

Magazine d'information bimestriel
de la communauté de communes Erdre & Gesvres

www.cceg.fr | suivez-nous sur



© Adobe Stock

Habitat et Aménagement

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT LES DÉFIS DU LOGEMENT EN ERDRE & GESVRES

07 - MOBILITÉ

Tims, la mobilité durable pour tous

12 - ÉCONOMIE

Pros et Collégiens
En route vers l'avenir !

16 - DÉCHETS

Optimisation des déchèteries

HABITAT ET AMÉNAGEMENT

Une dynamique territoriale en quête de solutions de logement

Le territoire d'Erdre & Gesvres, en raison de sa proximité avec la Métropole nantaise et d'une croissance économique soutenue, attire chaque année plus de 1 000 nouveaux arrivants. Avec aujourd'hui ses 67 000 habitants, notre communauté de communes affiche depuis plusieurs années la plus forte croissance démographique de Loire-Atlantique ! Une dynamique certes positive, mais qui engendre des défis importants en matière de logement.

C'est pourquoi la CCEG a adopté un Programme Local de l'Habitat (PLH*), visant à diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins de nos habitants et futurs habitants.



INTERVIEW

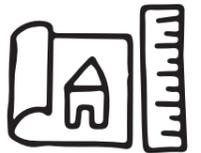
Pourquoi, comment et à travers quelles actions Optimiser l'offre de logements en Erdre & Gesvres ?



3 QUESTIONS À

Pierre-Jean JAMIS,

Vice-Président délégué à l'habitat à la CCEG



LE MAG : Pourquoi la politique du logement est-elle aujourd'hui une priorité du territoire ?

Pierre-Jean JAMIS : L'habitat est au cœur des enjeux actuels, et cela pour plusieurs raisons. D'abord, parce que **les besoins des habitants sont importants et diversifiés**, les jeunes actifs ne cherchent pas le même type de logement que les familles ou encore une personne âgée. Ensuite, il s'agit aussi **d'accompagner les entreprises et les services publics** qui peinent à recruter, notamment en raison de la difficulté pour les candidats à trouver un logement adapté. L'enjeu est donc de pouvoir **proposer une offre adaptée à tous les âges, aux différents parcours résidentiels et profils de revenus** et accompagner les habitants dans leurs projets de rénovation énergétique globale.

LM : Quelles sont les grandes lignes de ce Programme Local de l'Habitat (PLH) ?

PJJ : Deux axes forts ont été définis. Le premier consiste en une **large diversification de l'offre de logements** avec un objectif annuel de création de 450 à 500 logements. Une attention particulière sera

portée au parc locatif et la création de logements adaptés aux besoins spécifiques). Le deuxième vise à **mieux maîtriser les projets immobiliers** afin de limiter l'étalement urbain et ce, en concentrant les projets sur des zones proches des bourgs et des services, et en préservant les terres agricoles.

LM : Comment mettre en œuvre ces orientations ?

PJJ : Nous utiliserons tous les moyens à notre disposition comme la mobilisation d'outils réglementaires permettant d'imposer la mixité sociale au travers du PLUi, **la relance de l'accession aidée à la propriété** grâce au Bail Réel Solidaire, (une nouvelle offre d'acquisition du logement sans le foncier (loué à « petit prix ») permettant de réduire fortement la charge pour les acquéreurs). Nous devons également rester ouverts aux **« nouveaux modes d'habiter »** pour répondre à des besoins locaux. La rénovation du parc existant reste essentielle et nous continuerons d'accompagner les habitants dans **leurs projets de rénovation énergétique et d'adaptation** à la perte d'autonomie. Ce ne sont là que quelques exemples, mais notre ambition est claire, nous apporterons des solutions concrètes en matière de logement aux habitants actuels et futurs.

« Nous devons offrir des logements pour tous, en diversifiant les tailles et les statuts d'occupation des habitations, tout en respectant notre environnement. Ce programme est une réponse collective aux attentes des habitants. »



Stratégie foncière Les collectivités en action

Dans un contexte de forte pression immobilière et foncière, la communauté de communes et ses communes ont décidé de **s'investir davantage dans la maîtrise publique des opérations immobilières afin de garantir un développement équilibré et durable du territoire**. L'objectif est multiple :

- Assurer l'atteinte des objectifs de production de logements définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat ;
- Garantir que ces logements, en termes de typologie notamment, répondent aux besoins de la population (jeunes, familles, seniors) ;
- Répondre aux objectifs de réduction de la consommation de foncier au travers de démarches de renouvellement urbain ;
- Promouvoir des programmes immobiliers s'inscrivant dans une **démarche de développement durable** tenant compte des composantes urbaines et paysagères.

Pour répondre à ces objectifs, les collectivités s'appuient régulièrement sur des partenaires tels que l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPFLA) qui propose des actions de portage foncier. L'EPFLA acquiert ainsi des terrains pour les collectivités afin que celles-ci planifient et ajustent le projet de réalisation de logements (ou d'équipements publics) selon les besoins identifiés.

Grâce à cette stratégie d'acquisition foncière, des projets ont déjà pu voir le jour sur le territoire et d'autres sont en cours de travaux ou de réflexion :

- Secteur du Miron à Vigneux-de-Bretagne en cours d'aménagement comprenant une halle couverte et des logements en accession privée et abordable,
- Secteur centre bourg à Grandchamp-des-Fontaines : réflexion en cours sur un projet immobilier de logements
- Aménagement d'une offre de logements « seniors » à Fay-de-Bretagne

Les habitants peuvent être amenés à participer à des réunions publiques ou des ateliers citoyens, afin de faire part de leur avis sur ces projets. N'hésitez donc pas à y participer pour façonner ensemble le territoire de demain !

Zéro Artificialisation Nette

La loi « Climat et résilience » fixe l'objectif d'atteindre le «Zéro Artificialisation Nette des sols» (ZAN) en 2050 : cela implique de ne pas urbaniser de nouveaux terrains sauf à renaturer l'équivalent en surface.

Un objectif intermédiaire vise à réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2031. Le PLUi d'Erdre & Gesvres avait déjà pour objectif la réduction de 35 % de sa consommation, objectif respecté depuis 2019.

Il convient donc d'accentuer les efforts pour atteindre l'objectif fixé par la loi. C'est dans cette perspective, que la CCEG a développé ses missions en matière d'ingénierie urbaine afin d'accompagner les communes dans leurs projets de renouvellement urbain permettant de mieux utiliser le foncier urbanisé pour répondre aux enjeux du développement du logement. Ces opérations sont souvent longues et complexes mais permettent également de proposer des logements plus en phase avec la demande actuelle.

Le Programme Local de l'Habitat* Un outil pour relever tous les défis

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), est le fruit de 18 mois de concertation. Il s'appuie sur les expertises du bureau d'études CERUR, de l'agence d'urbanisme nantaise, et une collaboration étroite avec les communes mais aussi l'Etat, le Département, les bailleurs sociaux, promoteurs, associations agissant dans le domaine du logement. Cette concertation a pu mettre en évidence des problématiques tels qu'un parc de logements insuffisamment diversifié, des prix en forte hausse, et un manque d'offres adaptées à une population vieillissante ou en situation de précarité.

Le PLH a donc fixé deux axes prioritaires : **Diversifier l'offre de logement** (développement des logements collectifs, du parc locatif social, et exploration de nouveaux modes d'habiter comme l'habitat partagé) et **mieux maîtriser les opérations immobilières** (éviter l'étalement urbain en veillant à un équilibre entre habitat et préservation de l'environnement). Deux grandes orientations qui se déclineront en 15 actions concrètes, dont la rénovation énergétique, le soutien à l'accession aidée à la propriété et l'intégration des besoins des seniors dans les futures constructions.

Pour garantir la bonne mise en œuvre de ces actions, le programme prévoit de mobiliser 7,8 millions d'euros sur les six prochaines années, témoignant de la volonté de la communauté de communes à agir ! Ce budget sera révisé et adapté annuellement en fonction des besoins. Ce PLH demeure pour l'instant à l'état de projet, il sera ensuite soumis à l'avis de l'État, chargé d'en vérifier la cohérence avec les politiques nationales en matière de logement. Son approbation définitive et son entrée en vigueur sont prévues avant l'été 2025 pour six ans.

* En France, le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue le principal outil de la politique locale du logement. Ce document stratégique sert à observer, définir, et programmer les investissements ainsi que les actions en matière de logement sur un territoire donné.

SITUATION DU LOGEMENT EN ERDRE & GESVRES

Depuis 2016, la création de près de 600 logements neufs par an répondait aux besoins croissants du territoire. Mais, depuis deux ans, la production a chuté sous l'effet de la hausse des coûts, atteignant un niveau critique de 200 logements seulement en 2024. Le modèle pavillonnaire, majoritaire sur Erdre & Gesvres (90 % des 28 000 logements) montre ses limites et le territoire voit des tensions s'aggraver.

Bien que les logements collectifs aient doublé ces dernières années (500 logements sociaux construits depuis 2015), cela reste insuffisant : 1 000 ménages attendent un logement social, avec des délais pouvant parfois dépasser deux ans. La hausse des prix (+42 % en six ans, 315 000 € pour une maison) et des loyers (1 000 à 1 600 €) exclut de nombreux ménages, surtout ceux recherchant des petits logements, jeunes actifs ou famille monoparentale ou seniors qui représentent 50 % des ménages. Le décalage croissant entre l'offre et la demande accentue la crise.

FOCUS !

Le logement social : pour qui ?

Le terme donne souvent lieu à des interprétations faussées. Ces logements proposent des loyers encadrés et abordables accessibles à une grande partie de la population : près de 70% des ménages peuvent y prétendre au regard de leurs revenus. À titre d'exemple :

- Une personne seule touchant jusqu'à 1 600 €/mois
- Un couple de retraité touchant moins de 2 500 €/mois
- Un couple avec deux enfants gagnant jusqu'à 3 600 €/mois

Parmi ces situations, il faut pouvoir prendre en compte la situation des personnes les plus précaires ou fragiles, connaissant des situations personnelles très difficiles, comme les femmes victimes de violence, les personnes sans revenus.

LOGEMENT & TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Notre politique du logement doit s'adapter aux enjeux du réchauffement climatique et à l'évolution de nos habitants et en particulier au vieillissement. C'est dans cet objectif que la CCEG a mis en place des dispositifs d'accompagnement, tel que SERENHA (contact : 02 28 02 01 11 ou contact@serenha.fr) qui conseille les particuliers dans leurs rénovations énergétiques, ou propose des aides financières pour adapter les logements des seniors et personnes en situation de handicap.



En parallèle, une densification douce des lotissements existants est encouragée tout comme des initiatives visant à mieux exploiter les ressources foncières, et ce, tout en répondant aux besoins de petits logements. Ces actions environnementales participent aussi à garantir une meilleure qualité de vie pour tous, en limitant les exclusions liées aux coûts croissants de l'immobilier.

