

# 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

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

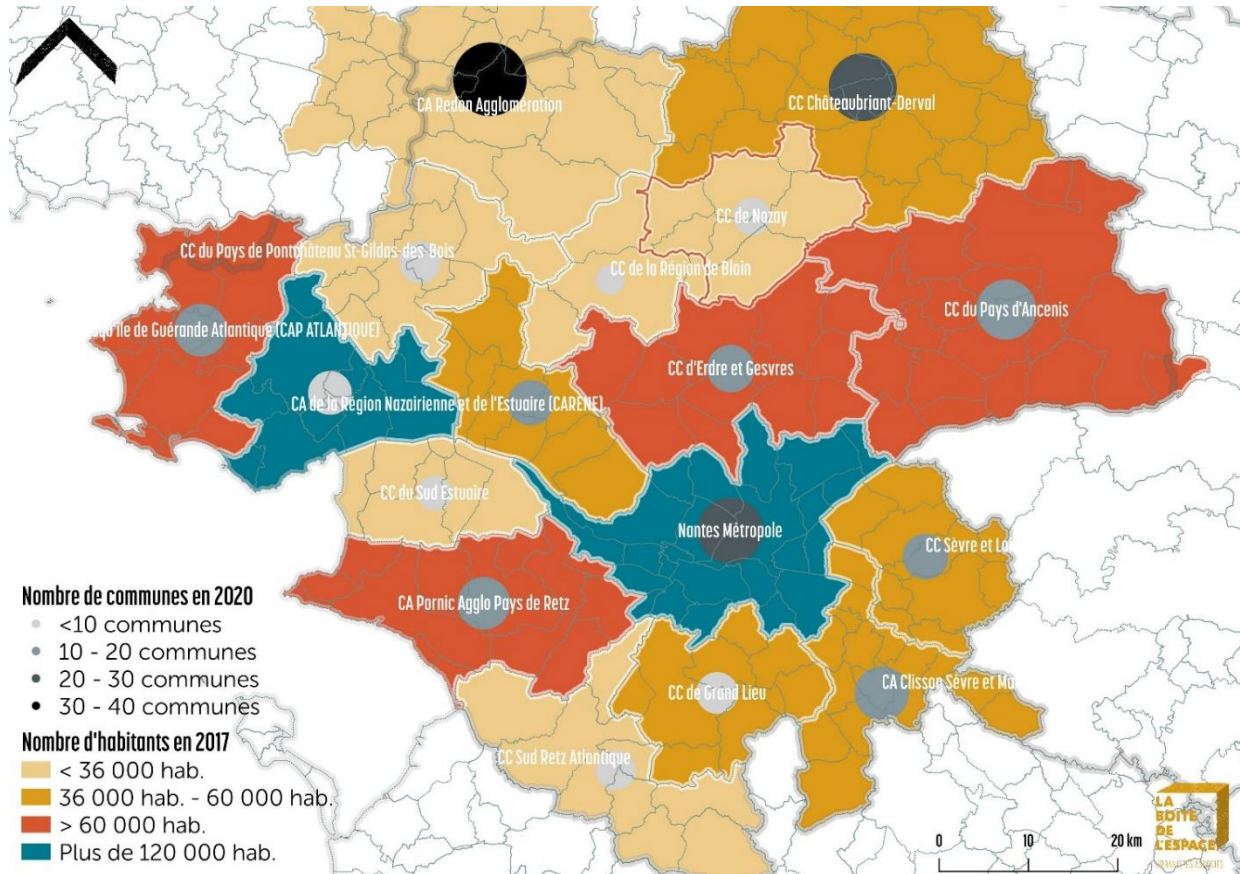
# I. Démographie

## I.1 Un bassin de vie, influent et influencé

### A. Une logique intercommunale

7 communes et 15 877 habitants

#### 1) Une petite intercommunalité



La Communauté de communes de Nozay avec 15 967 habitants en 2018 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

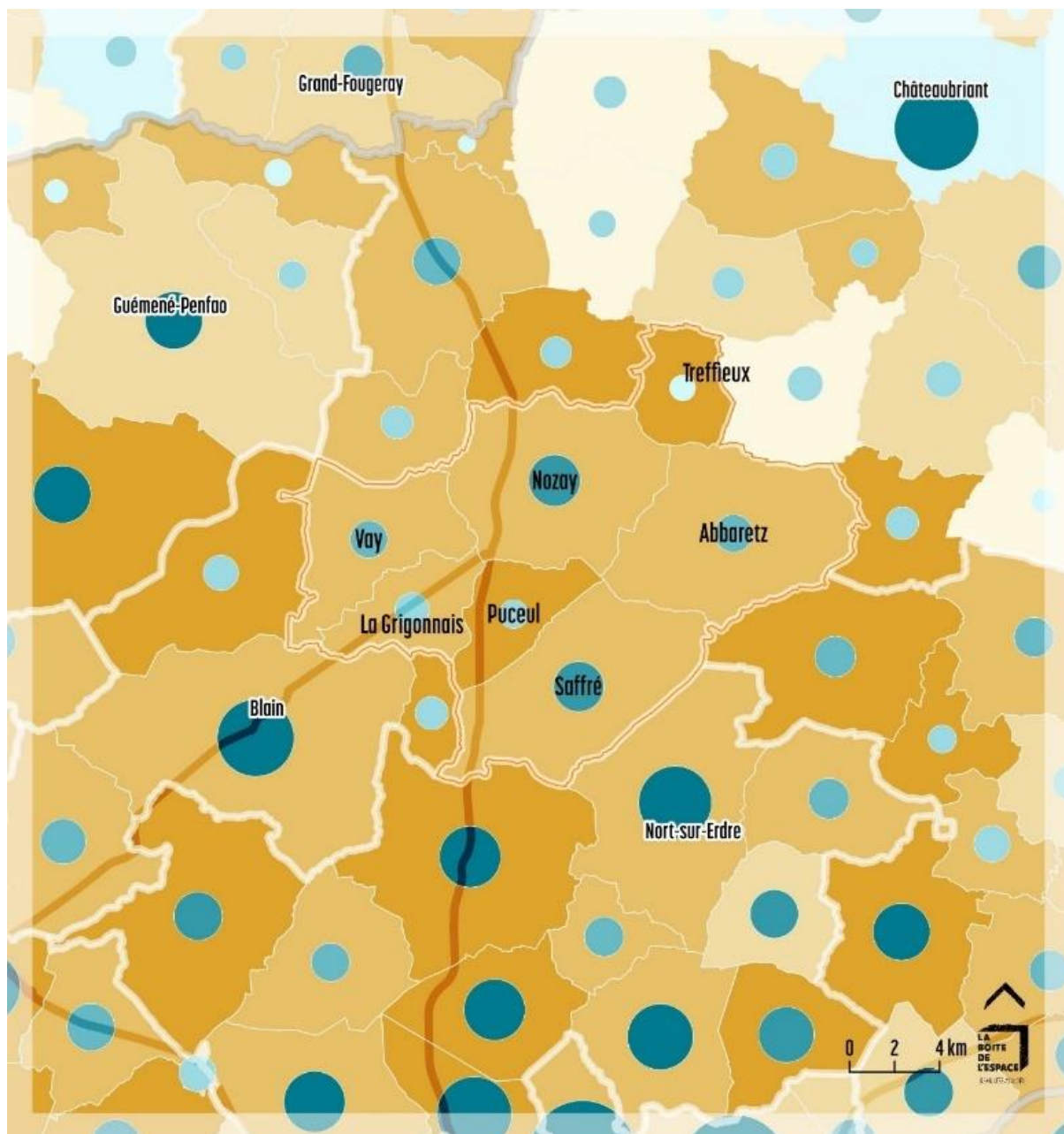
Situé entre deux métropoles, Rennes et Nantes, le territoire profite d'une attractivité. Au sein de l'aire urbaine de Nantes et tout proche de celle de Rennes, la Communauté de communes de Nozay possède à la fois des ambiances rurales et périurbaines et cela se ressent dans sa dynamique démographique.

– 50% des CC ont plus de 44 376 habitants

. 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 populations sur le nord 44 (Source INSEE et la boîte de l'espace)*

**Nombre d'habitants en 2017**

- <1000 habitants
- 1000 à 2000 hab.
- 2000 à 3500 hab.
- 3500 à 5000 hab.
- >5000 hab.

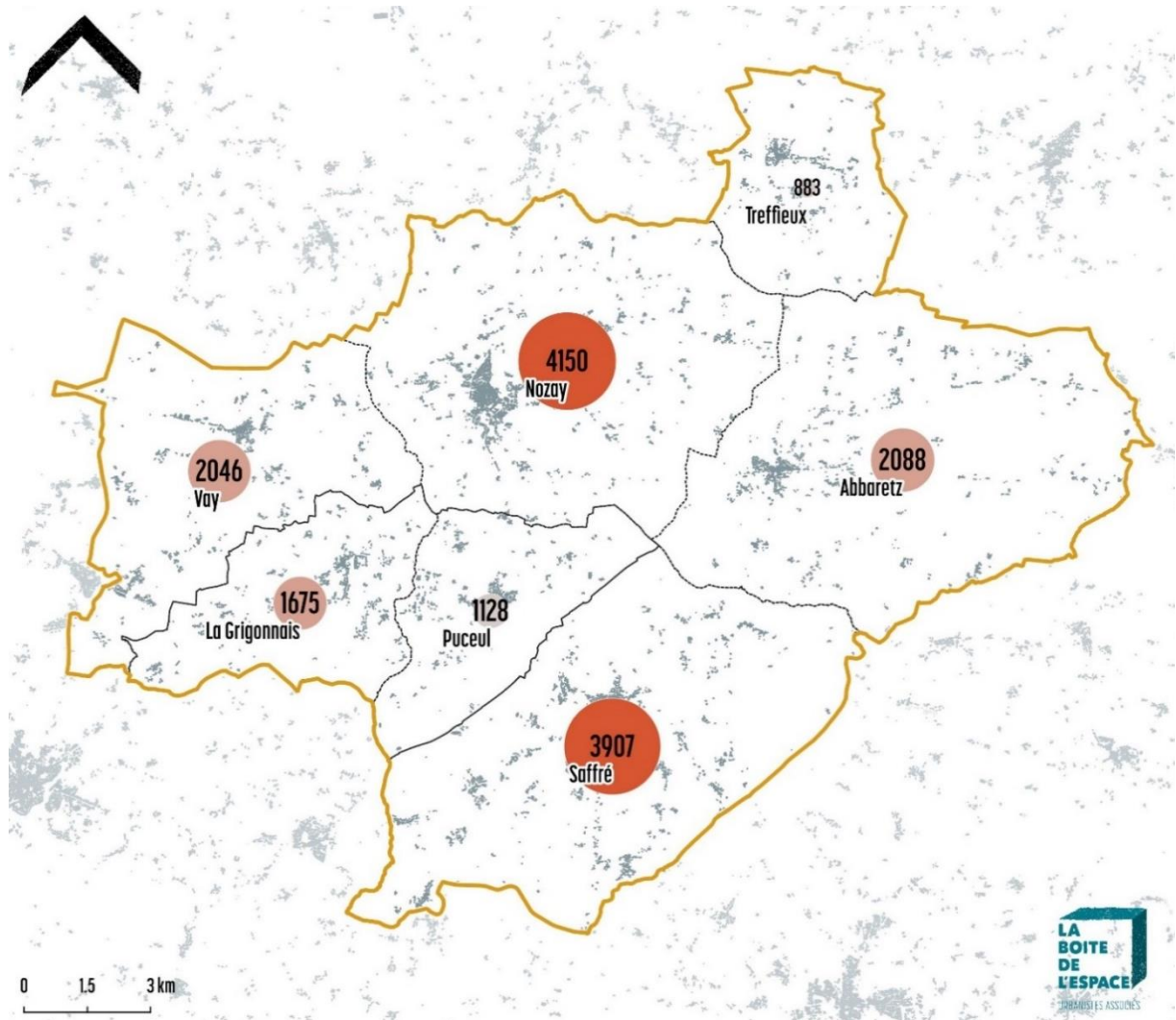
**Taux de variation annuel entre 2007 et 2017**

- <0 % par an
- 0 à 0,5 % par an
- 0,5 à 1 % par an
- 1 à 2 % par an
- >2% par an

## 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 4 150 habitants et 3 907 habitants en 2017. 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 2017 (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.

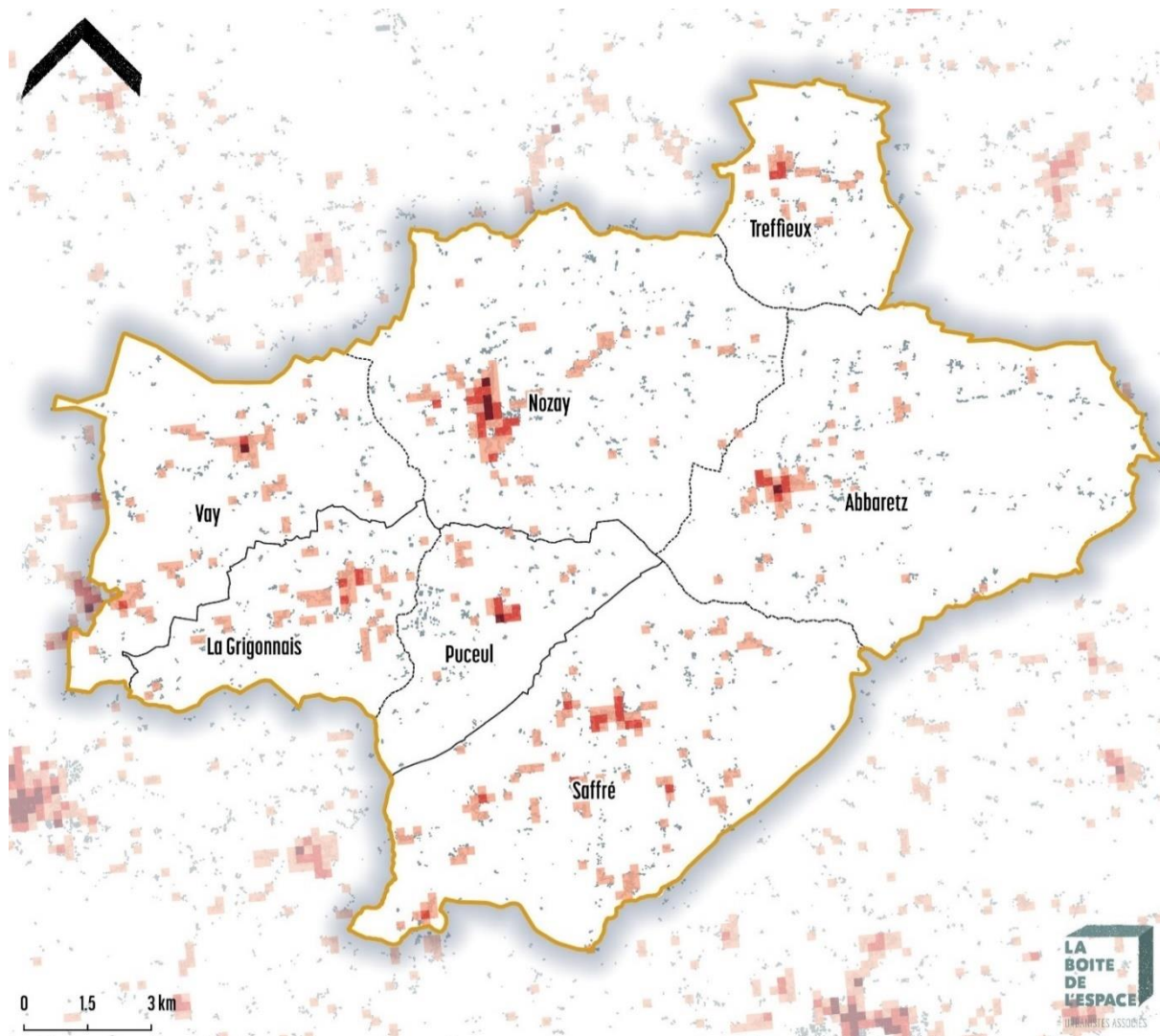
### 2) En témoin, la dispersion

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.

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

## Diagnostic[s]

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.



*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 terme 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 ?”**

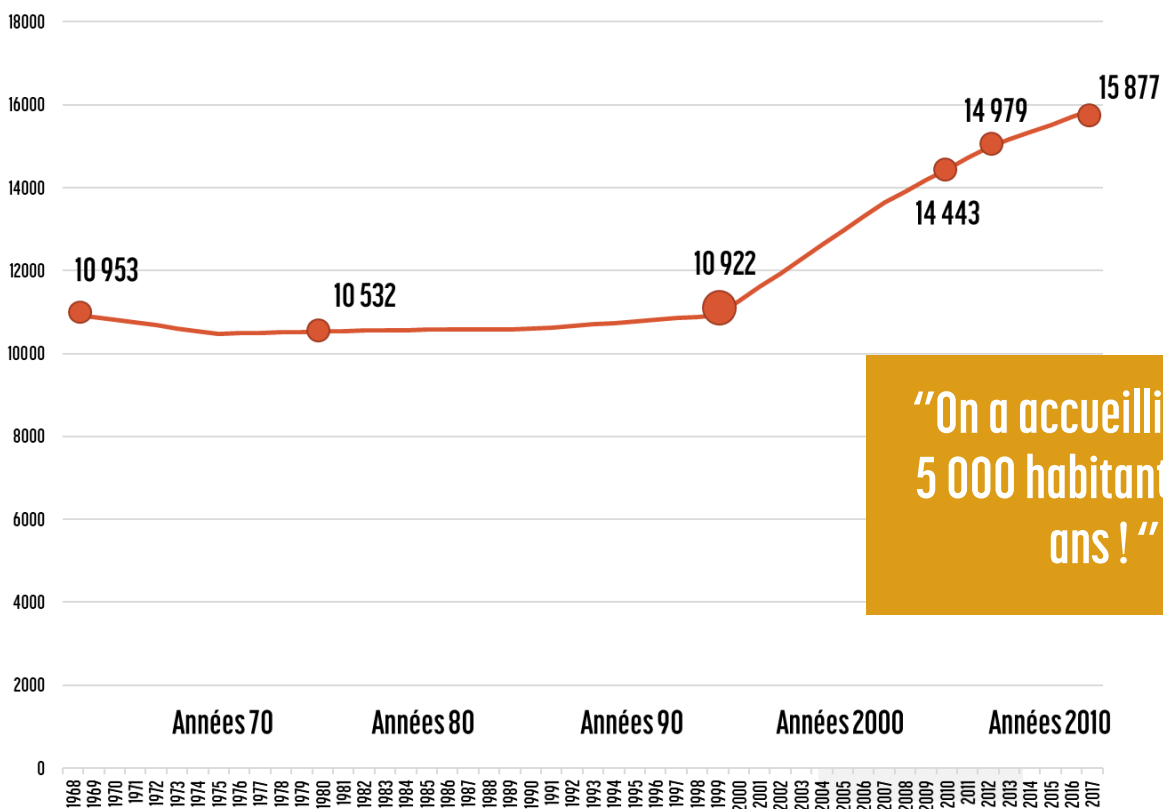
## I.2 Une croissance continue depuis les années 2000

### 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 près de 5 000 habitants sur la période 1999-2018** et de près de 900 habitants sur la dernière période (2012-2017) pour atteindre 15 967 habitants en 2018. Cette forte croissance démographique à tendance à ralentir ces dernières années, notamment sur la période récente.

**15 967 habitants en 2018**  
 + 5 000 habitants entre 2000 et aujourd'hui  
 + 900 habitants entre 2012 et 2017



**“On a accueilli plus de 5 000 habitants en 20 ans !”**

Evolution démographique (INSEE 2017)

1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
10 953	10 473	10 556	10 593	10 922	13 638	14 979	15 877

Poids de population par an (Insee)

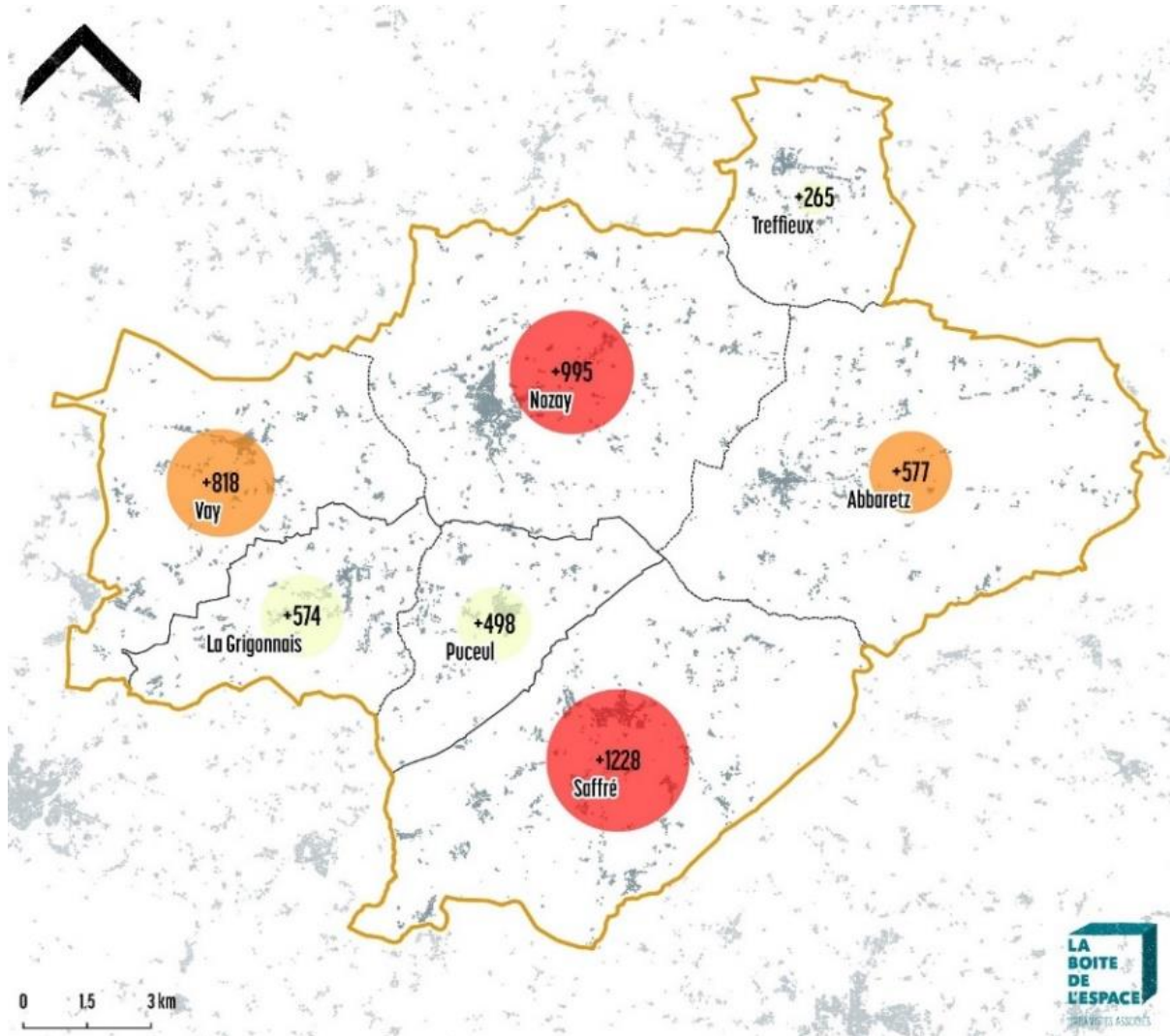
Mais d'autres indicateurs témoignent d'une attractivité toujours importante, non continue, et qui exerce une pression foncière importante sur toutes les communes du territoire.

## 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 1200 habitants sur 1999-2017. Et la commune de Vay se retrouve quasiment au même niveau que Nozay ville centre...

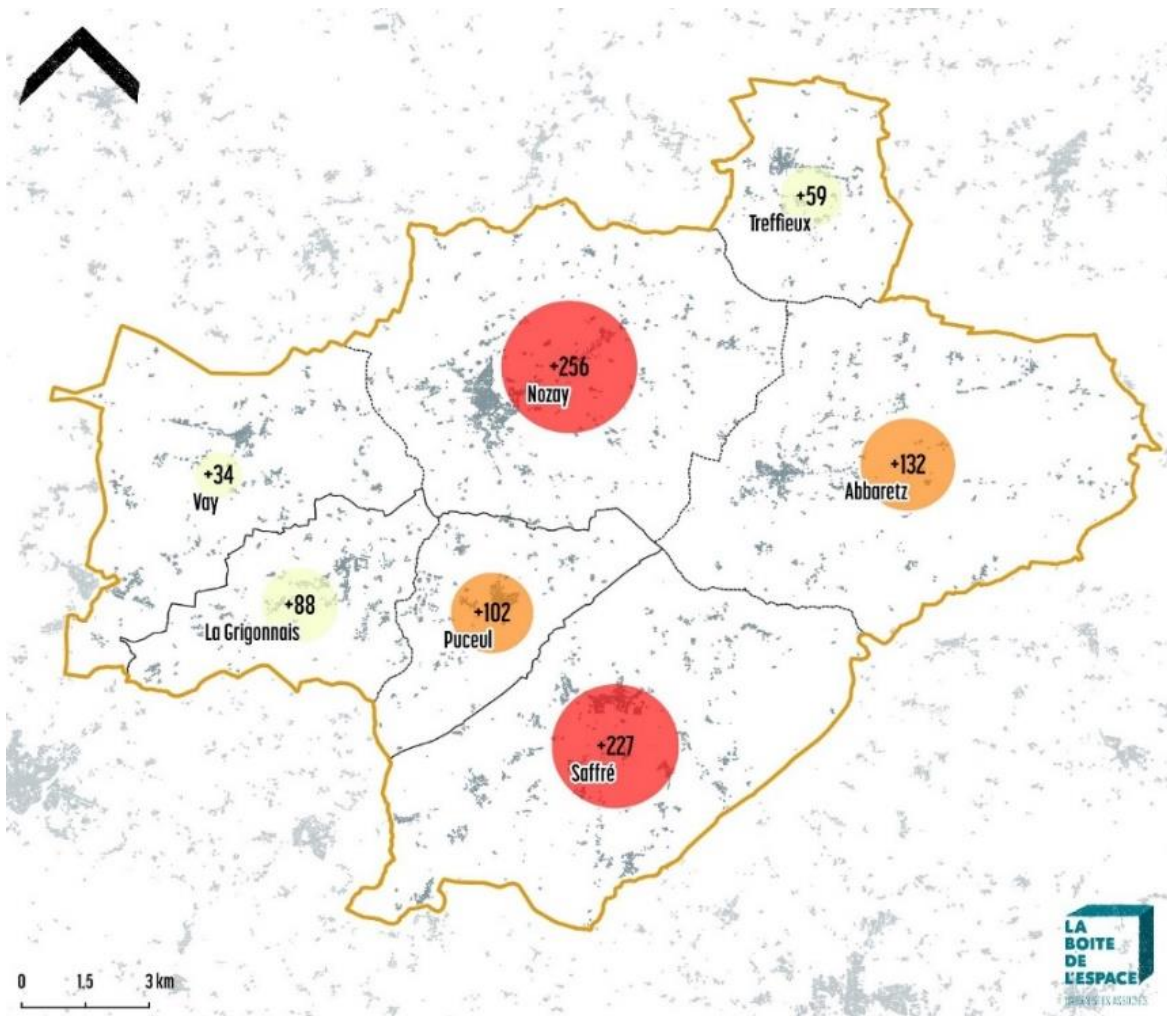


*Variation du nombre d'habitants entre 1999 et 2017 (INSEE)*

## 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 2012 et 2017 (INSEE)

Entre 2012 et 2017, on remarque que certaines communes n'ont pas accueilli beaucoup d'habitants comme Vay, La Grigonnais ou encore Treffieux. Les disponibilités foncières et surtout en habitat n'ont pas permis d'attirer de nouvelles populations. D'ailleurs, ces 3 communes 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

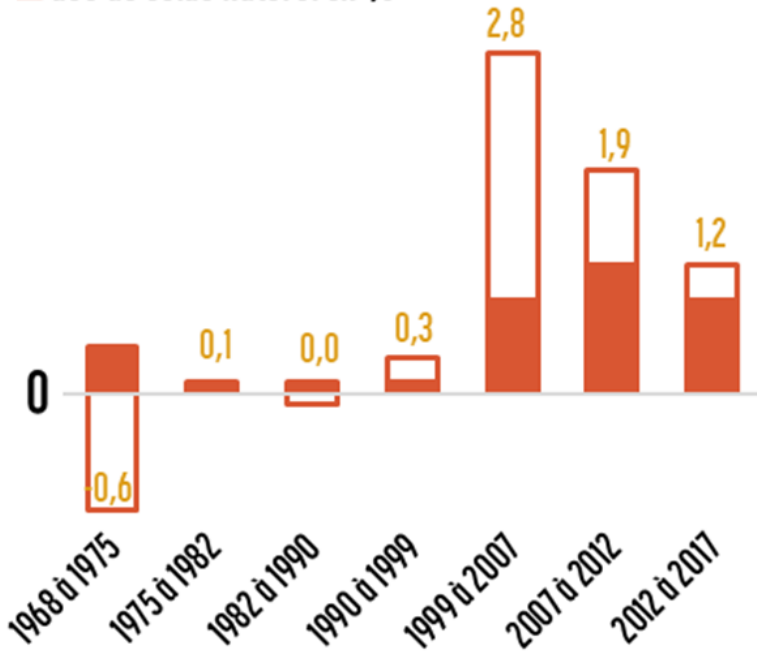
### 1) Un solde migratoire déterminant

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 1999-2007. Depuis 2007, 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.

## Variation annuelle moyenne de la population en %

- due au solde apparent des entrées sorties en %
- due au solde naturel en %



### Période 1999-2007

Une variation annuelle de la population de 2.1 % dont 0.8 est due au solde naturel et 2.1 au solde migratoire

### Période 2012-2017

Une variation annuelle de la population de 1.2% dont 0.8 est due au solde naturel et 0.3 au solde migratoire

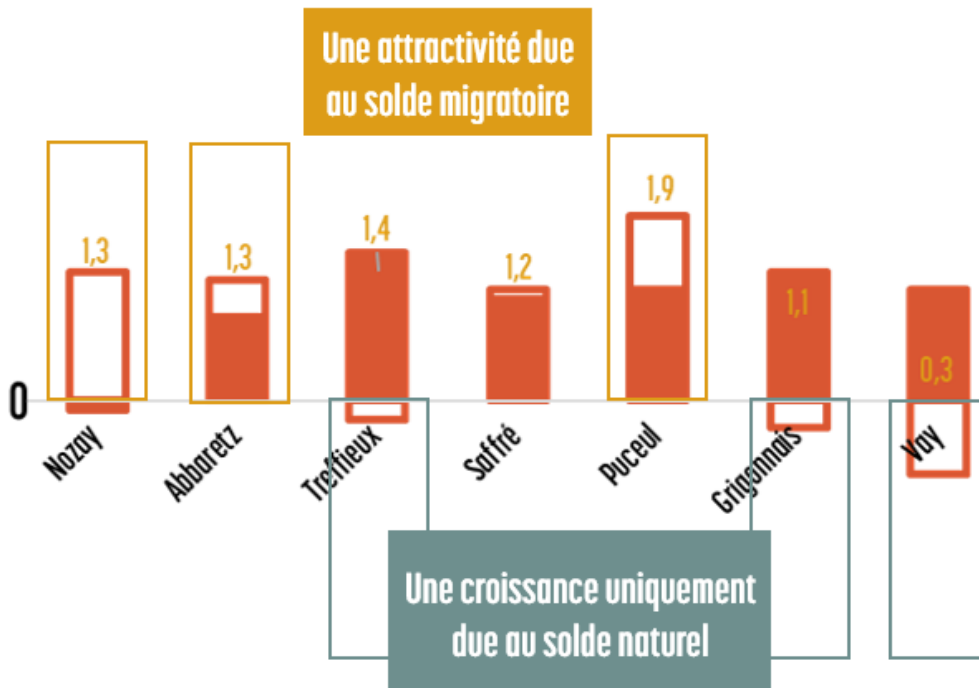
Source INSEE

## 2) Et des disparités récentes plus complexes

### Variation annuelle moyenne de la population entre 2012 et 2017 (%)

- due au solde apparent des entrées sorties en %
- due au solde naturel en %

(INSEE)



Source INSEE

Cependant la croissance démographique varie selon les communes. A Treffieux, La Grignonais 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.

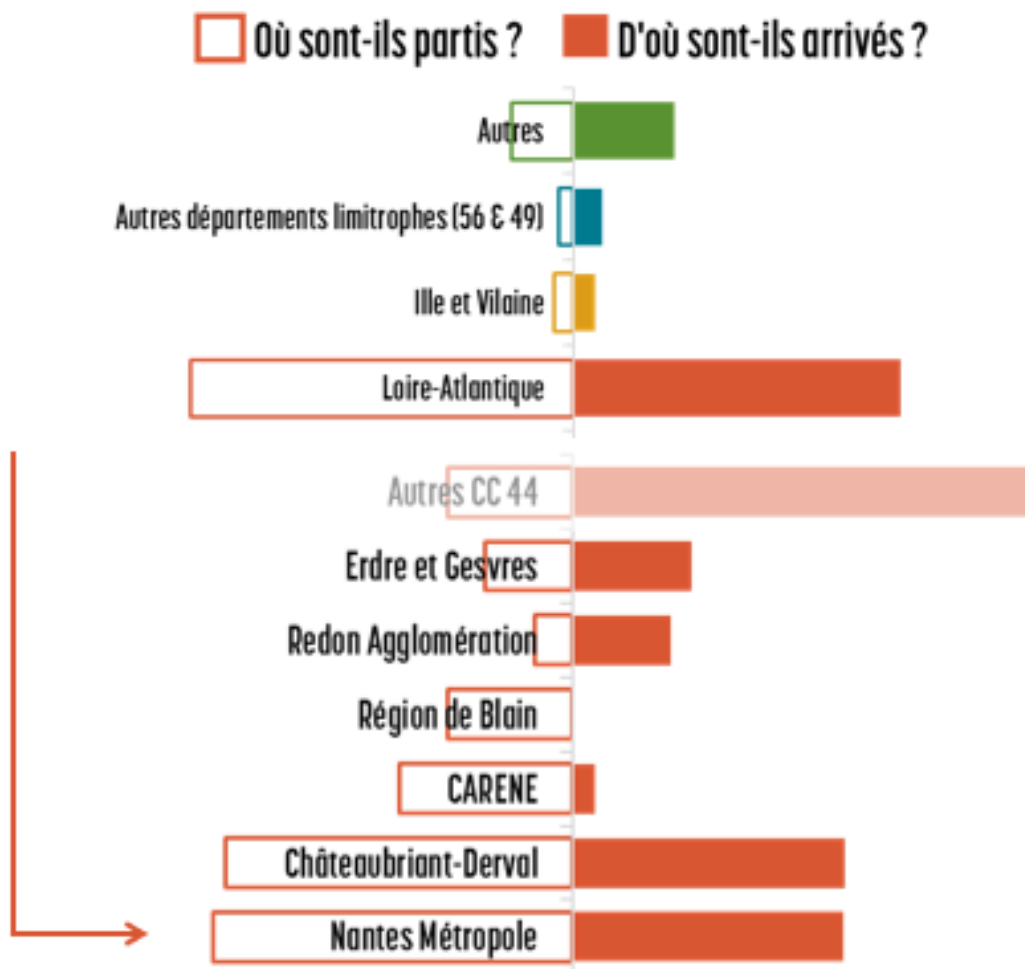
Nozay connaît un taux fort d'entrants sur son territoire. C'est d'ailleurs le facteur principal de son attractivité car la commune possède un solde naturel négatif.

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)**



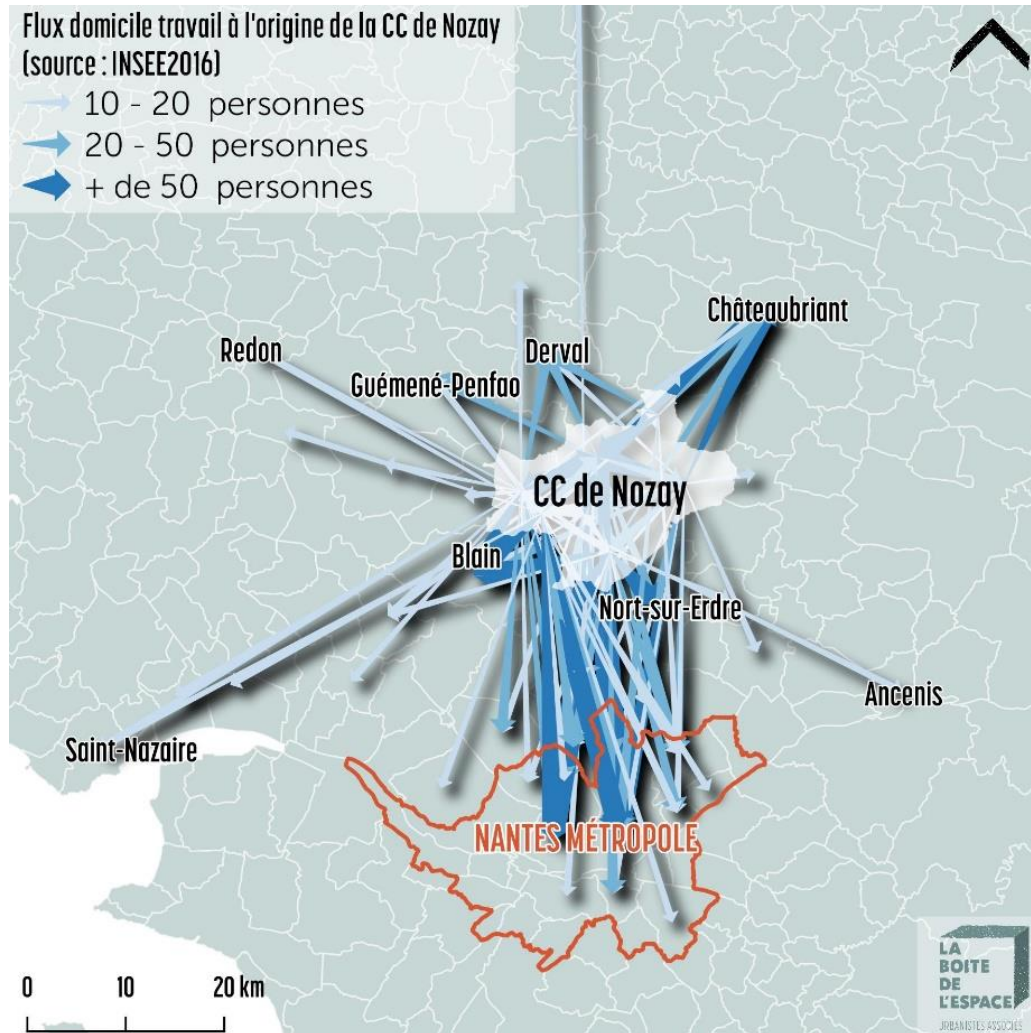
*Répartition entre entrants-sortants sur la CCN (INSEE)*

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, 85% 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**

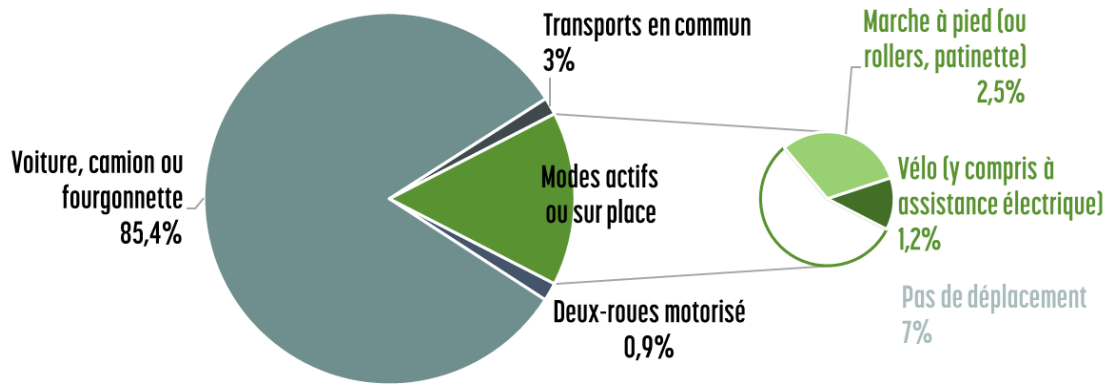
**Elles induisent des nuisances via un fort trafic (CD44)**

. RN137 >> 30 723 v/j dont 13% PL

. RD771 >> 6 633 v/j dont 8% PL

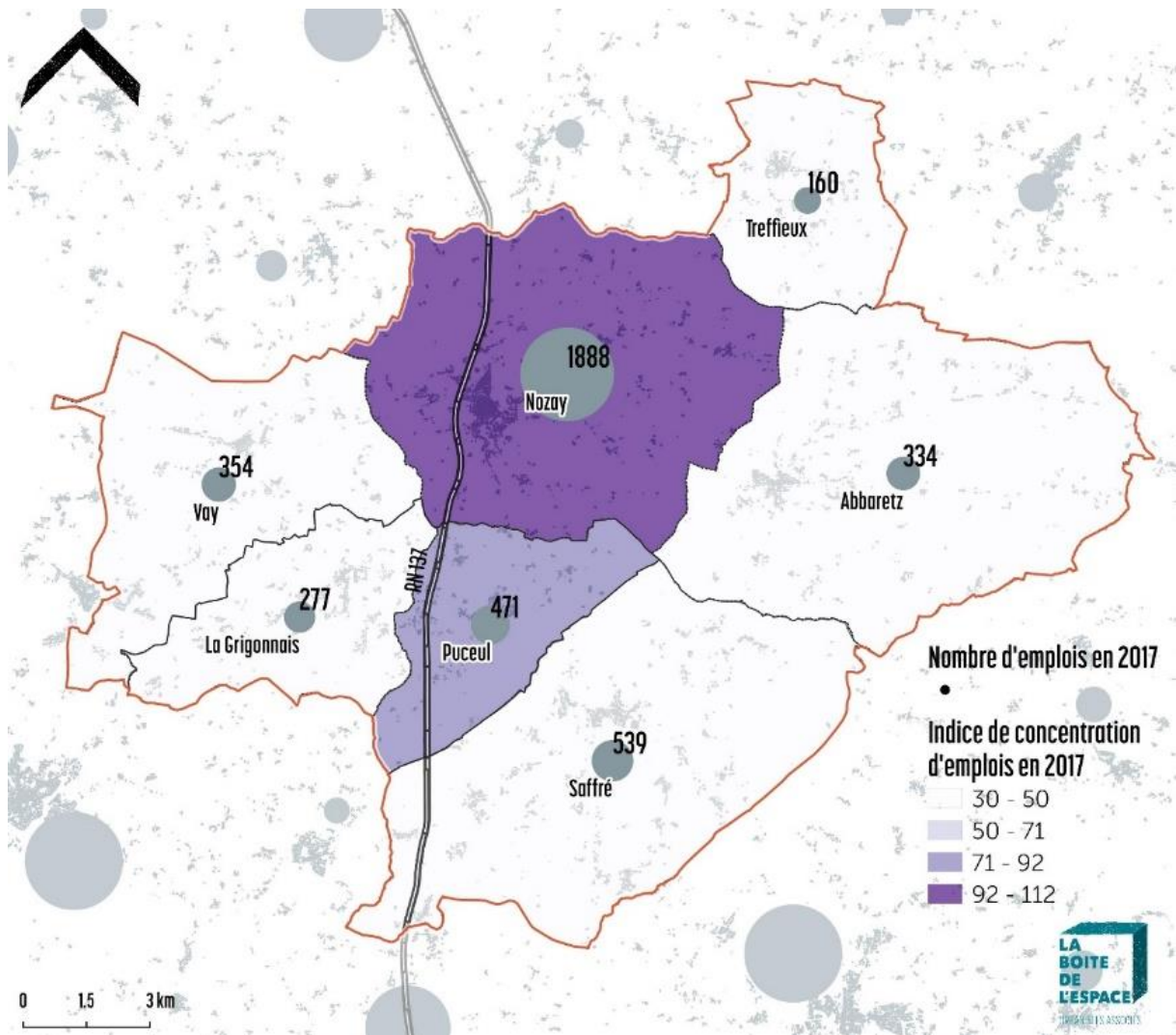
. RN 171 >> 7 807 v/j dont 13% PL

## Diagnostic(s)



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2017 (INSEE)

### 3) Une attractivité infrastructurale



Nombre d'emplois & concentration d'emplois en 2017 (INSEE)

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

## Diagnostic(s)

A Nozay, il y a plus d'emplois que d'actifs occupés L'indice de concentration d'emplois\* est de 1.1. Soit environ 1,1 emplois pour un actif occupé.

Nozay concentre plus d'emplois que Derval (1,05), Blain (0,88), Nort-sur-Erdre (0,72) mais moins que Châteaubriant (2,26). 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 (0,91) 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 0,57.

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)*

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

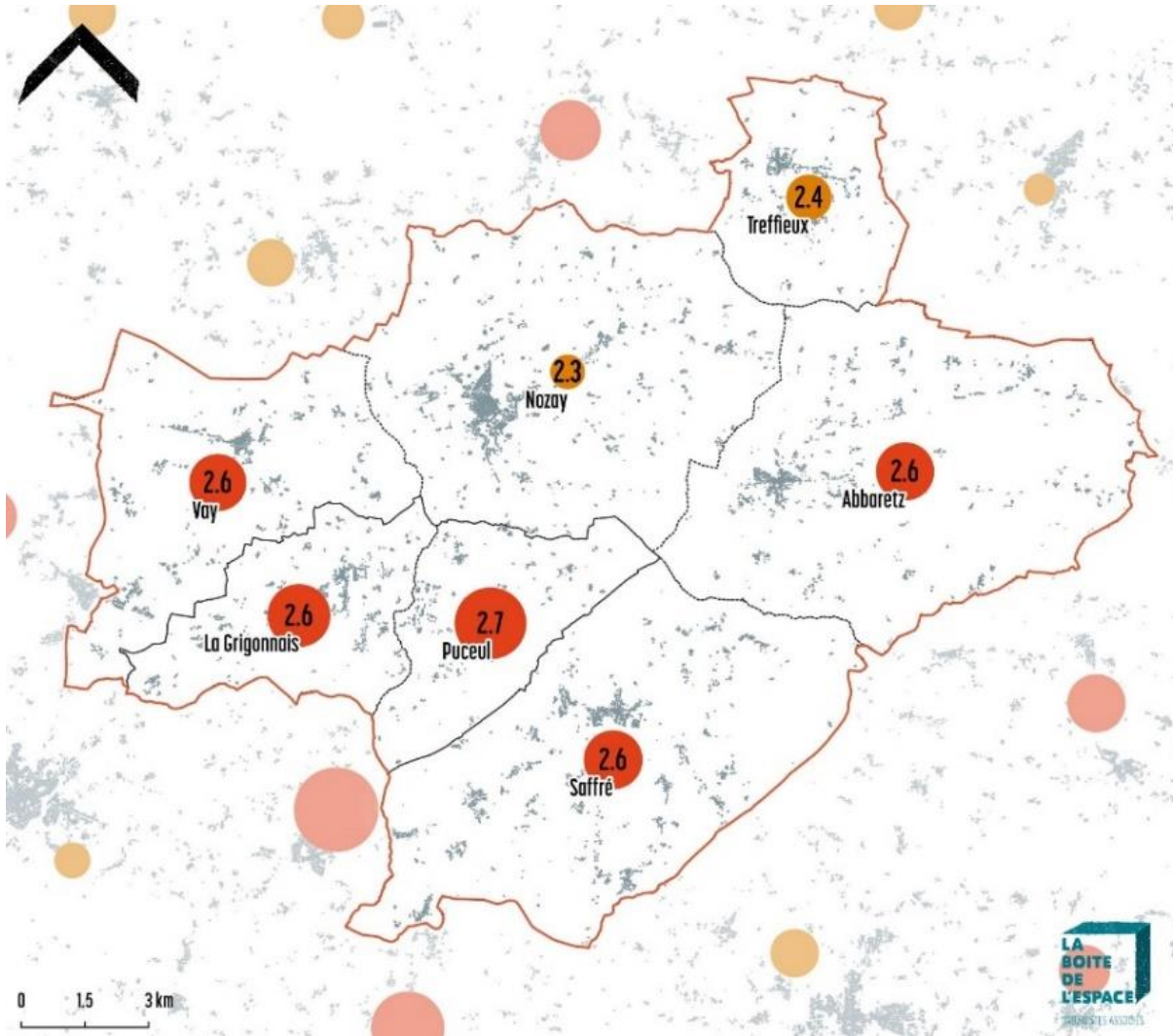
La forte concentration d'emplois le long de la RN137 notamment à Nozay et Puceul, en font les communes qui ont le plus gagné d'habitants ces dernières années.

## 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 2017 (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 2017**

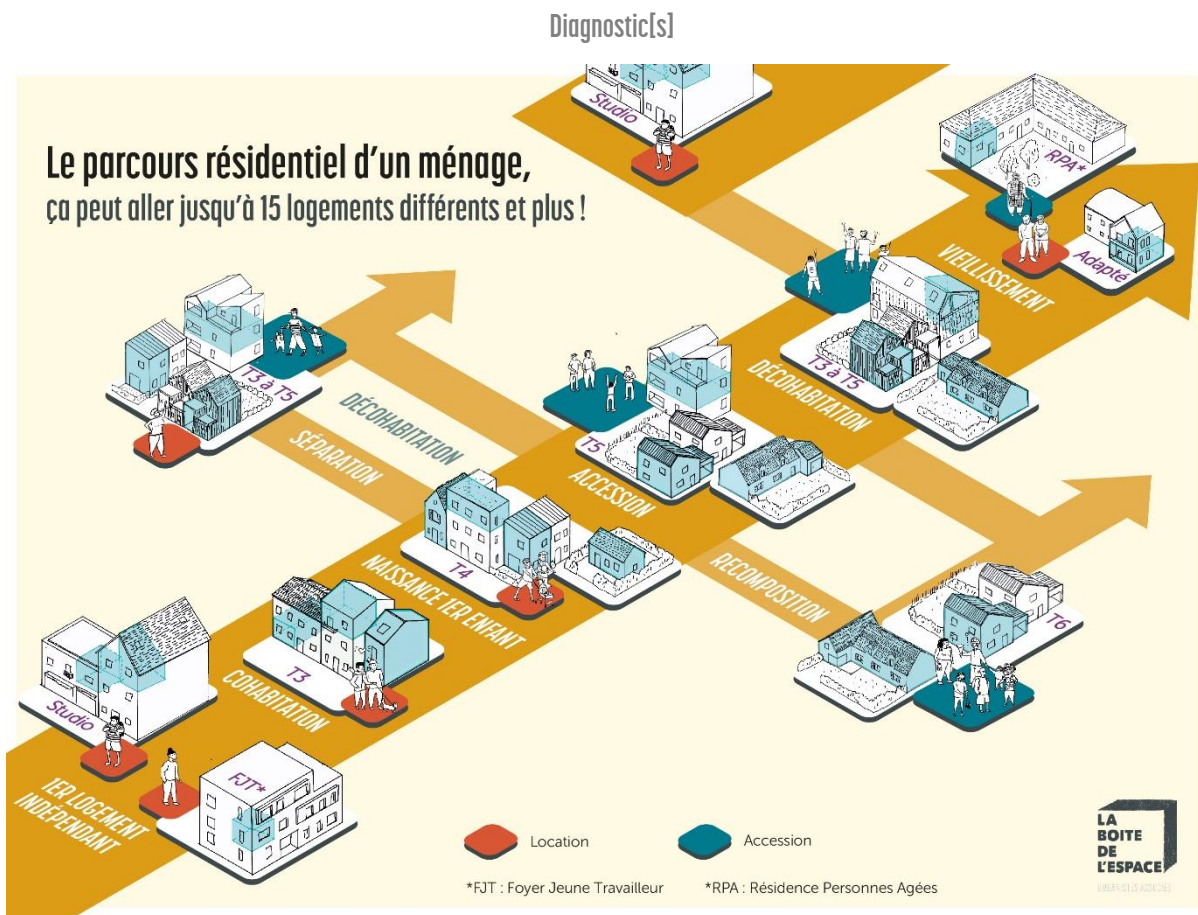
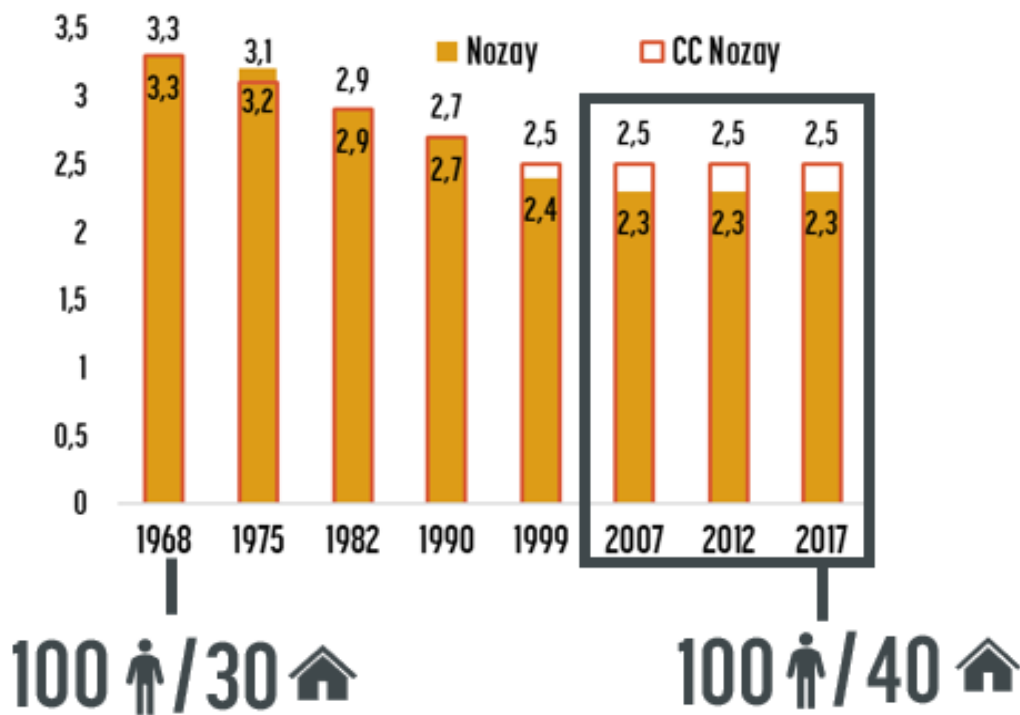


Schéma du parcours résidentiel d'un ménage et types de logements (Source la boîte de l'espace)

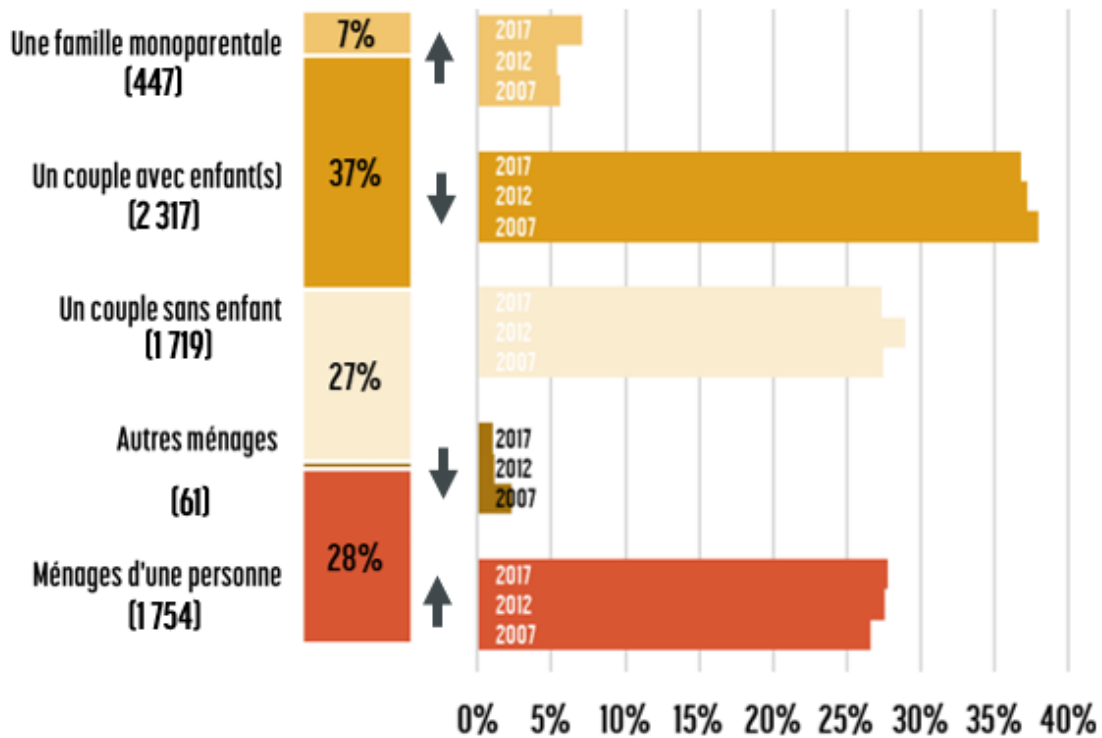
## Le nombre de personnes par ménage (INSEE)



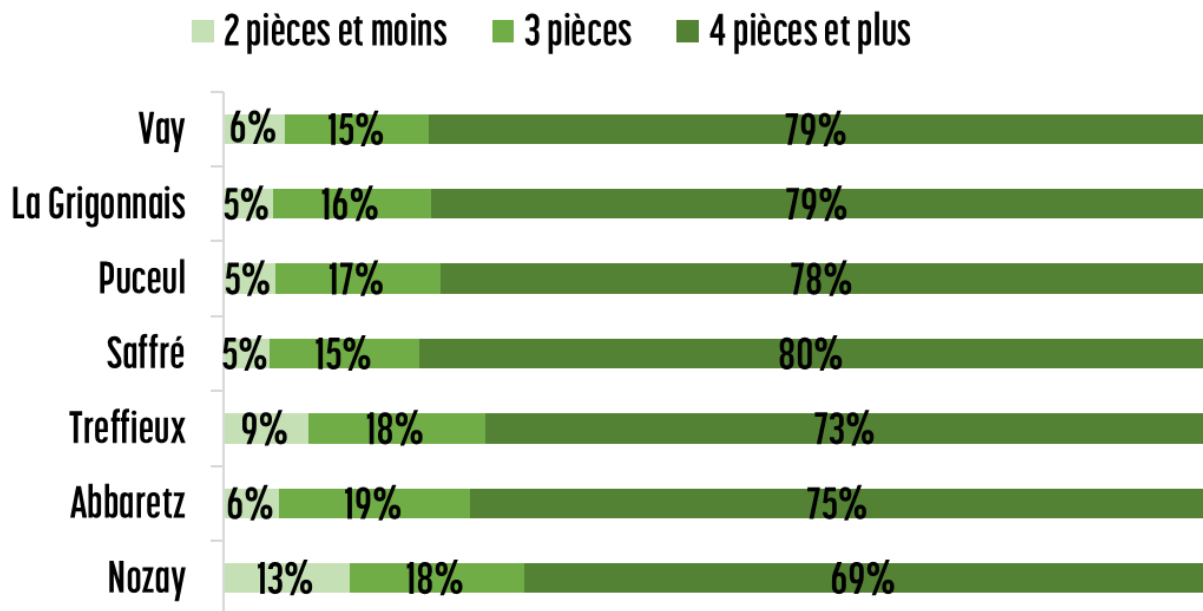
Taille des ménages et comparaison avec le parc de logements (INSEE et la boîte de l'espace)



## 2) Composition des ménages

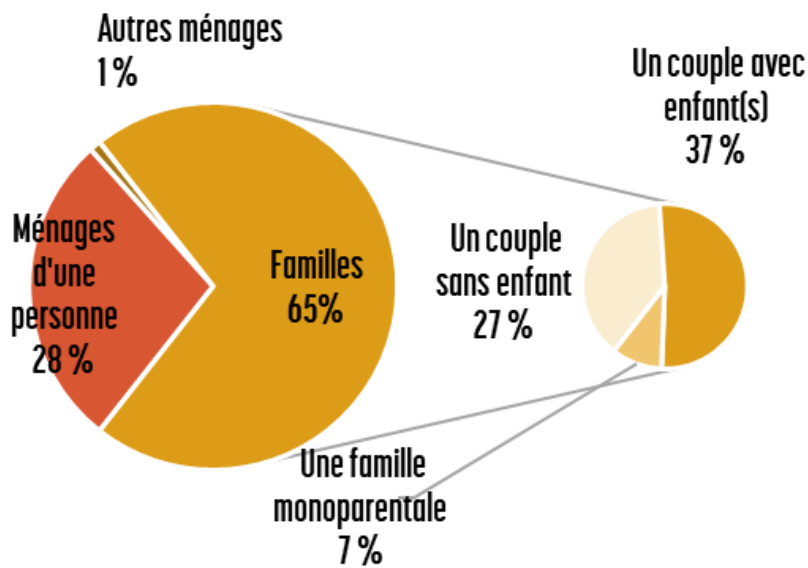
**La composition des ménages** (Source INSEE 2017)*Composition des ménages et évolutions (INSEE)*

Les ménages d'une personne ont largement progressé ces dernières années et représentent un peu moins de 30% de l'ensemble. Cela correspond à 1 754 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.

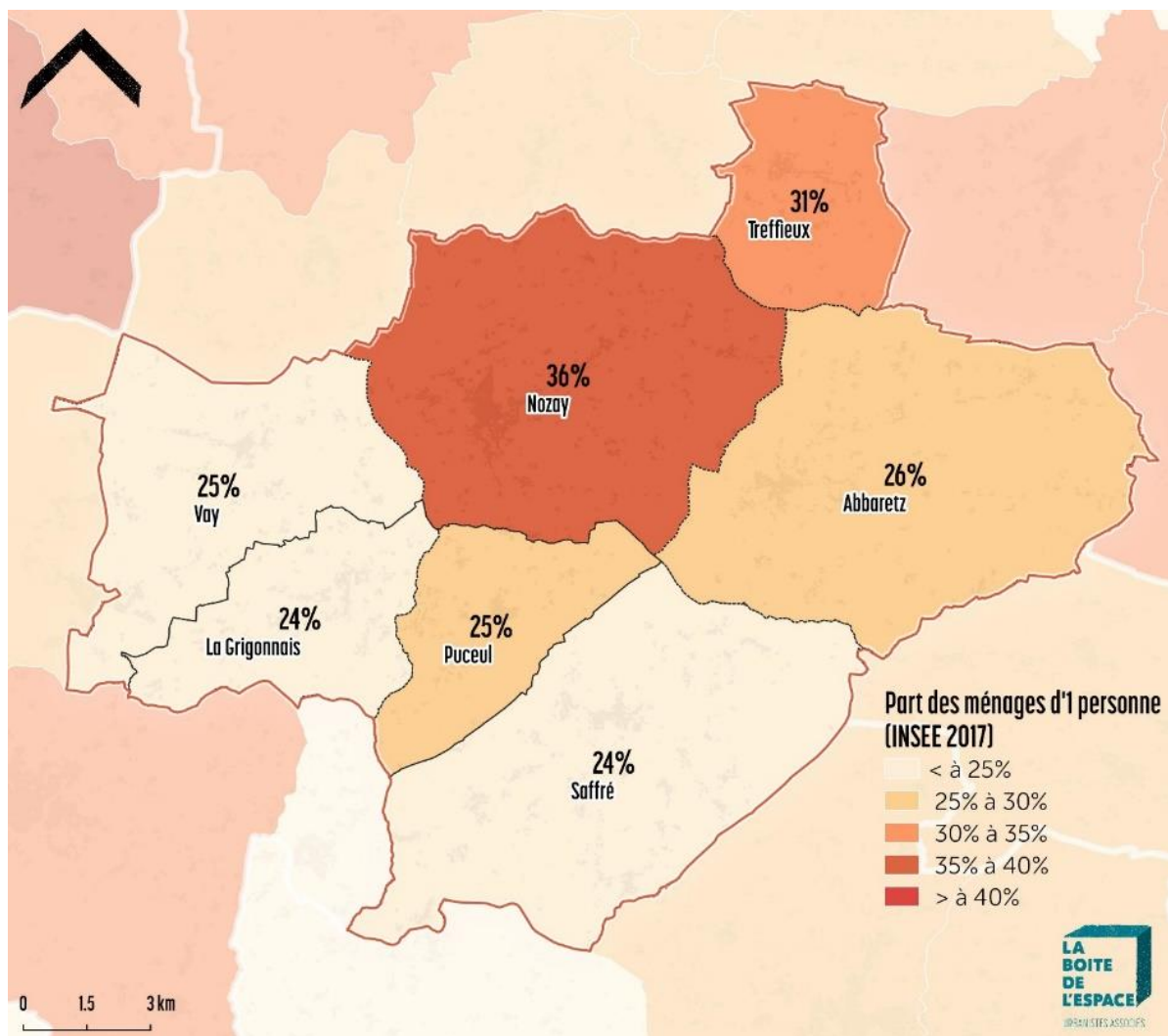
*Les résidences principales selon le nombre de pièces en 2017 (INSEE)*

## 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 2017 (INSEE)



Part des ménages d'une personne en 2017 (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.

### Nombre de ménages d'1 personne :

Abbaretz >> 210

La Grigonnais >> 152

Nozay >> 621

Puceul >> 105

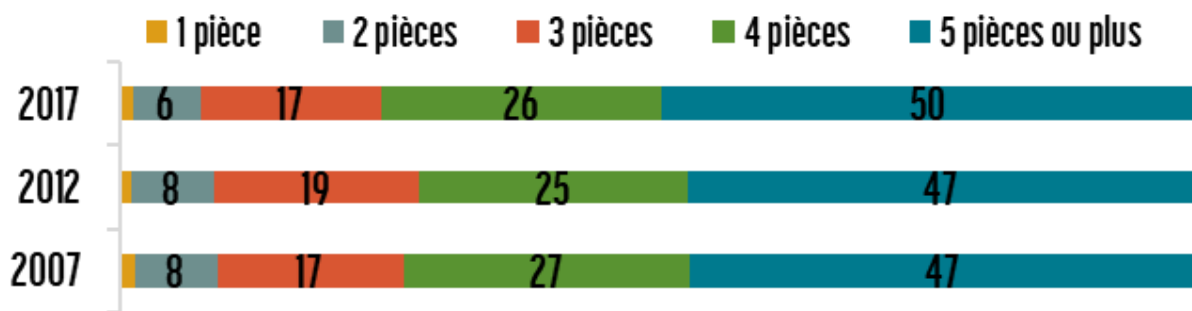
Saffré >> 160

Treffieux >> 110

Vay >>196

### 3) Des maisons, grandes

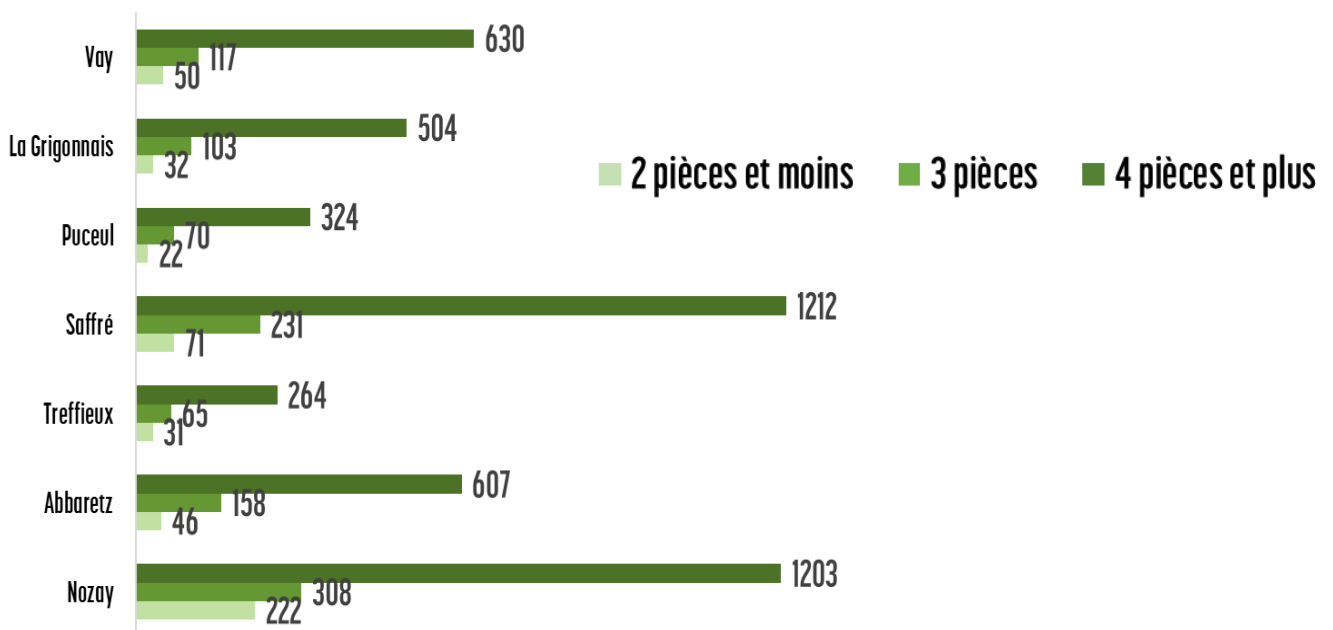
Le parc de logements est très majoritairement composé de maisons sur le territoire avec, sur 6 959 logements au total, 6 432 maisons soit 92%.



#### Evolution de la taille des logements (INSEE)

Ce parc est composé majoritairement de logements de grandes tailles avec 76% 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 2017 (INSEE)

Saffré, deuxième commune la plus peuplée, a le parc de logement le moins diversifié avec 80% de logements de 4 pièces ou plus soit 1 112 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.

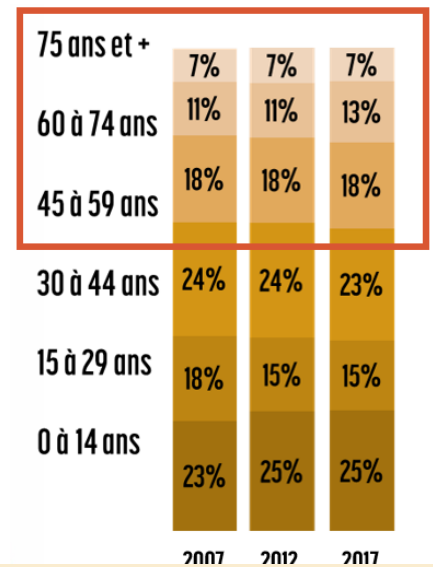
## B. Composition de la population

### 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 un peu moins de 20% de la totalité de la population.

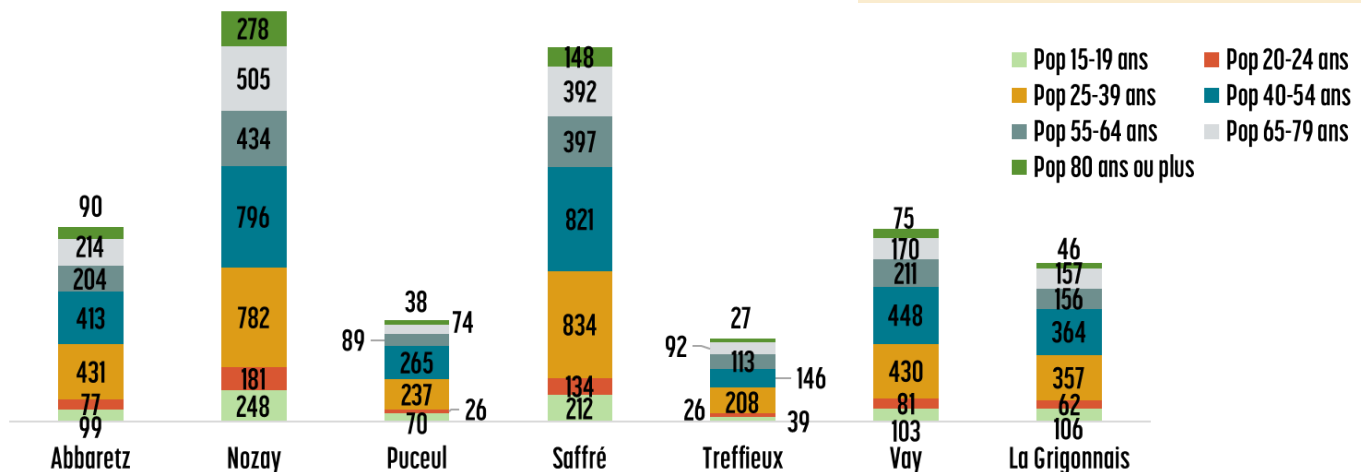
La part de la tranche d'âge des 15-29 ans est faible sur le territoire car elle correspond à l'âge des études ou d'un départ du foyer parental. Logiquement, cela participe au desserrement des ménages, tout comme le vieillissement. Mais elle est largement compensée par une bonne natalité et un solde migratoire 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, 25 % ; tout comme la tranche d'âge des 30-44 ans (23%). 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 2017 (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 700 personnes qui ont plus de 65 ans (contre 550 sur Saffré). Les proportions sont moins hétérogènes sur les autres communes.

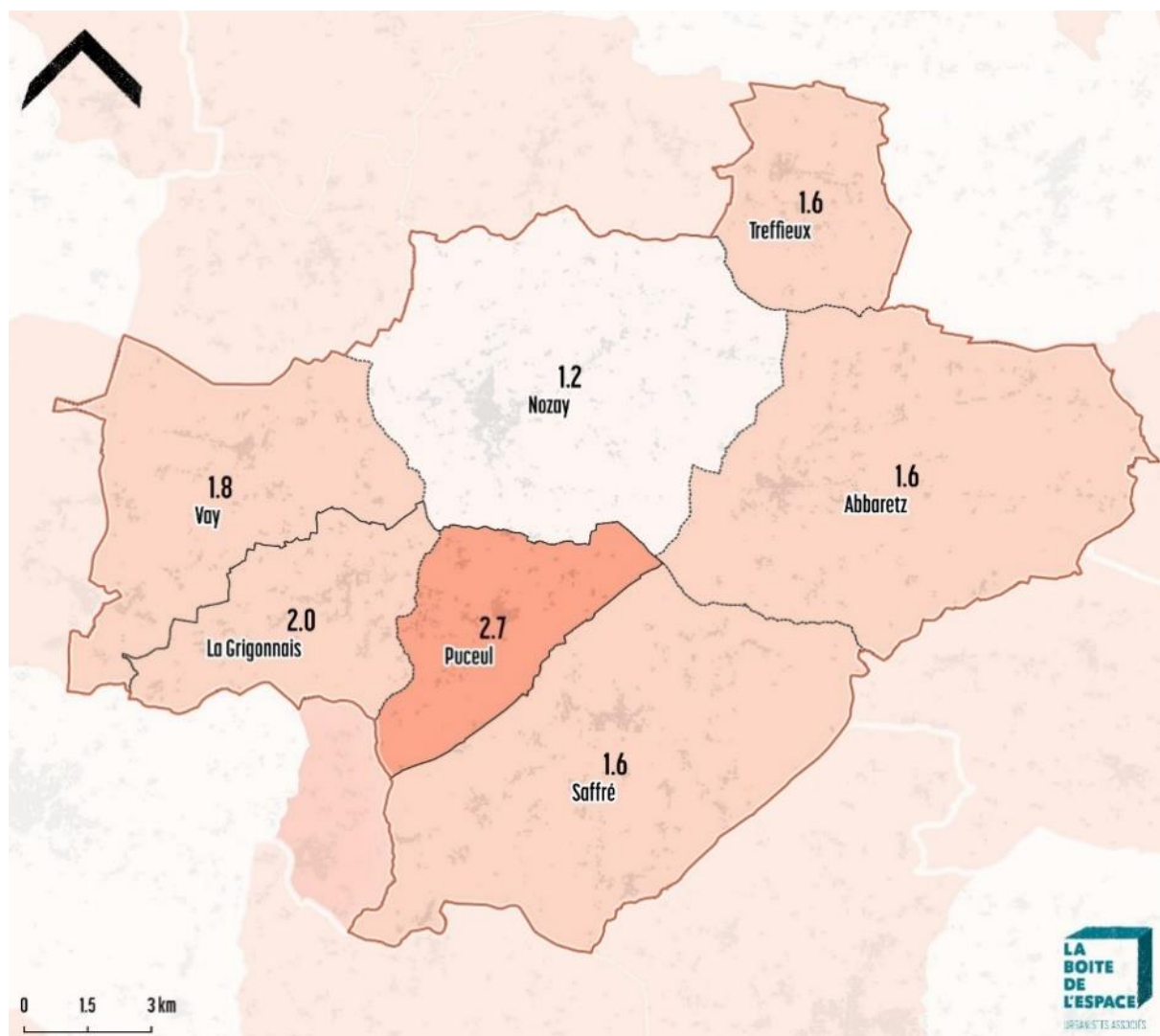
#### Sur la CCN :

4 856 personnes de plus de 20 ans  
3 086 personnes de plus de 60 ans

### 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.



Indice jeunesse en 2017 (INSEE)

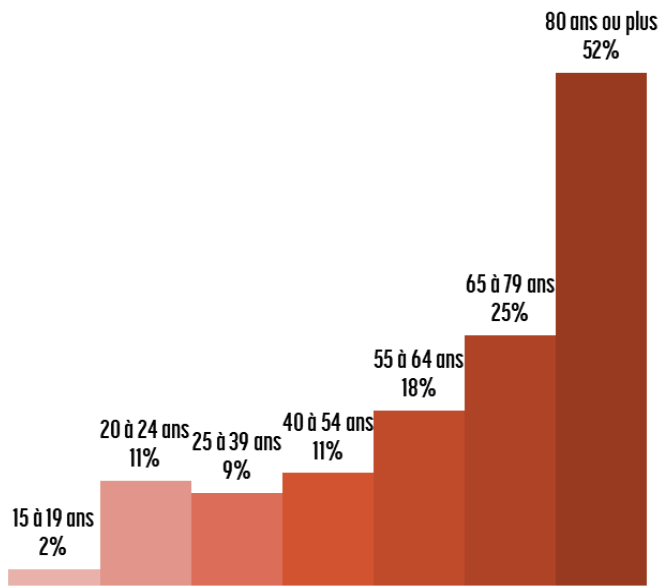
### 4) Des seniors, parfois seuls

Si le territoire ne concentre pas les problématiques liées au vieillissement de la population, il faut toutefois noter que 52% des personnes de plus de 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.

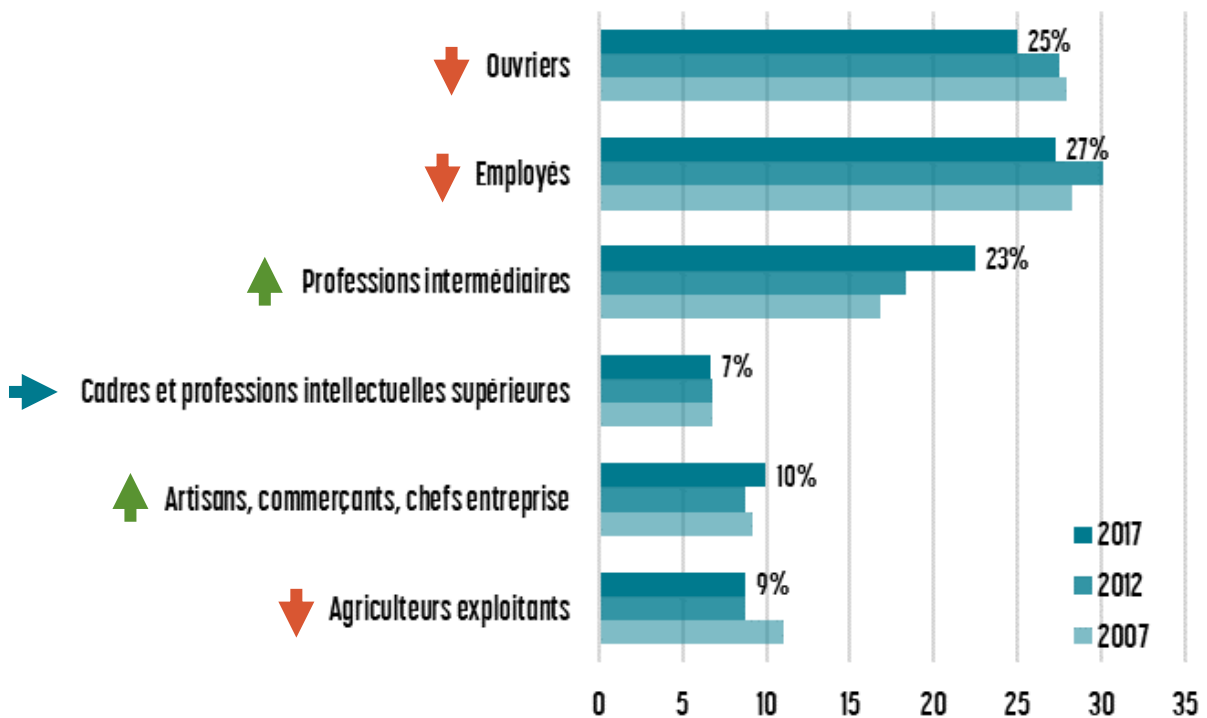
Faut-il favoriser les logements de petite taille dans les bourgs et centralités, à proximité de toute commodité ? Et uniquement sur Nozay ?

## Diagnostic[s]



Personnes vivant seules selon l'âge en 2017 (INSEE)

## C. Catégories socio-professionnelles



Catégories socio-professionnelles (INSEE 2017)

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

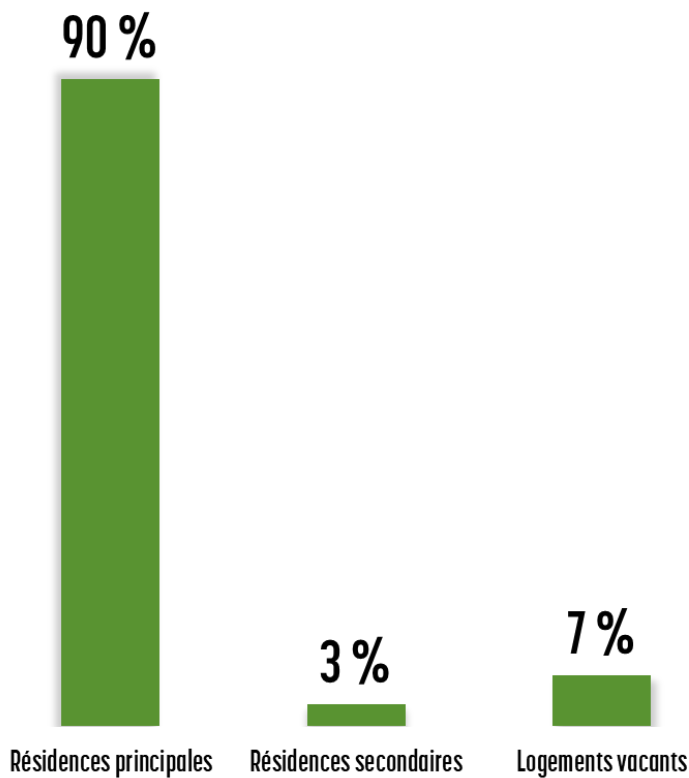
Le parc est composé d'environ 7000 logements sur la Communauté de communes de Nozay en 2017 (INSEE). L'habitat a progressé de +386 logements par rapport à 2012 et de +974 logements par rapport à 2007.

#### 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 2017 (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 6 959 logements, seuls 514 sont vacants, soit 7% 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.

6 959 logements en 2017

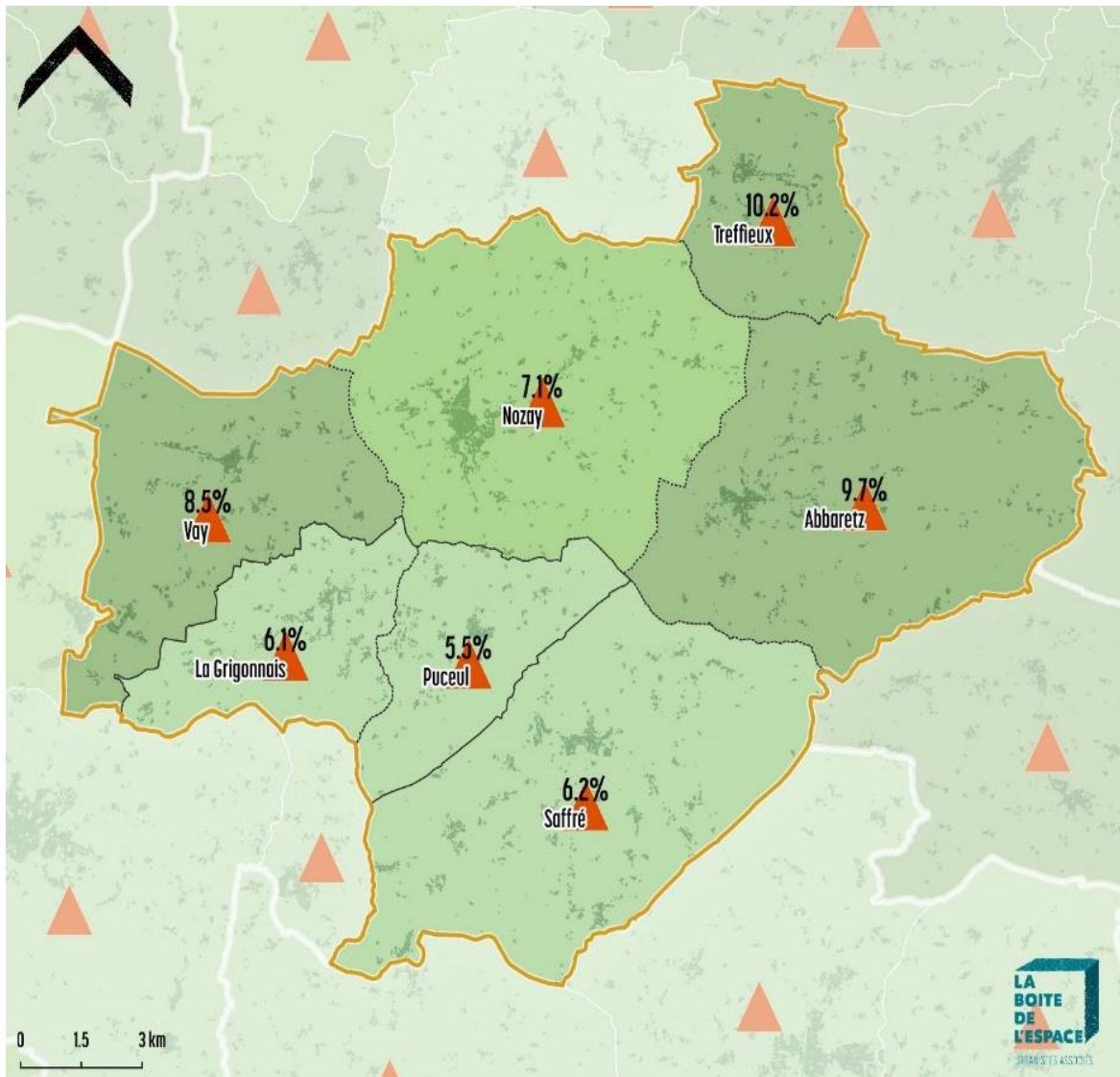
+386 par rapport à 2012

+974 par rapport à 2007

6 268 résidences principales

514 Logements vacants en 2017 soit 7%

## Diagnostic(s)

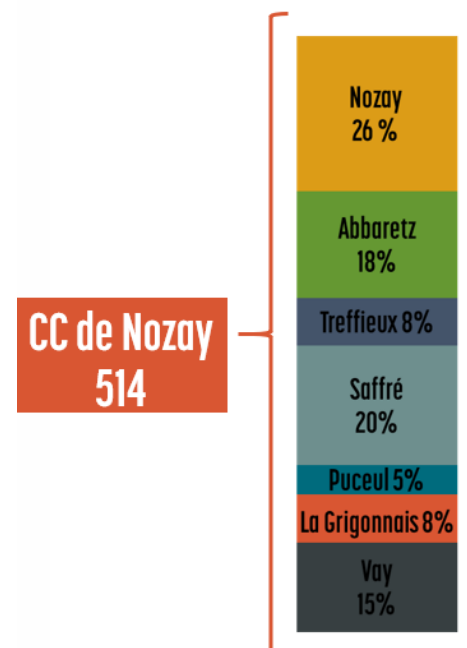


### Taux de vacance (INSEE)

Toutefois, concernant la vacance, des disparités s'observent entre les communes. Les communes du sud du territoire, La Grigonnais, Puceul et Saffré, ont un taux de vacance correct et connaissent une pression plus importante sur leur parc. En revanche, à Treffieux et à Abbaretz, les taux sont relativement élevés, aux environs des 10%. Cela représente 42 logements sur Treffieux et 91 sur Abbaretz.

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 logement 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.

Mais une approche quantitative nous montre que Saffré possède 20% des logements de la CCN : 103. Soit plus de logements vacants qu'à Abbaretz (91). Tout comme Nozay qui possède environ 130 logements inoccupés.



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.

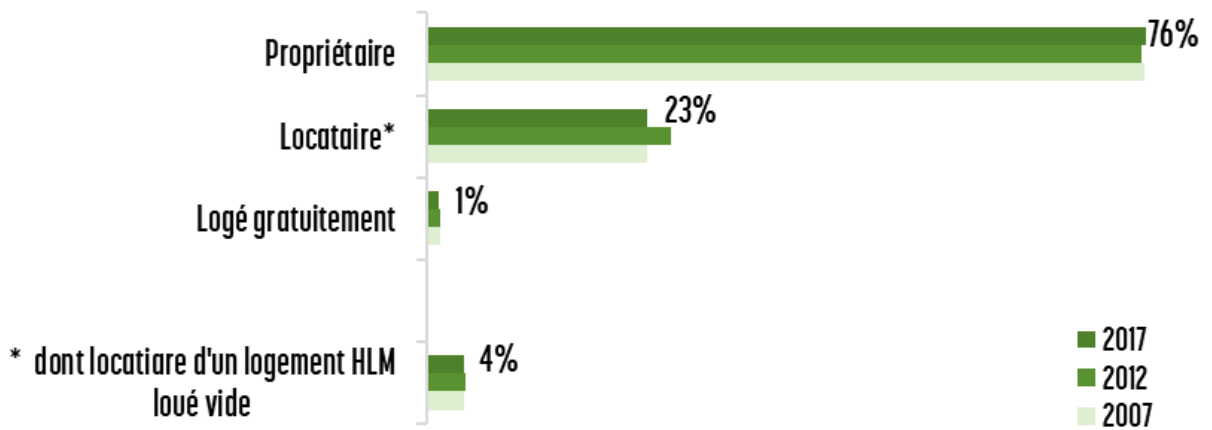
Les anciens logements et bâtisses de l'époque ont souvent été remaniés. On retrouve de nombreuses traces des constructions historiques voire patrimoniales dans les bourgs et aussi dans d'anciens hameaux. Le cachet a facilité la rénovation mais certains éléments sont à démolir.



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 2017 (INSEE)

## Diagnostic[s]

Le territoire dénombre 4 749 propriétaires occupants en 2017. Cela représente 76% de l'ensemble. Ce taux est stable depuis 10 ans. Cette part est plus importante que sur la CC de Châteaubriant-Derval (73%) et la CC de la Région de Blain (73%). En revanche, elle est plus faible que celle de la CCEG (80%).

### 2) Un parc social concentré

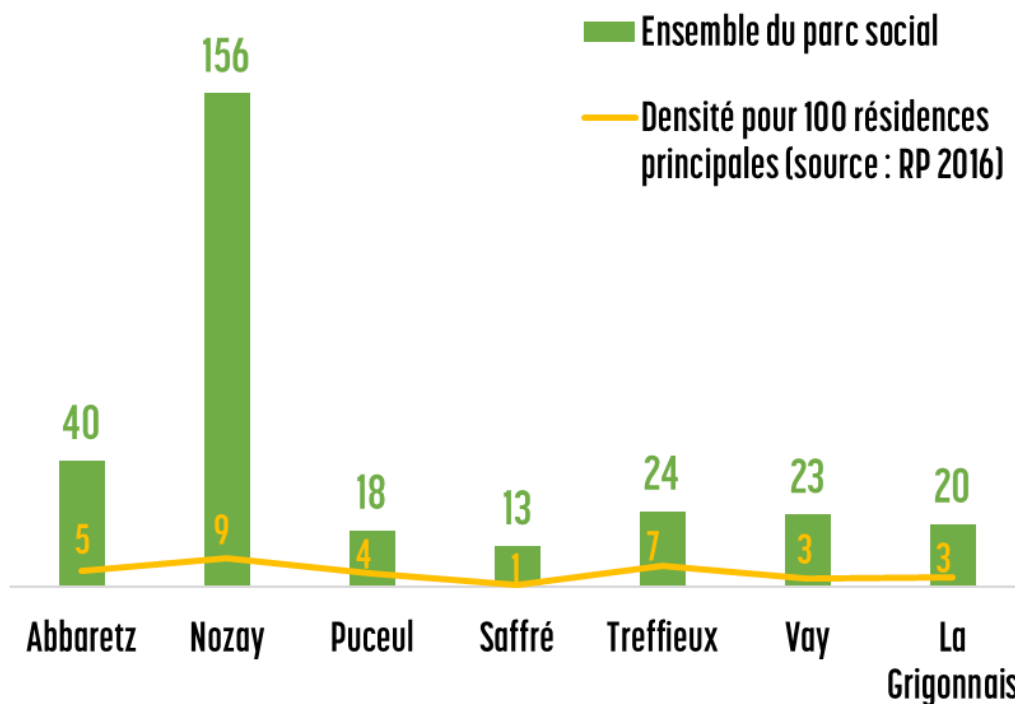
La Communauté de communes de Nozay compte 294 Logements Locatifs Sociaux (LLS). Ainsi, il y a sur le territoire 5 LLS pour 100 résidences principales. La polarité de Nozay concentre l'offre avec 156 LLS mais Abbaretz (40) se détache également.

En revanche, Saffré, deuxième parc de logements le plus important du territoire, offre la plus faible densité de LLS.

5 LLS pour 100 résidences principales (294)

Une offre concentrée à Nozay & Abbaretz

Une forte densité à Treffieux une faible densité à Saffré



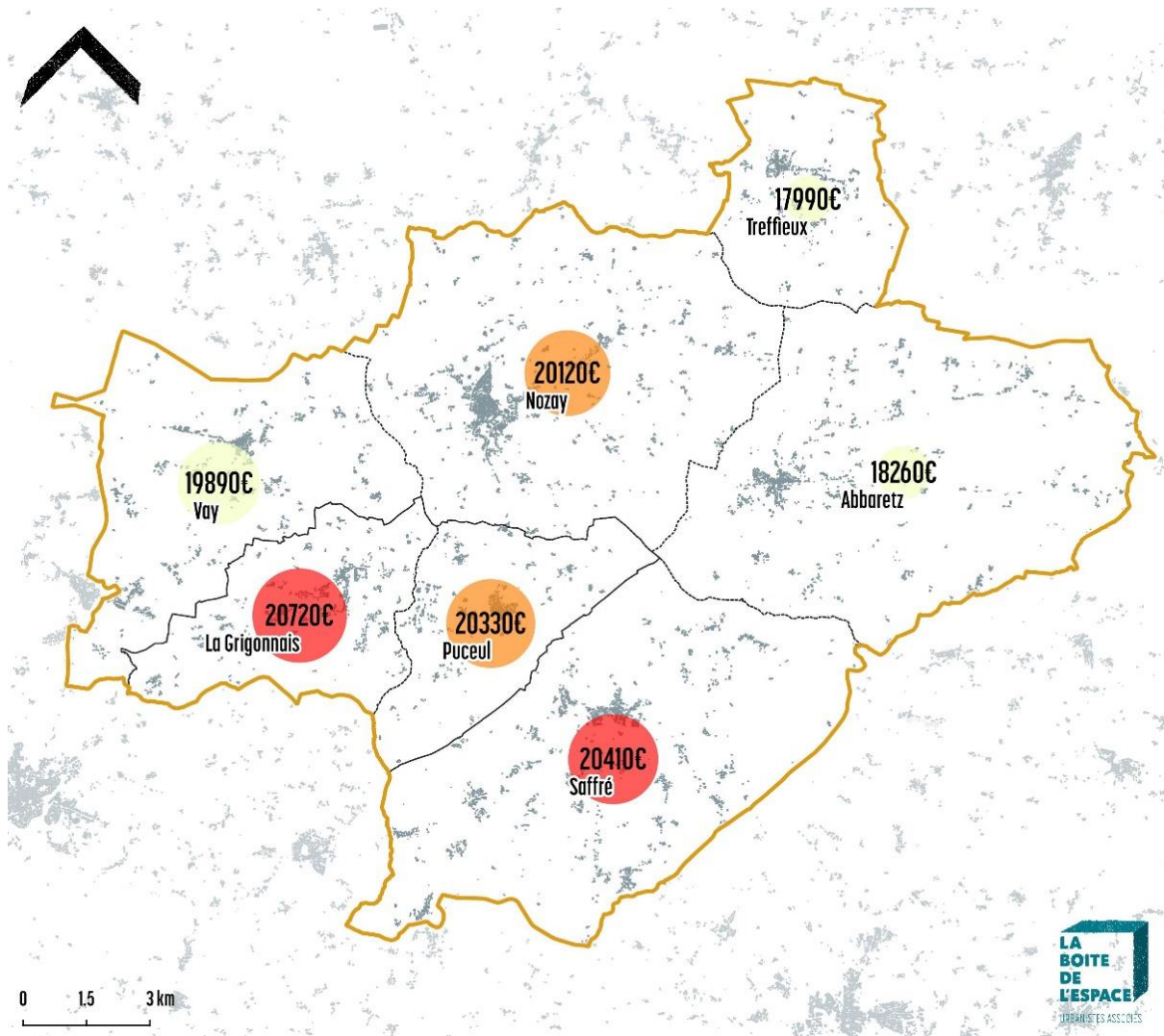
*Logements Locatifs Sociaux (LLS) en 2019 (RPLS 2019)*

### 3) Un revenu médian sous la moyenne

Le revenu médian sur le territoire est de 19 990€. C'est plus faible que la moyenne départementale et régionale. C'est également plus faible que ceux observés sur la CCEG (23 230€) ou sur la CC Région de Blain (20 700€) mais proche de celui de la Châteaubriant – Derval.

La CC de Nozay compte 38% 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 même si ce taux est en augmentation depuis 2007.



Revenu médian disponible en 2017 (INSEE)

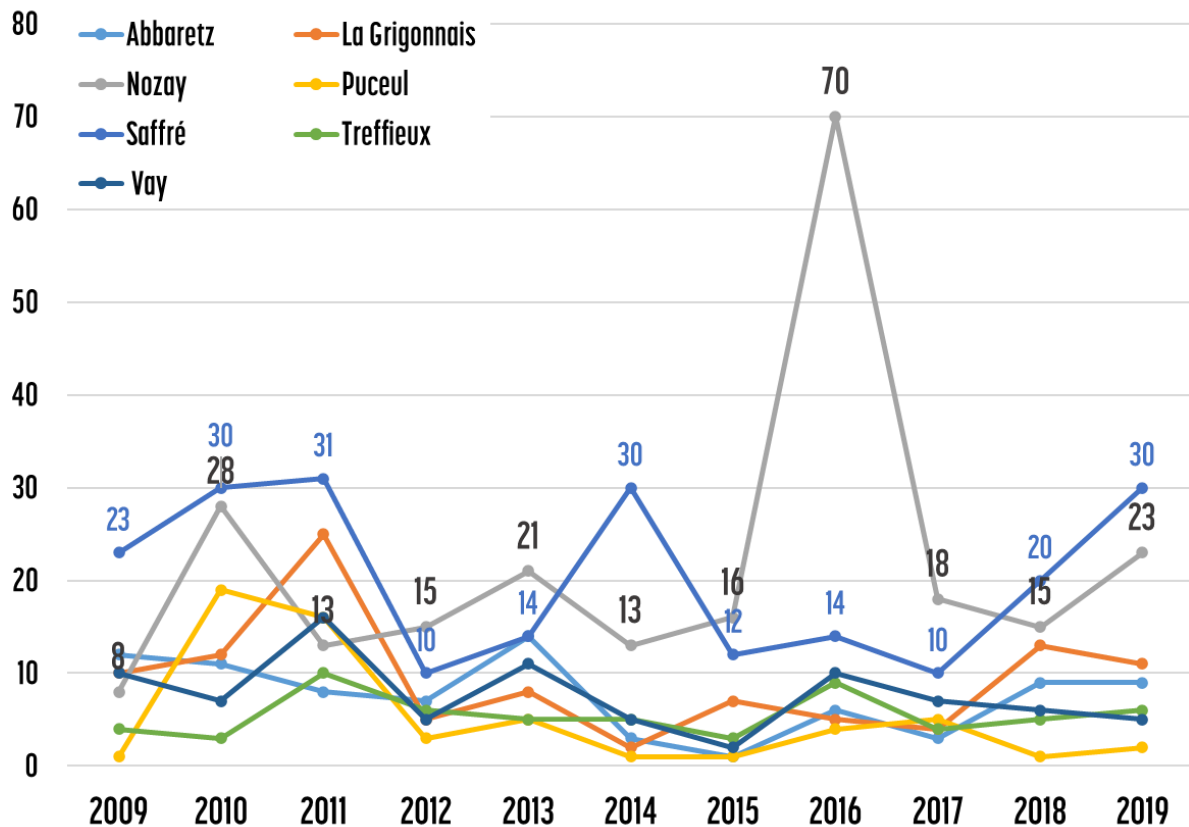
## II.2 Rythme et construction

### A. Des pôles constructeurs

#### 1) Un rythme constant

Durant les dix dernières années, 851 logements ont été commencés à l'échelle de l'intercommunalité soit un rythme de construction d'environ 85 logements par an. Sur 851 logements commencés, 464 ont été commencés à Nozay et Saffré. 387 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 54% des habitations ces dix dernières années.



*Logements commencés période 2009-2019 (SITADEL)*

Le rythme de construction est assez soutenu sur certaines communes mais a connu un léger ralentissement ces 5 dernières années. L'apport en logements neufs est donc constant et reparti 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 forcément systématique car elle peut créer des déséquilibres. L'offre peut varier d'une commune à l'autre et surtout la diversité des

851 logements commencés sur les dix dernières années soit 85 logements par an (2009-2019)

Abbaretz >> 83 logements

La Grignonais >> 102 logements

Nozay >> 240 logements

Puceul >> 58 logements

Saffré >> 224 logements

Treffieux >> 60 logements

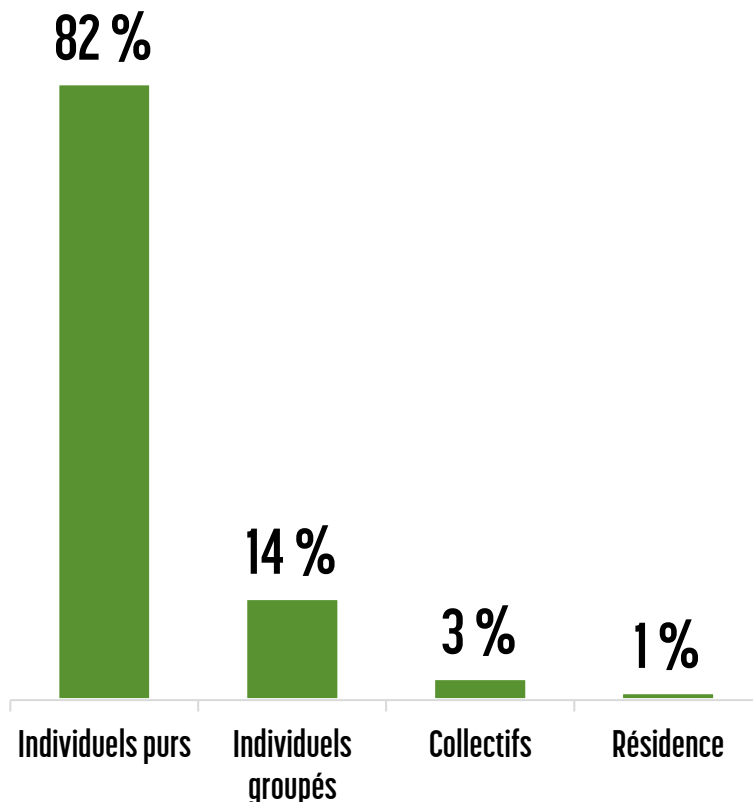
Vay >> 84 logements

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.

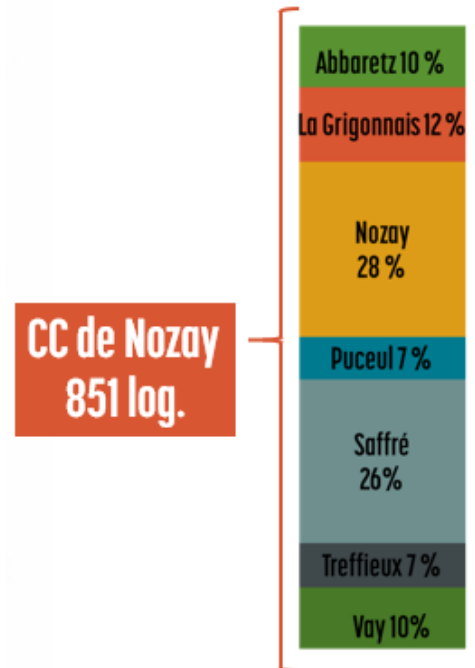
## B. Une nouvelle offre orientée vers l'individuel

82% des logements construits ces 10 dernières années sont des logements individuels purs. La grande majorité des autres typologies de logements ont été commencés à Nozay. Sur les 25 logements collectifs construits à l'échelle de l'intercommunalité, 15 l'ont été à Nozay et le reste à Saffré, Puceul et Treffieux.



Typologie des logements commencés sur les dix dernières années 2009-2019 (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 - 2009-2019 (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 Roseaie 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 m<sup>2</sup> pour les jeunes ayant de faibles ressources,
- 9 logements de 20 m<sup>2</sup>, dont trois sont équipés de façons à accueillir des jeunes à mobilité réduite,
- 11 logements de 25 ou 30 m<sup>2</sup>, 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

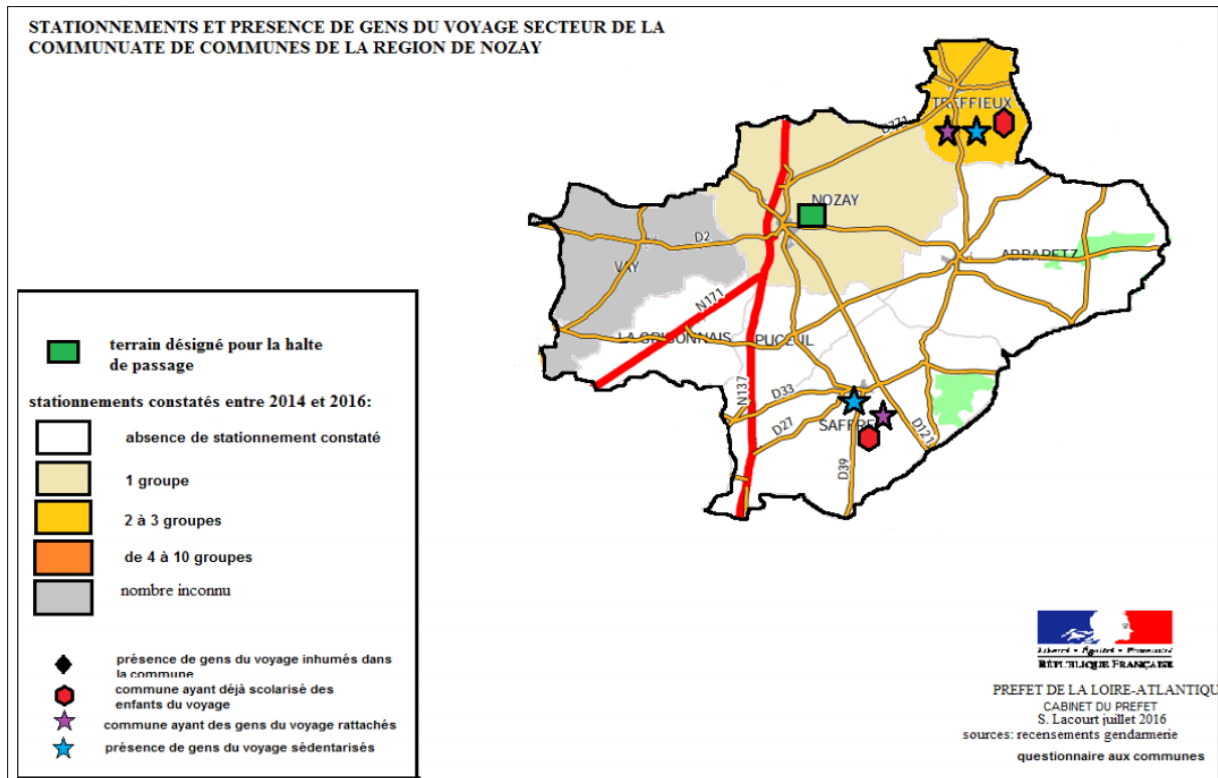
## B. L'accueil des gens du voyage

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**.

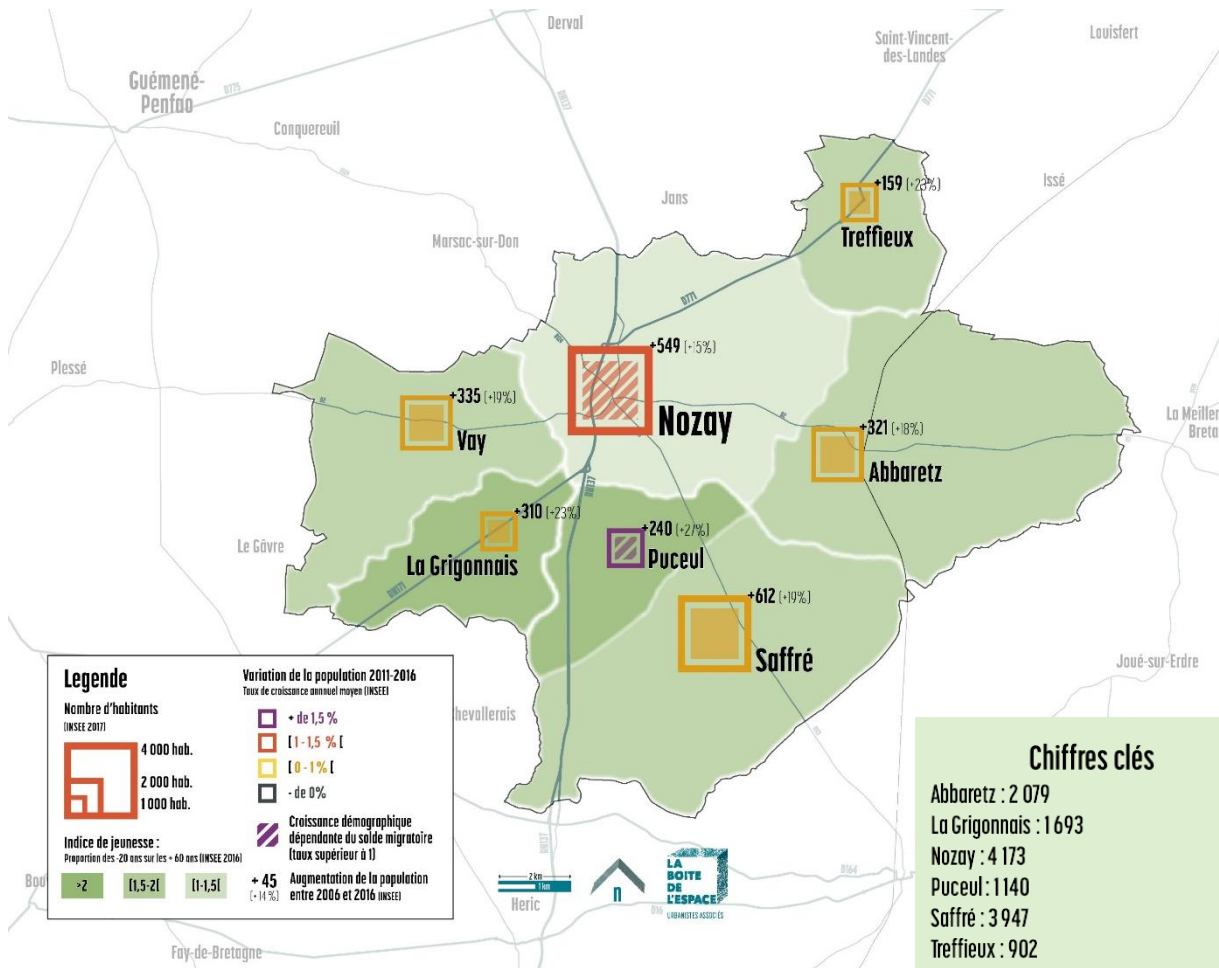
1 Aires de passage pour les groupes familiaux (disposition d'accueil recommandée) prescrit par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage de Loire Atlantique (2018-2024).



*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.

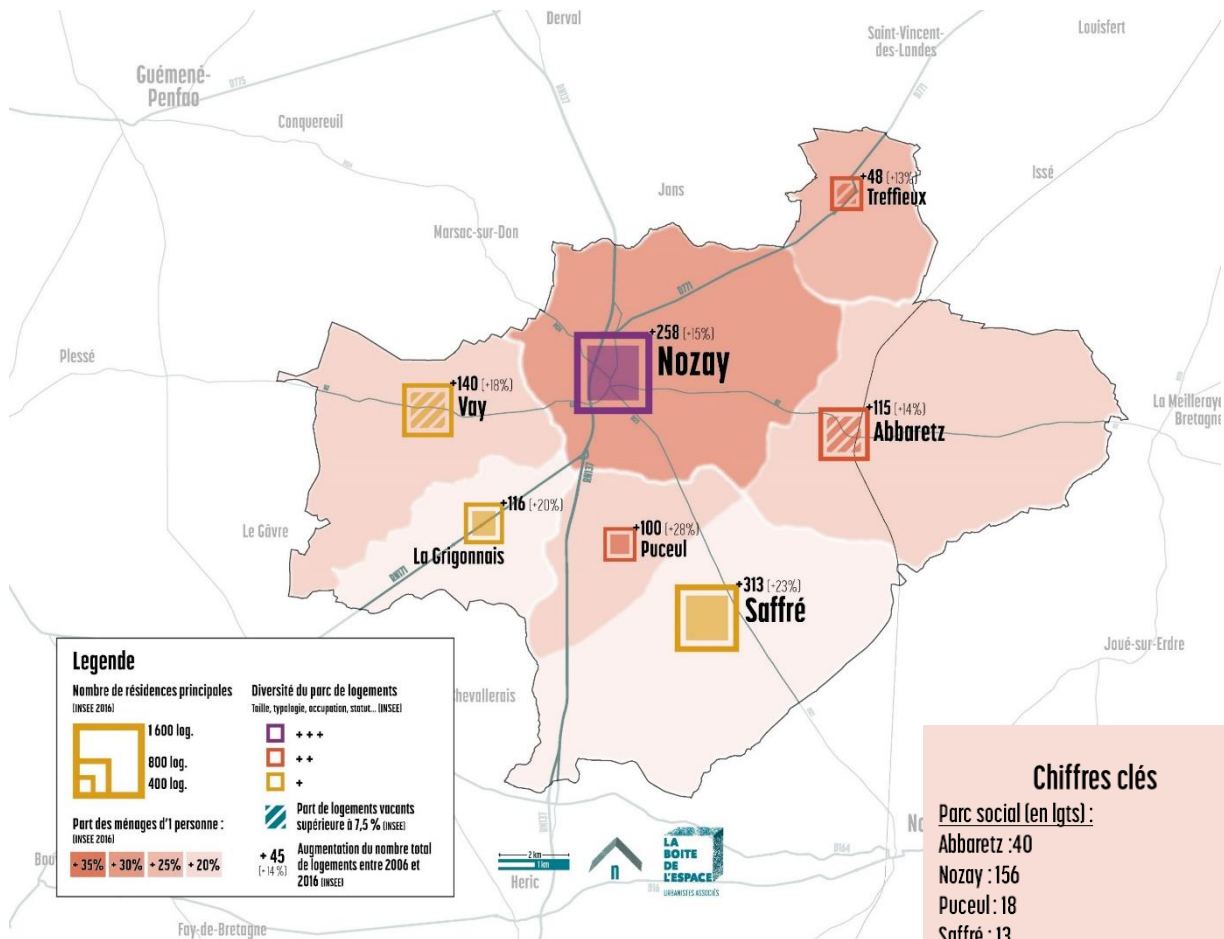
Un emploi, un terrain moins cher, un investissement immobilier, un cadre agréable ou encore un bon niveau d'équipements sont autant d'atouts qui participent à la démographie positive du territoire.

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.

### Chiffres clés

#### Parc social (en lgts) :

Abbaretz : 40  
Nozay : 156  
Puceul : 18  
Saffré : 13  
Treffieux : 24  
Vay : 23  
La Grignonnais : 20

#### A l'échelle intercommunale :

Logements 2012 : 6 573  
Logements 2017 : 6 959  
Logements sociaux 2016 : 294  
Part résidences principales : 90 %  
Part résidences secondaires : 3 %  
Part de logements vacants : 7 %  
Taux d'appartements : 7 %  
Part de log. de 4 pièces et + : 75%

Source : Insee 2017 - RPLS 2019

### 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