

Les cahiers du diagnostic

2. Sociodémographie



**LA
BOITE
DE
L'ESPACE**

URBANISTES ASSOCIÉS

 **B.E.-A.U.A.**

THOMAS GIROUD

--- AVOCAT ---

DM | 
EAU

Mai Melacca
Paysagiste

Sommaire

I. Démographie	3
I.1 Un bassin de vie, influent et influencé	3
A. Une logique intercommunale	3
B. Une dispersion et une identité	5
I.2 Une croissance continue depuis les années 2000	7
A. Evolutions démographiques	7
B. Les facteurs de la croissance	9
C. La stratégie de l'emploi	12
I.3 Un territoire familial	15
A. Structures des ménages	15
B. Composition de la population	20
C. Catégories socio-professionnelles	22
II. Habitat	23
II.1 Structure du parc de logements	23
A. Typologies d'habitat	23
B. Occupation du parc	26
II.2 Rythme et construction	29
A. Des pôles constructeurs	29
B. Une nouvelle offre orientée vers l'individuel	30
II.3 Autres hébergements	31
A. Les hébergements collectifs spécifiques	31
B. L'accueil des gens du voyage	32
III. Synthèse	33



NB : L'élaboration d'un PLUi prenant plusieurs années, ce diagnostic a été réalisé entre 2020 et 2022 et en partie actualisé en 2024 avant l'arrêt du projet.

Compte-tenu de la date de réalisation du diagnostic, les données initiales étaient issues du recensement INSEE 2017. Certaines données et cartes ont été mises à jour avec le dernier recensement 2021 afin d'avoir un projet qui se base sur les tendances les plus récentes. Il s'agit principalement de la démographie, des ménages et de l'habitat.

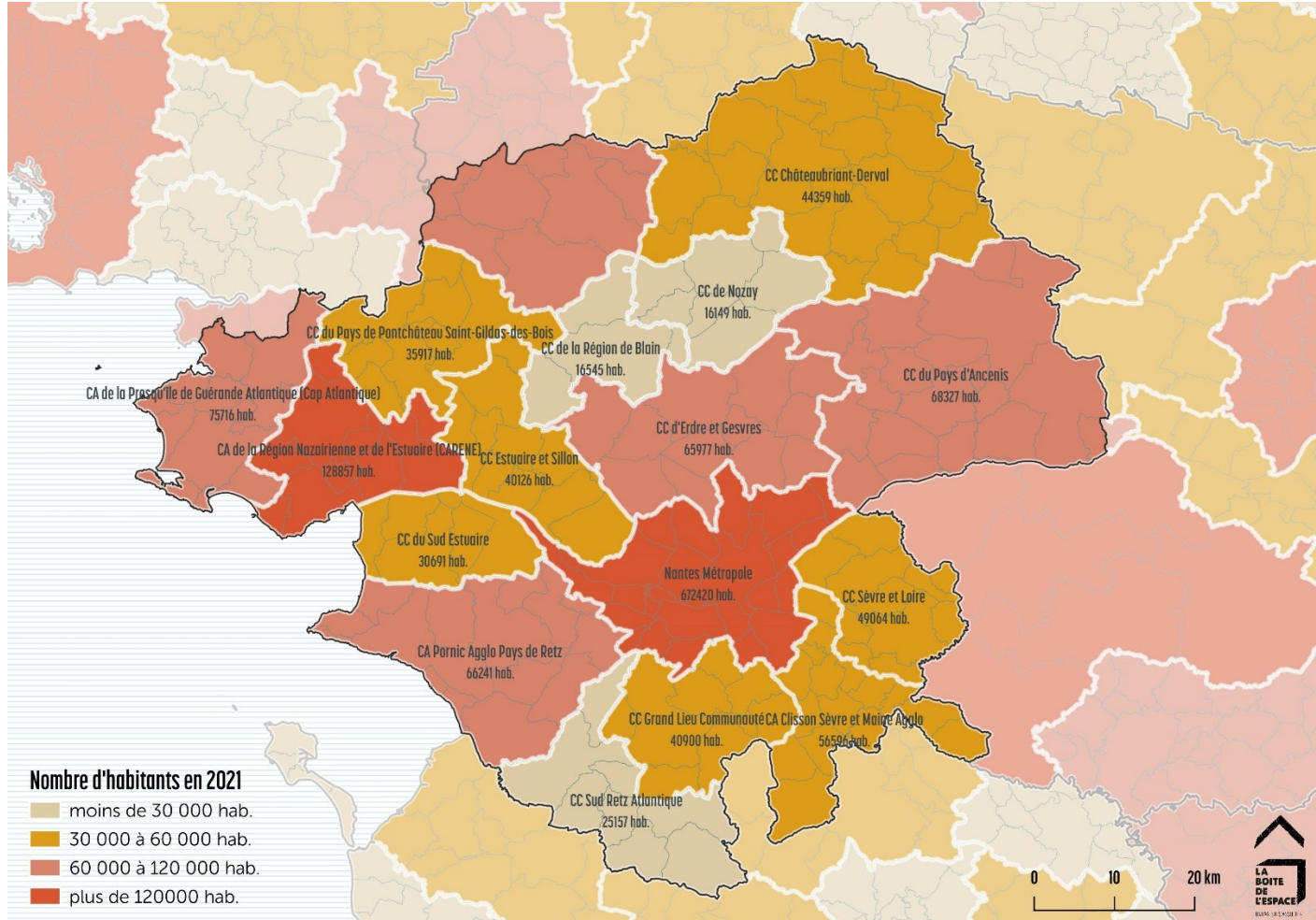
I. Démographie

I.1 Un bassin de vie, influent et influencé

A. Une logique intercommunale

7 communes et 16 212 habitants en 2021

1) Une petite intercommunalité



La Communauté de communes de Nozay avec 16 212 habitants en 2021 est l'intercommunalité la moins peuplée du département. En comparaison avec les autres intercommunalités de Loire-Atlantique, avec 7 communes, la CC de Nozay est en dessous de la moyenne et la médiane départementale.

2) Entre aire urbaine et ruralité

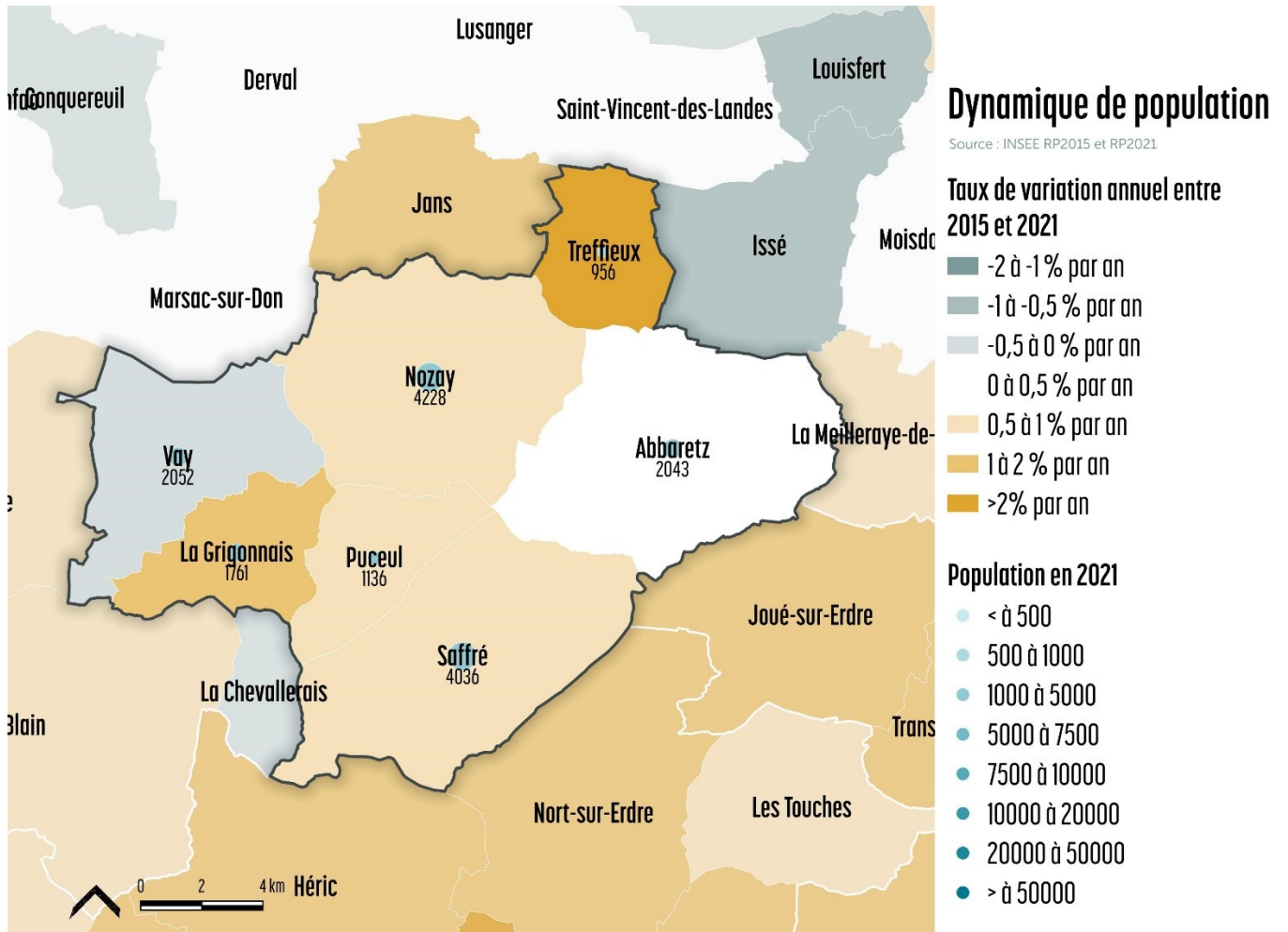
Situé entre deux métropoles, Rennes et Nantes, le territoire profite d'une attractivité. Au sein de l'aire urbaine de Nantes et tout proche de celle de Rennes, la Communauté de communes de Nozay possède à la fois des ambiances rurales et périurbaines et cela se ressent dans sa dynamique démographique.

_ 50% des CC ont plus de 44 376 habitants en 2017

. C'est la médiane à l'échelle du département 44.

_ 4 communes à la CC de la Région de Blain

. C'est le plus faible nombre de communes

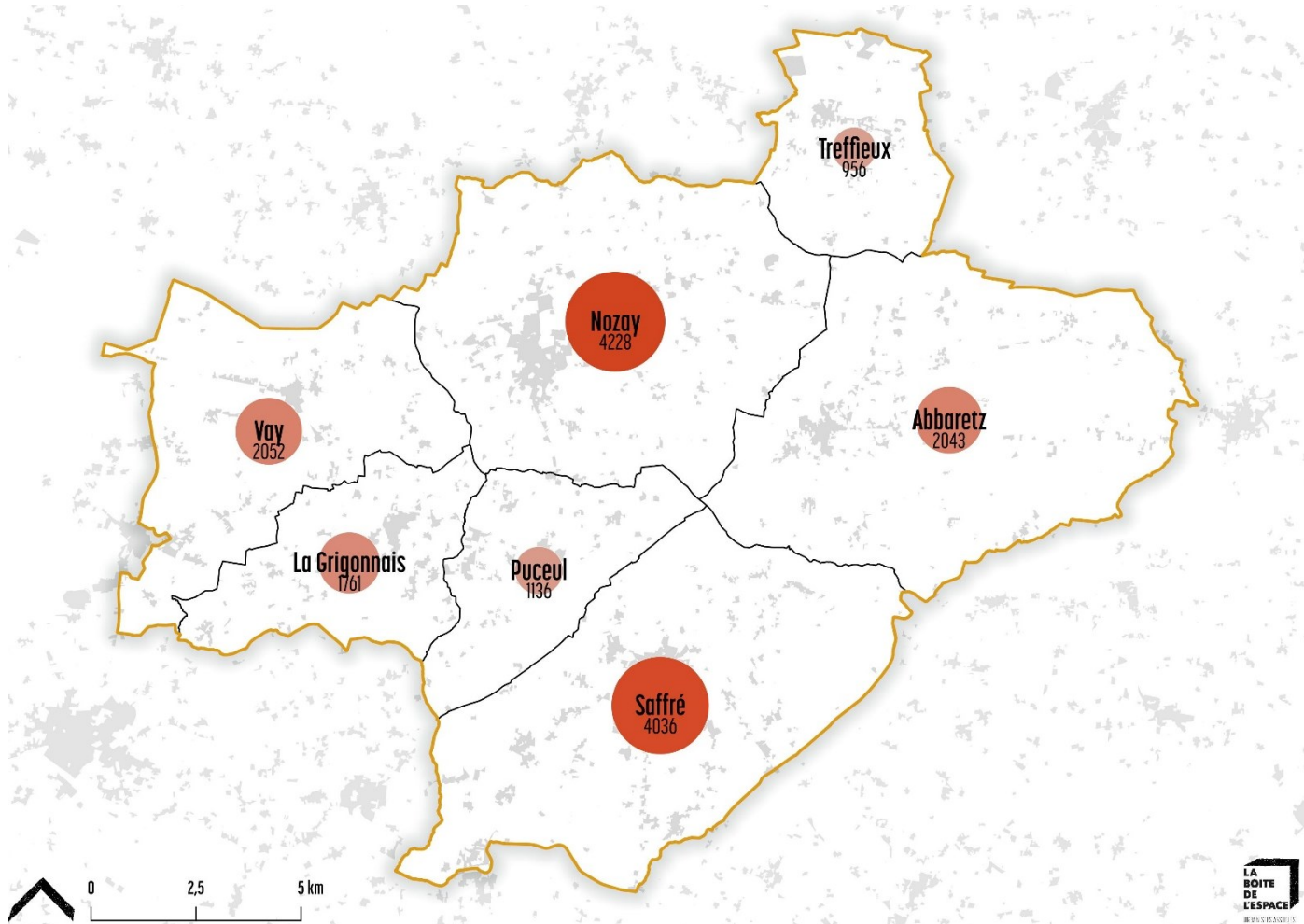


Dynamiques de population dans la Communauté de communes de Nozay (Source : INSEE et la boîte de l'espace)

B. Une dispersion et une identité

1) Des polarités et des espaces habités

Nozay et Saffré sont les communes les plus peuplées de l'intercommunalité avec respectivement 4 228 habitants et 4 036 habitants en 2021. Elles font donc polarité sur l'intercommunalité même si leur poids démographique est inférieur aux polarités voisines que sont Blain et Nort-sur-Erdre par exemple.



Nombre d'habitants en 2021 (INSEE)

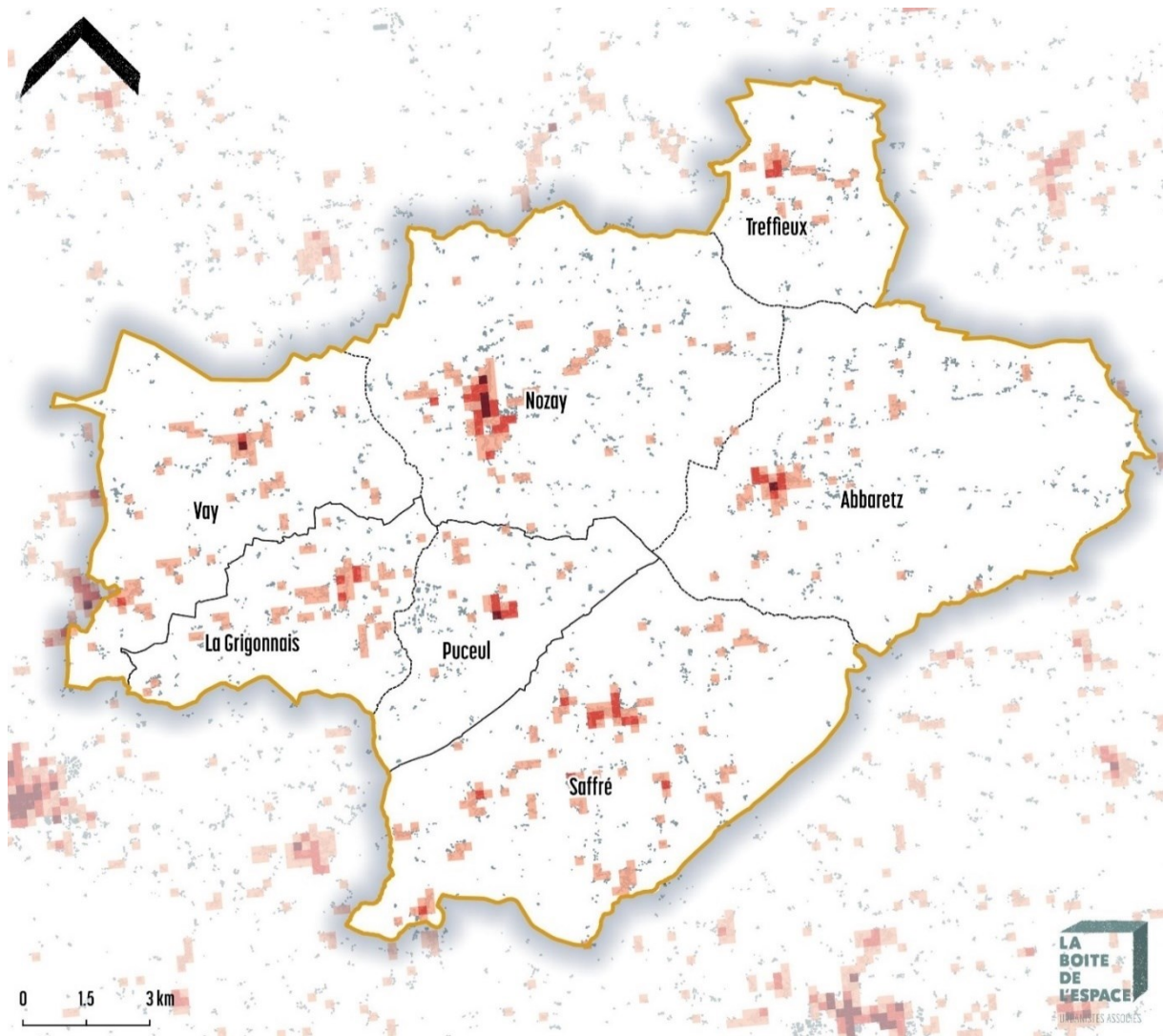
Et la seule donnée de population ne suffit pas à structurer une armature territoriale. D'autres facteurs viennent s'ajouter comme les équipements, les services, l'emploi ou encore la morphologie urbaine des bourgs et de leurs centralités.

2) En témoin, la dispersion

Sur le territoire, la dispersion du bâti est plus marquée au Sud. Celle-ci, historiquement liée à l'activité d'élevage, s'est vue confortée ces dernières années par de nombreuses constructions neuves et notamment des pavillons.

Ainsi, Nozay et Saffré ont un nombre d'habitants proche mais des dynamiques différentes. De part une population moins concentrée, Saffré est moins structurante à l'échelle intercommunale que Nozay. Elle concentre moins de populations, mais aussi moins de services, d'équipements et d'emplois.

Nozay et Saffré, un poids démographique proche mais une répartition de la population différente qui influence les dynamiques et l'armature.



Nombre d'habitants par secteur 200m X 200M en 2015 (INSEE)

La cartographie par répartition sur le territoire est assez flagrante et nous montre réellement les secteurs habités et bâtis. Le bourg de Saffré peut ainsi être comparé à celui d'Abbaretz plutôt que celui de Nozay qui a une proportion plus importante.

En termes de répartition géographique des populations, cette analyse est parlante car elle témoigne des dynamiques d'urbanisation ces dernières années. En conséquence, on retrouve tous les signes d'une périurbanisation de ces espaces ruraux : mobilités, éloignement des cœurs de bourgs, modification des paysages, coût des réseaux et raccordements, étalement urbain, imperméabilisation des sols, multiplication des tiers à l'agriculture.

En parallèle, on souligne que l'offre d'un cadre habité « à la campagne » est largement répandu et attractif sur le territoire de l'intercommunalité. Il faut pouvoir conserver cette caractéristique tout en remédiant aux autres problématiques.

**“On offre de vraies
maisons à la campagne,
mais va-t-on pouvoir
continuer ?”**

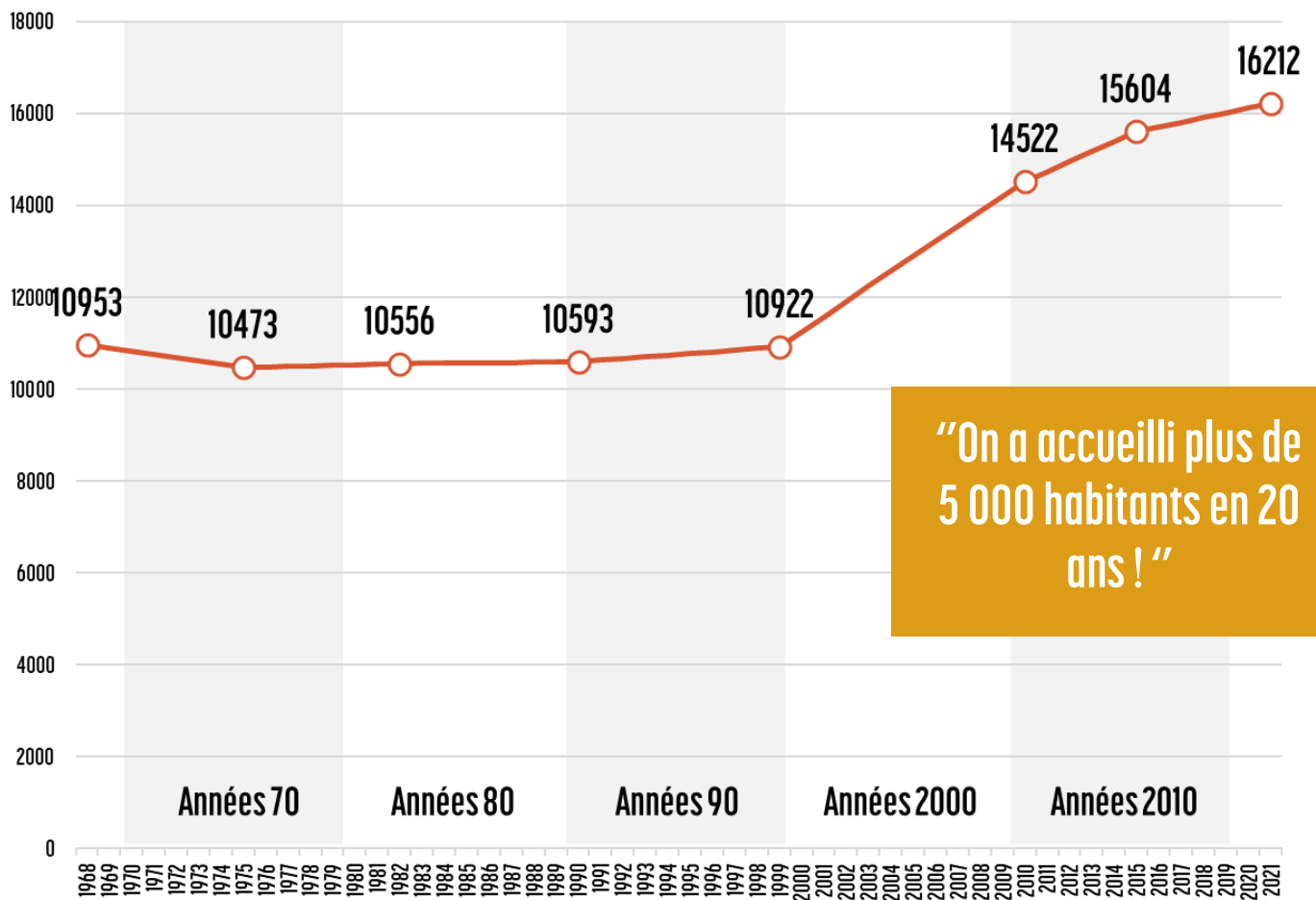
I.2 Une croissance continue depuis les années 2000

A. Evolutions démographiques

1) Une croissance à l'échelle intercommunale forte

La Communauté de communes de Nozay connaît une croissance démographique depuis les années 1980. Elle est **marquée par une très forte progression depuis 2000 avec un gain de plus de 5 000 habitants sur la période 1999-2021** et de près de 600 habitants sur la dernière période (2015-2021) pour atteindre 16 212 habitants en 2021. Cette forte croissance démographique a tendance à ralentir ces dernières années, notamment sur la période récente.

16 212 habitants en 2021
 + 5 000 habitants entre 2000 et aujourd'hui
 + 608 habitants entre 2015 et 2021



Evolution démographique (INSEE 2021)

1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
10 953	10 473	10 556	10 593	10 922	14 522	15 604	16 212

Poids de population par an (Insee)

Diagnostic(s)

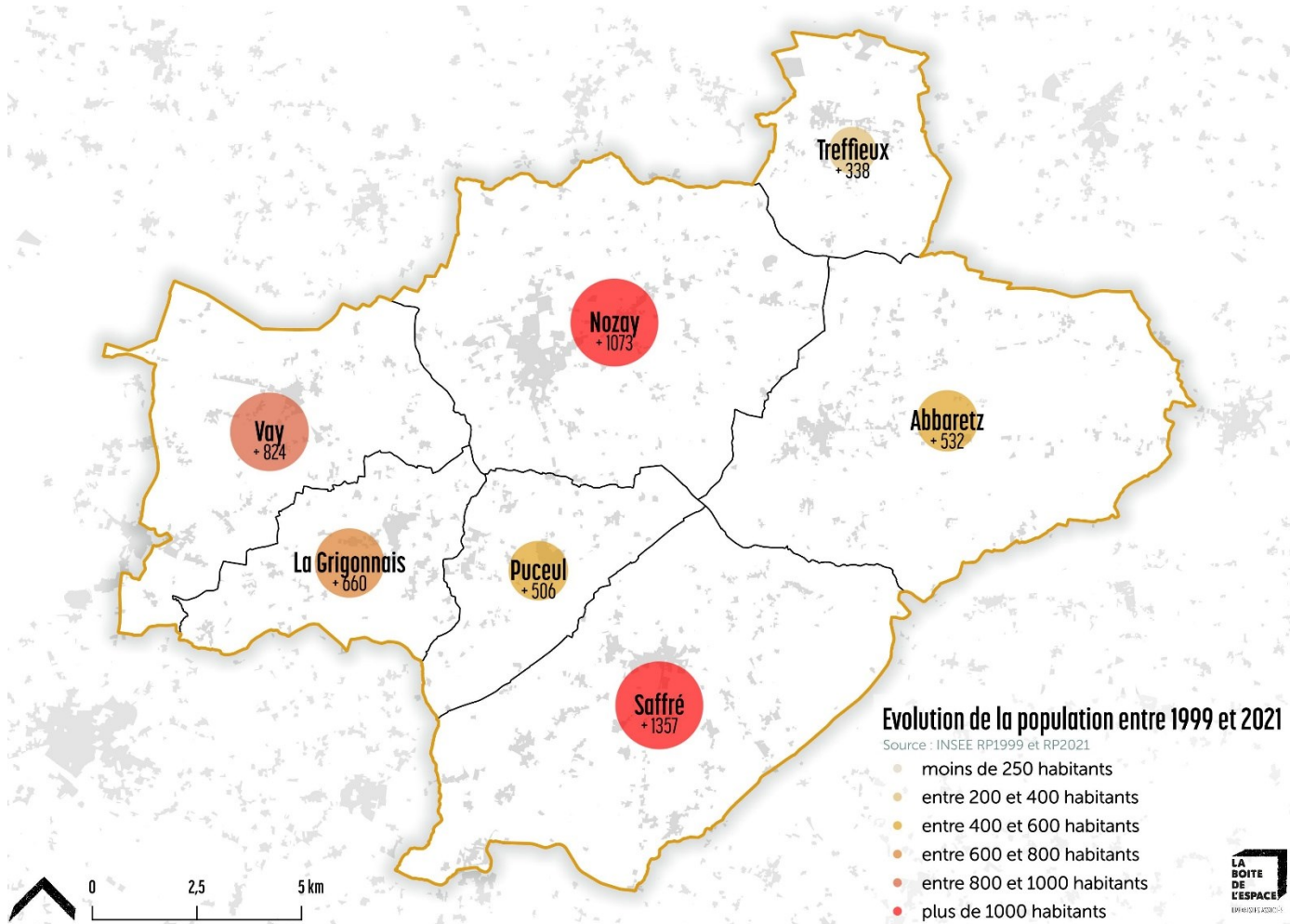
Mais d'autres indicateurs témoignent d'une attractivité toujours importante, non continue, et qui exerce une pression foncière importante sur toutes les communes du territoire.

2) Une répartition homogène de la croissance

Cette forte **croissance démographique depuis les années 2000 s'observe sur l'ensemble des communes sans exception.**

Cette équitable répartition de la croissance ne renforce pas une logique d'armature structurée autour d'une polarité. On ressent plus un effet d'accueil, certes homogène, mais dispersé sur l'ensemble, peu organisé.

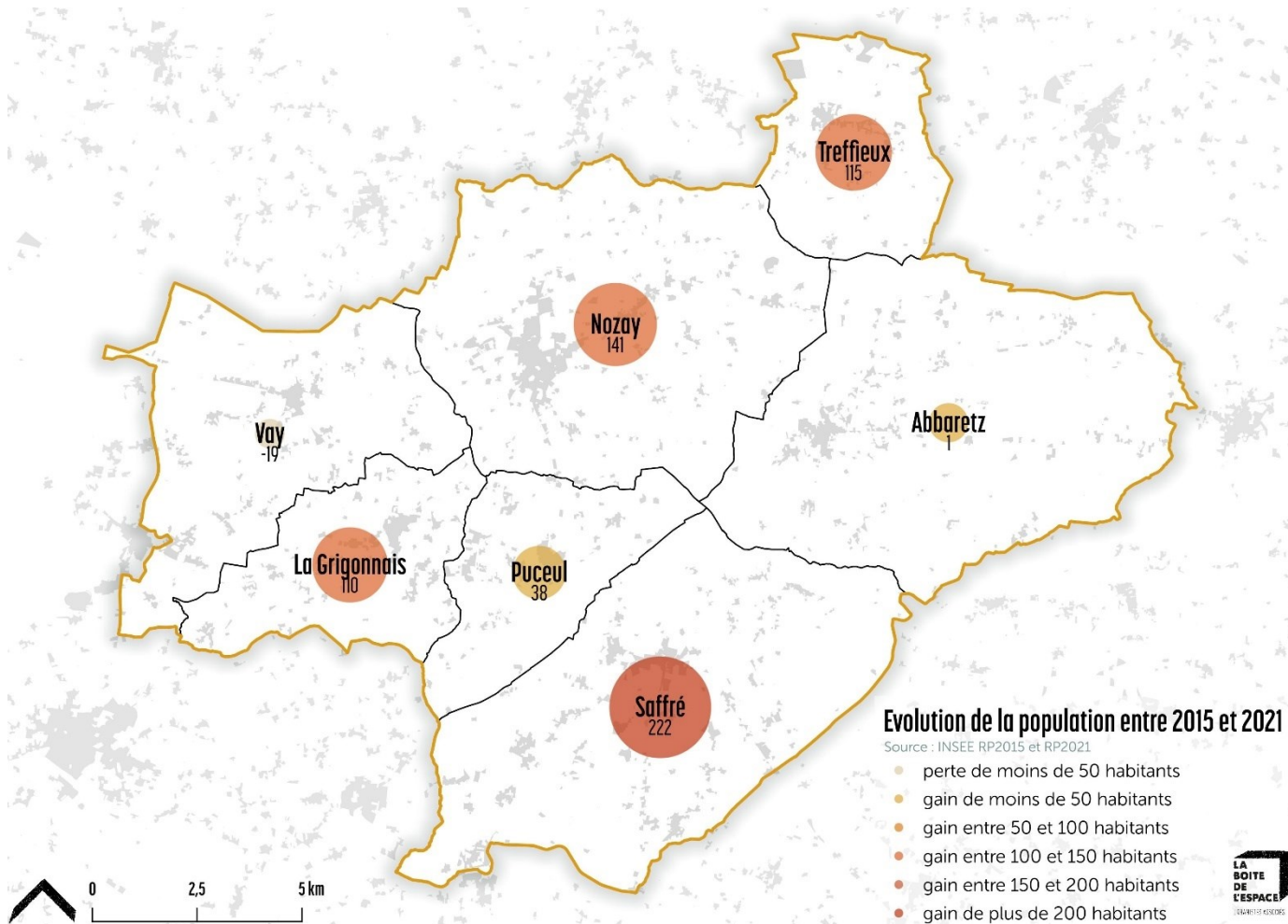
La commune de Saffré a d'ailleurs enregistré une croissance de plus de 1 300 habitants sur 1999-2021. Et la commune de Vay se retrouve quasiment au même niveau que Nozay ville centre...



Variation du nombre d'habitants entre 1999 et 2021 (INSEE)

3) Un ralentissement ressenti avant 2020

A l'échelle de l'intercommunalité, la forte croissance démographique a eu tendance à diminuer avant 2020. Cette dynamique est variable selon les communes mais ne se fait plus ressentir récemment. En effet, les récentes tendances suite à la crise sanitaire du Covid, notamment sur les demandes en logements, amènent à penser qu'une nouvelle vague pourrait arriver.



Variation du nombre d'habitants entre 2015 et 2021 (INSEE)

Entre 2015 et 2021, certaines communes ont perdu des habitants, à l'instar de Vay, et d'autres en ont peu accueilli, comme Abbaretz et Puceul. Les disponibilités foncières et surtout en habitat n'ont pas permis d'attirer de nouvelles populations. Trois communes (Vay, La Grigonnais et Treffieux) ont révisé leur document d'urbanisme dans ces années-là pour permettre une production de logements neufs en ouvrant de nouvelles zones à urbaniser.

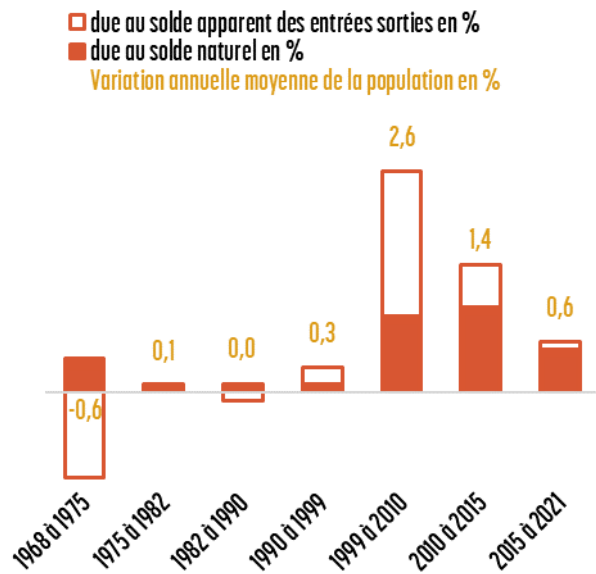
“On a révisé notre PLU pour retrouver du foncier et attirer de nouveaux ménages”

B. Les facteurs de la croissance

1) Un solde migratoire déterminant

Depuis 1999, la croissance démographique forte est due au cumul d'un solde naturel et migratoire positif. Selon les périodes et les communes, le poids de l'un ou de l'autre dans la croissance démographique varie mais favorise des taux de croissance supérieurs à 1% en moyenne.

La Communauté de communes de Nozay a bénéficié d'une véritable attractivité depuis l'extérieur sur la période 1999-2010. Depuis 2010, la croissance de la population a tendance à se stabiliser autour de 1%. Cela s'explique notamment par le fait que le solde migratoire a faibli ou encore par une natalité en baisse.



Source INSEE

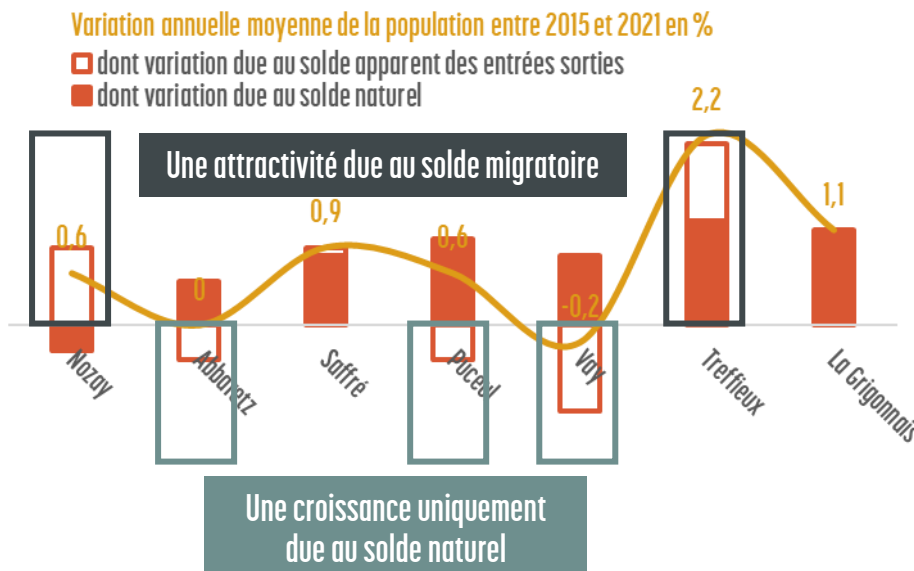
Période 1999-2010

Une variation annuelle de la population de 2,6 % dont 0,9 est due au solde naturel et 1,7 au solde migratoire

Période 2015-2021

Une variation annuelle de la population de 0,6% dont 0,5 est due au solde naturel et 0,1 au solde migratoire.

2) Et des disparités récentes plus complexes



Source INSEE

Cependant la croissance démographique varie selon les communes. A Puceul, Abbaretz et Vay, la croissance est uniquement due au solde naturel. Ces communes connaissent même un solde migratoire négatif.

Dans les autres communes, la croissance démographique est majoritairement due à un mix entre accueil et forte natalité.

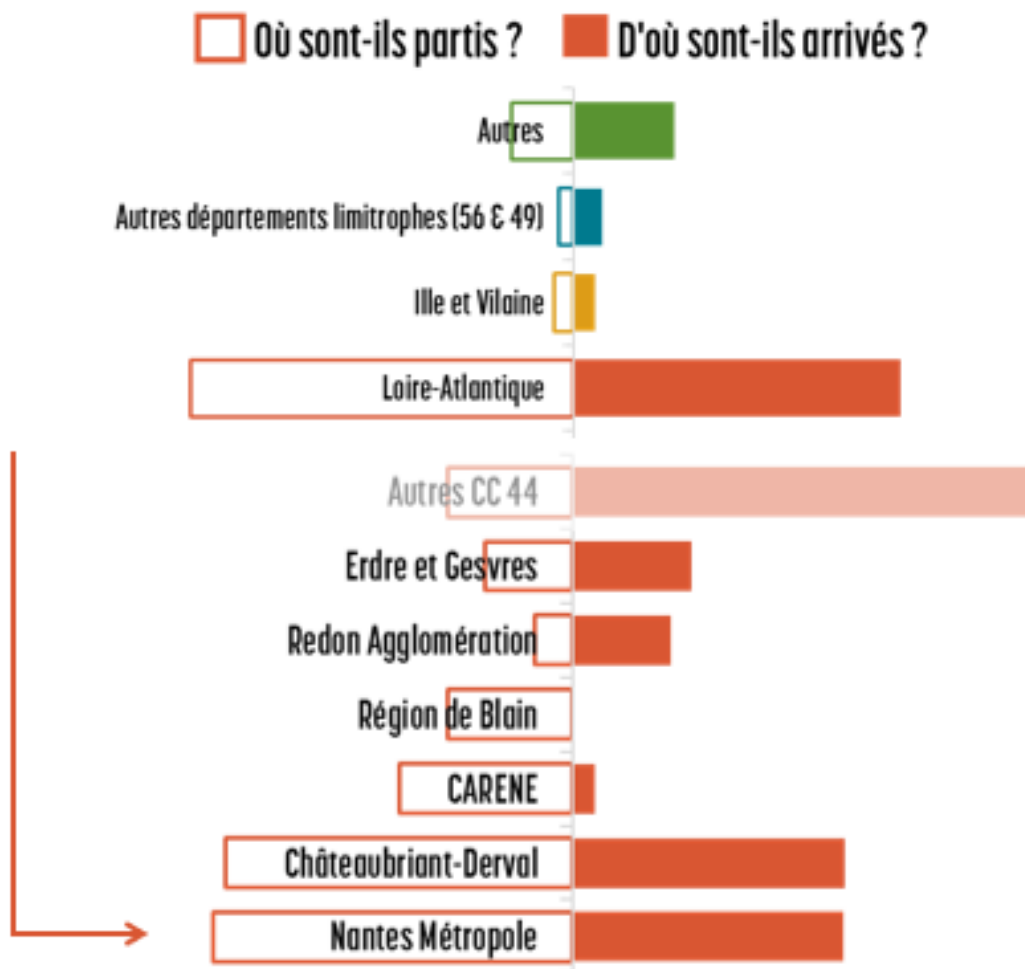
Nozay et Treffieux connaissent un taux fort d'entrants sur leur territoire. C'est d'ailleurs le facteur principal de son attractivité car la commune possède un solde naturel négatif.

Ces dernières années, ce solde migratoire est resté positif mais a baissé avant 2020. Aujourd'hui la demande est très forte et atteint les taux connus dans la période 2000-2010. Il faudra anticiper ces phénomènes dans la prospective du PLUi.

“Nozay gagne des habitants uniquement grâce au solde migratoire”

3) Et qui vient habiter ?

Communauté de communes de Nozay, intercommunalité d'origine ou de départ des habitants en 2017
mouvements sur l'année 2016 (source : INSEE)



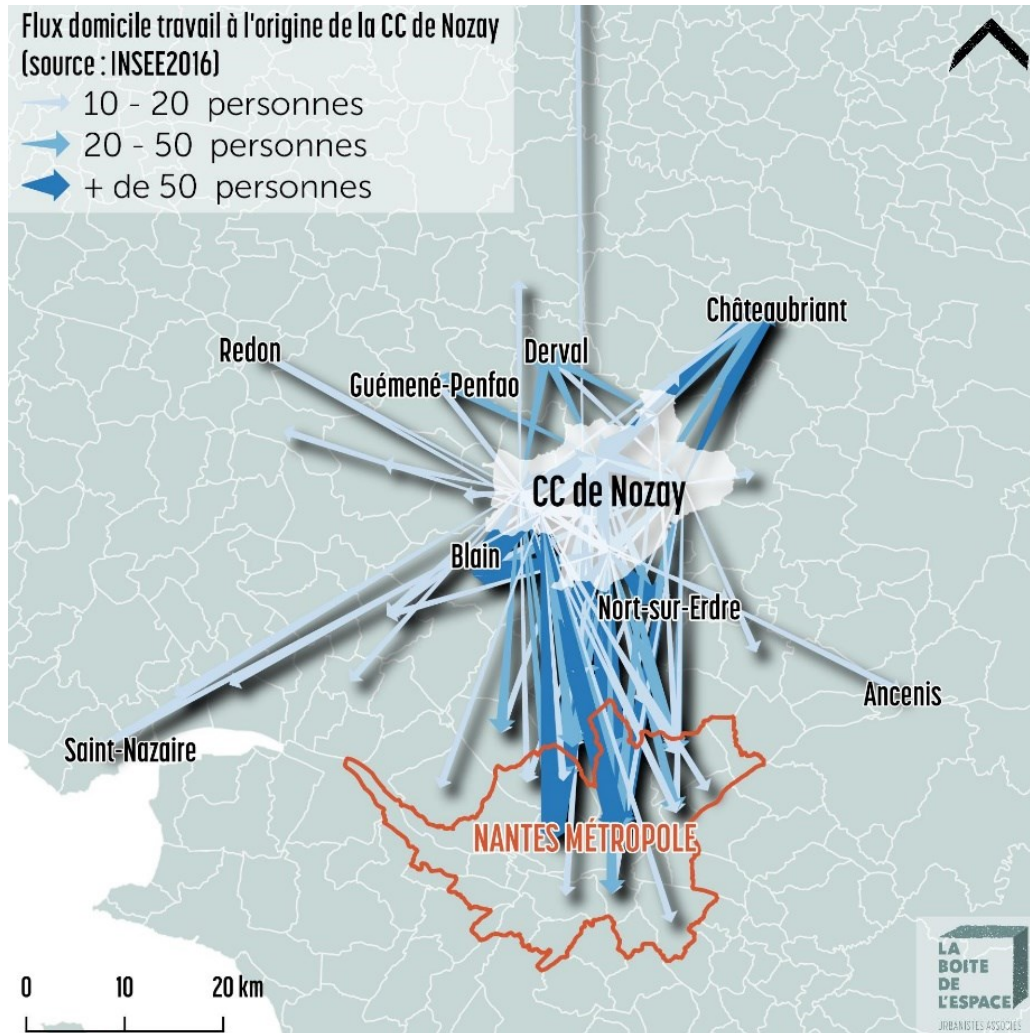
Répartition entre entrants-sortants sur la CCN (INSEE)

68% des nouveaux habitants arrivent de Loire-Atlantique sur la CCN : Nantes Métropole représente à elle seule 22% tout comme la communauté de communes de Châteaubriant-Derval. Globalement, les nouveaux arrivants viennent d'un milieu urbain à périurbain, voire d'un territoire très proche.

C. La stratégie de l'emploi

1) L'accueil d'actifs

Le territoire continue d'accueillir des actifs. Ces ménages qui viennent habiter le territoire sont souvent occupés par des actifs qui travaillent sur Nantes métropole ou encore sur une polarité voisine comme Blain ou Châteaubriant. Les migrations pendulaires et sorties quotidiennes en témoignent.



Flux domicile-travail sortants (INSEE)

2) ...équipés en voiture

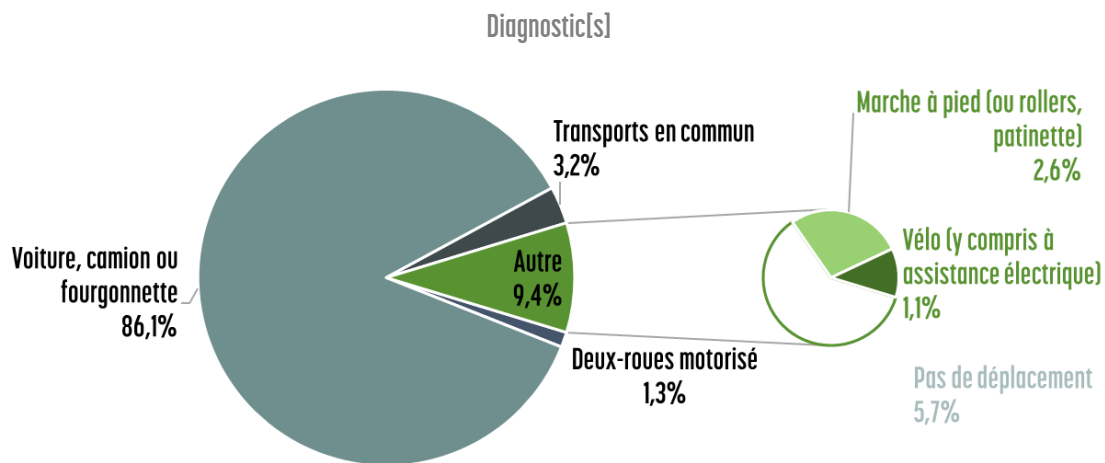
Sur la CC de Nozay, 86% des actifs utilisent la voiture pour se rendre au travail. Cette dépendance à la voiture s'explique par le fait que les nouveaux arrivants proviennent majoritairement de la métropole nantaise et continuent d'y travailler pour la plupart.

Sur le territoire, la voiture est plus utilisée pour travailler qu'à l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval mais moins qu'à l'échelle de la CCEG ou que la CC Région de Blain.

Des migrations pendulaires majoritairement vers Nantes Métropole

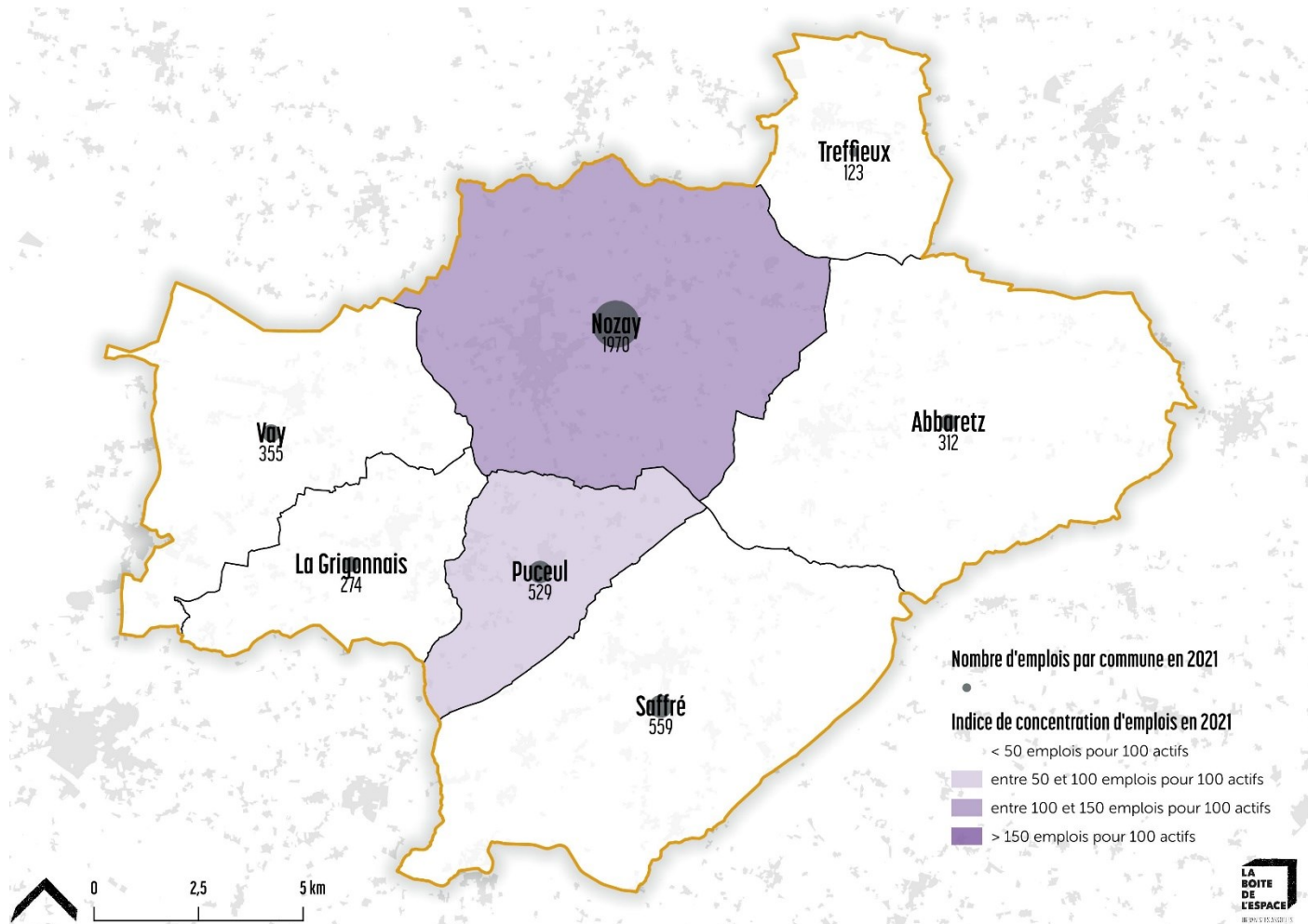
Elles induisent des nuisances via un fort trafic (CD44)

- . RN137 >> 30 723 v/j dont 13% PL
- . RD771 >> 6 633 v/j dont 8% PL
- . RN 171 >> 7 807 v/j dont 13% PL



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021 (INSEE)

3) Une attractivité infrastructurelle



Nombre d'emplois & concentration d'emplois en 2021 (INSEE)

Le territoire concentre beaucoup d'emplois et cela particulièrement le long de la RN 137.

A Nozay, il y a plus d'emplois que d'actifs occupés. L'indice de concentration d'emplois* est de 1,08, soit environ 1,08 emploi pour un actif occupé.

Il existe une relation entre emploi, infrastructure routière et attractivité.

La forte concentration d'emplois le long de la RN137 notamment à Nozay et Puceul, en font les communes qui ont le plus gagné d'habitants ces dernières années.

Diagnostic[s]

Nozay concentre plus d'emplois que Derval (1,03), Blain (0,90), Nort-sur-Erdre (0,70) mais moins que Châteaubriant (2,27). C'est une des caractéristiques des polarités rurales que d'avoir une concentration supérieure à 1.

La concentration d'emplois est également notable à Puceul (0,94) s'expliquant par la présence de la ZA de l'Oseraye et la proximité de l'infrastructure routière principale. Mais sur l'ensemble du territoire, elle passe sous la barre des 1. La concentration d'emplois est de 0,55.

En effet, l'accueil d'actifs ces 10-15 dernières années a modifié structurellement la population et le nombre d'emplois n'a pas aussi fortement augmenté. Les nouveaux ménages ont des emplois en dehors du territoire ce qui explique la forte augmentation des migrations pendulaires.

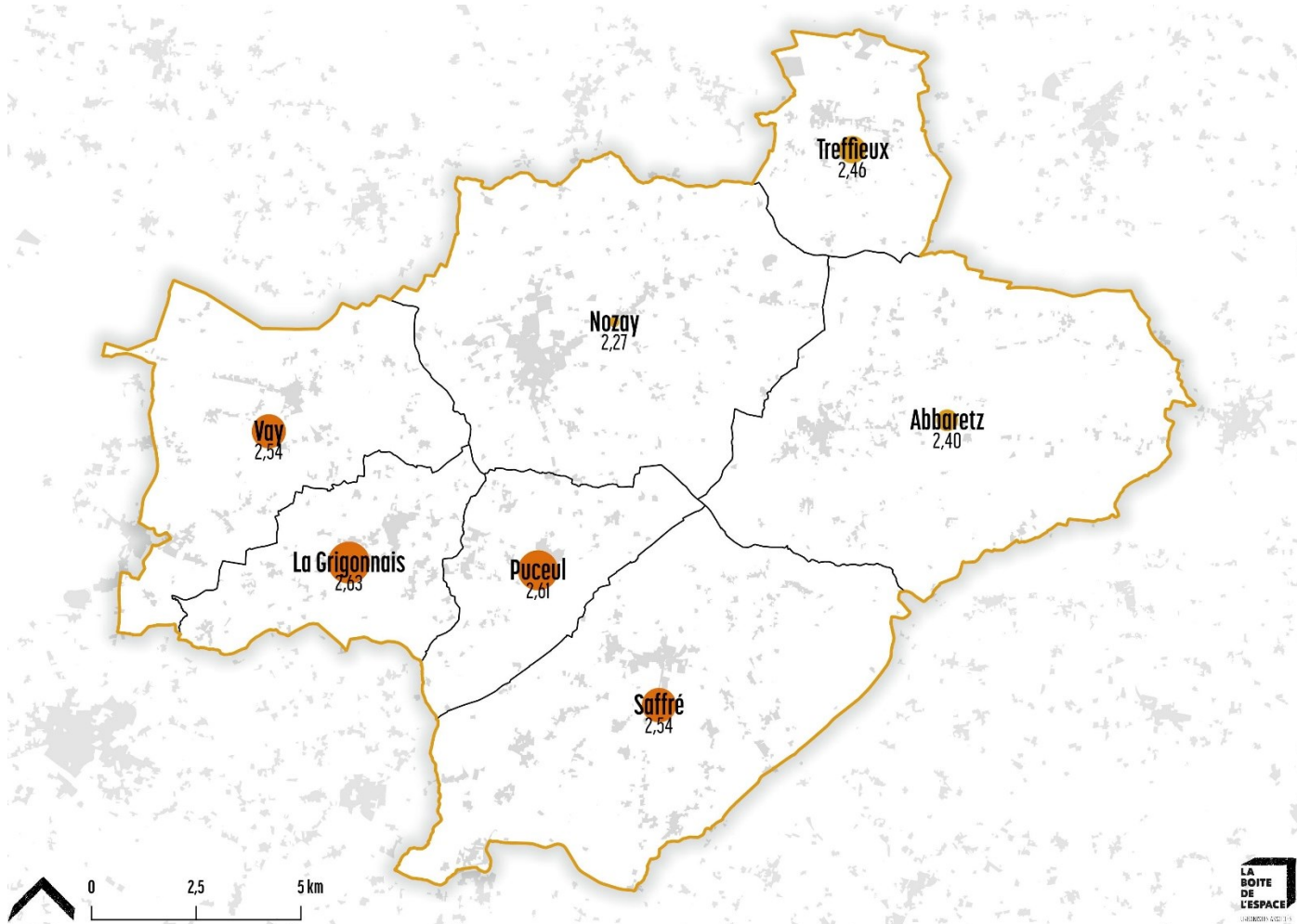
**indice de concentration d'emplois : rapport du nombre d'emplois sur le nombre d'actifs occupés (INSEE)*

I.3 Un territoire familial

A. Structures des ménages

1) Taille des ménages

Sur la Communauté de communes, avec 2,5 personnes par ménages en moyenne, la population est dite familiale. De plus, cette taille des ménages se stabilise sur les dix dernières années.



Nombre de personnes par ménages en 2021 (INSEE)

Cette taille des ménages est, par exemple, plus élevée sur la CCN que sur la CC de Châteaubriant-Derval.

La plupart des communes ont un nombre moyen de personnes par ménages élevé. Nozay se distingue avec la taille des ménages la plus faible (2,3). Ceci s'explique par son rôle de polarité à l'échelle du territoire et au-delà. La commune dispose en effet d'une population plus diversifiée, entre jeunes ménages, personnes seules et aussi personnes âgées.

L'analyse de la composition des ménages est importante car elle amène à réfléchir à la typologie des logements à rénover ou à construire.

2,5 personnes par ménage en moyenne en 2021

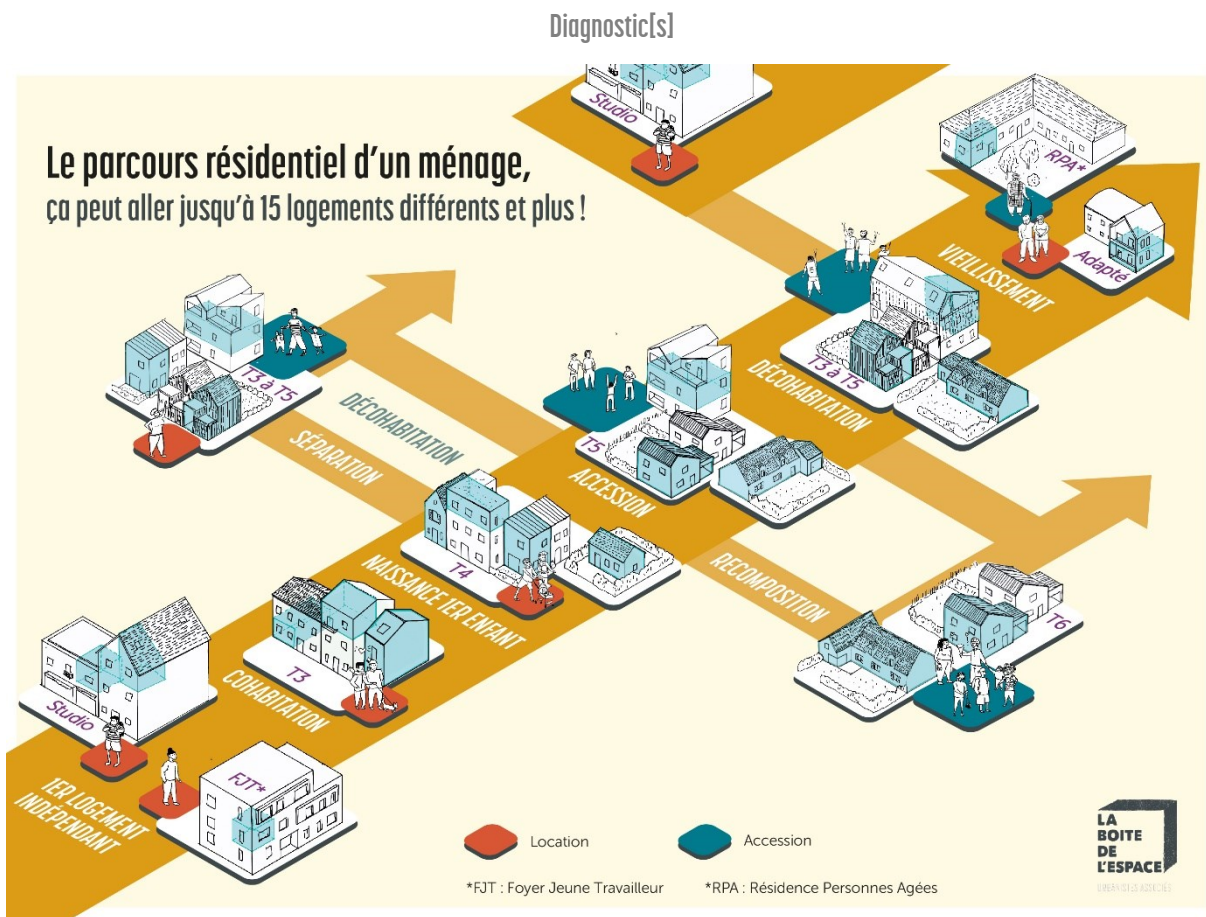
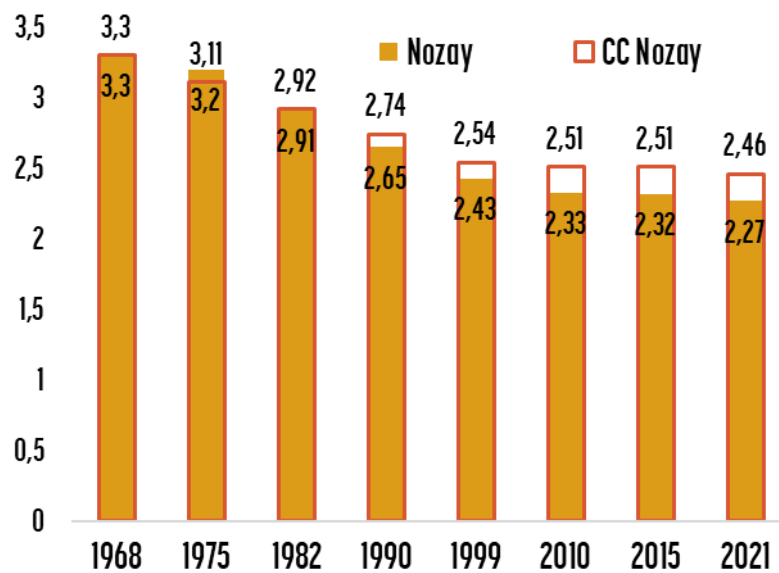


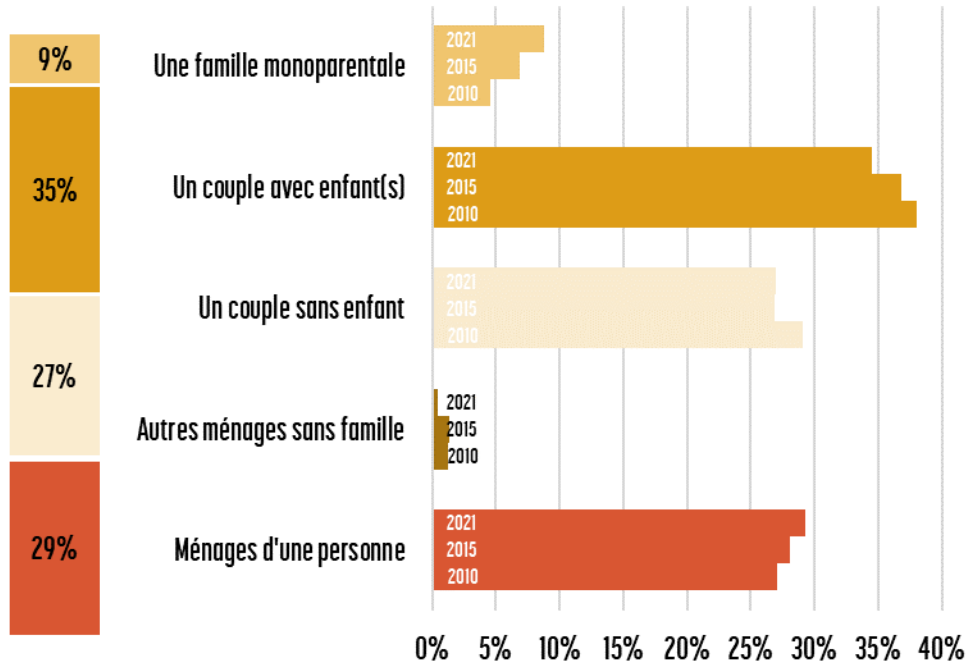
Schéma du parcours résidentiel d'un ménage et types de logements (Source la boîte de l'espace)

Le nombre de personnes par ménage (INSEE)



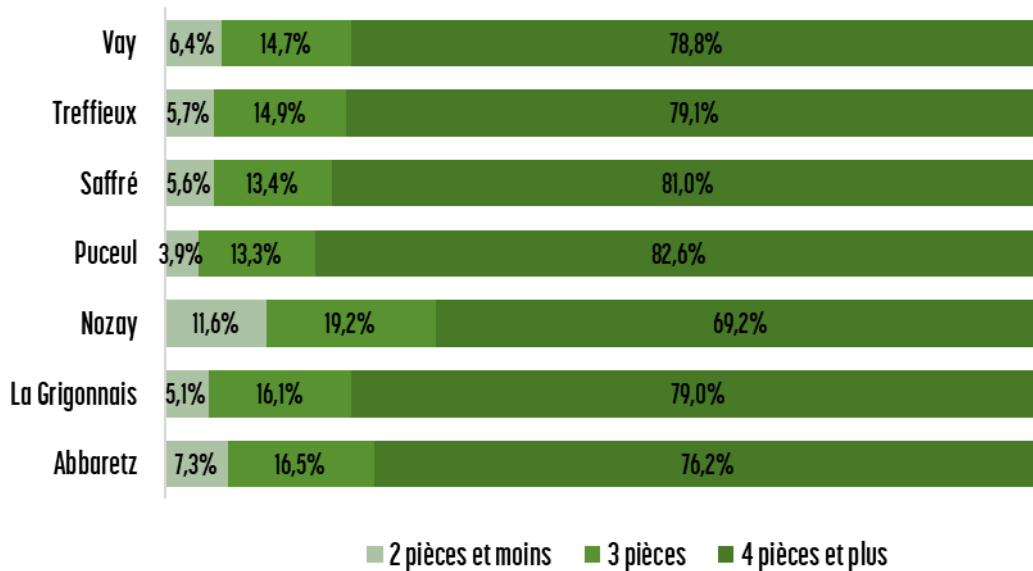
Taille des ménages (INSEE)

2) Composition des ménages



Composition des ménages et évolutions (INSEE)

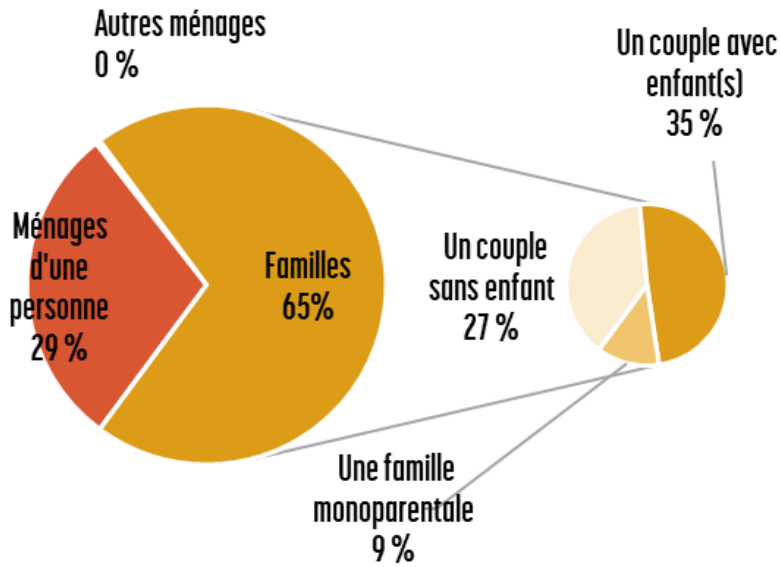
Les ménages d'une personne ont largement progressé ces dernières années et représentent un peu moins de 30% de l'ensemble. Cela correspond à 1 918 ménages. Ces derniers n'occupent pas forcément un logement adapté. La logique familiale est forte mais tend à baisser. Le desserrement des ménages se fait ressentir de plus en plus.



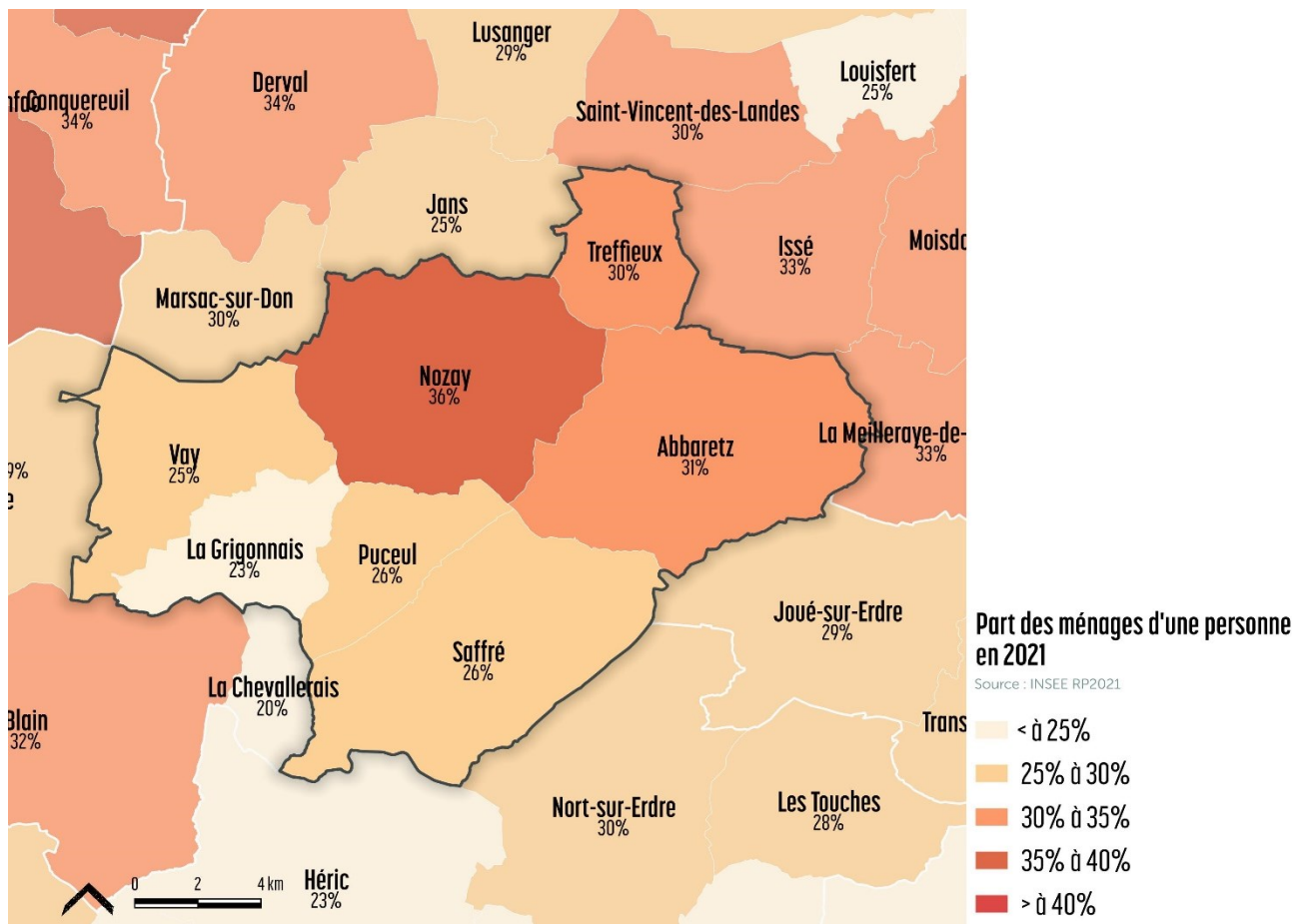
Les résidences principales selon le nombre de pièces en 2021 (INSEE)

Diagnostic(s)

La taille des résidences principales est grande, et ce sur toutes les communes. Cela pose la question de l'adéquation du parc en fonction des types de ménages.



Ménages selon leur composition en 2021 (INSEE)



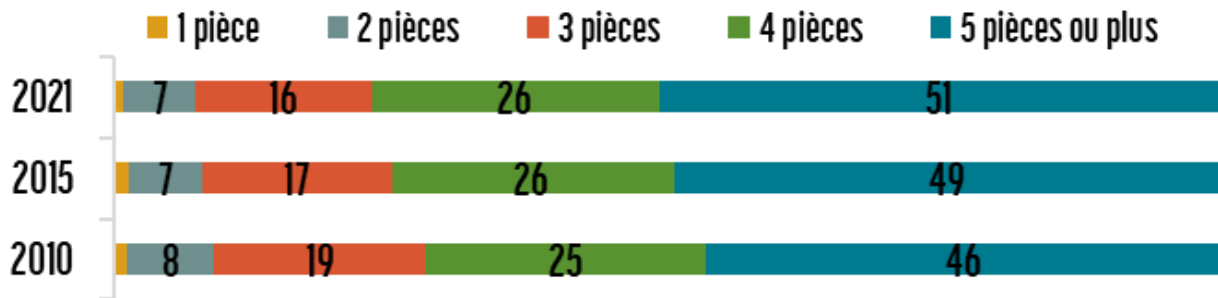
Part des ménages d'une personne en 2021 (INSEE)

Diagnostic(s)

Des disparités s'observent selon les communes et, en toute logique, la polarité de Nozay se détache avec 36% de ménages d'une personne. En effet, c'est à Nozay que le parc de logements est le plus diversifié. Saffré, qui a un nombre d'habitants équivalent, a un parc de grands logements et ne possède pas autant de petits ménages.

3) Des maisons, grandes

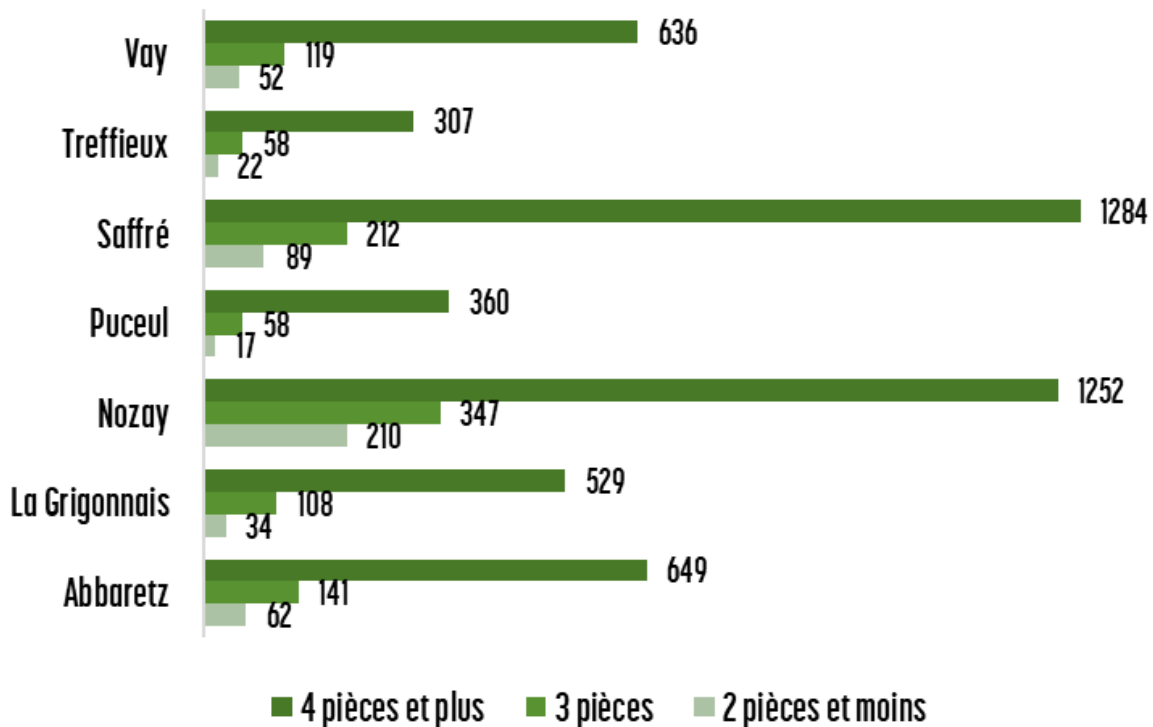
Le parc de logements est très majoritairement composé de maisons sur le territoire avec, sur 6 547 logements au total, 6 752 maisons soit 93%.



Evolution de la taille des logements en pourcentage (INSEE)

Ce parc est composé majoritairement de logements de grandes tailles avec 77% logements qui comptent au minimum 4 pièces.

Si le territoire dispose d'une population plutôt familiale, avec en moyenne 2,5 personnes par ménages, la diversification du parc reste un enjeu, notamment dans les polarités. En effet, si Nozay, a le parc le plus diversifié, les logements de grandes tailles sont largement majoritaires (69% de logements de 4 pièces ou plus).



Résidences principales selon le nombre de pièces en 2021 (INSEE)

Saffré, deuxième commune la plus peuplée, a le parc de logement le moins diversifié avec 81% de logements de 4 pièces ou plus soit 1 284 logements. Cela s'explique par la prédominance d'un habitat plus dispersé dans l'espace rural et moins polarisé dans le bourg, caractéristiques des dynamiques périurbaines.

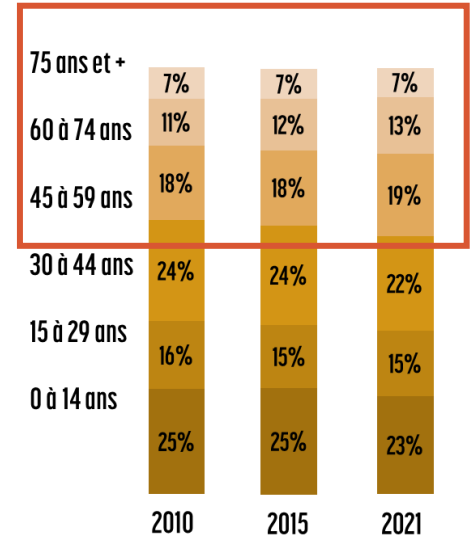
B. Composition de la population

1) Vous avez dit vieillissement ?

Le vieillissement de la population ne se fait pas ressentir sur le territoire. En effet, l'évolution de la part des tranches d'âge des 60 ans et plus n'a pas augmenté, ou très peu. Elle représente 20% de la totalité de la population.

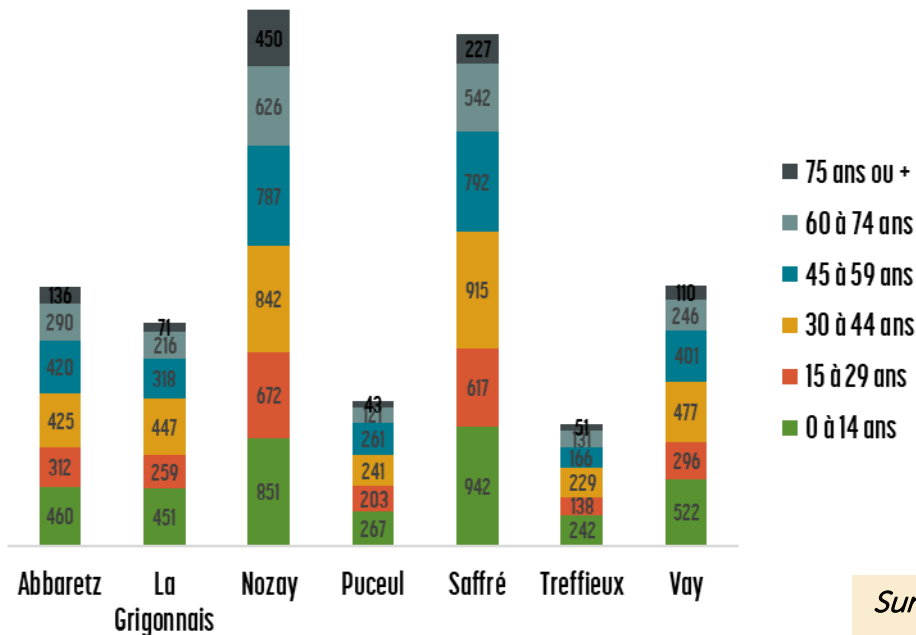
La part de la tranche d'âge des 15-29 ans est faible sur le territoire car elle correspond à l'âge des études ou d'un départ du foyer parental. Logiquement, cela participe au desserrement des ménages, tout comme le vieillissement. Mais elle est largement compensée par une bonne natalité et un solde migratoire de jeunes ménages. La population est donc familiale depuis les années 2000 et continue de l'être. Le renouvellement est constant grâce une attractivité et un accroissement naturel.

La part des 0-14 ans est d'ailleurs très forte, 23 % ; tout comme la tranche d'âge des 30-44 ans (22%). Cela témoigne de l'attractivité du territoire chez les jeunes actifs. Mais cela pose aussi la question de la capacité des équipements et services, notamment éducatif.



Evolution des pourcentages par tranches d'âges (INSEE)

2) Et en quantité, par commune ?



Nombre d'habitants selon l'âge en 2021 (INSEE)

La comparaison quantitative par commune amène la réflexion réelle des besoins associés aux tranches d'âges. En effet, sur Saffré le vieillissement a été largement ralenti par une arrivée de jeunes ménages avec enfants. Et sur Nozay le nombre de personnes âgées est finalement important et représente une population de plus de 1 076 personnes qui ont plus de 60 ans (contre 769 sur Saffré). Les proportions sont moins hétérogènes sur les autres communes.

Sur la CCN :

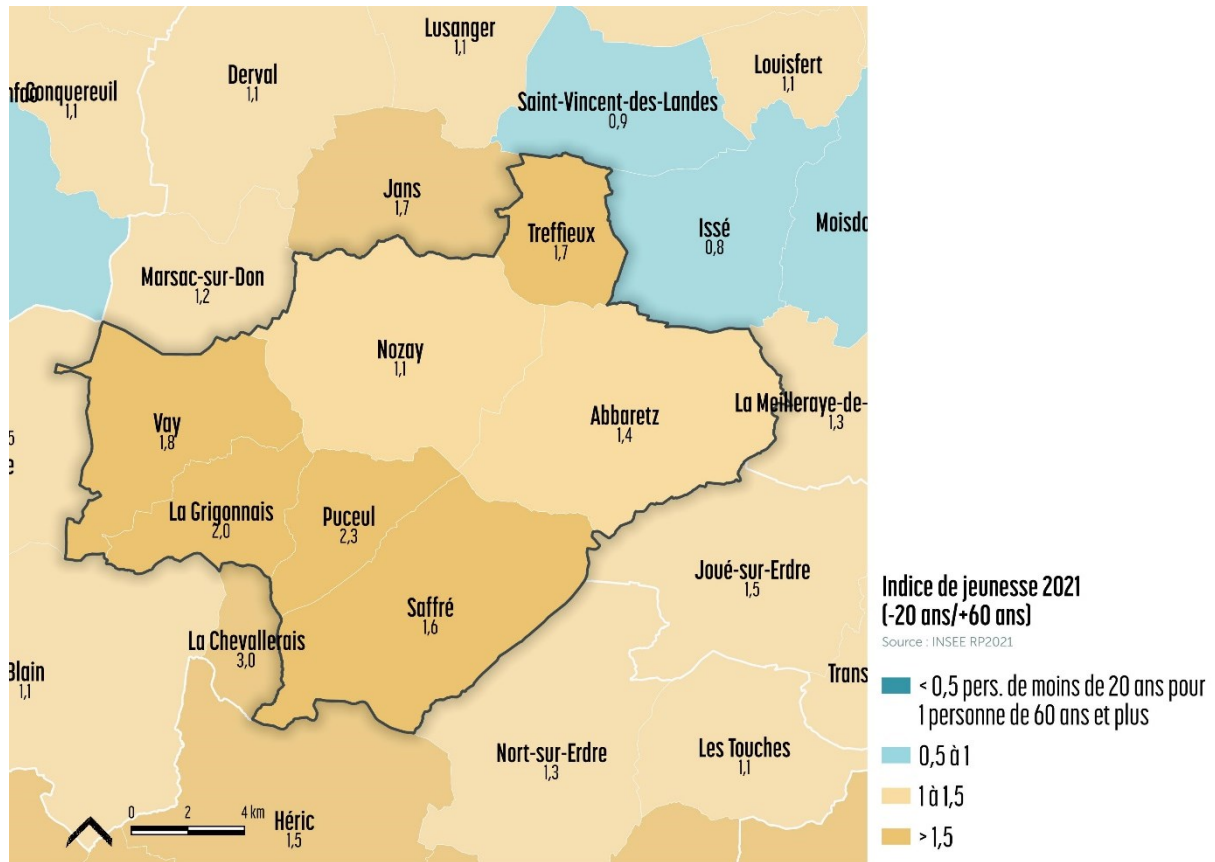
4 800 personnes de moins de 20 ans en 2021

3 258 personnes de plus de 60 ans en 2021

3) Un indice de jeunesse

Le territoire compte plus de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans, il dispose donc d'un indice jeunesse positif !

Cet indice jeunesse est positif sur l'ensemble des communes malgré des disparités. C'est à Puceul qui est le plus élevé.

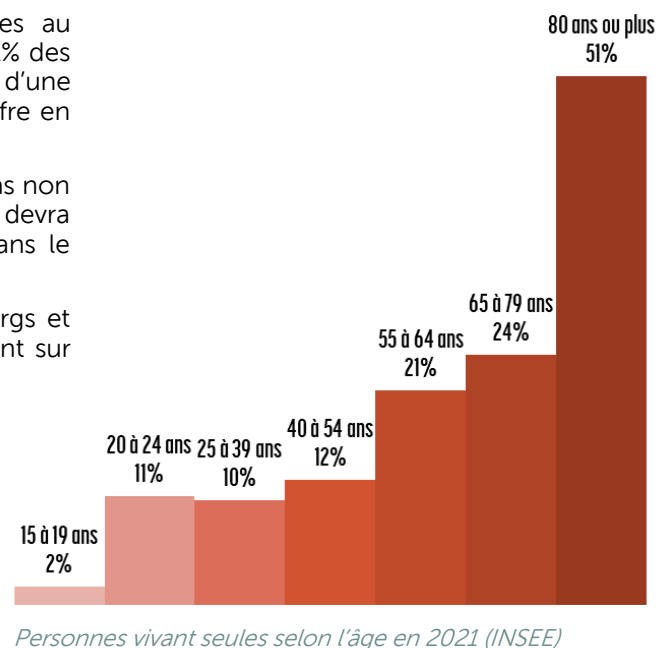


4) Des seniors, parfois seuls

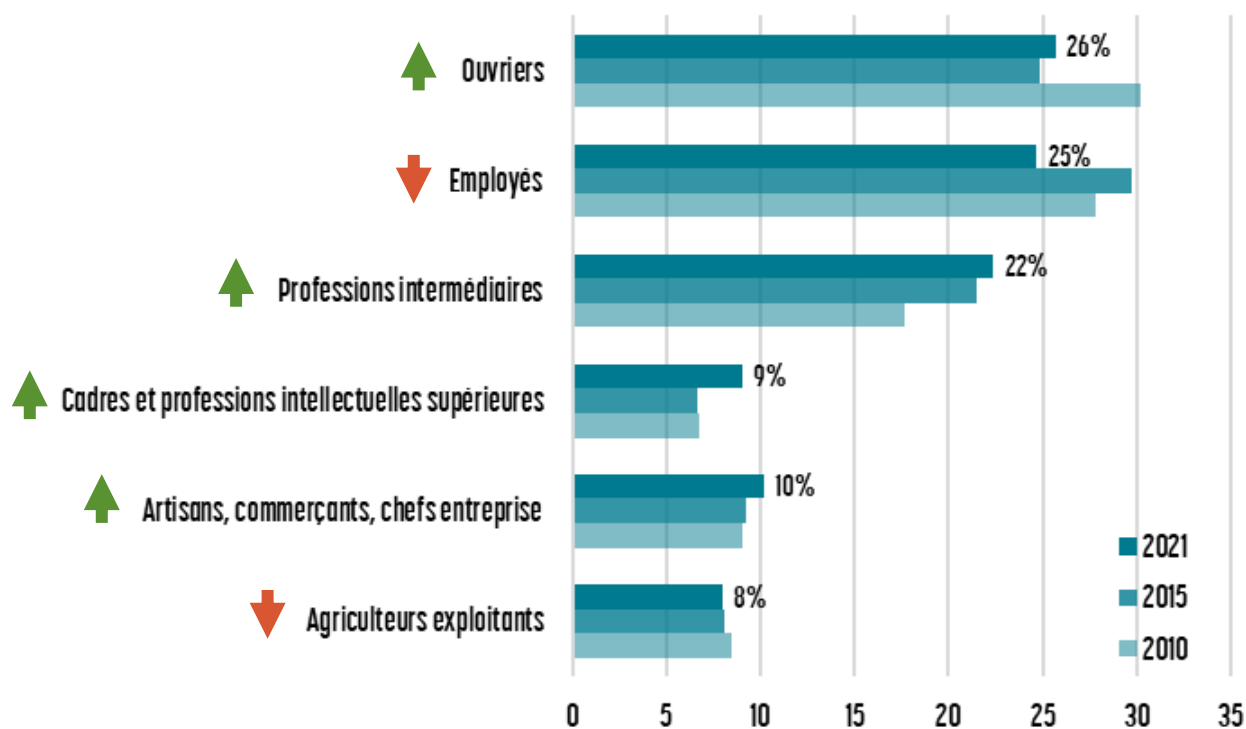
Si le territoire ne concentre pas les problématiques liées au vieillissement de la population, il faut toutefois noter que 51% des personnes de plus 80 ans vivent seules. Ainsi, les ménages d'une personne sont plutôt âgés. Se pose alors la question de l'offre en hébergement adapté et du maintien à domicile.

La part des jeunes dans les ménages d'une personne n'est pas non plus anodine. La diversification de l'habitat est un réel enjeu et devra s'organiser en fonction des rôles de chaque commune dans le parcours résidentiel.

Faut-il favoriser les logements de petite taille dans les bourgs et centralités, à proximité de toute commodité ? Et uniquement sur Nozay ?



C. Catégories socio-professionnelles



Catégories socio-professionnelles (INSEE 2021)

La répartition par catégories socio-professionnelles conforte l'idée d'une population familiale et active. L'évolution des catégories est analysée dans la partie « développement économique » mais on peut souligner la stabilité dans l'accueil de cadres ou professions intellectuelles supérieures. Les ménages sont de plus en plus composés de professions intermédiaires, mais les 2 catégories dominantes demeurent les employés et ouvriers.

II. Habitat

II.1 Structure du parc de logements

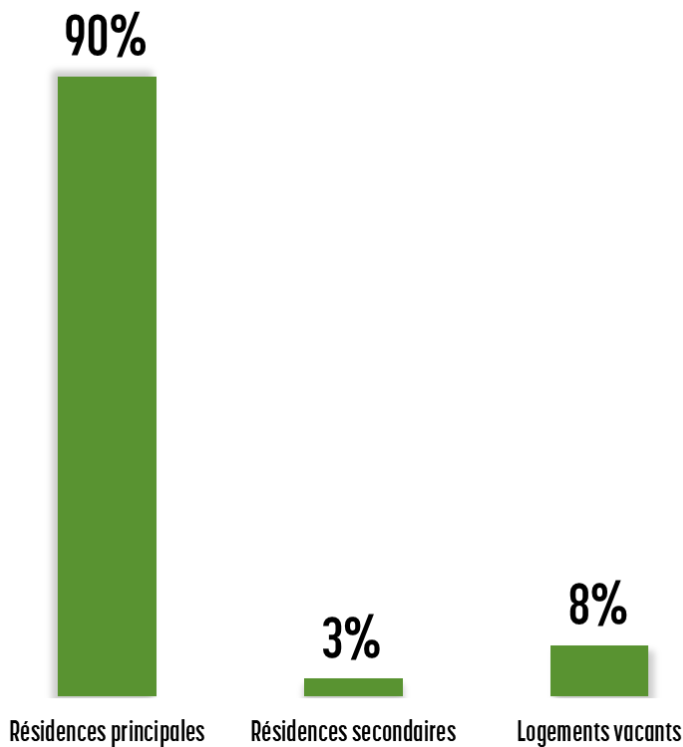
Le parc est composé d'environ 7000 logements sur la Communauté de communes de Nozay en 2021 (INSEE). L'habitat a progressé de +444 logements par rapport à 2015 et de +920 logements par rapport à 2010.

A. Typologies d'habitat

1) Des résidences principalement principales

La communauté de communes de Nozay, habitée majoritairement par des actifs, n'est pas un espace de villégiature. Le parc est composé à 90% de résidences principales, et cela augmente.

Le nombre de résidences principales a baissé ces dernières années, tout comme la vacance.



Répartition (%) des logements par catégorie en 2021 (INSEE)

2) Un taux de vacance qui favorise la rotation

Le taux de vacance est l'un des témoins de l'attractivité du territoire, mais aussi de la tension active sur l'habitat. En effet, sur 7 280 logements, seuls 544 sont vacants, soit 7,5% du parc total. C'est un taux correct sur un territoire rural. Il est considéré qu'un taux de vacance à hauteur 5-6% est nécessaire pour assurer une bonne rotation du parc.

7 280 logements en 2021

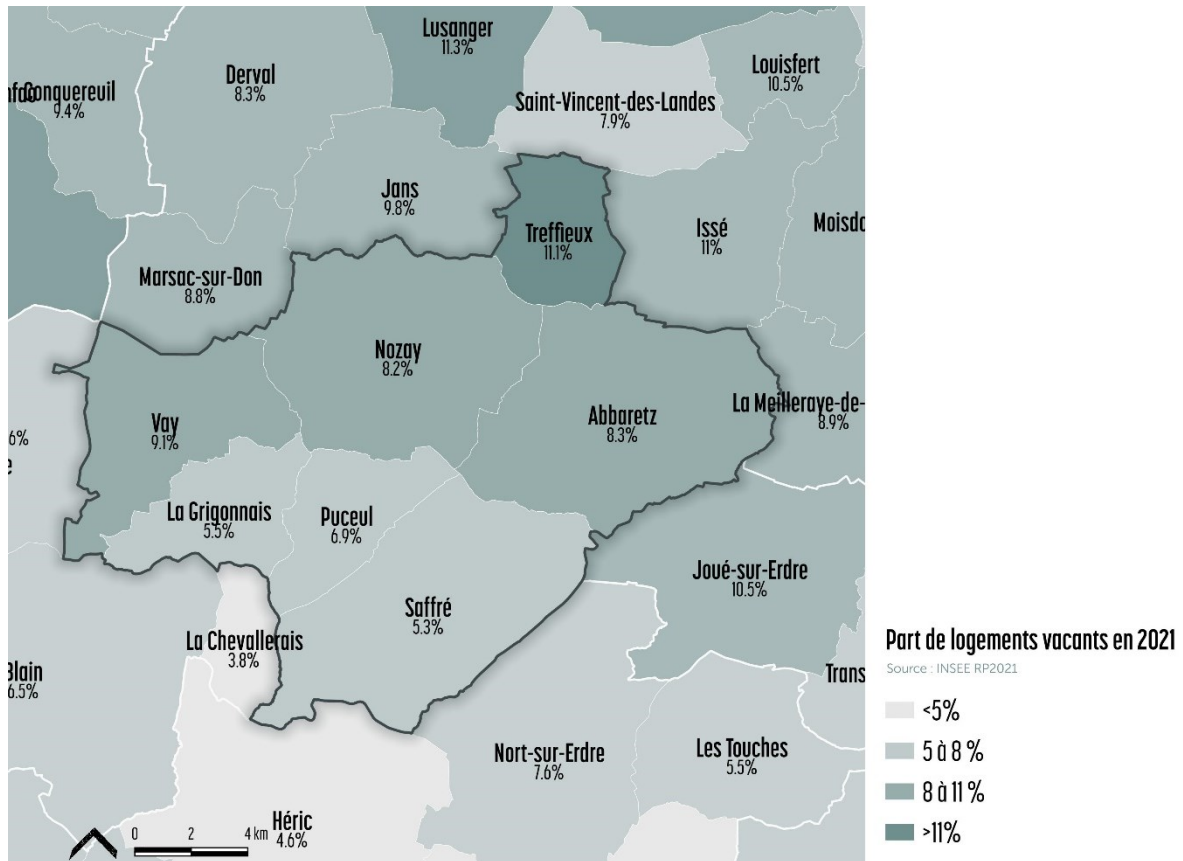
+444 par rapport à 2015

+920 par rapport à 2010

6 547 résidences principales en 2021

544 logements vacants en 2021 soit 7,5%

Diagnostic(s)

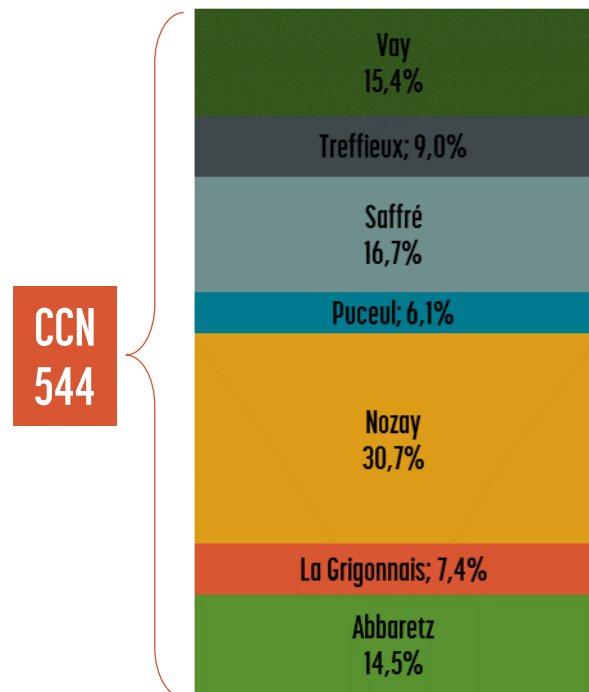


Taux de vacance (INSEE)

Toutefois, concernant la vacance, des disparités s'observent entre les communes. Les communes du sud du territoire, La Grignonnais, Puceul et Saffré, ont un taux de vacance correct et connaissent une pression plus importante sur leur parc. En revanche, à Treffieux, le taux est relativement élevé, à 11,1%. Cela représente 49 logements sur Treffieux.

Un des objectifs forts du PLUi sera de favoriser la résorption de cette vacance et de remettre sur le marché ces logements. Mais leur identification est parfois complexe. Certains logements sont dans les centres-bourgs, d'autres dans les hameaux, parfois vétustes ou énergivores et les propriétaires ne sont pas vendeurs ou n'ont pas les moyens de rénover.

Une approche quantitative nous montre que Nozay possède 30,7% des logements de la CCN : 167 et finalement Treffieux possède 9% des logements vacants (49 logements).



Part des logements vacants du total de la CCN, par commune

3) Identifier la vacance, un véritable enjeu

La vacance se concentre dans les logements anciens voire très anciens. En effet, 60% des logements vacants datent d'avant 1945 soit 300 sur environ 514. De plus, parmi les 300 logements vacants datant d'avant 1945, 200 datent d'avant 1919.



Habitation vacante à réhabiliter à Saffré (03.11.20)

De 1990 à aujourd'hui
17%

De 1945 à 1990
23%

Avant 1945
60%

La vacance est donc principalement due aux logements anciens voire vétustes. L'attractivité du territoire offre une force de réhabilitation des logements, Comme on peut déjà l'observer pour la rénovation de granges ou de corps de ferme en milieu rural.

Certains logements vacants sont probablement très vétustes et peu adaptés aux modes d'habiter actuels. Remobiliser ces habitats est donc fortement conditionné à des opérations de réhabilitation voire de démolition/reconstruction.

4) Un parc récent

37% des logements datent d'après 1990. Le parc est assez récent et s'est largement constitué et étoffé sur la période contemporaine. Les paysages en témoignent avec le plus souvent en extension des bourgs, voire dans les hameaux, des constructions neuves essentiellement pavillonnaires.

31% des logements datent de la période 1945-1990. Après-guerre, des périodes différentes de construction ont amené des styles mais aussi des lotissements peu qualitatifs. Certains ont généré des constructions qui aujourd'hui peuvent être qualifiées de « passoires énergétiques ». La question de leur potentiel d'attractivité se pose, car demain, dans un contexte de renouvellement des populations, la facture de rénovation peut être élevée. Les opérations doivent prendre en compte cette adaptation de l'habitat et surtout sa durabilité, sa qualité.

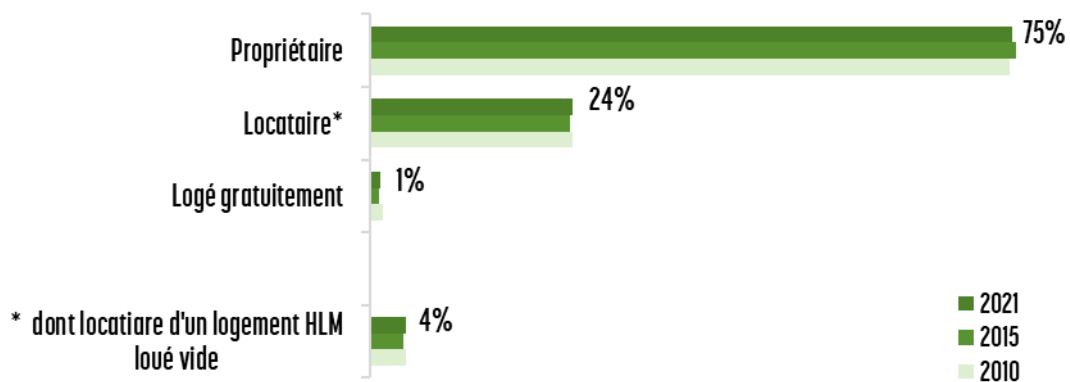
Les anciens logements et bâtisses de l'époque ont souvent été remaniés. On retrouve de nombreuses traces des constructions historiques voire patrimoniales dans les bourgs et aussi dans d'anciens hameaux. Le cachet a facilité la rénovation mais certains éléments sont à démolir.



Les logements vacants selon leur date d'achèvement en 2017 (INSEE)

B. Occupation du parc

1) Statut d'occupation



Résidences principales selon le type d'occupation en 2021 (INSEE)

Diagnostic(s)

Le territoire dénombre 4 925 propriétaires occupants en 2021. Cela représente 75% de l'ensemble. Ce taux est relativement stable depuis 10 ans. Cette part est plus importante que sur la CC de Châteaubriant-Derval (72,7%) et la CC de la Région de Blain (72,3%). En revanche, elle est plus faible que celle de la CCEG (79,4%).

2) Un parc social concentré

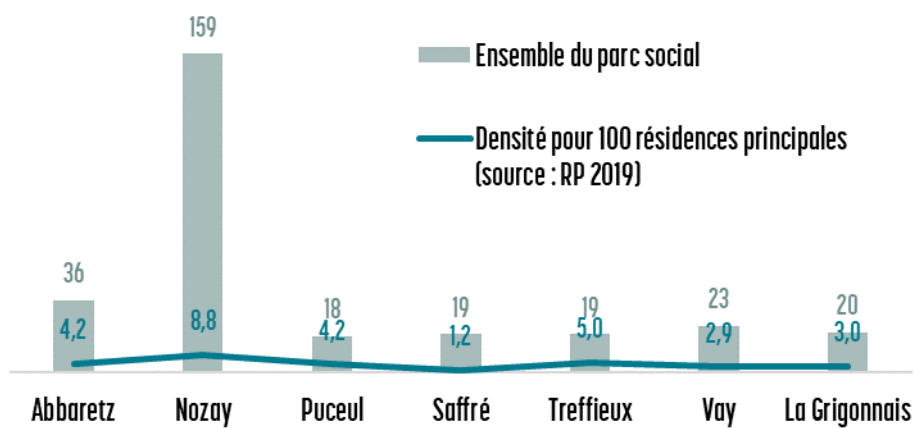
La Communauté de communes de Nozay compte 294 Logements Locatifs Sociaux (LLS). Ainsi, il y a sur le territoire 5 LLS pour 100 résidences principales. La polarité de Nozay concentre l'offre avec 159 logements locatifs sociaux mais Abbaretz se détache également avec 36 logements locatifs sociaux.

En revanche, Saffré, deuxième parc de logements le plus important du territoire, offre la plus faible densité de logements locatifs sociaux après Puceul.

5 LLS pour 100 résidences principales (294)

Une offre concentrée à Nozay & Abbaretz

Une forte densité à Treffieux une faible densité à Saffré



Logements Locatifs Sociaux (LLS) en 2023 (RPLS 2023)

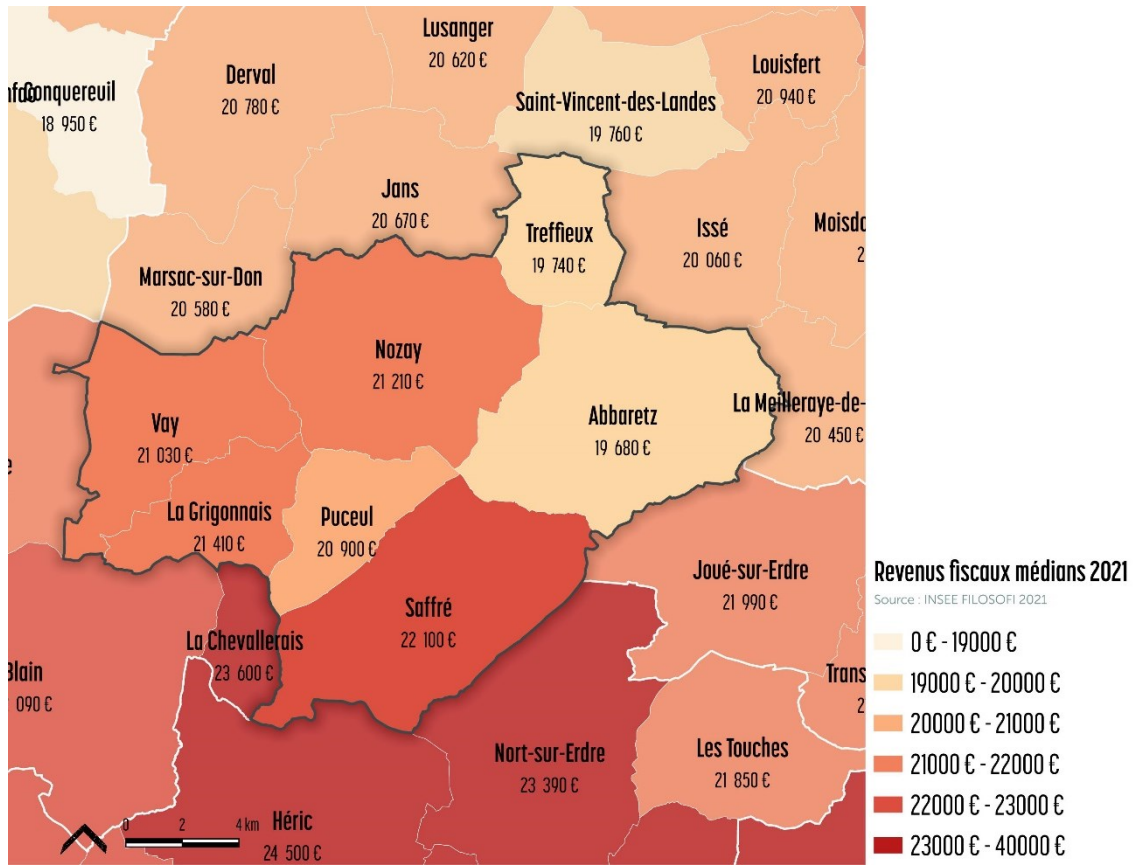
3) Un revenu médian sous la moyenne

Le revenu médian sur le territoire est de 21 910€. C'est plus faible que la moyenne départementale et régionale. C'est également plus faible que ceux observés sur la CCEG (25 700€) ou sur la CC Région de Blain (22 830€) mais proche de celui de la Châteaubriant – Derval.

La CC de Nozay compte 43,7% de ménages fiscaux imposés. C'est un taux, là aussi, plus faible que sur la CCEG et que sur la CC Région de Blain.

En parallèle le territoire compte 7,2% de chômeurs, ce qui est relativement faible.

Diagnostic(s)



Revenu médian disponible en 2021 (INSEE)

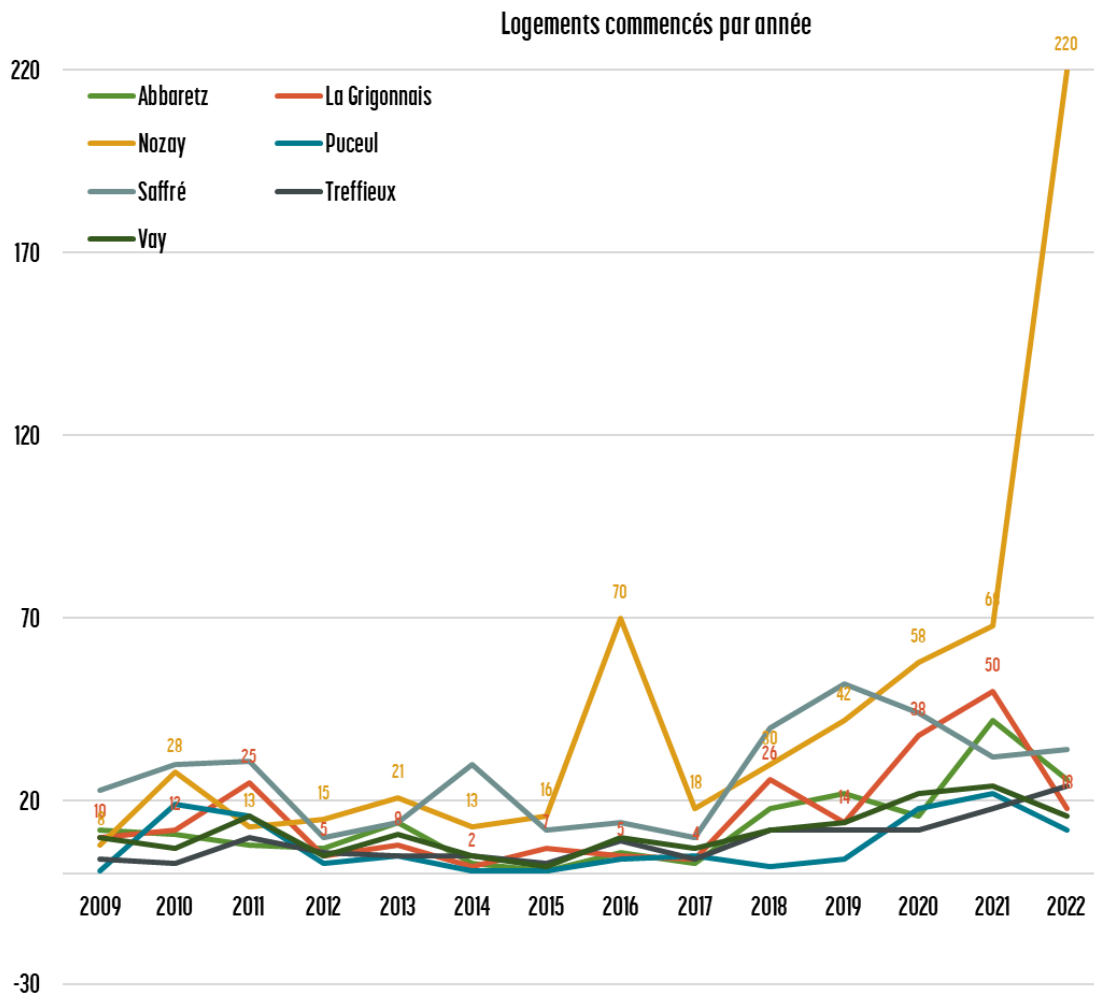
II.2 Rythme et construction

A. Des pôles constructeurs

1) Un rythme constant

Durant les treize dernières années, 1 810 logements ont été commencés à l'échelle de l'intercommunalité soit un rythme de construction d'environ 139 logements par an. Sur 1 810 logements commencés, 996 ont été commencés à Nozay (dont 220 en 2022) et Saffré. 814 logements ont été commencés sur les 5 autres communes.

Les polarités de Nozay et Saffré possèdent un peu moins de 50% de la population totale du territoire. Elles ont construit près de 55% des habitations ces dix dernières années.



Logements commencés période 2009-2022 (SITADEL)

L'apport en logements neufs est constant et repart à la hausse depuis la fin des années 2010. Aujourd'hui se pose la question du rythme à envisager pour absorber les populations à venir.

2) Le respect de l'armature

Si l'armature territoriale liée au poids de population est respectée lorsque l'on aborde la production neuve de logements, elle n'est pas

Diagnostic(s)

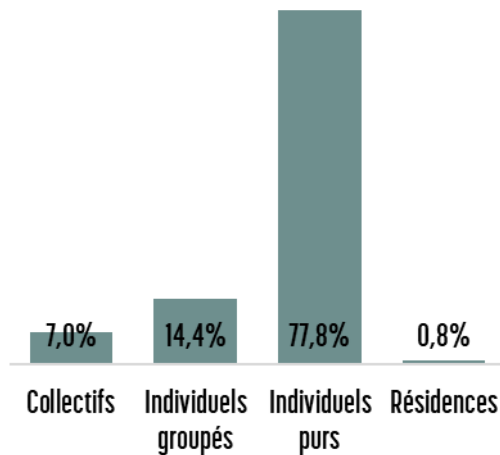
forcément systématique car elle peut créer des déséquilibres. L'offre peut varier d'une commune à l'autre et surtout la diversité des logements. Pour la plupart, ce sont des grandes maisons qui ont été réalisées sur les communes limitrophes de Nozay. La diversité s'est essentiellement concentrée sur Nozay ou dans de petites opérations au sein de bourgs.

Globalement l'armature territoriale naturelle et existante n'a pas été chamboulée.

B. Une nouvelle offre orientée vers l'individuel

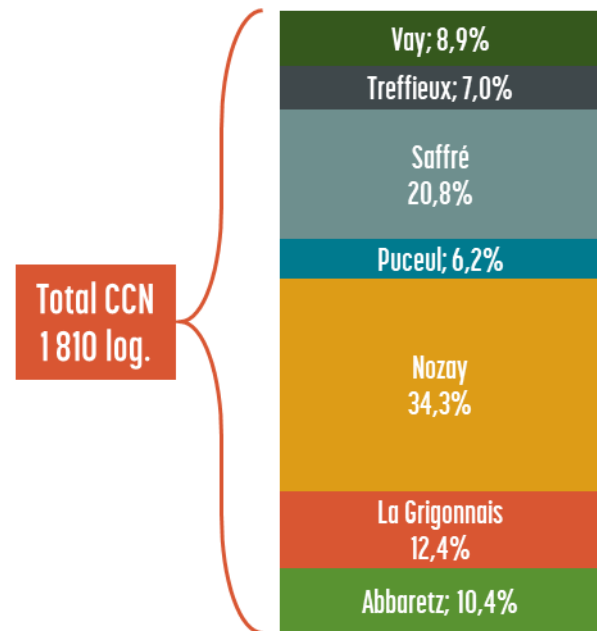
78% des logements construits ces 13 dernières années sont des logements individuels purs. La grande majorité des autres typologies de logements ont été commencés à Nozay. Sur les 92 logements collectifs construits à l'échelle de l'intercommunalité, 82 l'ont été à Nozay et le reste à Saffré, Puceul et Treffieux.

Type de logements commencés entre 2009 et 2022



Typologie des logements commencés sur les dix dernières années 2009-2022 (SITADEL)

La question de la diversification du parc est d'actualité et devra être largement abordée dans les outils du PLUi. En effet, les enjeux issus de l'analyse de la structure de la population et des ménages amènent à se poser la question de l'adéquation du parc. Et lorsque l'on voit les programmes sur les dix dernières années, les logements ne sont pas forcément adaptés. D'une part pour accueillir de nouveaux types de ménages, comme des jeunes actifs seuls et surtout le maintien des populations en place, et notamment les personnes âgées. Un senior seul va de plus libérer un grand logement qu'il occupait en famille auparavant par exemple, pour revenir dans un habitat plus adapté en centralité. C'est ce genre d'accompagnement du parcours résidentiel qu'il faut favoriser.



Répartition des logements commencés à l'échelle de l'intercommunalité sur les dix dernières années - 2009-2022 (SITADEL)

II.3 Autres hébergements

Les autres hébergements ou manières d'habiter devront aussi être considérés dans le PLUi. En effet, ils peuvent être soumis à des réglementations particulières et peuvent être associés à des espaces spécifiques.

A. Les hébergements collectifs spécifiques

Le territoire dispose d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) à Nozay et de 4 sites offrant des logements adaptés pour les personnes âgées autonomes dont 2 sont situés à Nozay, 1 à Saffré et 1 à Vay.

EHPAD

« La Chesnaie » - 158 places – 1 rue de Nort-sur-Erdre à Nozay

Logements autonomes/adaptés

« L'orée des jardins » - 13 maisons de types 2 et 3 avec jardin et 1 appartement (location : bailleur social Atlantique habitation) – 12 boulevard Hillereau à Nozay

« Le petit versailles » / 5 logements adaptés (bailleur social Habitat 44) - 3 à 11 rue des Myosotis à Nozay

Village retraite - 21 logements indépendants de type 2 (Marie) – Cour des Fresnes à Saffré

Village retraite « Le clos gentil » - 5 pavillons T1/T2 route de la Roseraie à Vay

Habitat jeunes « L'Odysée »

Géré par l'association Habitat Jeunes l'Odysée, cette offre est destinée aux jeunes de 16 à 30 ans débutant dans la vie active. Dans la résidence de type Habitat Jeunes/Foyer de Jeunes Travailleurs, des services associés sont proposés.

La résidence offre des logements meublés de trois types :

- 6 logements de 15 m² pour les jeunes ayant de faibles ressources,
- 9 logements de 20 m², dont trois sont équipés de façons à accueillir des jeunes à mobilité réduite,
- 11 logements de 25 ou 30 m², destinés aux jeunes, en colocation ou en couple.



Centre hospitalier « La Chesnaie » à Nozay – 26.11.2020



Résidence l'Odysée à Nozay – 26.11.2020

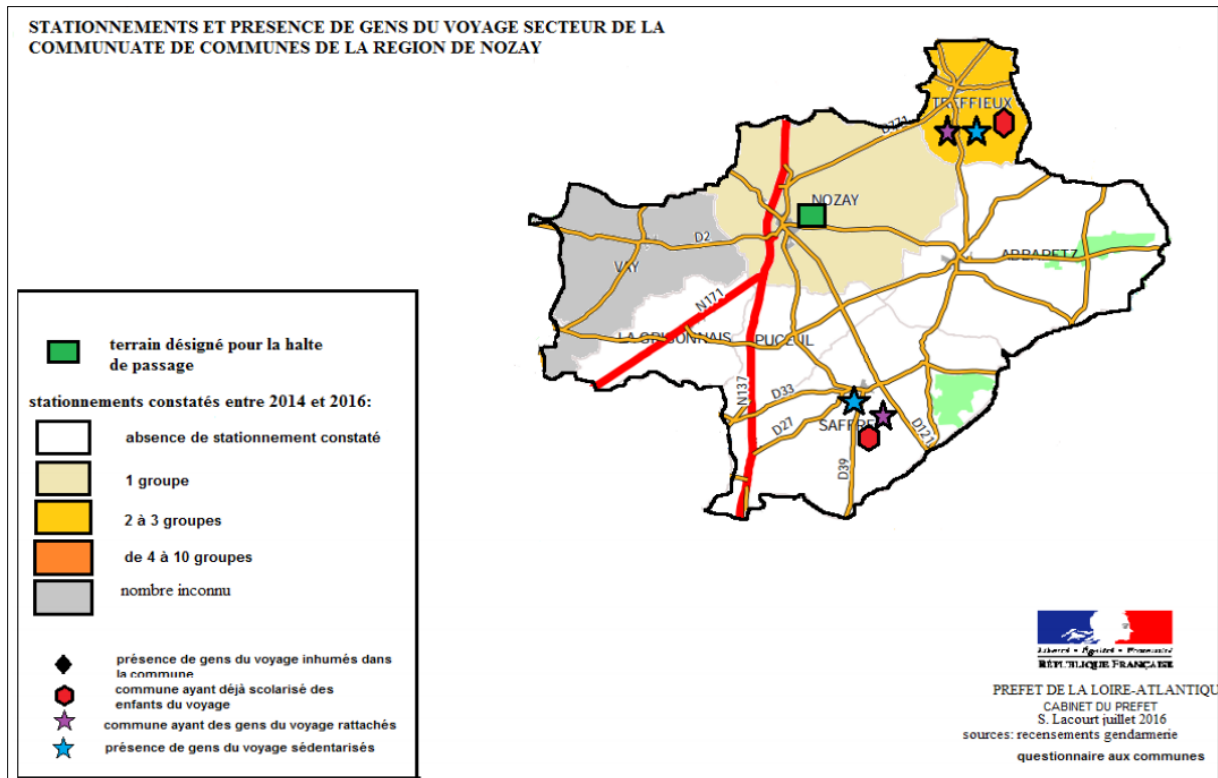
B. L'accueil des gens du voyage

Le territoire ne dispose d'aucune aire d'accueil des gens du voyage.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage de Loire Atlantique (2018-2024) ne prescrit aucune obligation de réalisation d'une aire d'accueil.

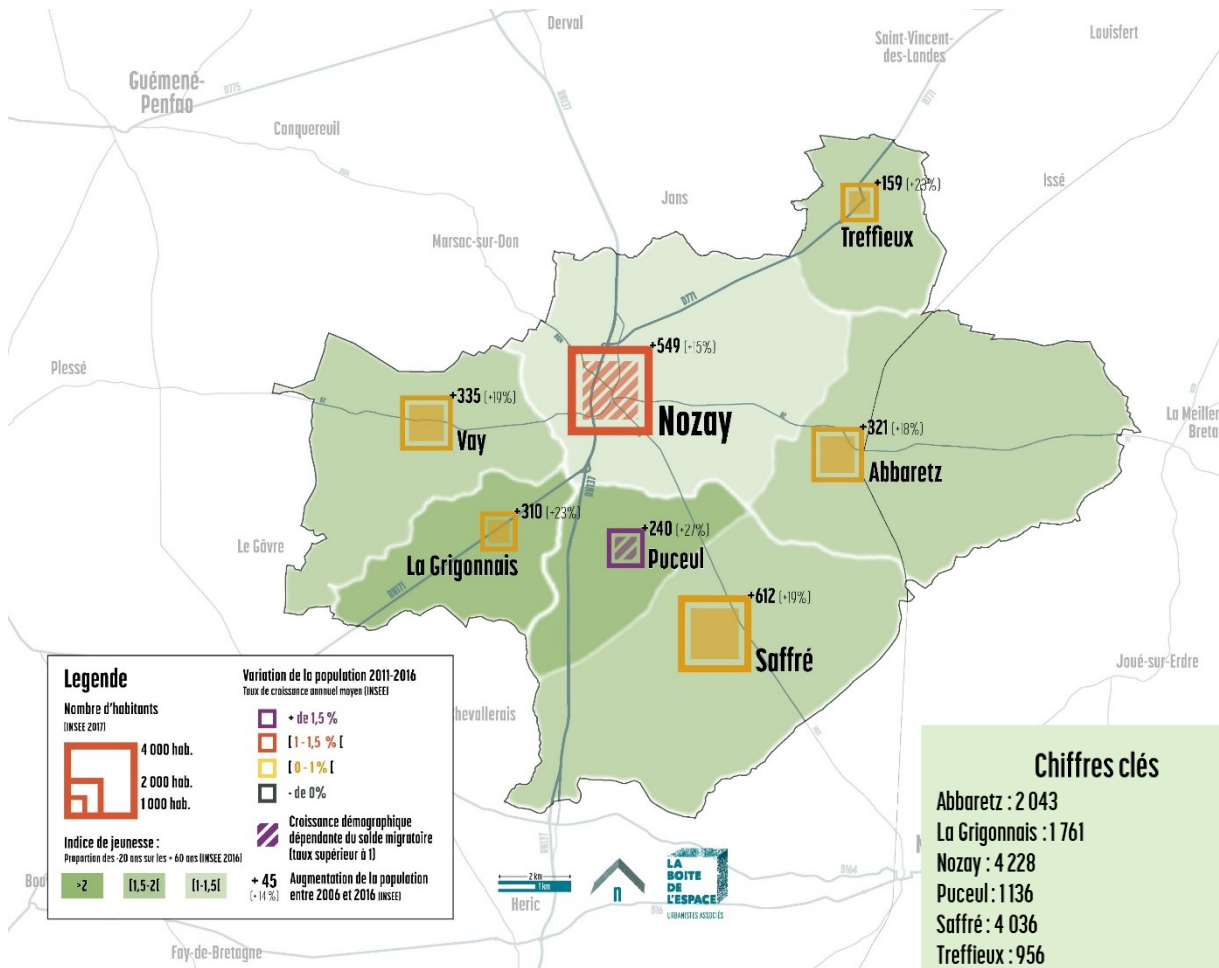
Cependant, au vu d'un diagnostic décrivant l'observation d'un stationnement illicite, le Schéma Départemental **prescrit la réalisation d'une aire de passage permettant l'accueil ponctuel des groupes familiaux**.

1 Aires de passage pour les groupes familiaux (disposition d'accueil recommandée) prescrit par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage de Loire Atlantique (2018-2024).



Extrait du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage de Loire-Atlantique (2018-2024)

III.Synthèse



Carte de synthèse « démographie » (Source : la boîte de l'espace)

La communauté de communes de Nozay connaît une croissance démographique certaine avec un gain de plus de 1000 habitants tous les 5 ans. Si l'ensemble des communes gagne des habitants grâce à un accroissement naturel favorable, sur Nozay, commune la plus peuplée, ou encore à Puceul, cette dynamique est due à un solde migratoire fort et supérieur à 1%.

Cette attractivité démographique s'explique par la qualité du cadre de vie proposé mais aussi par la situation des polarités le long de la RN 137. L'influence de l'aire urbaine de la métropole nantaise se fait ressentir sur cet espace initialement rural où de nouveaux ménages s'installent pour diverses raisons.

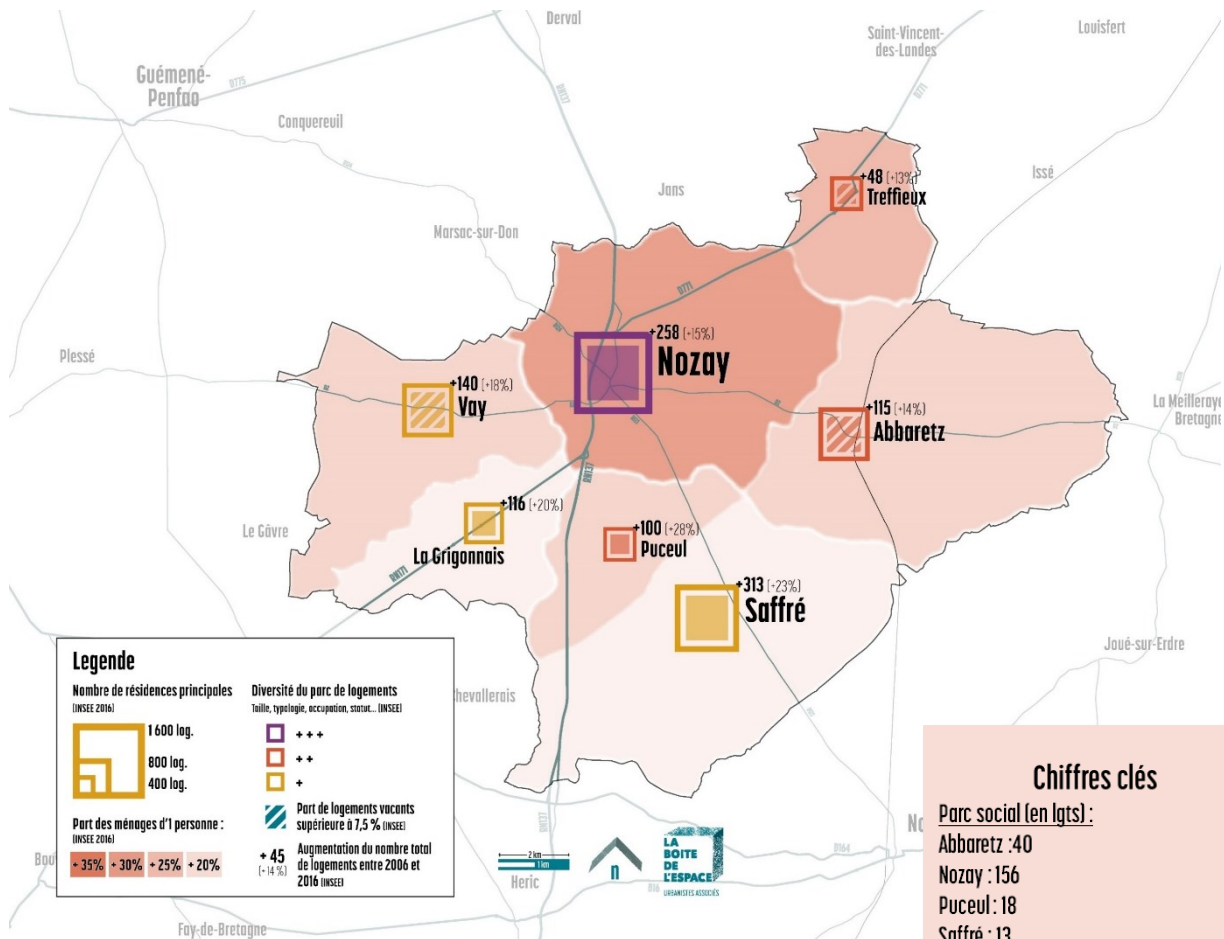
Un emploi, un terrain moins cher, un investissement immobilier, un cadre agréable ou encore un bon niveau d'équipements sont autant d'atouts qui participent à la démographie positive du territoire.

L'indice de jeunesse témoigne d'un vieillissement de la population moins accentué que sur des communes voisines. Mais des disparités spatiales se font ressentir à l'intérieur de l'espace intercommunal.

Et demain ?

Territoire à démographie positive, la question du renouvellement des générations va se poser dans les années à venir. Comment maintenir la population en place et anticiper les évolutions structurelles ? Quelle capacité d'accueil pour le territoire ? Comment concilier accueil démographique et qualité des espaces habités ?

Diagnostic(s)



Carte de synthèse « habitat » (Source : la boîte de l'espace)

L'accueil démographique a entraîné une production de logements sur l'ensemble du territoire. Principalement sous forme de résidences principales et occupées par des propriétaires, les ménages ont investi la communauté de communes dans les bourgs, les hameaux ou encore dans l'espace rural.

Même si ce parc est composé essentiellement de grands logements, la diffusion a permis d'engendrer une forme de diversité des habitats. On retrouve des petits, moyens et grands logements sur les polarités principales, notamment Nozay, mais on distingue peu de locatifs par exemple dans les pôles de proximité autour.

Pourtant ces polarités secondaires sur le territoire sont les plus dynamiques en matière de production. Et ce sont aussi le plus souvent ces communes qui connaissent un taux de vacance non négligeable. Globalement le marché reste peu tendu, cette vacance (taux entre 5 et 7%) permet la rotation des ménages et l'offre en neuf est constante sur l'ensemble de l'intercommunalité.

L'enjeu du parcours résidentiel facilité reste essentiel en favorisant l'émergence d'un parc de logements en adéquation avec les typologies de ménages en place et futurs.

Et demain ?

Faciliter l'accès au logement et permettre le parcours résidentiel pour tous est un enjeu primordial pour le territoire. En prenant en compte le vieillissement de la population, la décohabitation ou encore l'augmentation des ménages d'une personne, comment adapter le parc de logement ? Quelle offre proposer ?

Constats

Une forte croissance démographique sur l'ensemble des communes depuis les années 2000

Un léger ralentissement de l'accueil démographique ces dernières années mais une nouvelle tension liée à la crise sanitaire. Une demande qui augmente.

Deux communes aux poids de population importants, Nozay et Saffré, mais une dispersion des habitants qui joue sur l'armature territoriale.

Un territoire attractif surtout pour des ménages venant de la métropole nantaise ou de territoires limitrophes.

Une population familiale et de plus en plus périurbaine, avec de fortes migrations pendulaires sortantes concentrées vers Nantes métropole, Blain ou Châteaubriant.

Une concentration d'emplois qui baisse globalement du fait de l'accueil de ménages d'actifs

Un vieillissement peu ressenti mais un desserrement des ménages qui risque de s'accélérer par le phénomène de décohabitation.

Un parc assez peu diversifié : une majorité de maisons de grande taille et peu de locatifs sociaux

Des ménages de personnes vivantes seules en hausse, notamment des seniors

Une faible vacance, mais une disparité selon les communes.

Un rythme de construction soutenu de 85 lgts par an en moyenne, mais très peu de diversité.

Enjeux

La diversification du parc de logements sur l'ensemble du territoire intercommunal et tout particulièrement dans la polarité de Nozay.

Réfléchir aux rôles de chaque commune dans le parcours résidentiel et notamment celui de Saffré, commune de 4000 habitants mais un bourg équivalent aux autres.

Conforter le pôle de Nozay, dans sa diversité et ses dynamiques.

Améliorer la qualité des logements et favoriser les opérations de renouvellement urbain.

Anticiper la demande en hébergement spécifique pour les personnes âgées

Proposer une offre en logements correspondant aux besoins et envies des jeunes actifs

Accompagner la réhabilitation des logements anciens et/ou énergivores.

Développer l'offre en logements locatifs sociaux afin de répondre à la demande