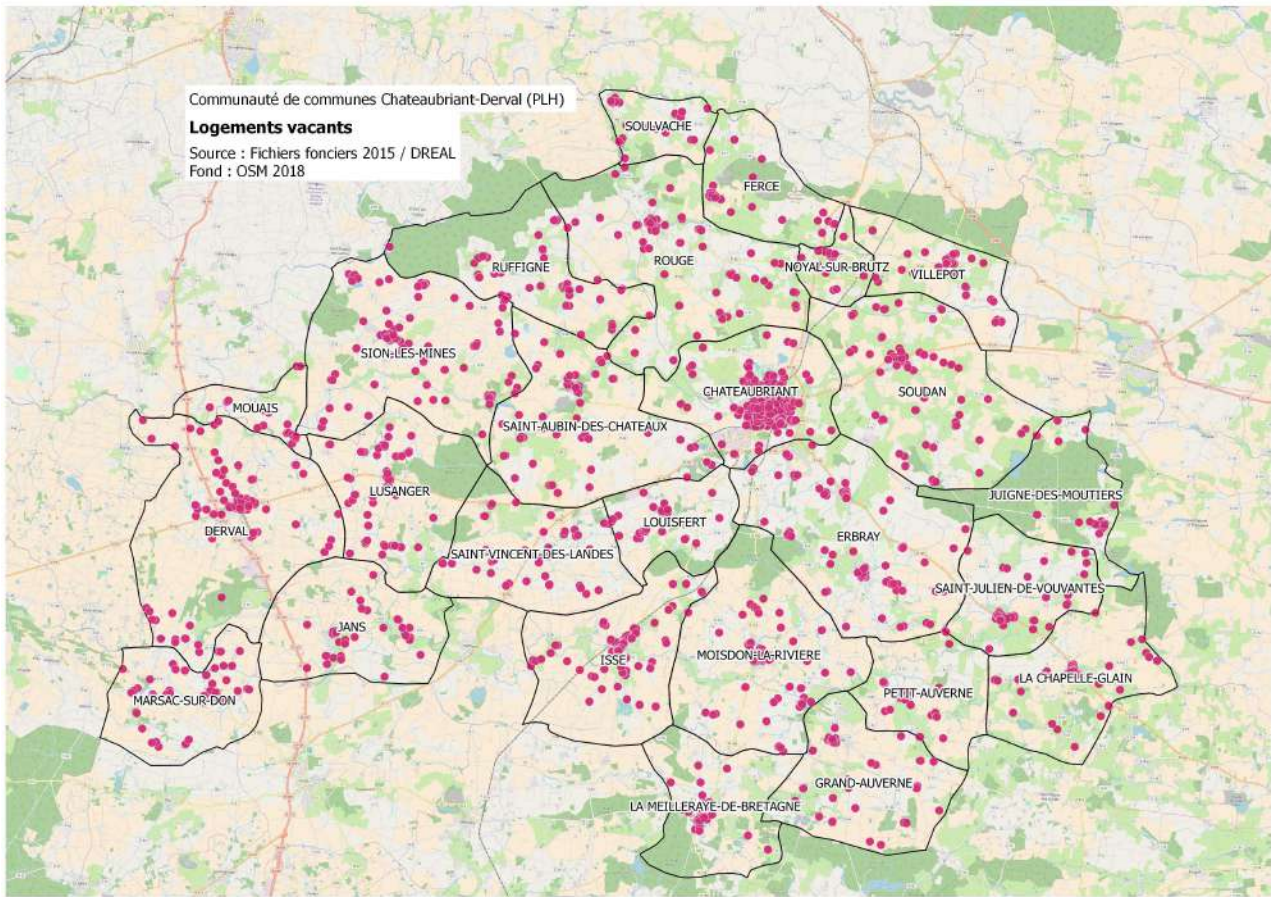
Au travers du fichier « MAJIC », les données fiscales apportent un complément d'informations intéressant pour localiser de manière précise la vacance et la qualifier. Le travail fourni par l'équipe d'étude, complété par la vérification de terrain réalisée par les élus, a permis une actualisation et un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

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

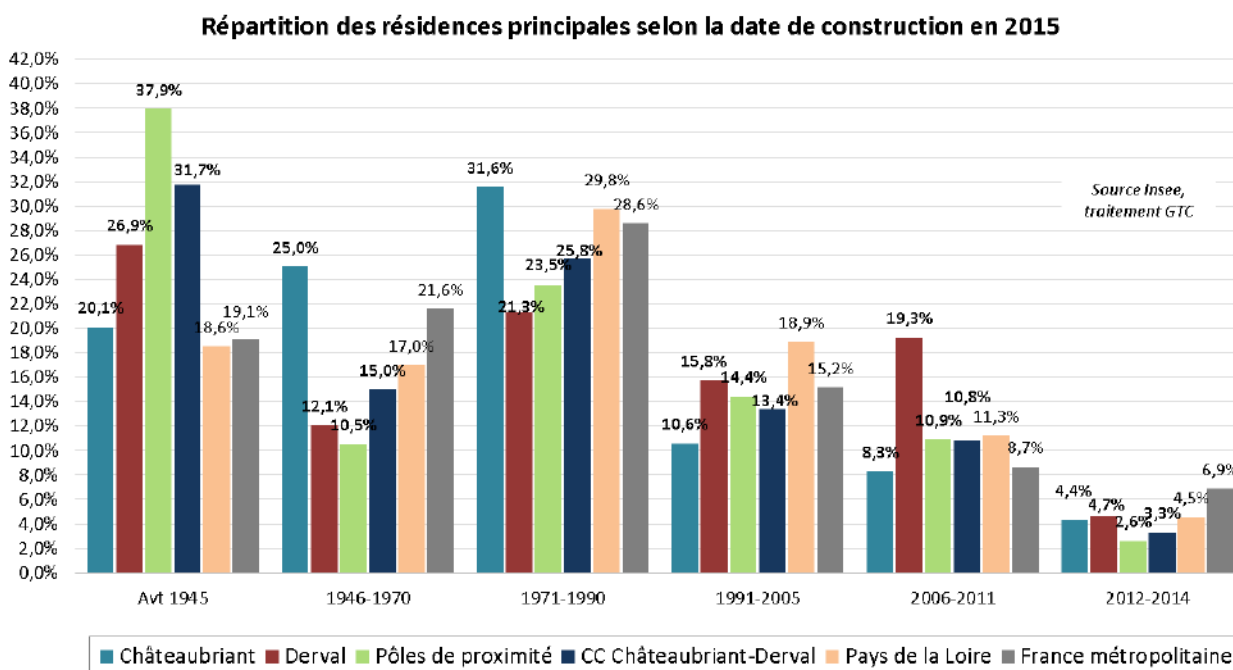
<i>Logements vacants selon le fichier fiscal "MAJIC" au 1er janvier 2015</i>	Nbre Logts Vacants	dont nbre Logts Vacants de plus de 5 ans	dont taux Logts Vacants de plus de 5 ans	dont nbre Logts Vacants qualifiés de médiocre*	dont taux Logts Vacants qualifiés de médiocre*
Châteaubriant	767	129	17%	63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

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

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



4.2 Poids important du parc ancien



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

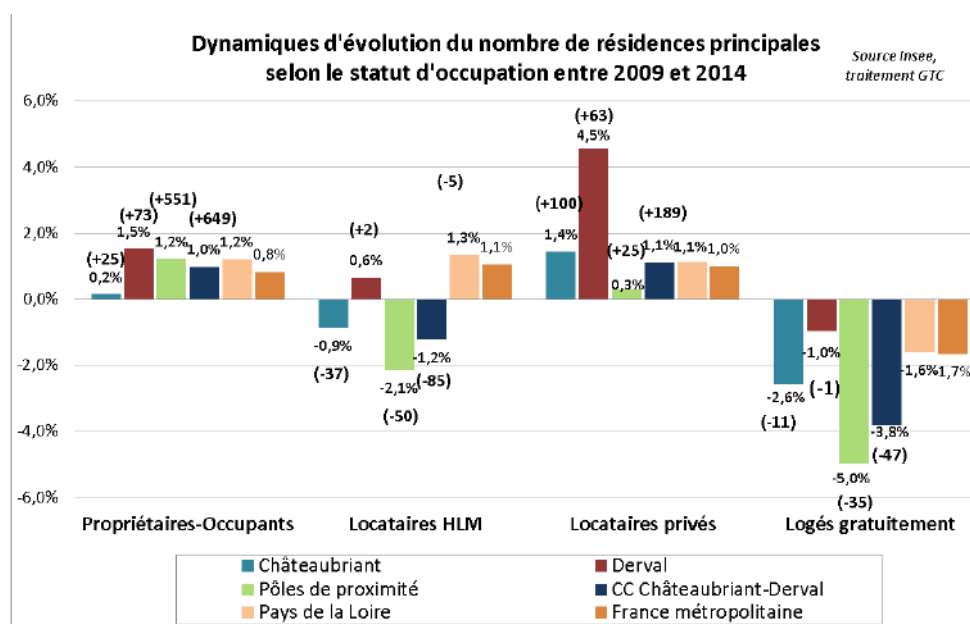
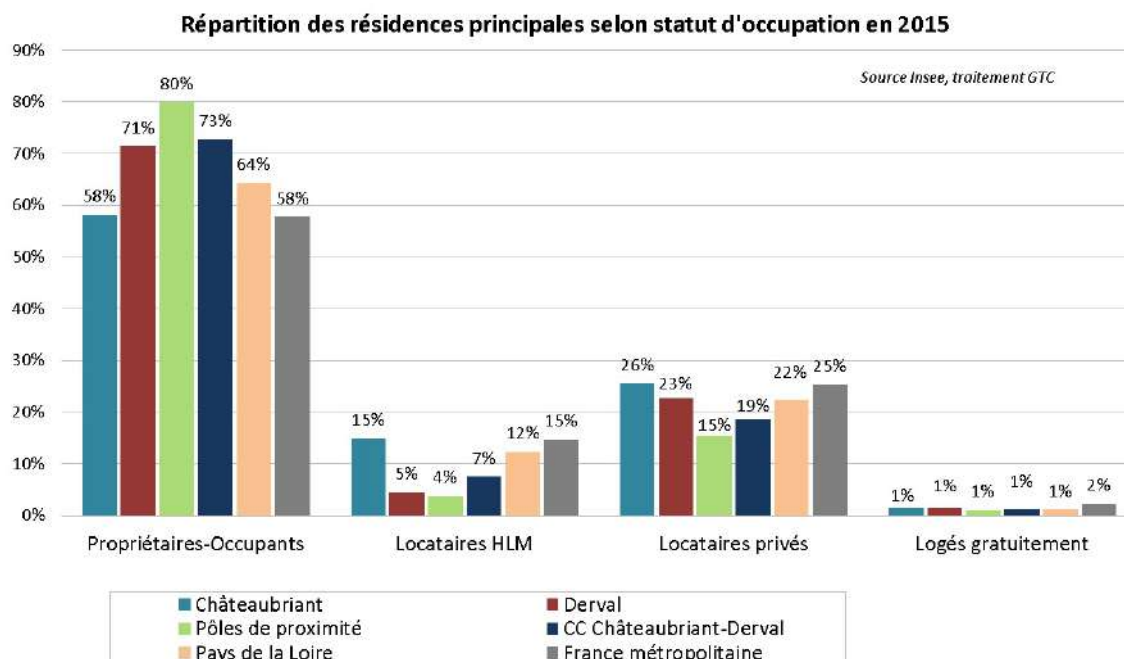
* Source : Théma " Les ménages et la consommation d'énergie", mars 2017, Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, en charge des relations internationales sur le climat - SOeS Enquête Phébus

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

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

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

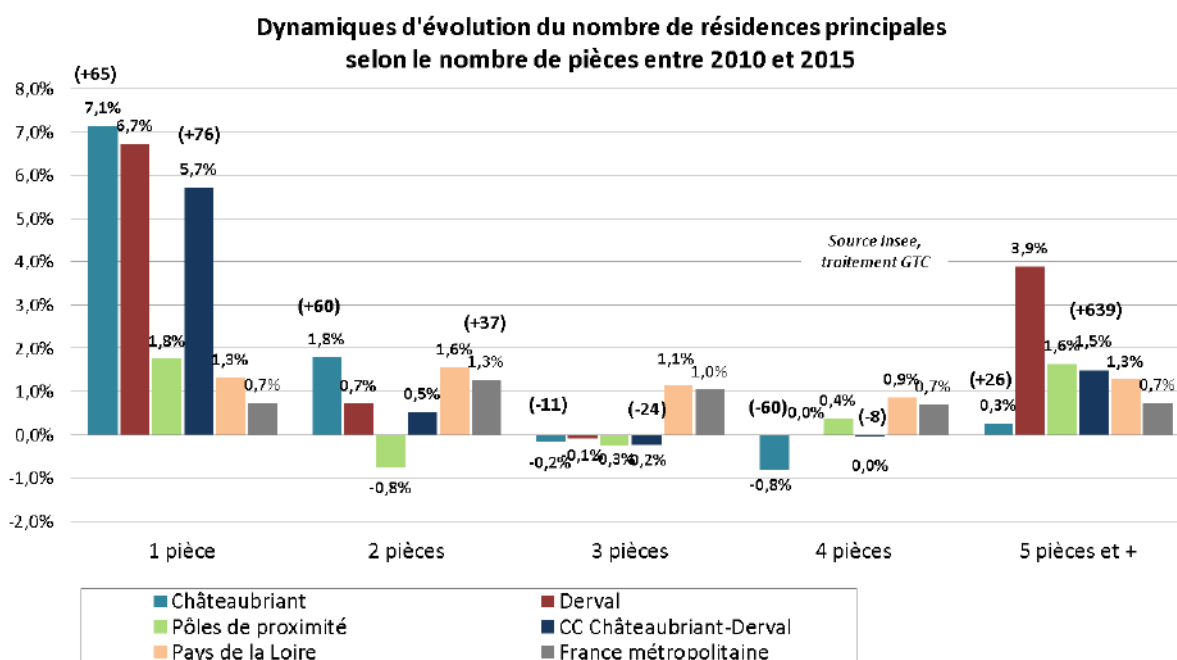
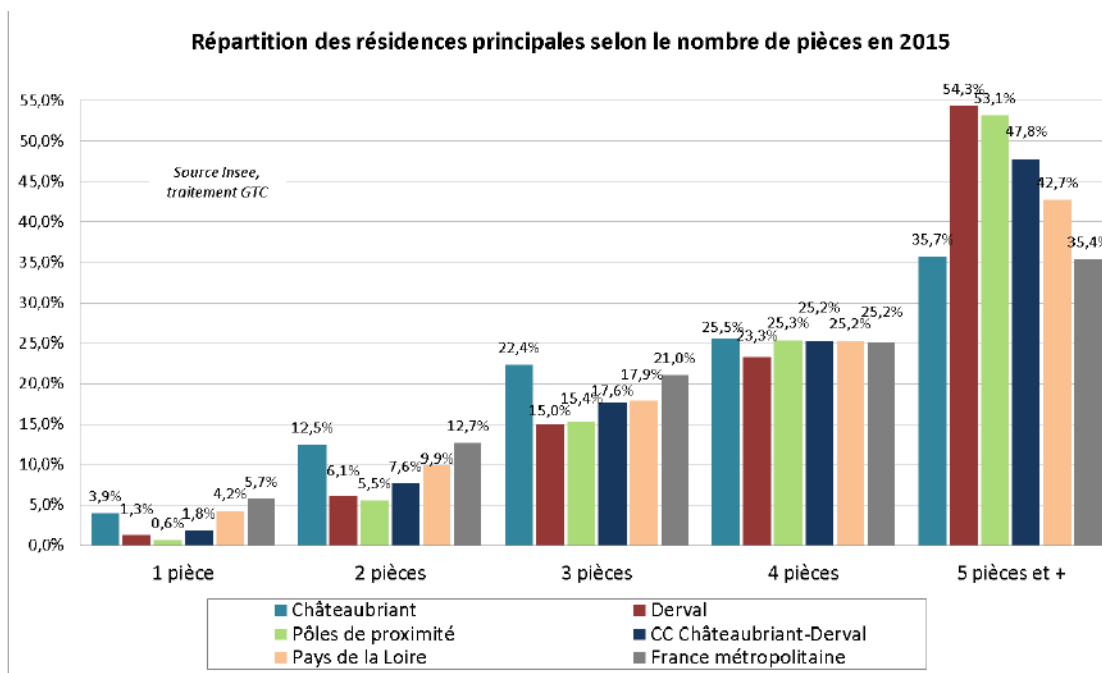
4.3 Trois quarts de propriétaires occupants



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

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

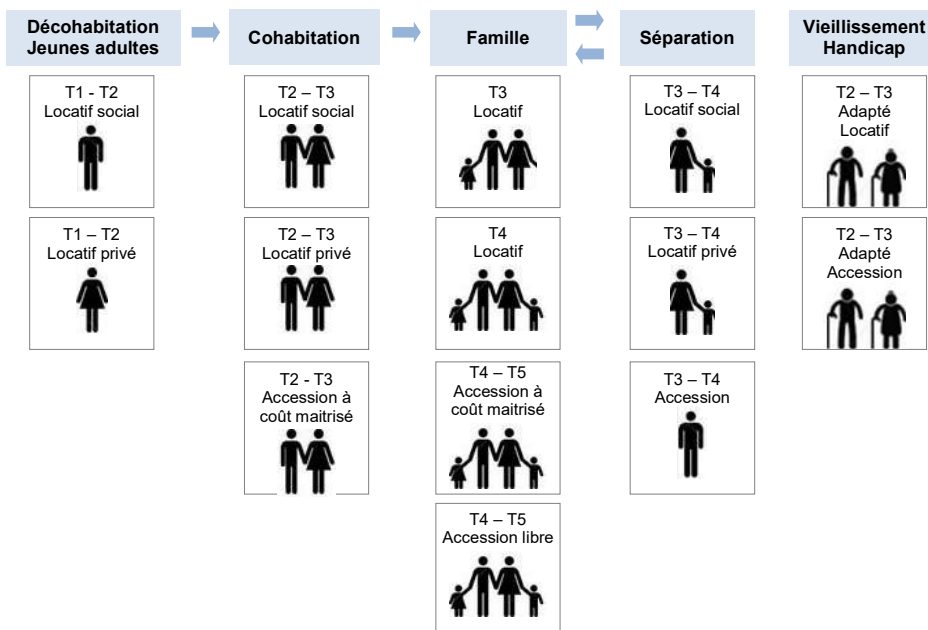
4.4 La moitié des résidences principales sont de grande taille



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

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

Exemples de parcours résidentiels

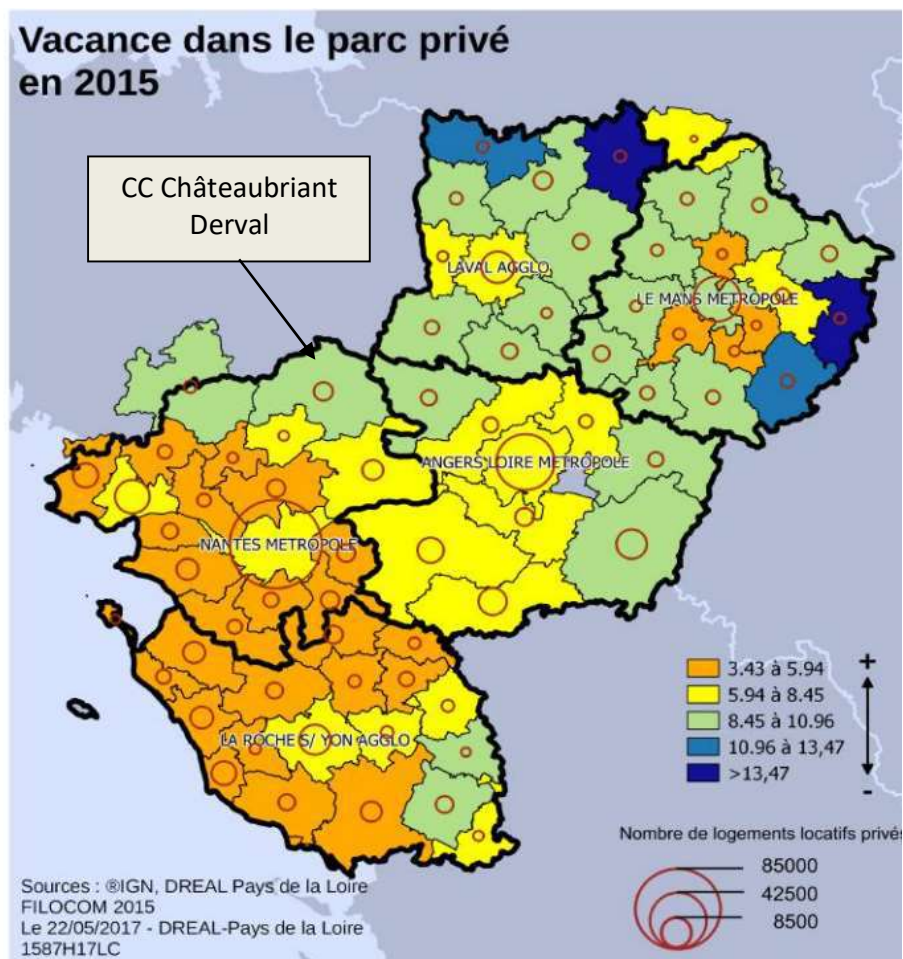


La poursuite de la diversification de l’habitat doit viser une meilleure adéquation avec les besoins des ménages selon leur situation dans le parcours résidentiel : élargissement de l’offre de logements de petite et moyenne taille (T1, T2, T3) dans certaines communes bien équipées afin de couvrir les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

5. Parc de logements privés et marché immobilier

5.1 Vacance relativement élevée dans le parc privé

Par EPCI de la région Pays de la Loire



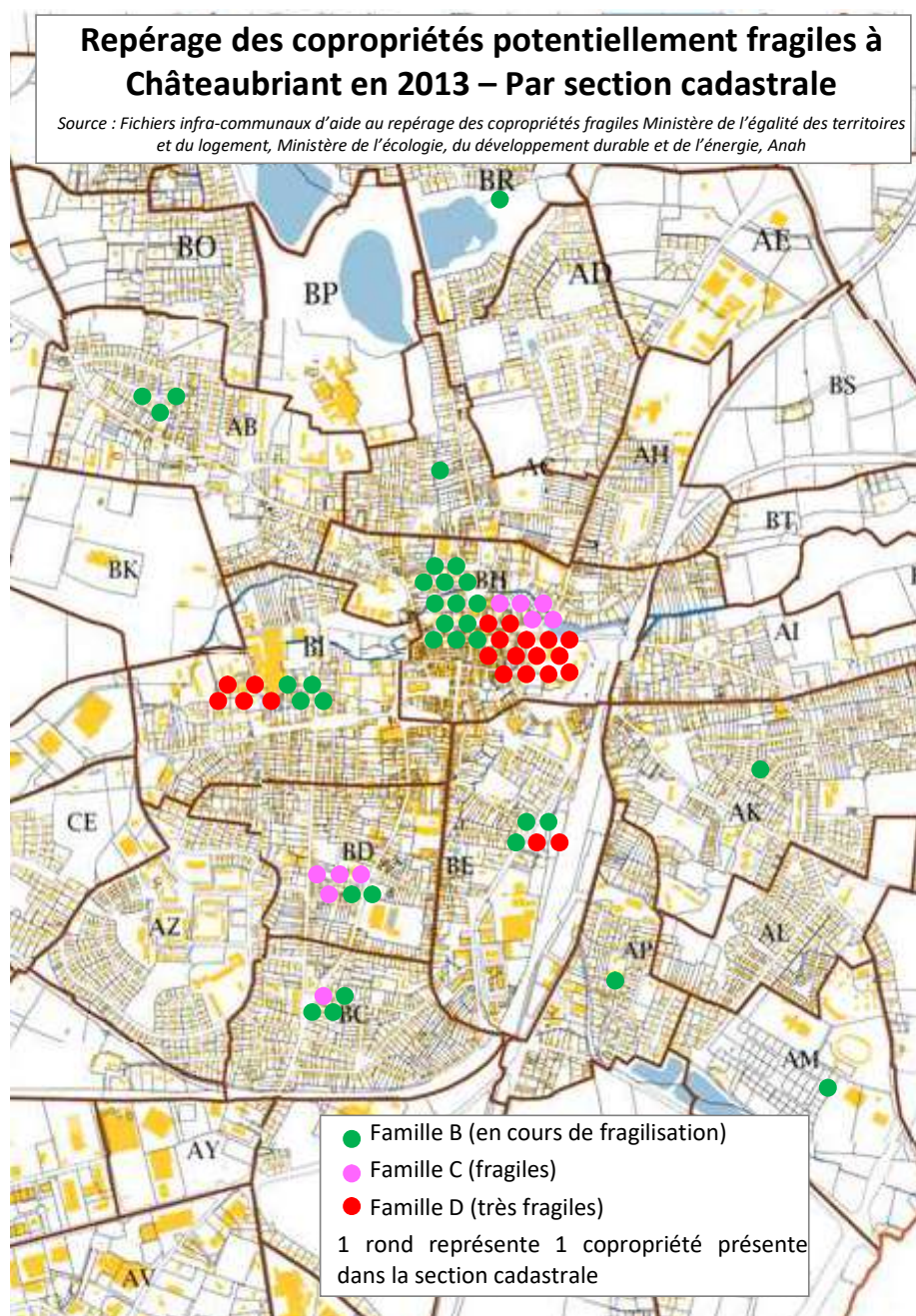
(Source : Filocom. Système d'information sur les tensions des marchés du logement – Année 2017
DREAL Pays de la Loire Service Intermodalité Aménagement Logement Juin 2017)

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

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

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

5.2 Soixante-cinq copropriétés potentiellement fragiles



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

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

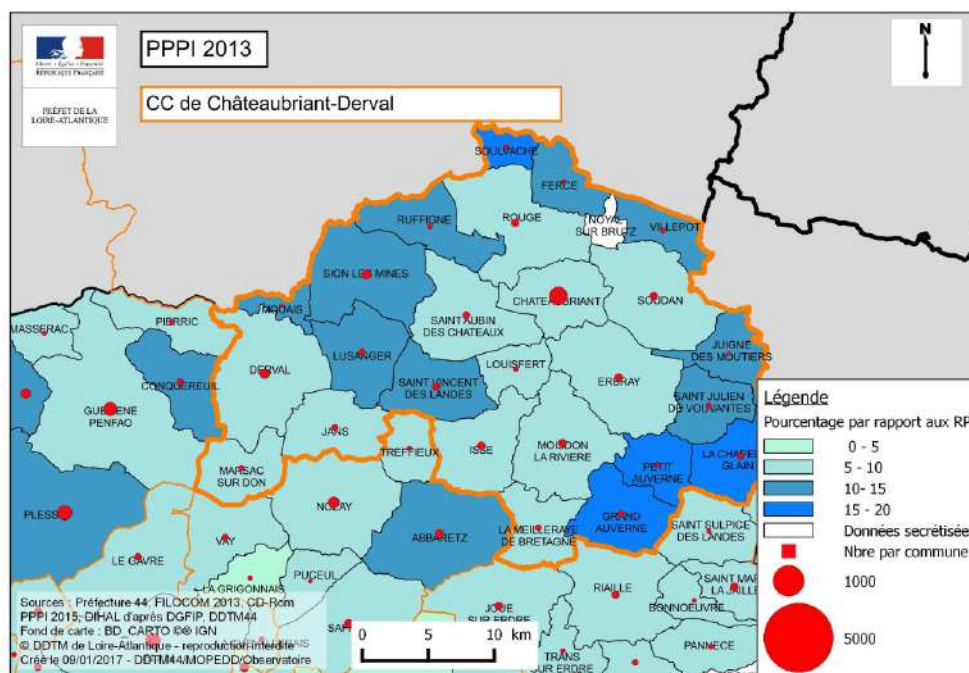
- 33 copropriétés (51%) sont « en cours de fragilisation » (famille B).
- 11 copropriétés (17%) sont « fragiles » (famille C).
- **21 copropriétés (32%) sont « très fragiles »** (famille D). Mais celles-ci sont de petites copropriétés, elles comptent toutes entre 2 et 11 logements, ce qui limite la portée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

Ces ensembles se caractérisent par :

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

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

5.3 Un parc potentiellement indigne relativement représenté



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

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

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

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

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

Dossiers agréés par l'Anah 2013-2017 Source : DDTM44	Nb Logements subventionnés Anah	Logts LCTS	Logts LC	Logts LI	Logts indignes	Logts très dégradés	Logts autonomie	Logts énergie
		Conventionnement avec travaux						
CC Châteaubriant-Derval	489	3	8	0	11	5	166	321

LCTS : Logements conventionnés Très Social, LC : Logements Conventionnés Social, LI : logements Loyer Intermédiaire

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

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

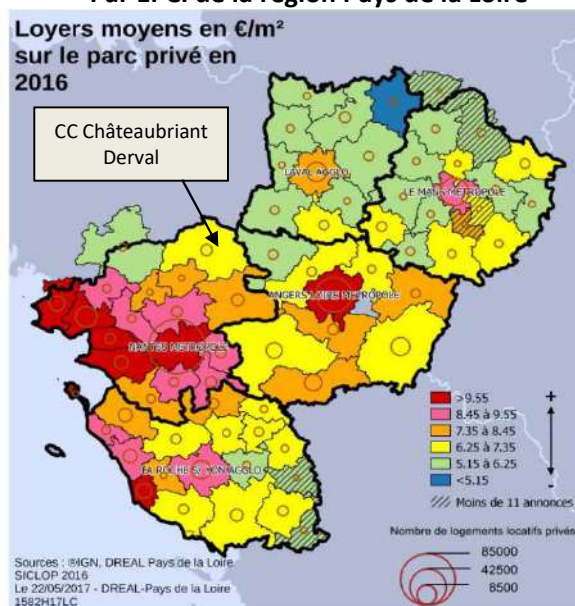
Mais les interventions les plus fréquentes concernent l'adaptation des logements à la perte d'autonomie de ses occupants (166 logements) et encore plus la réalisation de travaux favorisant les économies d'énergie.

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

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

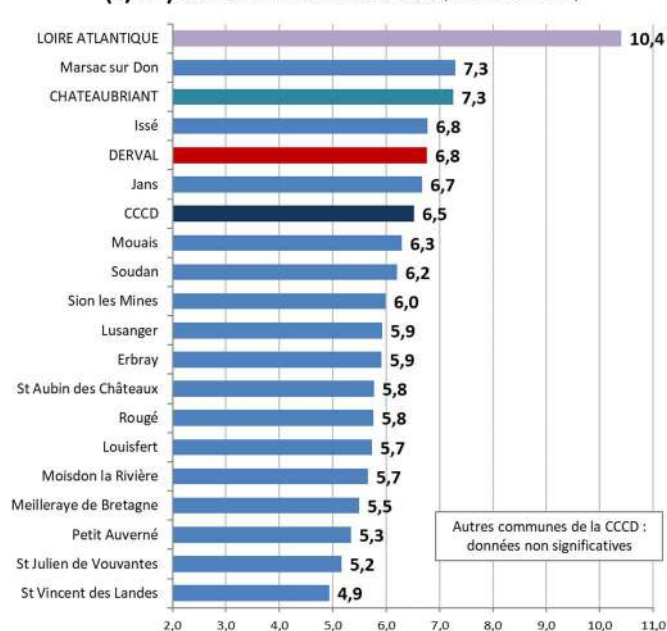
5.5 Un niveau de loyer du parc privé assez attractif

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



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

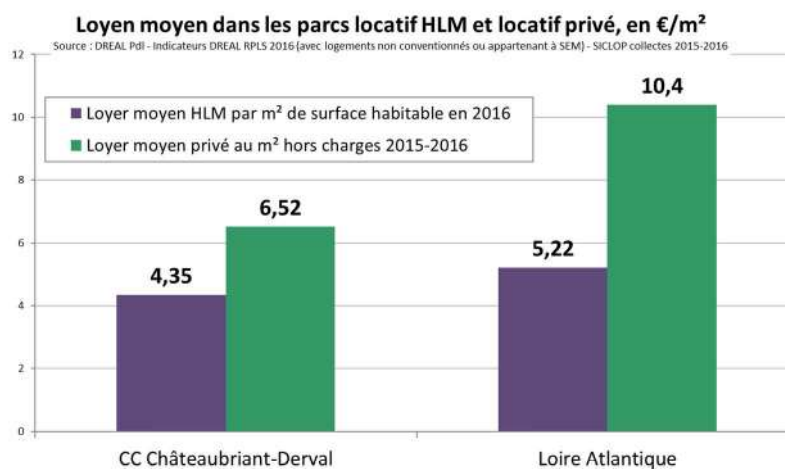
Loyer moyen privé au m² hors charges 2015-2016 (€/m²)



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

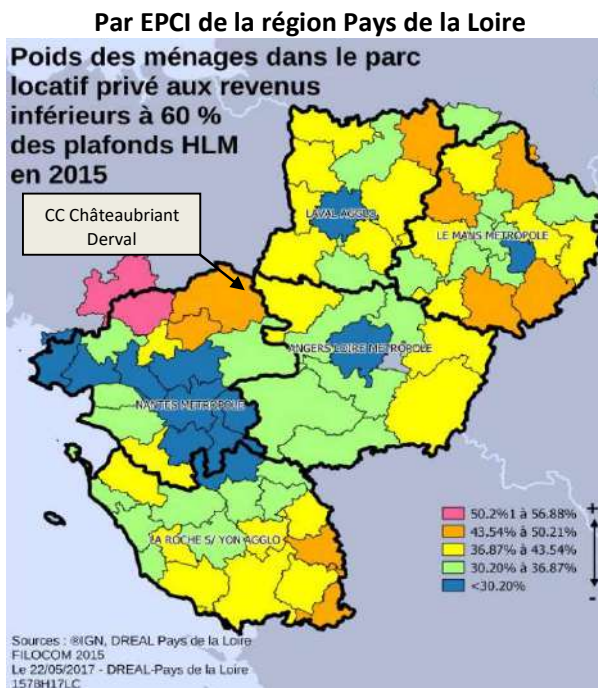
Rappelons que le revenu disponible médian des ménages de 18 300€ en 2014 dans la Communauté de Communes est de 13% inférieur à celui du département (20 997€).

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



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

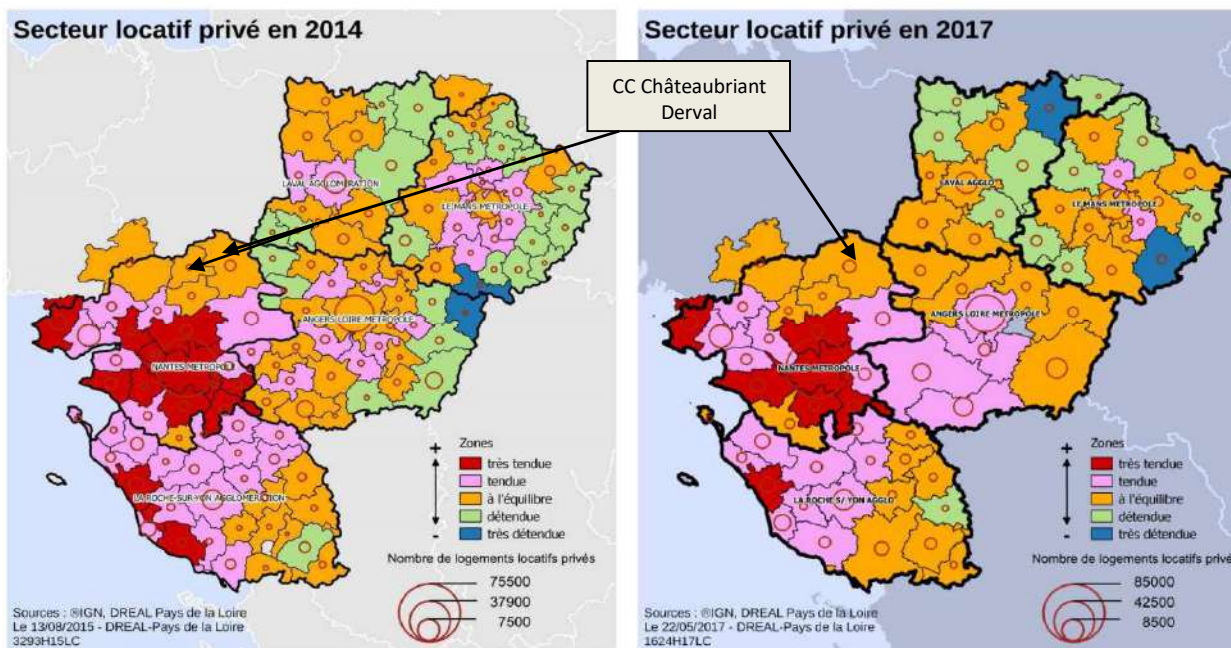
Le parc locatif privé de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval joue un rôle social dans l'accueil des ménages à faibles ressources bien davantage que dans les secteurs tendus : près de 5 locataires sur 10 disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, ils sont moins de 3 dans les métropoles.



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

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

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



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

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

5.8 L'avis des agents immobiliers

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

Le marché de la vente :

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

Le marché du terrain à bâtir

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

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

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

L'état des biens immobiliers :

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

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

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

6. Parc locatif social

6.1 Structure du parc locatif social HLM

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

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

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

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

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

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

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

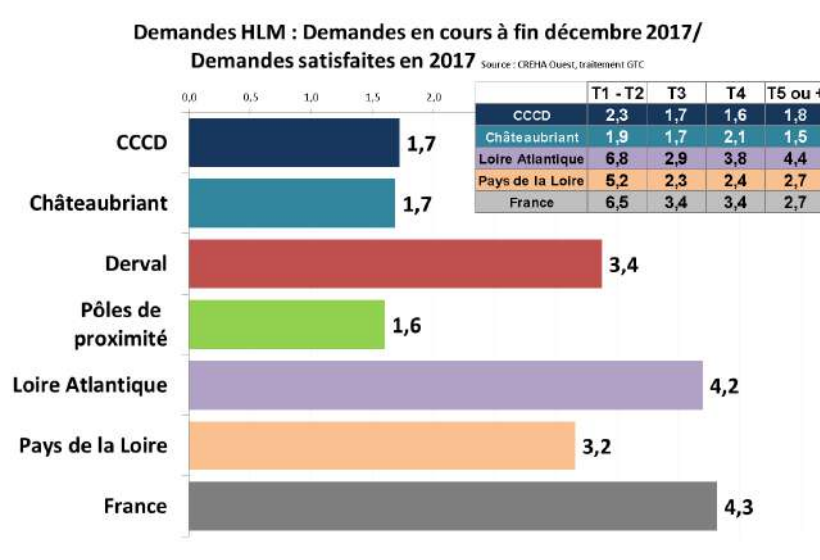
La répartition typologique des logements n'est pas très différente de celle de la Loire-Atlantique.

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

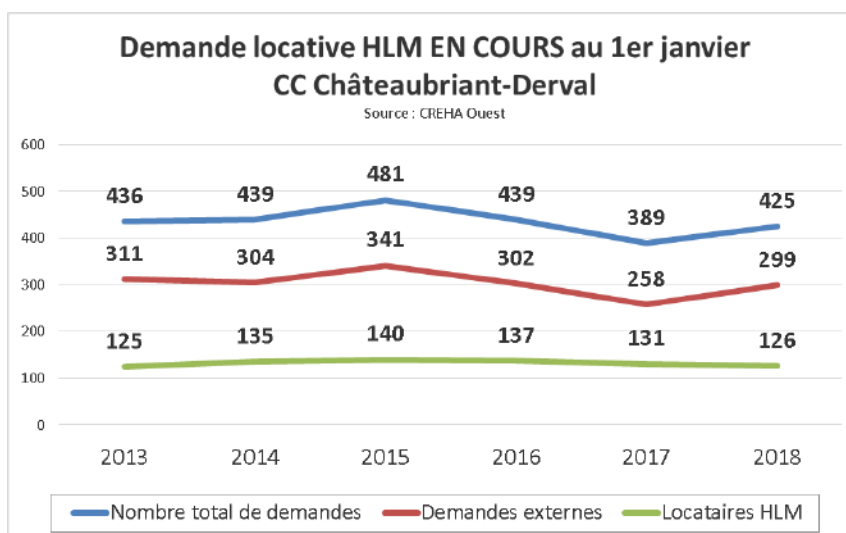
6.2 Demande et attributions de logements locatifs sociaux

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

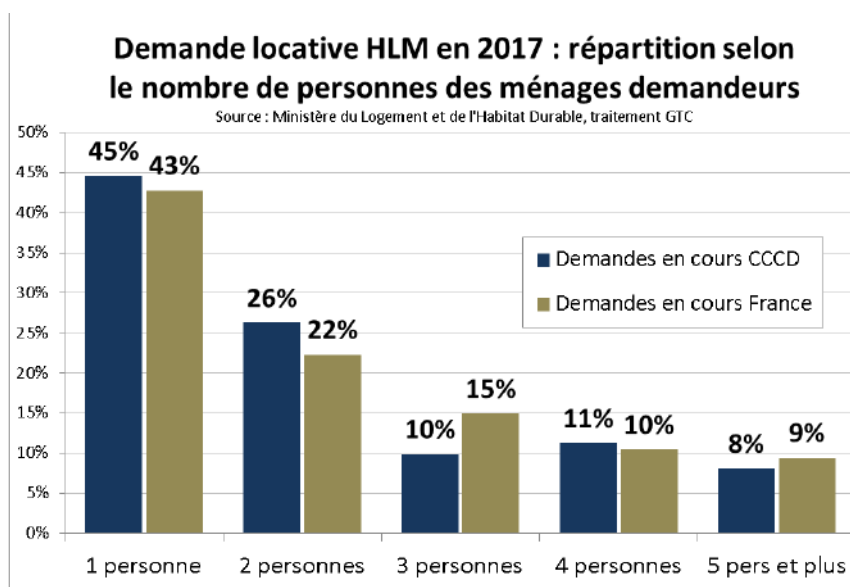
Avec 425 demandes répertoriées au 1^{er} janvier 2018, le **nombre des demandes** n'est **pas très élevé** si on le rapporte au parc (26 demandes pour 100 logements existants, contre 40 en Pays de la Loire et 43 en France métropolitaine) ou au nombre de demandes satisfaites en 2017 (1,7 demandes pour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



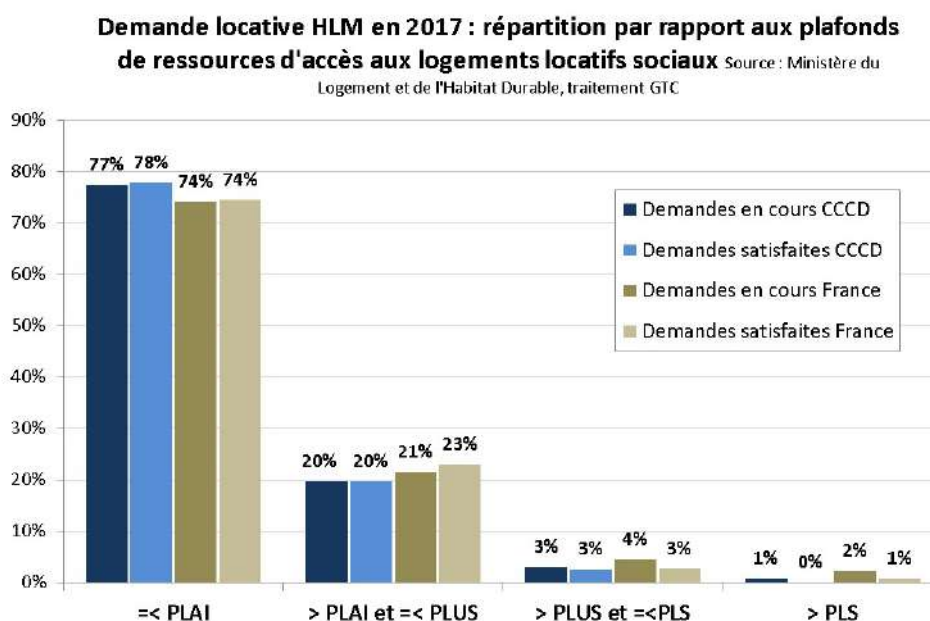
En matière d'évolution, on peut noter un accroissement du nombre de demandes en 2017 après 3 années de baisse continue. Cette hausse est portée par la demande de ménages qui ne sont pas déjà logés dans le parc HLM.



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

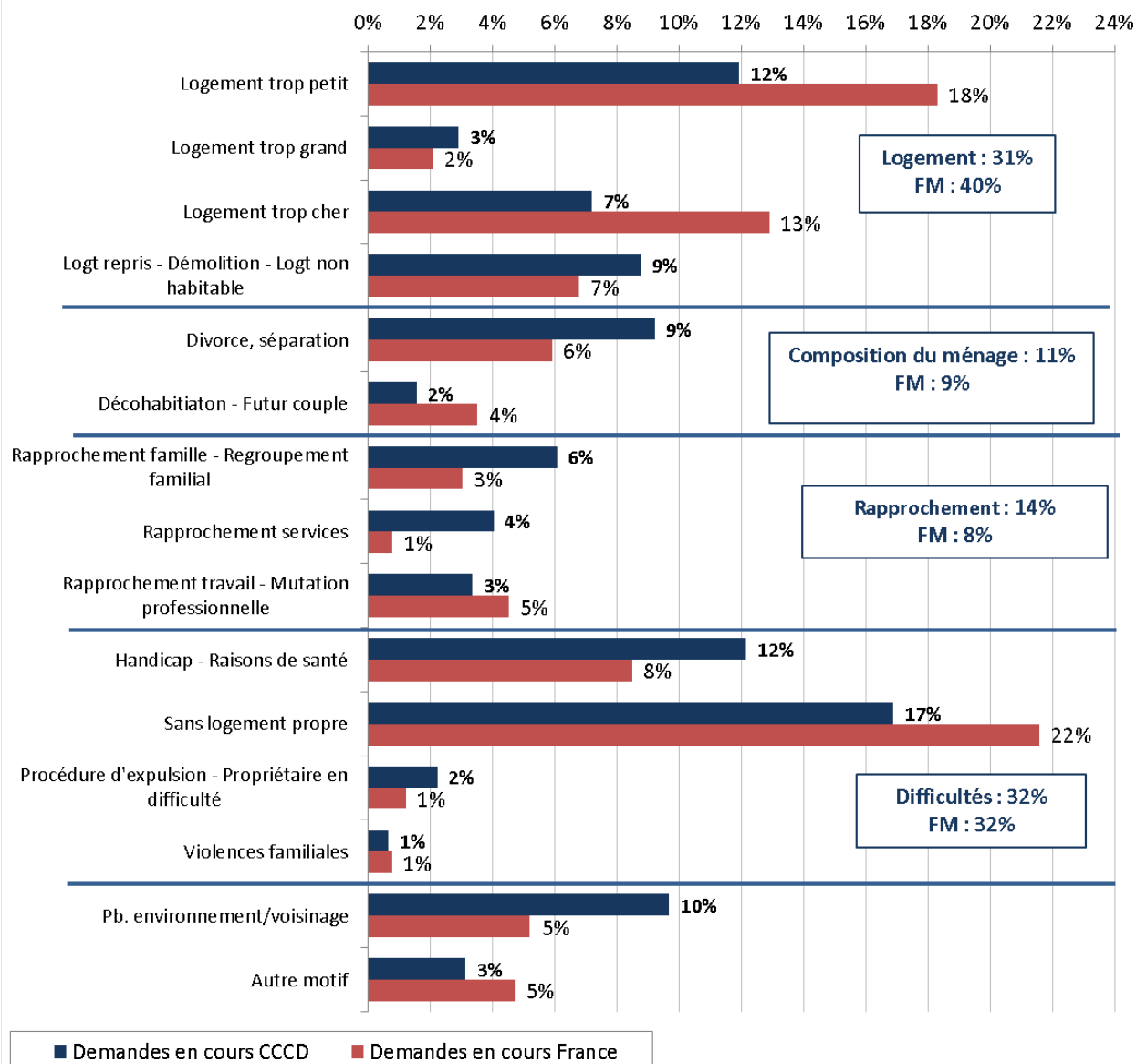


Par rapport aux ressources, le poids des ménages dont les revenus permettent d'occuper un logement de financement « PLAI », c'est-à-dire des ménages se situant 30% en dessous des plafonds HLM classiques (financement PLUS) est plus élevé, conformément au constat d'un niveau de ressources global des ménages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



Demande locative HLM en 2017 : répartition selon le motif de demande

Source : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, traitement GTC



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

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



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

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

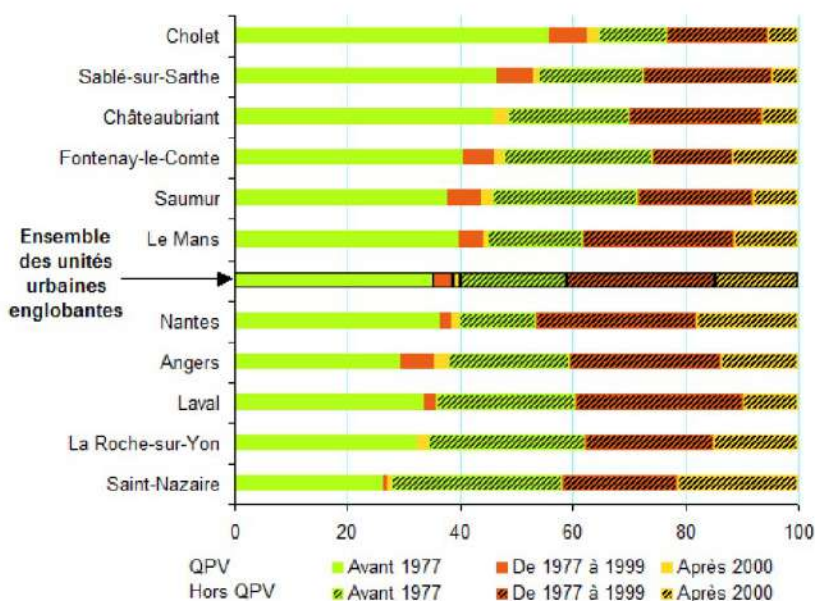
Comme dans d'autres villes des Pays de la Loire, le quartier de La Ville aux Roses présente la particularité d'être inséré dans un marché immobilier relativement peu tendu.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Les logements locatifs communaux

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

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

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

Parc locatif communal - Communauté de Communes Châteaubriant - Derval

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

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

6.5 Parc locatif social privé : 111 logements conventionnés

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

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

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

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

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

7.1 Accueil des personnes âgées

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

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

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

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

Logements spécifiques :

Logements spécifiques d'accueil des personnes âgées - CC Châteaubriant-Derval Source :

Conseil Départemental de Loire Atlantique

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

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

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

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

Structures d'hébergement :

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

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

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

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

Estimation CC Châteaubriant-Derval
122



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

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

Evolution de la population :

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

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

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

7.2 Accueil des personnes handicapées

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

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



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

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

Hébergement et accueil spécifique pour jeunes ou pour personnes en difficultés

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

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

Jeunes :

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

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

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

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

Personnes en difficultés :

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Accueil des gens du voyage

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

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

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

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

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

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

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

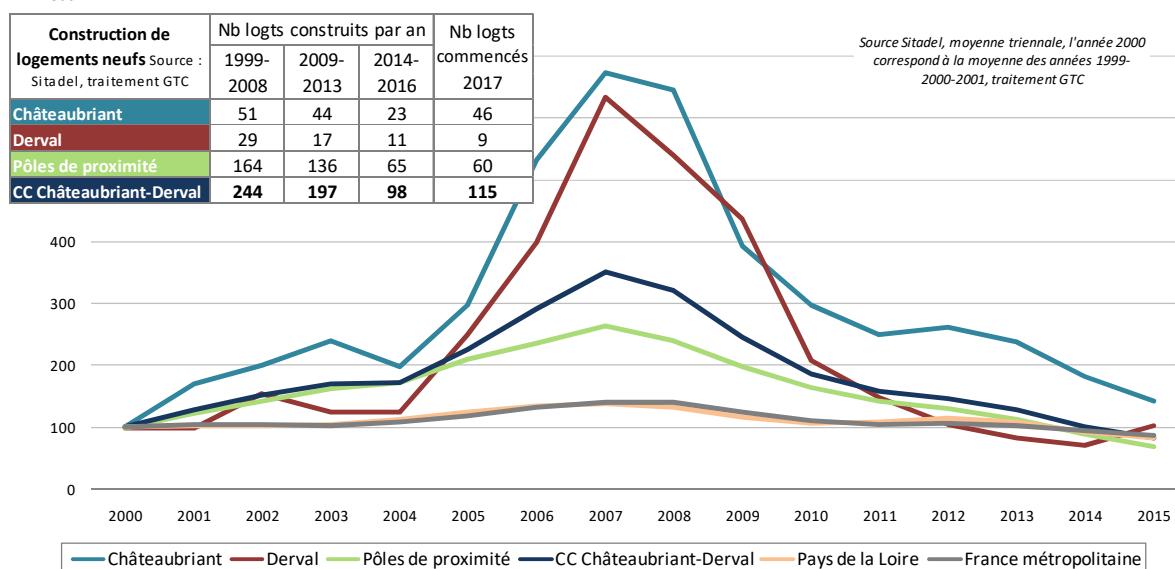
Au-delà de ce contexte financier, la gestion de l'aire d'accueil est une source de difficultés récurrentes comme en témoignent son état d'insalubrité constaté par les services de l'ARS dans un rapport du 16 novembre 2018 ou encore la rotation des gestionnaires en raison de la difficulté à mener leurs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

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

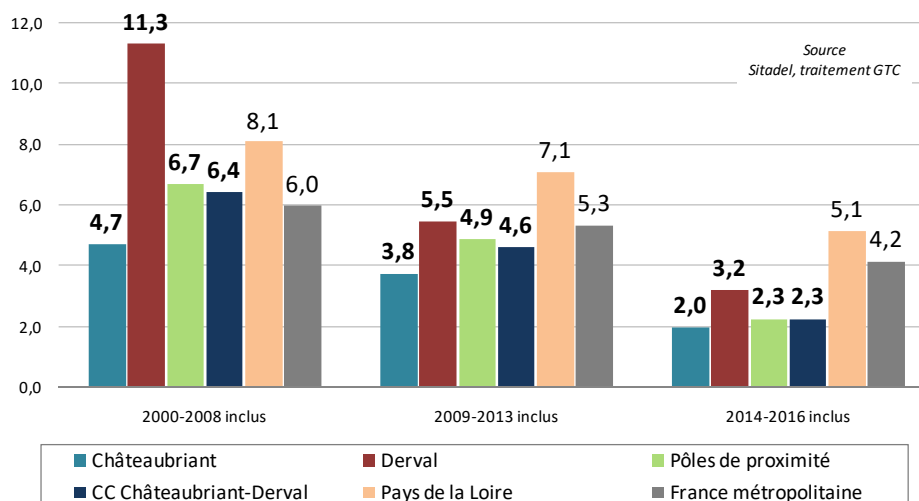
8. Construction neuve

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

Evolution du nombre de logements construits, base 100 en 2000

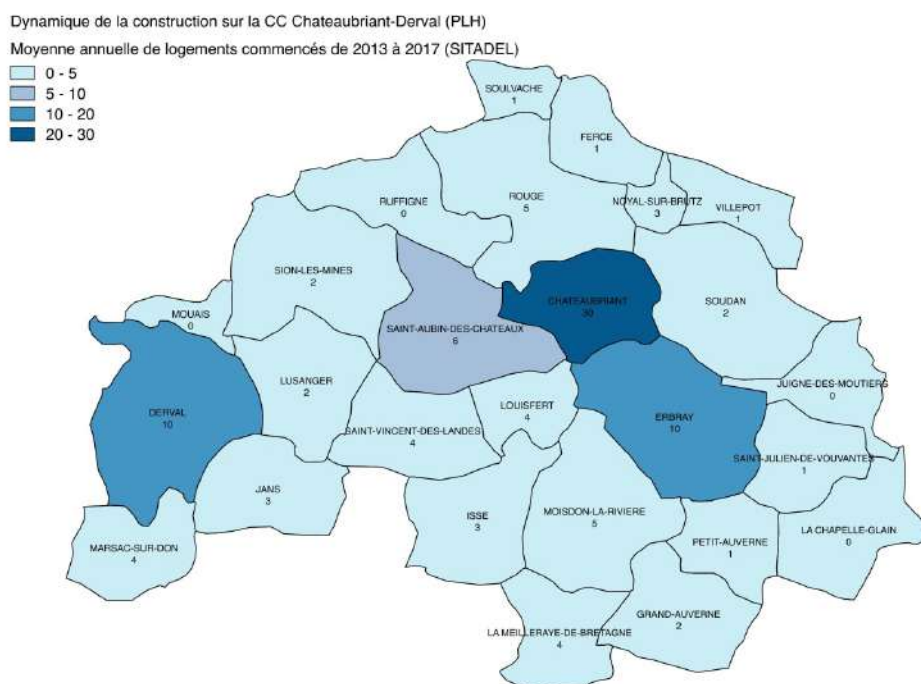


Indice de construction
(nombre de logements construits par an pour 1000 habitants)



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

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

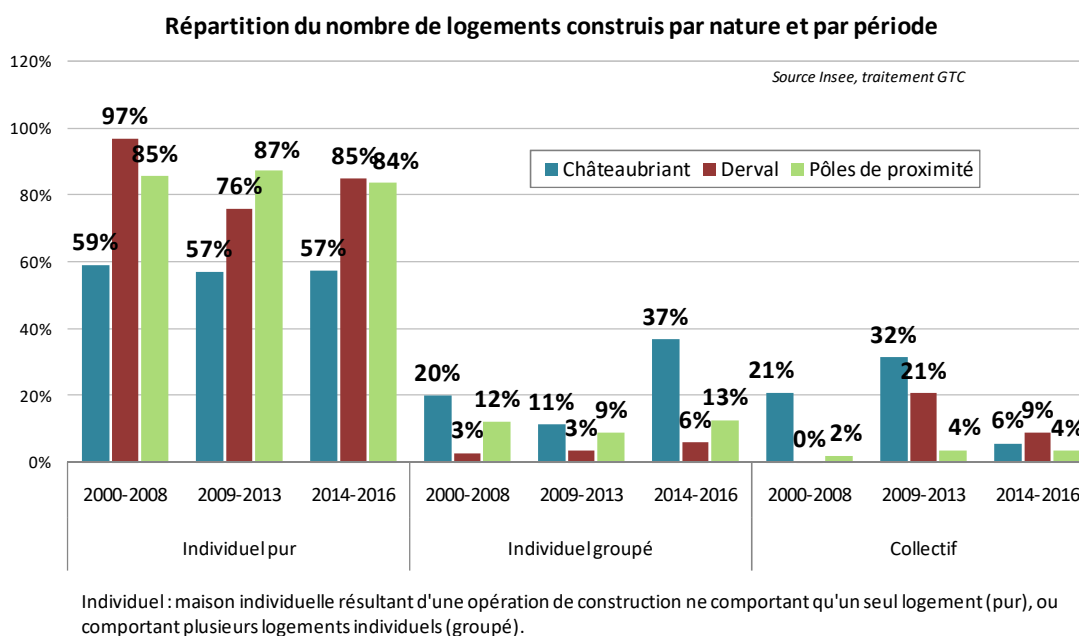


Une légère reprise est perceptible à Châteaubriant. Les services de la ville observent une hausse du nombre de demandes de permis de construire en 2017 et début 2018. Les données Sitadel vont dans le même sens avec 46 logements commencés en 2017, contre 22 en moyenne par an les 3 années précédentes.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

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

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

8.2 Forte prépondérance de l'individuel pur



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

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

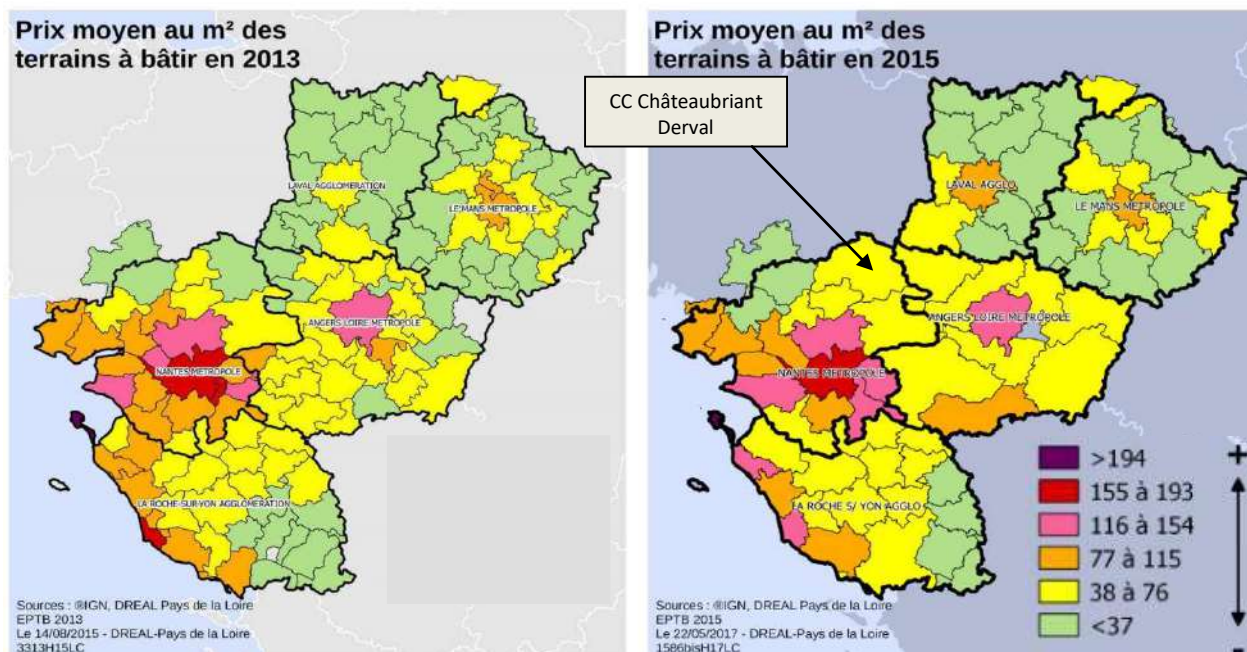
Sans pour autant construire des grands immeubles de logements collectifs qui s'intègrent davantage dans les espaces urbains, l'individuel groupé, l'intermédiaire et les petits collectifs pourraient sans doute être davantage développés sur le territoire.

Surface moyenne 2000-2015 des terrains pour la construction de logements commencés (tout type), en m ²	
CC Châteaubriant-Derval	1 316
Châteaubriant	699
Loire Atlantique	591

Source : SITADEL DDTM 44

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

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



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

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

8.4 Opérations d'habitat en cours et en projet

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

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

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

Prix des lots dans les lotissements en cours (non exhaustif)
- Châteaubriant : 85€ à 110€ TTC / m ²
- Jans : 76€ / m ²
- Derval : 67 € / m ²
- Soudan : 51€ / m ²
- Moisdon la R : 40€ et 70€ / m ²
- Noyal sur B: 40€ / m ²
- St Vincent des L : 33€ / m ²
- Rougé : 15€ / m ²

Source : enquête auprès des communes, avril-mai 2018

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

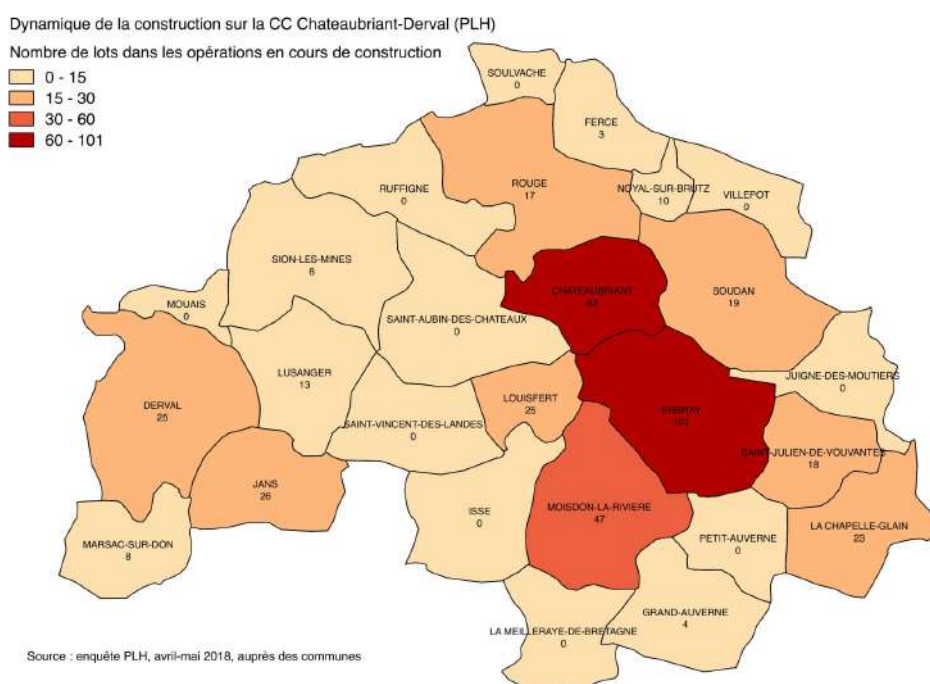
Les **prix indiqués varient de 15€ / m²** dans la commune de **Rougé** qui a volontairement défini un programme à coût modéré pour relancer l'attractivité de la commune, à **110€ / m²** à **Châteaubriant**. Dans certaines communes, les élus considèrent que le prix des lotissements ne doit pas dépasser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

Parmi ces opérations :

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

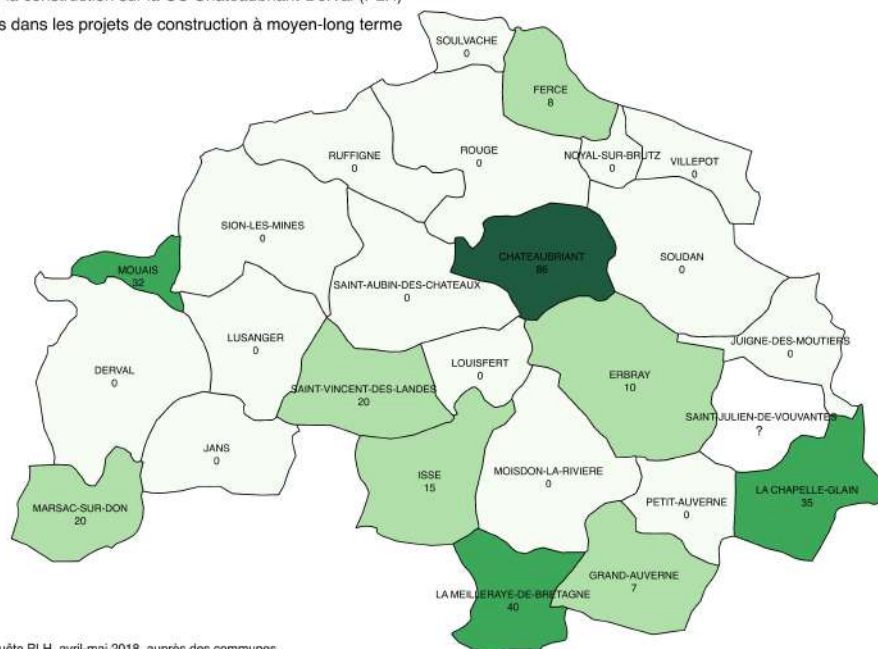
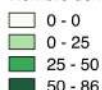
- **Les opérations projetées sont au printemps 2018 au nombre de 16**, sachant que certains programmes ne seront peut-être pas réalisés comme prévu et que d'autres peuvent être lancés sans qu'ils soient envisagés actuellement. **Ces opérations essentiellement d'initiative publique (12) et dont 3 pourraient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

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



Dynamique de la construction sur la CC Chateaubriant-Derval (PLH)

Nombre de lots dans les projets de construction à moyen-long terme



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

8.5 Facteurs limitant le développement de l'habitat

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

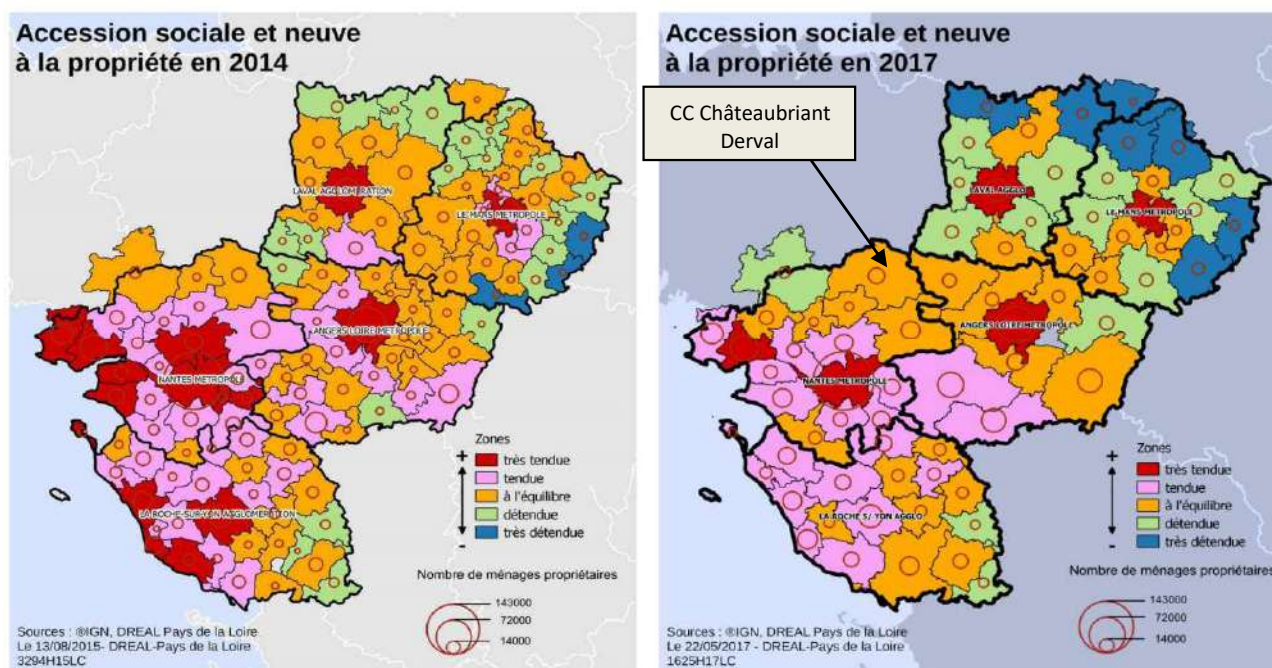
- A la **desserte routière** : liaison entre les routes Nantes-Rennes et Rennes-Angers.
- A l'**éloignement des pôles urbains** et à l'insuffisance des moyens de transport collectif et de commerces et services de proximité dans les communes rurales.
- Au **foncier** lorsque le territoire communal est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

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

Source : enquête PLH auprès des communes, avril mai 2018

8.6 Accession sociale et neuve à la propriété

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



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

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

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

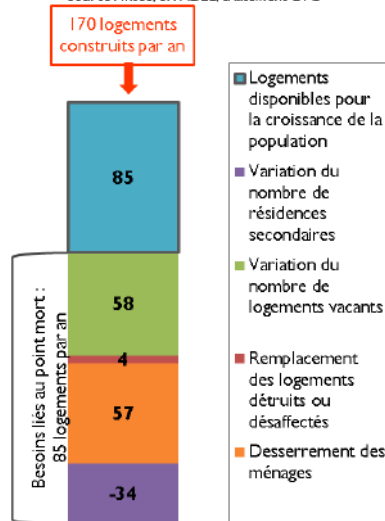
La production de logements neufs répond à différentes catégories de besoins en logement, qui sont liés :

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

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

Utilisation de la construction neuve 2010-2015 en nombre de logements par an (hors résidence) - CC Châteaubriant - Derval

Source : Insee, SITADEL, traitement GTC



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

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

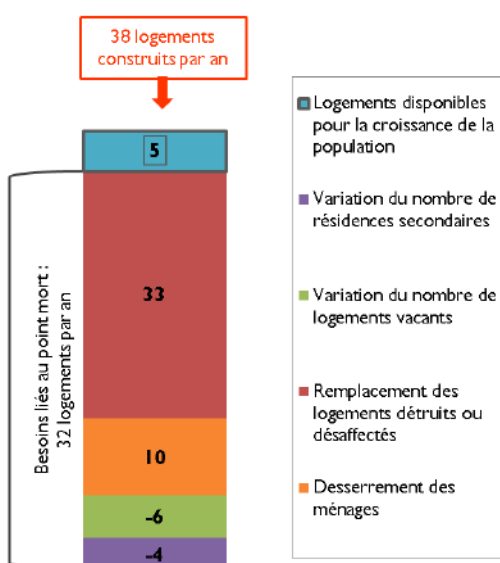
- Permis la croissance de la population (50% de la construction) et
- Servi à « compenser » le développement de la vacance (34% de la construction).

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

Utilisation de la construction neuve 2010-2015 en nombre de logements par an

(hors résidence) - **Châteaubriant**

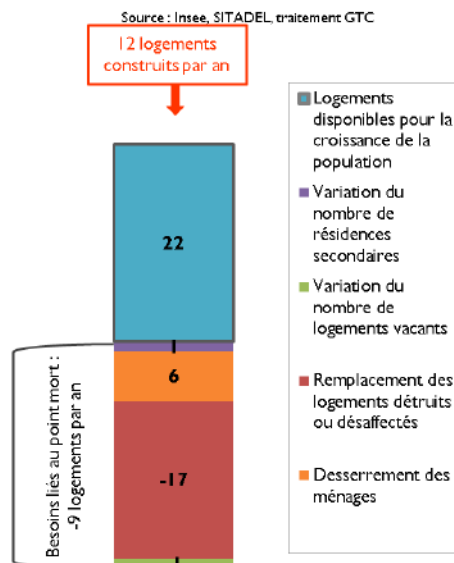
Source : Insee, SITADEL, traitement GTC



Utilisation de la construction neuve 2010-2015 en nombre de logements par an

(hors résidence) - **Derval**

Source : Insee, SITADEL, traitement GTC



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

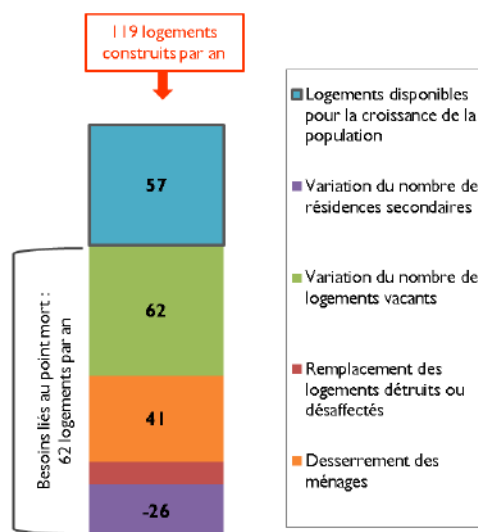
A Derval, le nombre de logements disponibles pour la croissance de la population est supérieur au nombre de logements construits du fait notamment d'un renouvellement du parc négatif (transformation de bâtiments en logements et division de grands logements en unités plus restreintes).

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

Utilisation de la construction neuve 2010-2015 en nombre de logements par an

(hors résidence) - **Pôles de proximité**

Source : Insee, SITADEL, traitement GTC



8.8 Synthèse

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

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

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

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

ANNEXES

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

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

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

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

(Situation en avril – mai 2018)

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

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