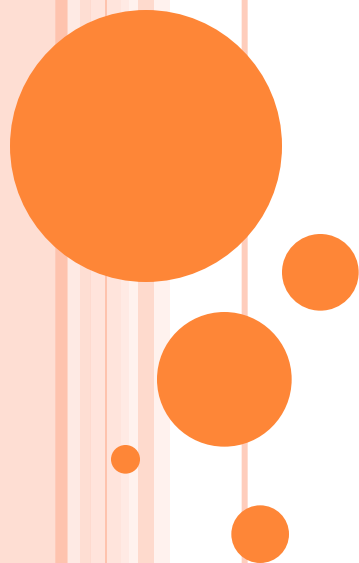


# COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE NOZAY

CONTEXTE SOCIO DEMOGRAPHIQUE  
ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER

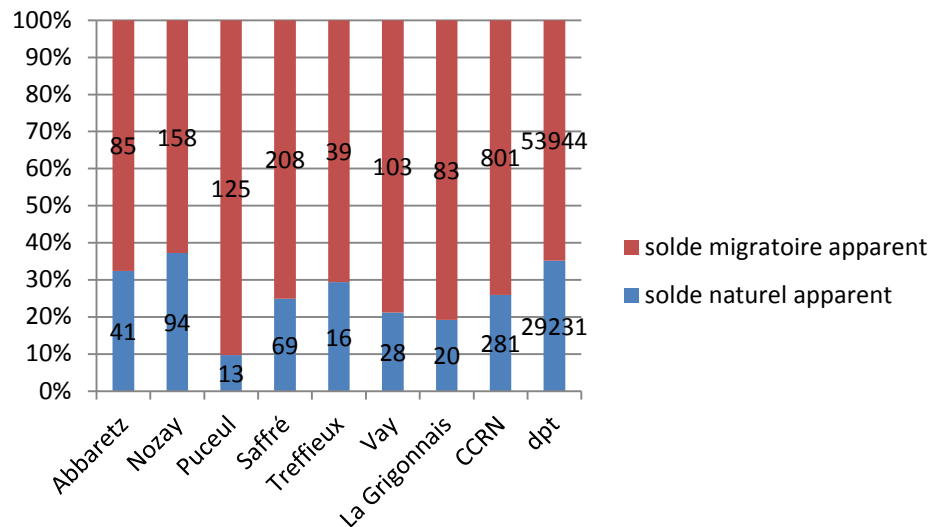


SLC CONSEIL

# EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE GLOBALE

	pop. 2010	pop. 2015	évolution pop. entre 2010 et 2015		solde naturel apparent	solde migratoire apparent	2010-2015 évolution liée au solde naturel	2010-2015 évolution liée au solde migratoire	indice de jeunesse 30/60 2010	indice de jeunesse 30/60 2015
Abbaretz	1916	2042	126	6,58%	41	85	2,13%	4,44%	2,00	1,99
Nozay	3835	4087	252	6,57%	94	158	2,45%	4,12%	1,61	1,54
Puceul	960	1098	138	14,38%	13	125	1,40%	12,98%	2,98	3,27
Saffré	3537	3814	277	7,83%	69	208	1,95%	5,88%	2,23	2,11
Treffieux	786	841	55	7,00%	16	39	2,05%	4,94%	2,17	2,01
Vay	1940	2071	131	6,75%	28	103	1,43%	5,32%	3,19	2,95
La Grigonnais	1548	1651	103	6,65%	20	83	1,28%	5,38%	3,47	2,80
<b>CCRN</b>	<b>14522</b>	<b>15604</b>	<b>1082</b>	<b>7,45%</b>	<b>281</b>	<b>801</b>	<b>1,93%</b>	<b>5,52%</b>	<b>2,21</b>	<b>2,09</b>
dpt	1282052	1365227	83175	6,49%	29231	53944	2,28%	4,21%	1,80	1,65
France	64612939	66190280	1577341	2,44%	1577341	0	2,44%	0,00%	1,63	1,46

## évolution de la population - effet migratoire/effet naturel



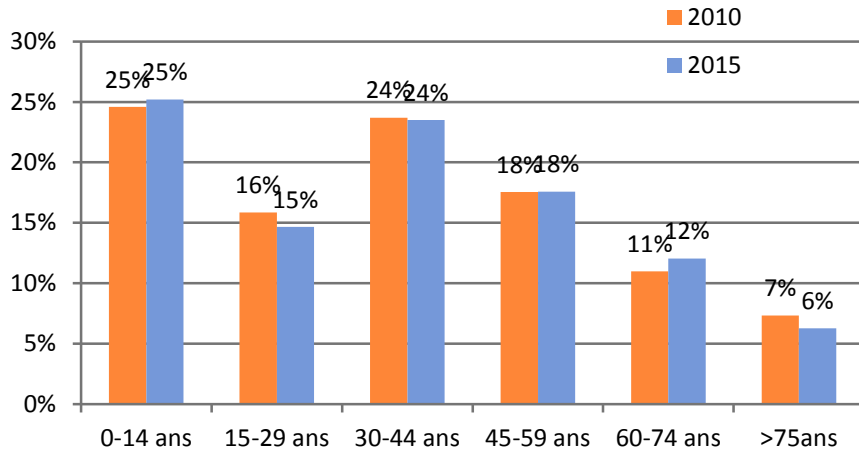
- o La CCRN connaît une augmentation de 1,5%/an de sa population
- o L'indice de jeunesse 30/60, en diminution depuis 5 ans pour l'ensemble des communes.
- o L'augmentation de la population de chaque commune est principalement liée à l'effet migratoire



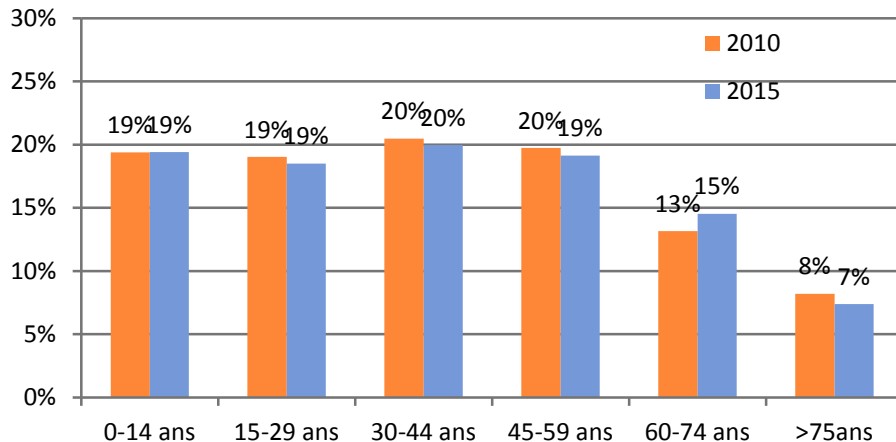
# EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

## RÉPARTITION ACTUELLE DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE

### répartition de la population par tranche d'âge- CCRN



### répartition de la population par tranche d'âge -Département



L'analyse de la répartition de la population par tranche d'âge confirme :

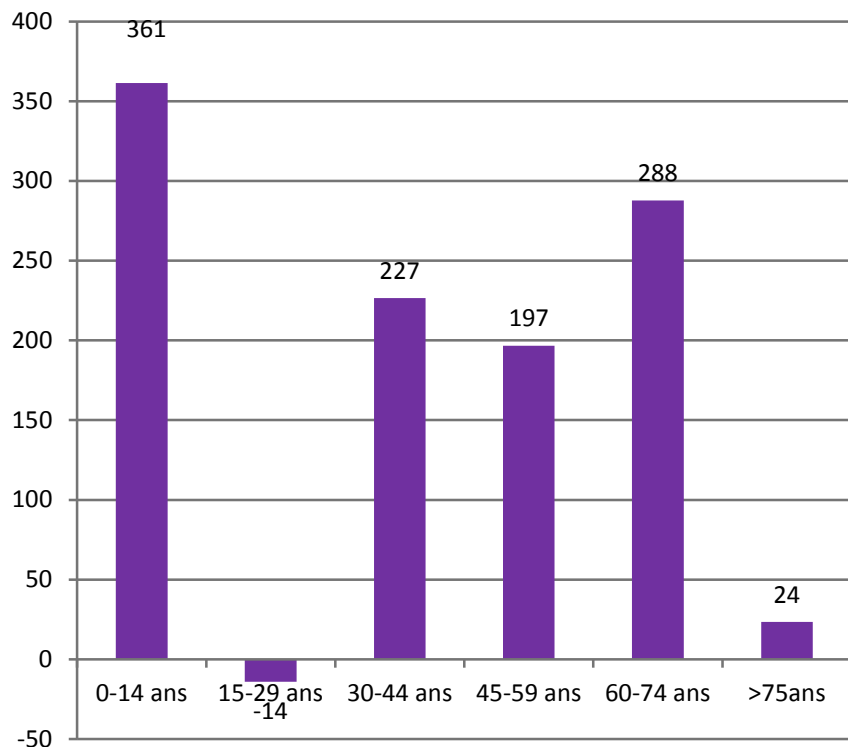
- une surreprésentation des jeunes ménages avec enfants en comparaison avec la moyenne départementale.

- un sous-représentativité des ménages familiaux d'âge intermédiaires (tranches 45-59 ans + 15-29 ans) en comparaison avec le Département

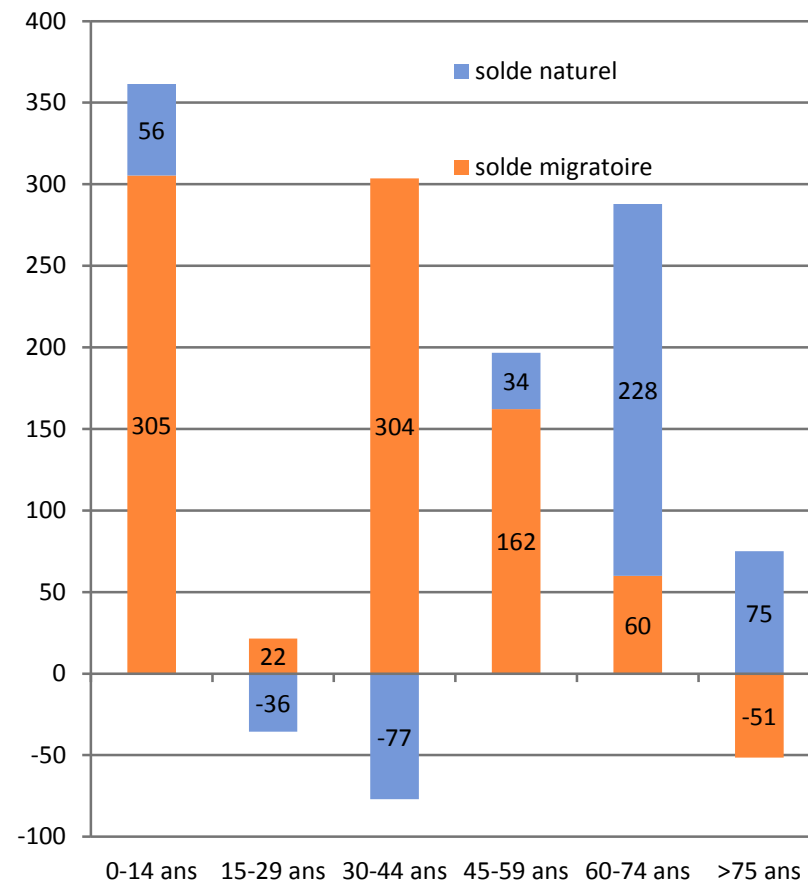


# EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE PAR TRANCHE D'ÂGE

**2010-2015 évolution brute de la population  
par tranche d'âge  
-CCRN**



**2010-2015 solde migratoire et naturel apparent  
par tranche d'âge - CCRN**



L'analyse de l'évolution démographique par tranche d'âge met en évidence le fait que le rajeunissement liée à la dynamique migratoire des jeunes familles est annulé par l'augmentation naturelle des la population âgée de plus de 60 ans.



# STRUCTURE DES MENAGES

DEUX TIERS DE MÉNAGES SONT DES PERSONNES SEULES ET COUPLES SANS ENFANTS

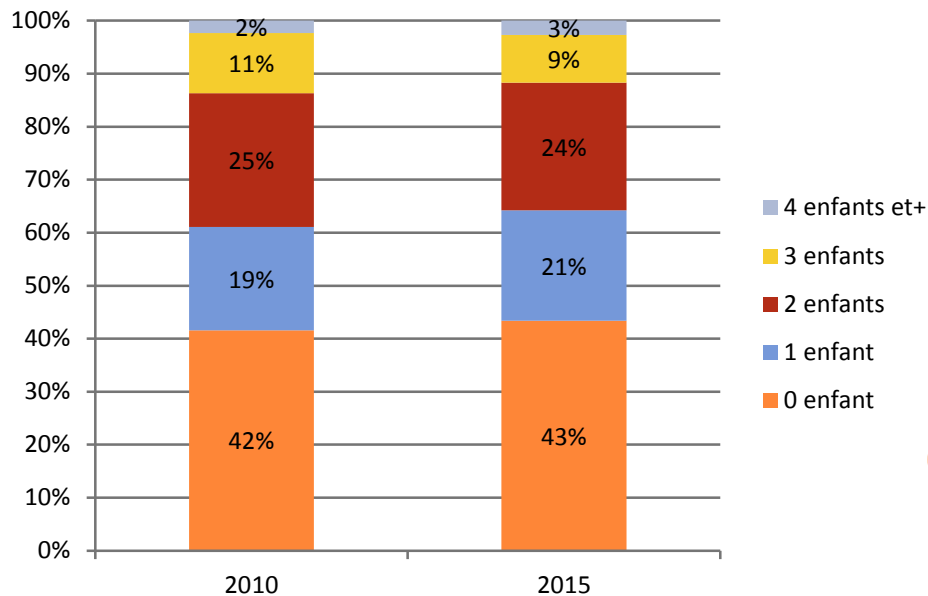
La taille moyenne communale des ménages (2,51 pers.) est stable depuis 2010. Elle est sensiblement supérieure à la moyenne départementale (2,22)

évolution de la taille moyenne des ménages		
	2010	2015
Abbaretz	2,45	2,55
Nozay	2,33	2,32
Puceul	2,66	2,72
Saffré	2,61	2,57
Treffieux	2,36	2,42
Vay	2,65	2,60
La Grigonnais	2,66	2,63
<b>CCRN</b>	<b>2,51</b>	<b>2,51</b>
Département	2,26	2,22

La répartition des familles en fonction du nombre d'enfants reste à peu près stable depuis 2010.

64% des familles ont un seul enfant ou sont sans enfant

Répartition des familles en fonction du nombre d'enfants

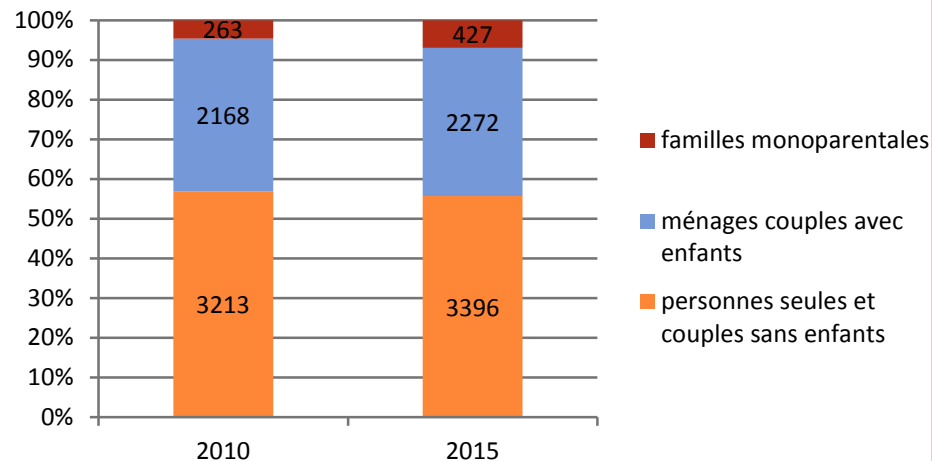


# STRUCTURE DES MENAGES

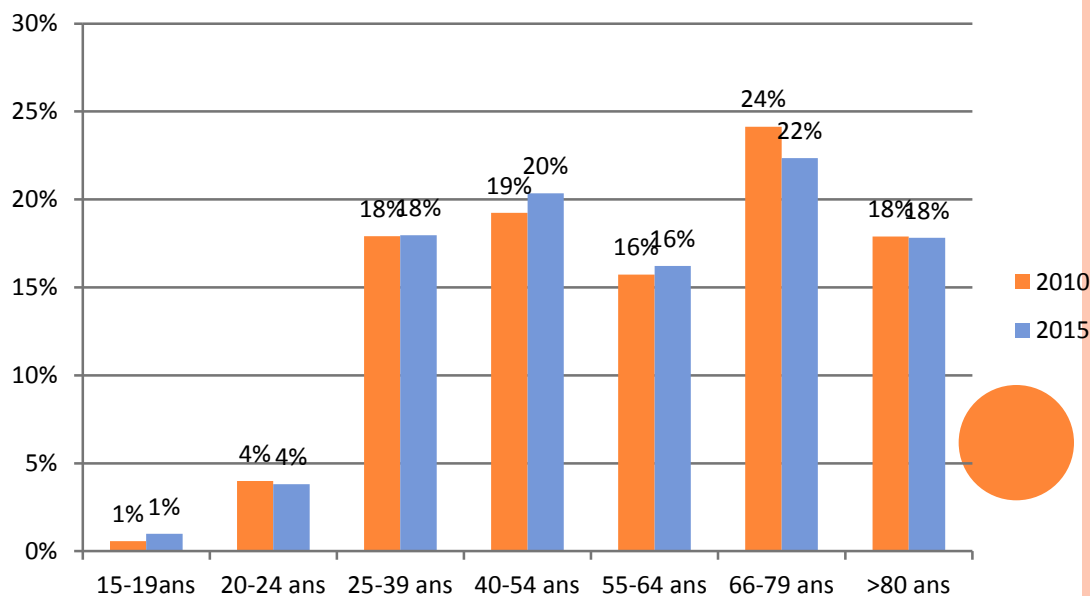
DEUX TIERS DE MÉNAGES SONT DES PERSONNES SEULES ET COUPLES SANS ENFANTS

- plus d'un ménage sur deux est constitué de personnes seules et couples sans enfants

## CCRN



## 2010-2015 CCRN- répartition par âge des personnes seules



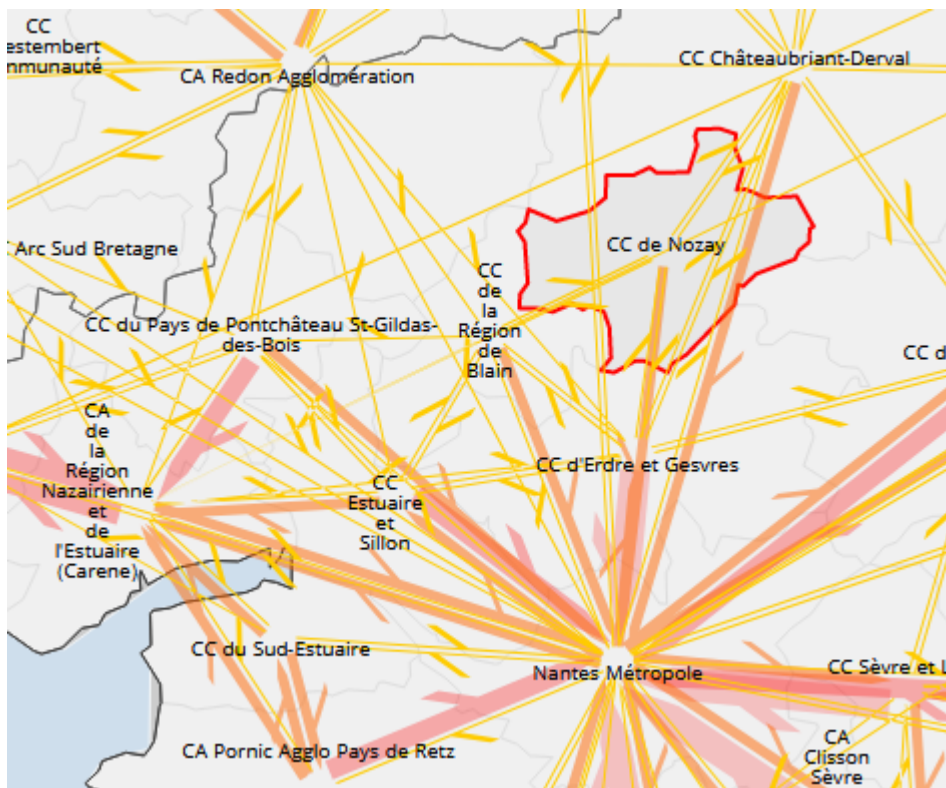
Les personnes seules sont représentées de manière à peu près équilibrée dans toutes les tranches d'âge au dessus de 25 ans.

# FLUX PRINCIPAUX DOMICILE –TRAVAIL (SOURCE : INSEE)

- 6672 habitants de la CCRN sont en emploi. La grande majorité d'entre eux (76%) travaillent dans un autre commune que leur commune de résidence (3735 hors CCRN)

- Les déplacements domicile/travail se réalisent essentiellement par véhicules individuels (à 57% pour les personnes dont l'emploi se situe sur leur commune de résidence, et à plus de 95% pour celles occupant un emploi à l'extérieur.

	lieu de travail		Ensemble
	dans la commune de résidence	dans un autre commune	
Pas de transport	397	5	<b>402</b>
Marche à pied	186	5	<b>191</b>
Deux roues	102	25	<b>127</b>
Voiture, camion, fourgonnette	923	4908	<b>5831</b>
Transports en commun	4	217	<b>221</b>
<b>Ensemble</b>	<b>1613</b>	<b>5160</b>	<b>6772</b>

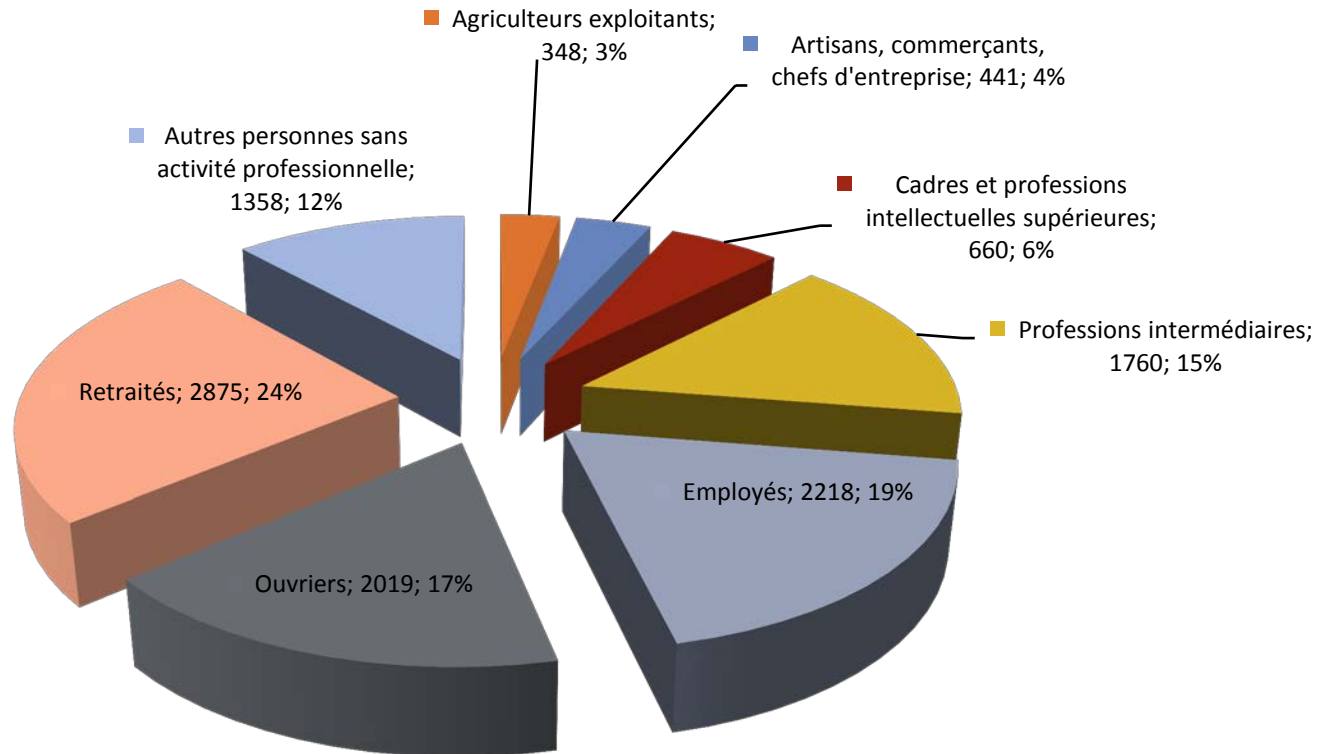


Territoire	flux sortant de la CCRN	Flux entrants dans la CCRN
Nantes Métropole	2141	
CCEG	611	254
CC Blain	463	264
CC Châteaubriand	520	532

- les principaux flux pendulaires se font en direction de Nantes/St Herblain (1050 personnes) et dans un moindre mesure vers Châteaubriand (150 personnes)

# SECTEURS D'ACTIVITE DES ACTIFS OCCUPES

## Population de 15 ans ou plus par catégorie socioprofessionnelle en 2015



- Le graphique ci-dessus illustre la répartition de population de la CCRN par catégorie socio-professionnelle

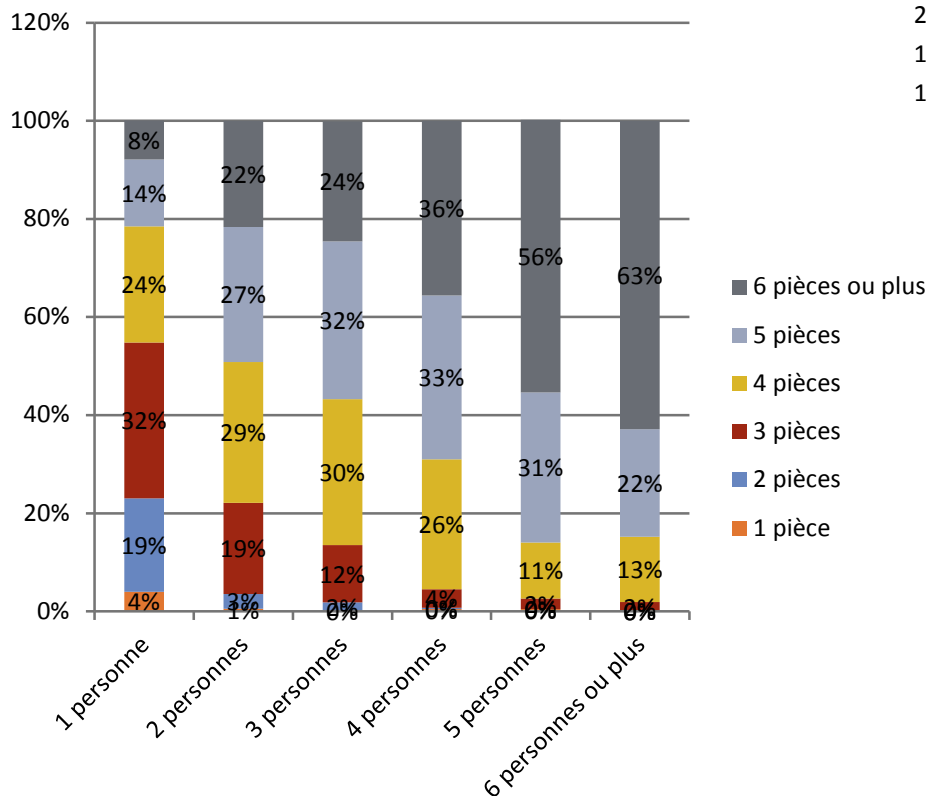




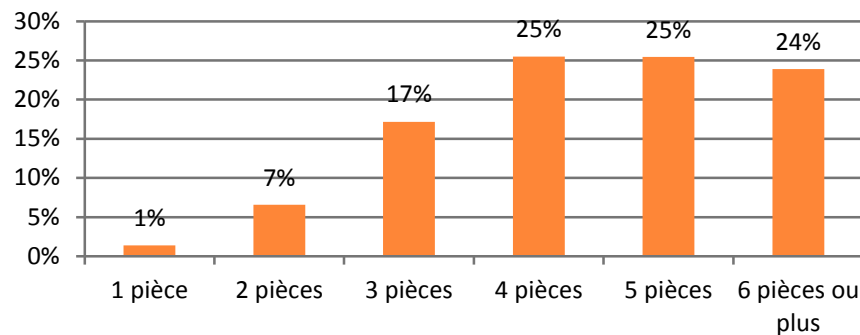
# STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT

- Le parc de résidences principales est essentiellement constitué de maisons individuelles (93%), avec une typologie centrée sur le T4/T5/T6 (75% des logements)

Typologie de logement en fonction de son occupation



Commune - répartition des résidences principales en fonction de la taille des logements

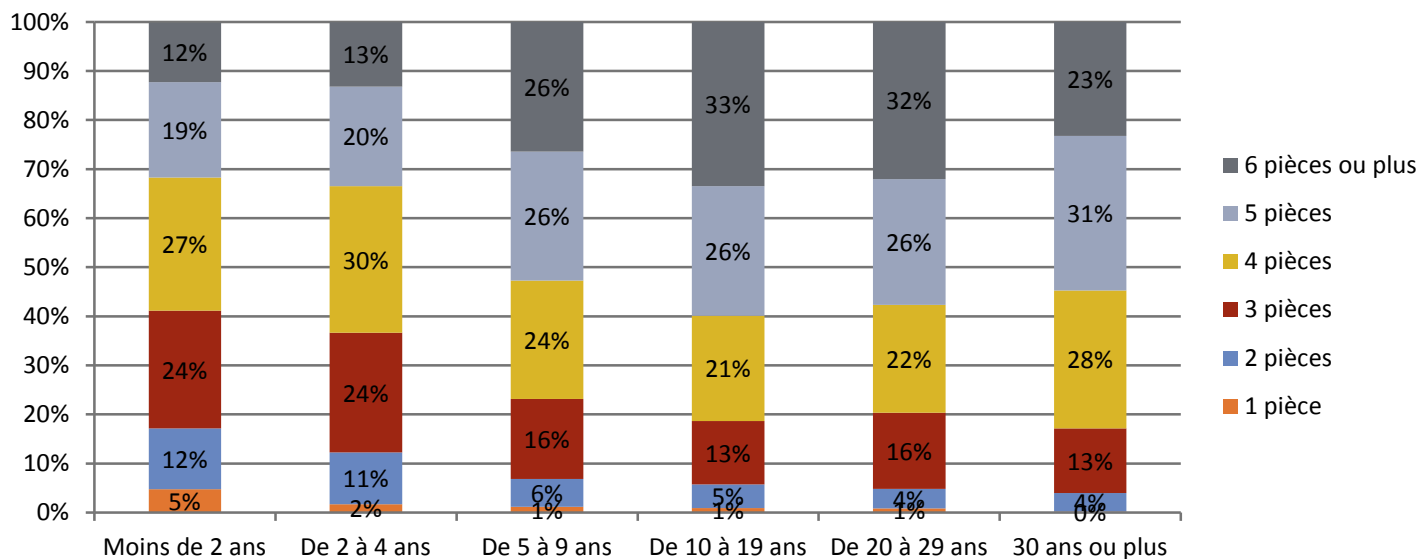


- Concernant l'occupation des logements, on note globalement un «surdimensionnement des logements par rapport à leurs occupants»:
  - Près de 80% des personnes seuls occupent des logements T3 ou +
  - Près de 50% des ménages de deux personnes occupent un logement T5 ou +



# STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT

## Typologie de logement en fonction de l'ancienneté d'emménagement



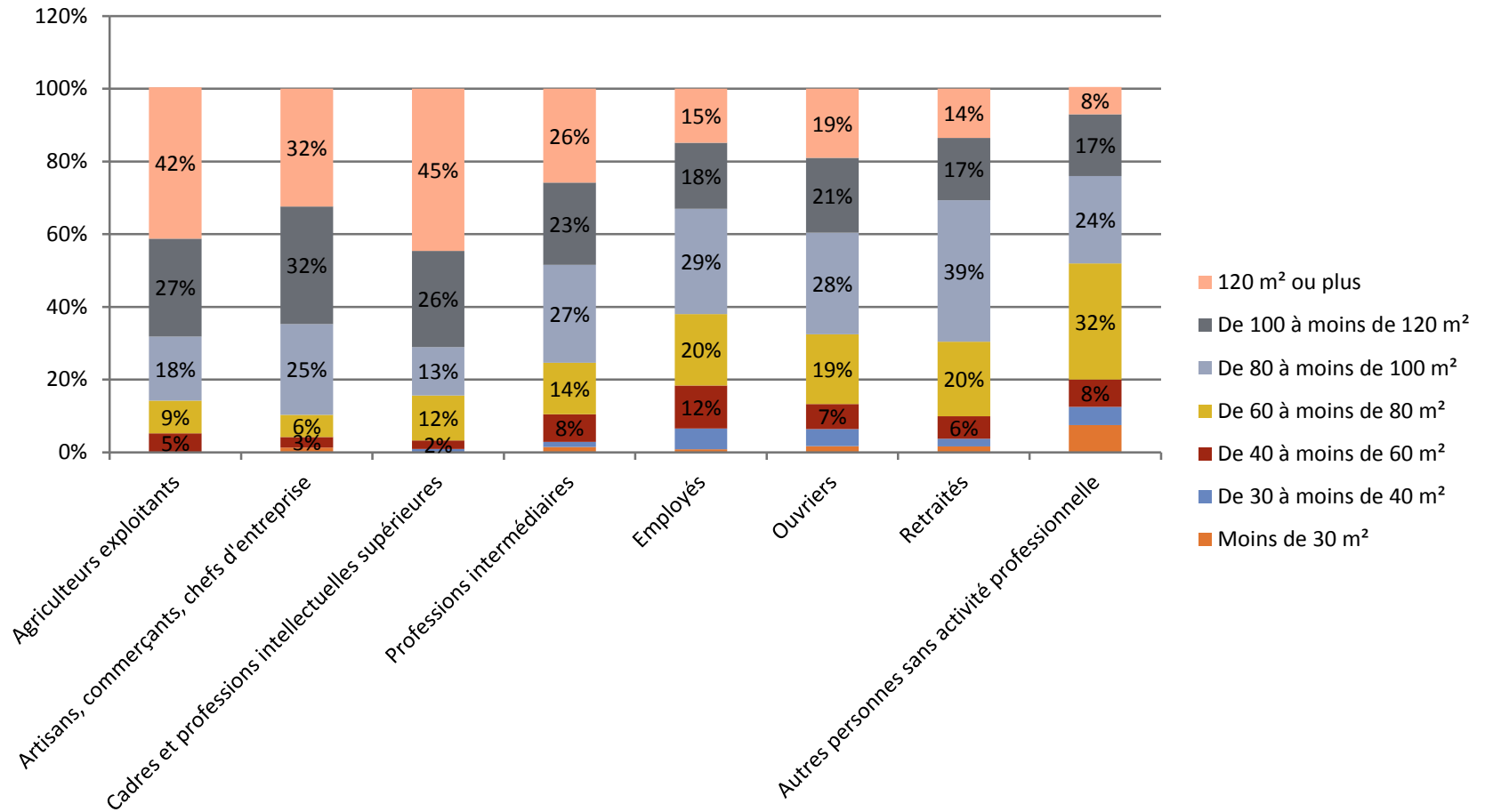
taille moyenne des logts des ménages emménagés depuis			
moins de 2ans	entre 2 et 4 ans	entre 5 et 9 ans	> 10 ans
3,8 pièces	4,0 pièces	4,5 pièces	4,7 pièces

- la taille moyenne des logements des nouveaux ménages est en nette réduction, constante depuis 10 ans (3,8 pièces pour un ancienneté <2ans) contre 4,7 pièces pour une ancienneté > 10 ans)

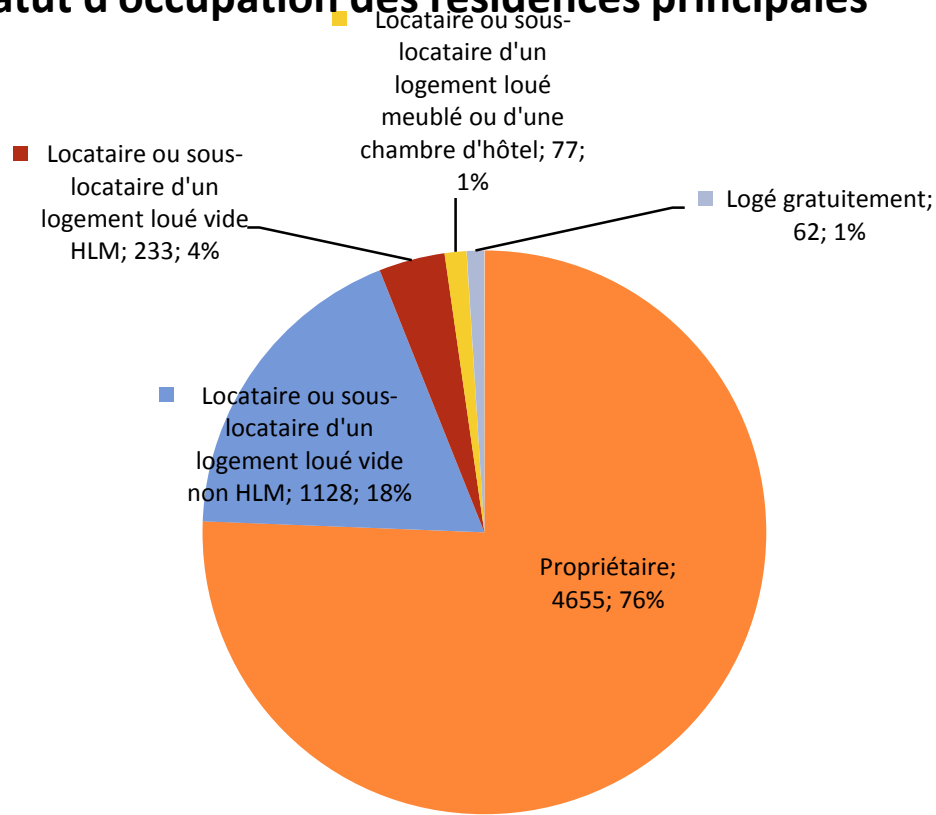
- La part des T5 et T6 occupés par des néoarrivants est en nette diminution.



## Surface des logements en fonction de la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence



# Statut d'occupation des résidences principales

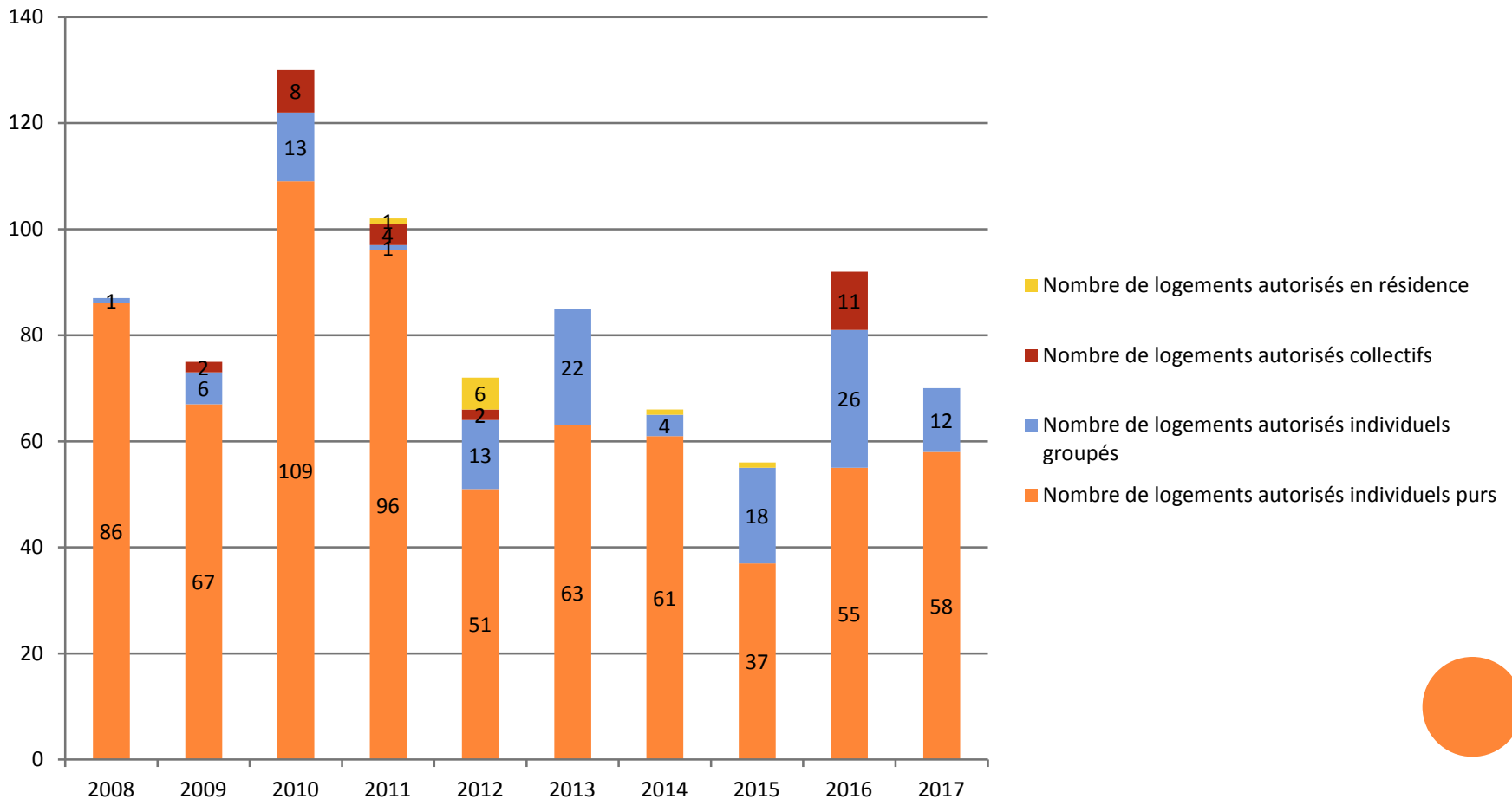


- les  $\frac{3}{4}$  des résidences principales sont occupés par des propriétaires
- le parc locatif privé (1128 logements) représente 18% du parc privé
- le parc locatif social représente seulement 4% du parc total

# LA PRODUCTION COMMUNALE DE LOGEMENTS CONSTATEE DEPUIS 2006 (LOGEMENTS AUTORISÉS)

- Après un pic de construction en 2010, la production de logements, fortement centrée sur de l'individuel pur tourne désormais autour de 70/80 logements par an
- La surface des logements groupés tourne autour de 75m<sup>2</sup> et celles des logements individuels autour de 110-115m<sup>2</sup>

- logements en résidence
- logements collectifs
- individuels groupés
- individuels purs



- Le « point mort » représente le nombre minimal de logements qu'il est nécessaire de produire chaque année afin de maintenir le même nombre d'habitants sur la commune.
- Cette production minimale couvre les besoins nouveaux de logements générés par :
  - Le renouvellement du parc de logements
  - Le phénomène de desserrement des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages)
  - La mutation de résidences principales en résidences secondaires ou logements vacants

*Pour la Commune, nous obtenons les résultats suivants :*

Besoins liés au renouvellement du parc	-15 logts/an
Besoins liés au desserrement des ménages	+3 logts/an
Besoins liés aux mutations d'occupation (logts vacants et résidences secondaires)	+4 logts/an
<b>POINT MORT</b>	<b>-8 logts/an</b>

- *Ce nombre négatif, signifie que chaque logement nouveau créé sur le territoire participe pleinement à l'évolution du nombre de ménage.*

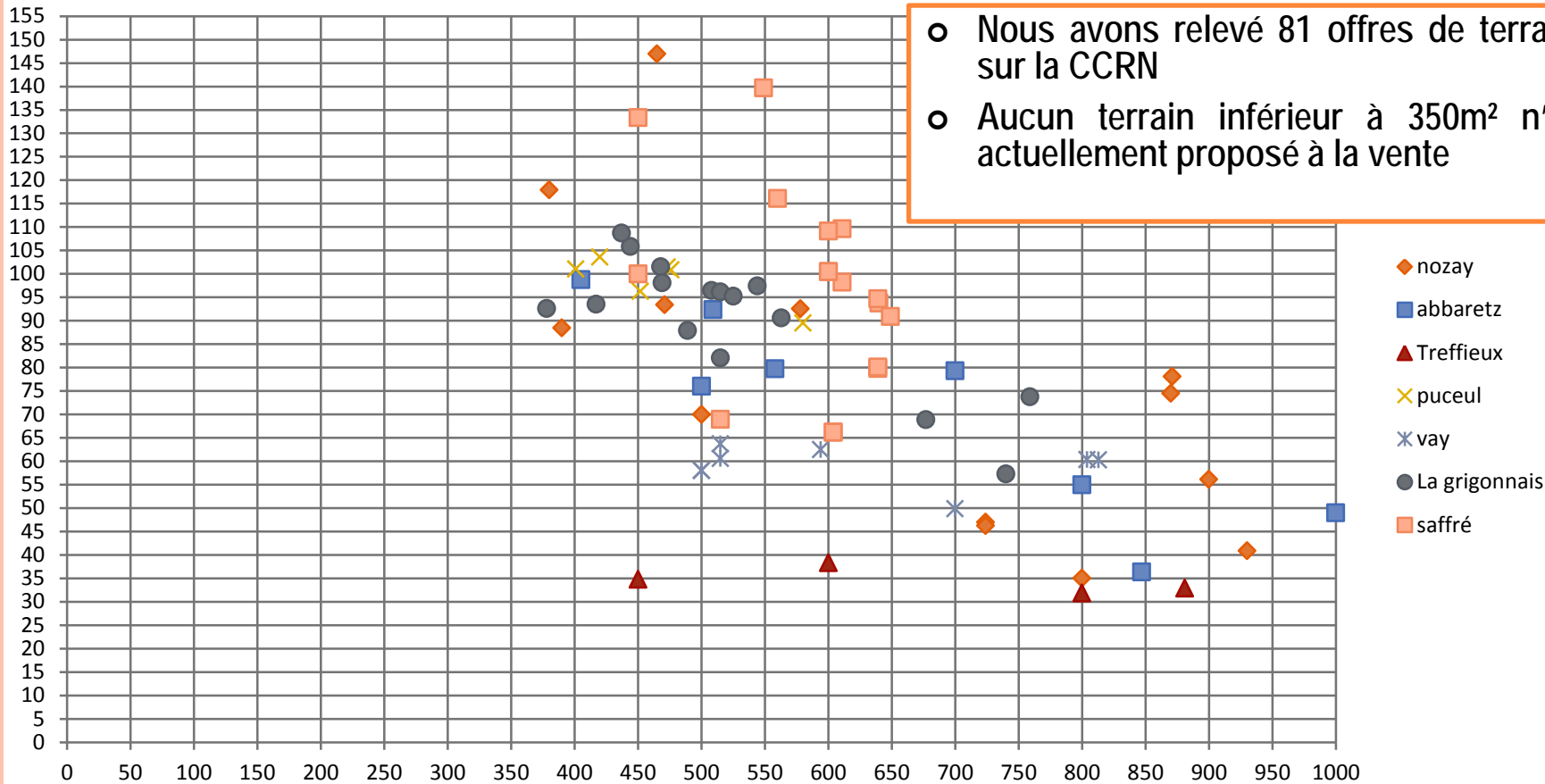


# APPROCHE DU MARCHE IMMOBILIER



# CCRN - offre de terrains à bâtir

- Nous avons relevé 81 offres de terrains sur la CCRN
- Aucun terrain inférieur à 350m<sup>2</sup> n'est actuellement proposé à la vente



prix de vente au m <sup>2</sup>								
1er décile	2d décile	3ème décile	4ème décile	médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
36 €/m <sup>2</sup>	49 €/m <sup>2</sup>	58 €/m <sup>2</sup>	69 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	91 €/m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	106 €/m <sup>2</sup>

taille des terrains								
1er décile	2d décile	3ème décile	4ème décile	médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
444 m <sup>2</sup>	471 m <sup>2</sup>	508 m <sup>2</sup>	544 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	639 m <sup>2</sup>	724 m <sup>2</sup>	813 m <sup>2</sup>	1010 m <sup>2</sup>

prix de vente par lot								
1er décile	2d décile	3ème décile	4ème décile	médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
31 200 €	35 000 €	40 000 €	44 000 €	47 000 €	49 000 €	53 000 €	60 000 €	67 000 €





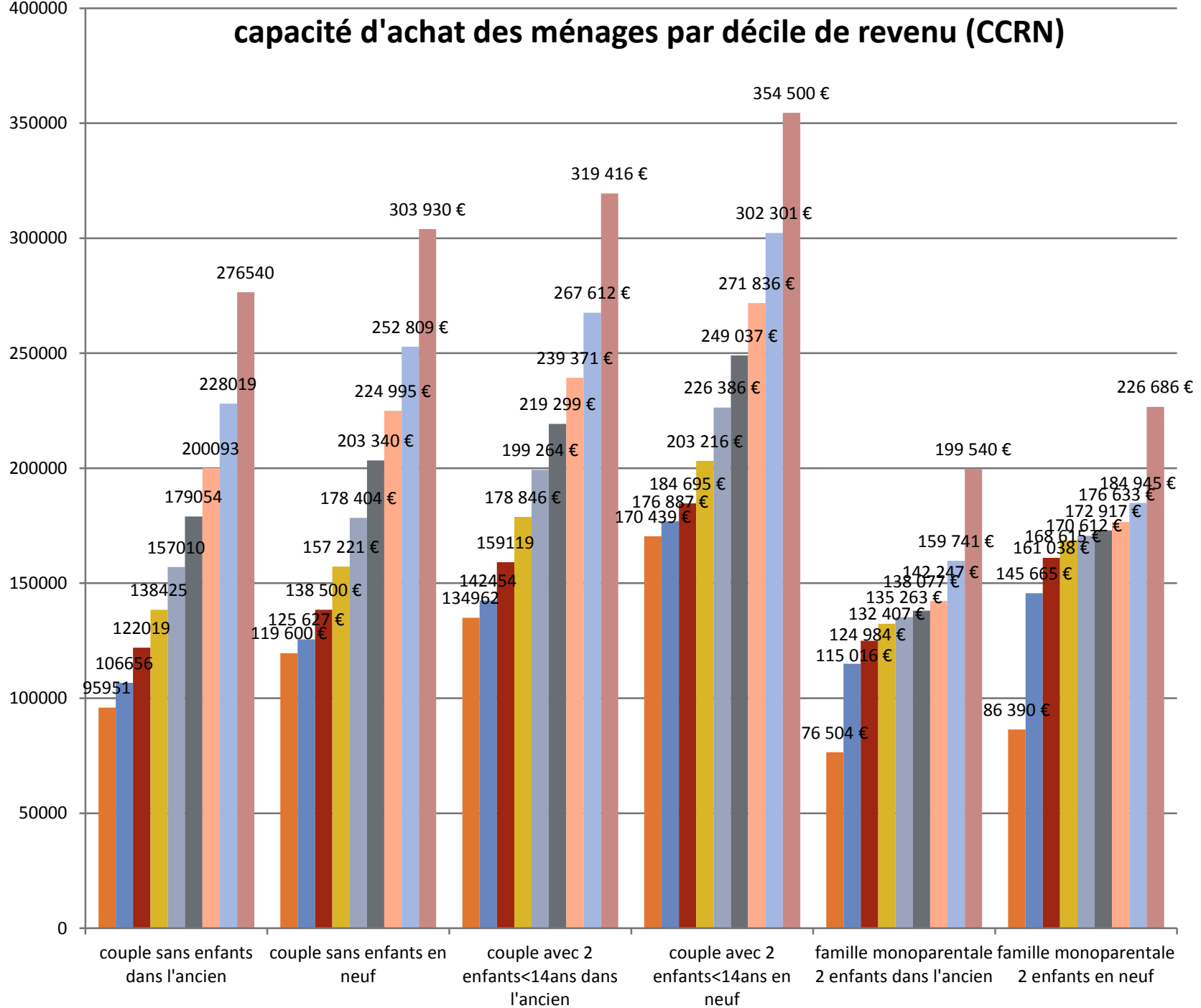
# ANALYSE DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN DEPUIS 36 MOIS - MAISONS

taille des maisons vendues dans l'ancien								
1er décile	2d décile	3ème décile	4ème décile	médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
57 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
prix de vente au m <sup>2</sup> de Surface utile des maisons construites > 1990								
1er décile	2d décile	3ème décile	4ème décile	médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1352 €/m <sup>2</sup>	1499 €/m <sup>2</sup>	1602 €/m <sup>2</sup>	1656 €/m <sup>2</sup>	1724 €/m <sup>2</sup>	1846 €/m <sup>2</sup>	1960 €/m <sup>2</sup>	2005 €/m <sup>2</sup>	2162 €/m <sup>2</sup>
prix de vente au m <sup>2</sup> de Surface utile des maisons toutes années de construction								
1er décile	2d décile	3ème décile	4ème décile	médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1115 €/m <sup>2</sup>	1250 €/m <sup>2</sup>	1425 €/m <sup>2</sup>	1496 €/m <sup>2</sup>	1579 €/m <sup>2</sup>	1684 €/m <sup>2</sup>	1757 €/m <sup>2</sup>	1936 €/m <sup>2</sup>	2089 €/m <sup>2</sup>
taille des terrains d'assiette des maisons vendues dans l'ancien								
1er décile	2d décile	3ème décile	4ème décile	médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
265 m <sup>2</sup>	398 m <sup>2</sup>	477 m <sup>2</sup>	649 m <sup>2</sup>	751 m <sup>2</sup>	881 m <sup>2</sup>	1065 m <sup>2</sup>	1300 m <sup>2</sup>	1963 m <sup>2</sup>

typologie	T1	T2	T3	T4	T5/T6
part des transactions	4%	8%	34%	32%	22%
nb transactions	9	19	82	78	54
prix de vente médian	1533 €/m <sup>2</sup>	1485 €/m <sup>2</sup>	1595 €/m <sup>2</sup>	1666 €/m <sup>2</sup>	1575€/m <sup>2</sup>
surface médiane	44 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	103m <sup>2</sup>
prix médian	65 500€	110 000€	120 500€	149 100€	161 450€



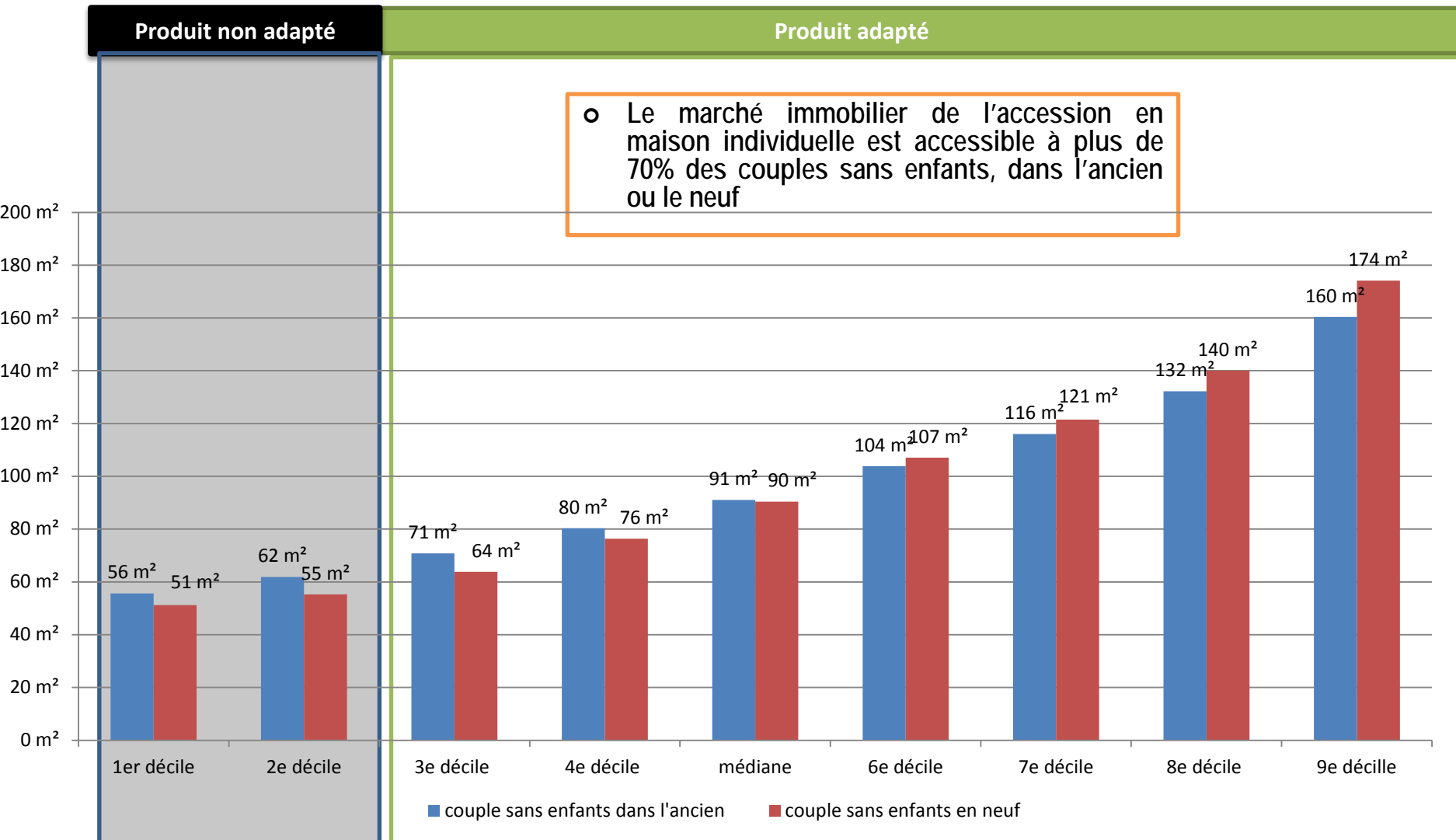
# capacité d'achat des ménages par décile de revenu (CCRN)



# SURFACE MAXIMUM DES MAISONS ACCESSIBLES AUX COUPLES SANS ENFANTS par décile de revenus

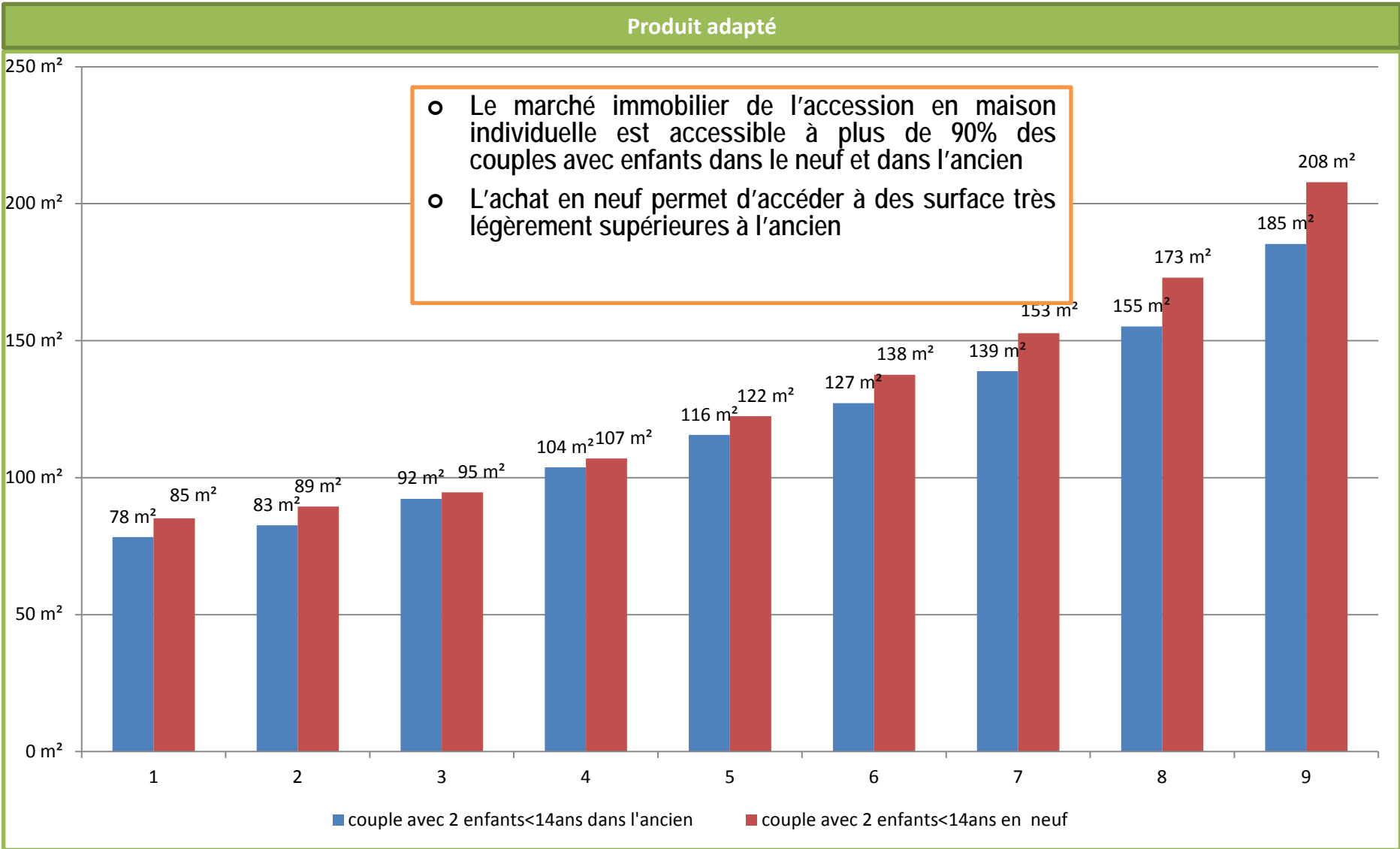
Hypothèse en neuf : maisons 1500€ TTC/m<sup>2</sup> sur un terrain de 450m<sup>2</sup> au prix moyen de 95€/m<sup>2</sup> ; taux 1,4% sur 20 ans

Hypothèse dans l'ancien : ancien récent (<10 ans) au prix de 1725€/m<sup>2</sup>SHAB (prix médian constaté) ; taux 1,4% sur 20 ans



# SURFACE MAXIMUM DES MAISONS ACCESSIBLES AUX COUPLES avec 2 ENFANTS par décile de revenus

Hypothèse en neuf : maisons 1500€ TTC/m<sup>2</sup> sur un terrain de 450m<sup>2</sup> au prix moyen de 95€/m<sup>2</sup> ; taux 1,4% sur 20 ans  
Hypothèse dans l'ancien : ancien récent (<10 ans) au prix de 1900€/m<sup>2</sup>SHAB (prix médian constaté) ; taux 1,4% sur 20 ans



# SURFACE MAXIMUM DES MAISONS ACCESSIBLES AUX FAMILLES MONOPARENTALES avec 2 enfants par décile de revenus

Hypothèse en neuf : maisons 1500€ TTC/m<sup>2</sup> sur un terrain de 450m<sup>2</sup> au prix moyen de 95€/m<sup>2</sup> ; taux 1,4% sur 20 ans

Hypothèse dans l'ancien : ancien récent (<10 ans) au prix de 1724€/m<sup>2</sup>SHAB (prix médian constaté) ; taux 1,4% sur 20 ans

