

# SRADDET Pays de la Loire

## Contribution FFB Pays de la Loire – Mars 2018

### Habitat et Foncier

---

#### **PREAMBULE**

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014, la loi Notre<sup>2</sup> d'août 2015 ont débouché sur une rationalisation des différents échelons territoriaux et une clarification des compétences entre les différents échelons des collectivités.

Renforcement du fait métropolitain, révision des schémas départementaux de coopération intercommunale, recentrage des départements sur le champ de la solidarité sociale et territoriale, renforcement des compétences des régions en matière de développement économique et d'aménagement du territoire, telles sont les évolutions notables qui peuvent impacter le quotidien des citoyens et des entreprises dans les territoires.

Les mesures concernant l'urbanisme et le foncier, tel que le transfert automatique du PLU à l'intercommunalité, ont un impact sur l'habitat et le foncier. Elles intéressent à ce titre particulièrement le secteur de la construction et de l'habitat.

**Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires** (SRADDET), constituera demain, en 2019, le cadre général de l'aménagement du territoire des Pays de la Loire, intégrant :

- le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie,
- le plan régional de prévention et de gestion des déchets,
- le schéma régional des infrastructures et des transports,
- et le schéma régional de l'intermodalité.

Le SRADDET des Pays de la Loire fixera donc les objectifs à moyen et long terme sur le territoire régional en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

Le secteur du Bâtiment représente dans les Pays de la Loire 24 000 entreprises pour plus de 67 000 salariés. Les entreprises qui le constituent, de toutes tailles, sont présentes sur tout le territoire Ligérien et constituent un maillage de proximité au service de l'économie et de l'emploi local.

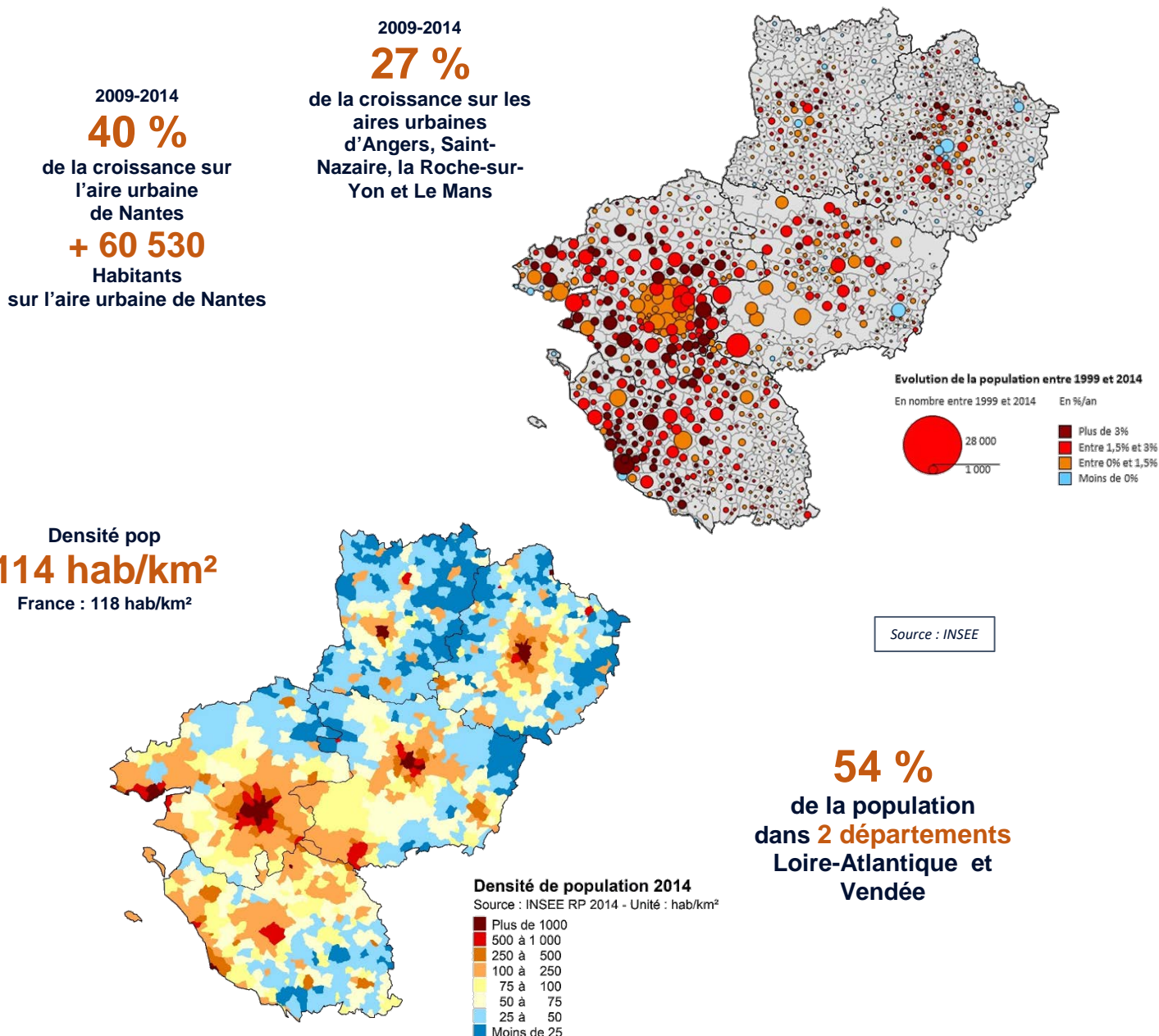
La Fédération Française du Bâtiment est donc particulièrement attentive au sujet de l'aménagement du territoire, en lien avec un risque de fracture territoriale de plus en plus présent et le risque d'un déséquilibre des territoires, de ruptures d'égalité en terme de potentialités de développement économique.

## CONSTATS REGIONAUX

La région des Pays de la Loire est une région dynamique par sa démographie largement positive (+30 000 habitants par an), par son activité économique (+7% de PIB en 5 ans) et par l'emploi qui en résulte (+2,5% en 5 ans et un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale).

Ces tendances qui semblent durables, présentent des réalités différentes selon les territoires et bassins d'emplois :

- une métropole urbaine Nantes-Saint Nazaire qui concentre une grande part du développement démographique et économique,
- une zone littorale attractive et aux contraintes foncières fortes,
- des villes moyennes où le phénomène de périurbanisation est important,
- des zones rurales aux problématiques de dépeuplement et de vieillissement de la population.



La région des Pays de la Loire est donc marquée par des disparités territoriales significatives :

- 2 815 000 habitant dans 3 départements, soit 76 %
- la Loire-Atlantique : plus de 1,3 millions d’habitants, soit 36 %
- des densités très disparates de population

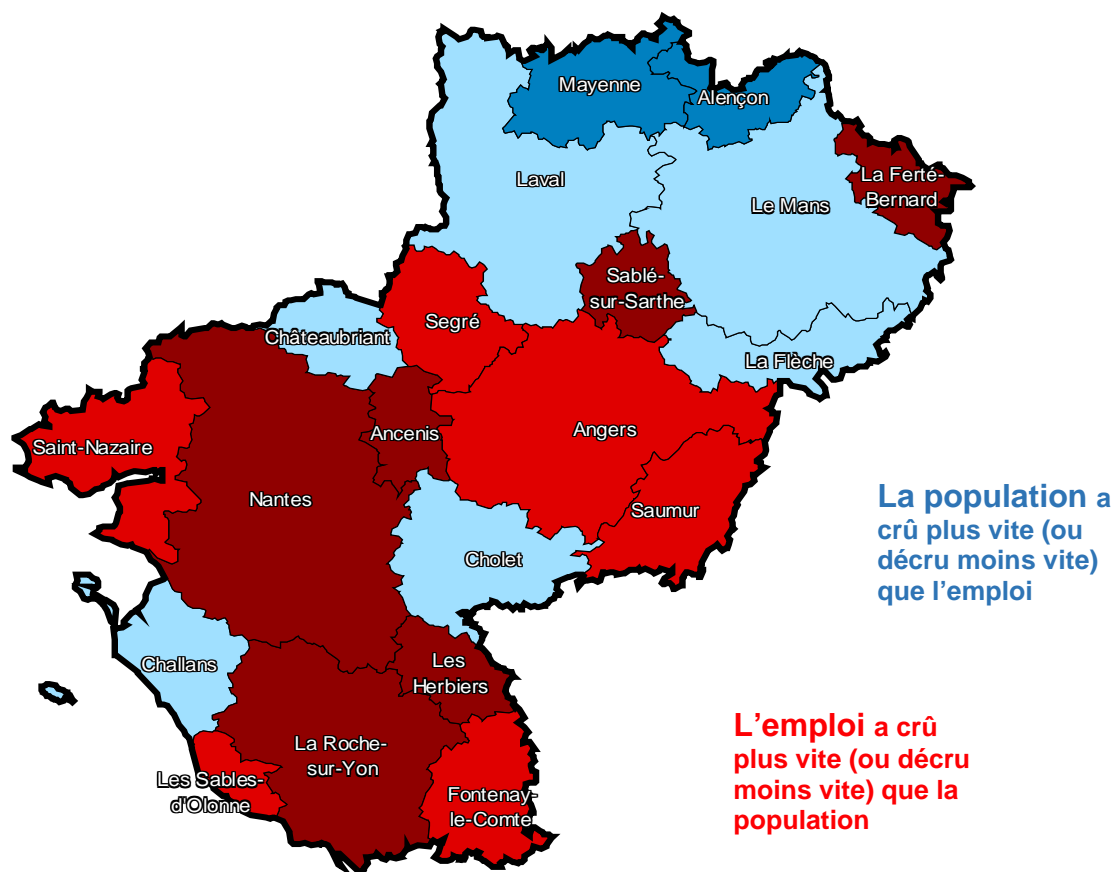
Le secteur du Bâtiment, par son implantation locale et son rôle structurant du territoire, est au croisement des dynamiques territoriales de l’emploi et de la population. Il permet de maintenir de l’emploi dans des zones au dynamisme économique en retrait.

**12** zones d’emplois

Le développement de l’emploi est supérieur au développement de la population

**8** zones d’emplois

Le développement de la population est supérieur au développement de l’emploi

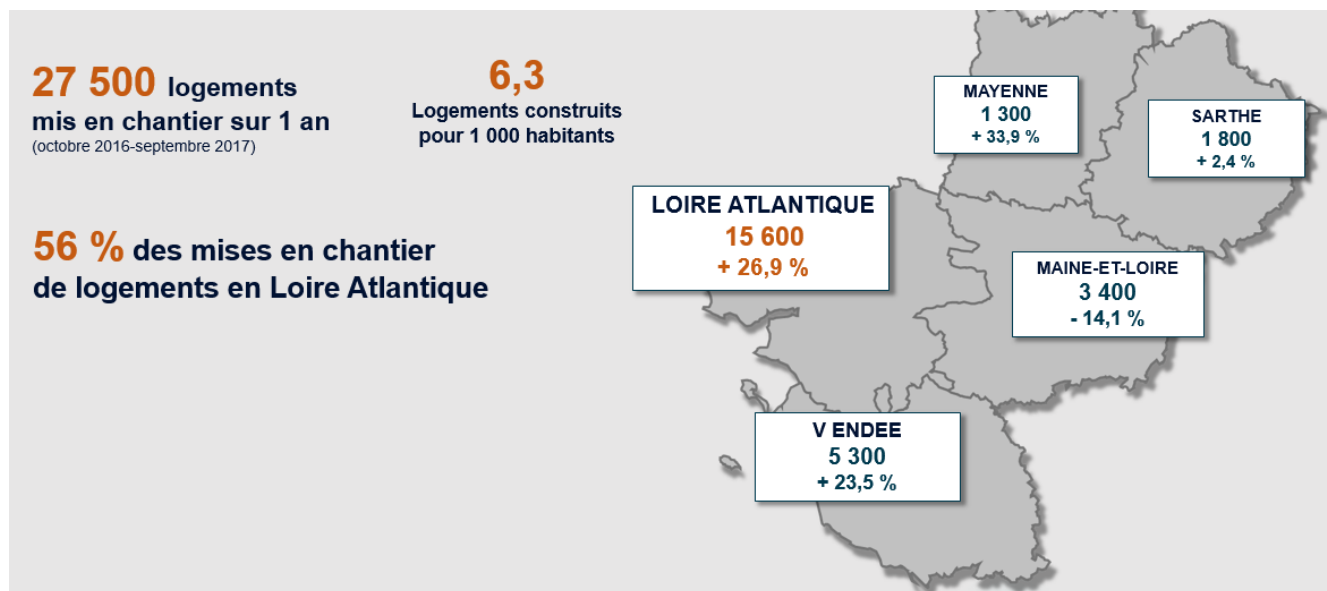


Source : CGET, observatoire des territoires (1975-2012)

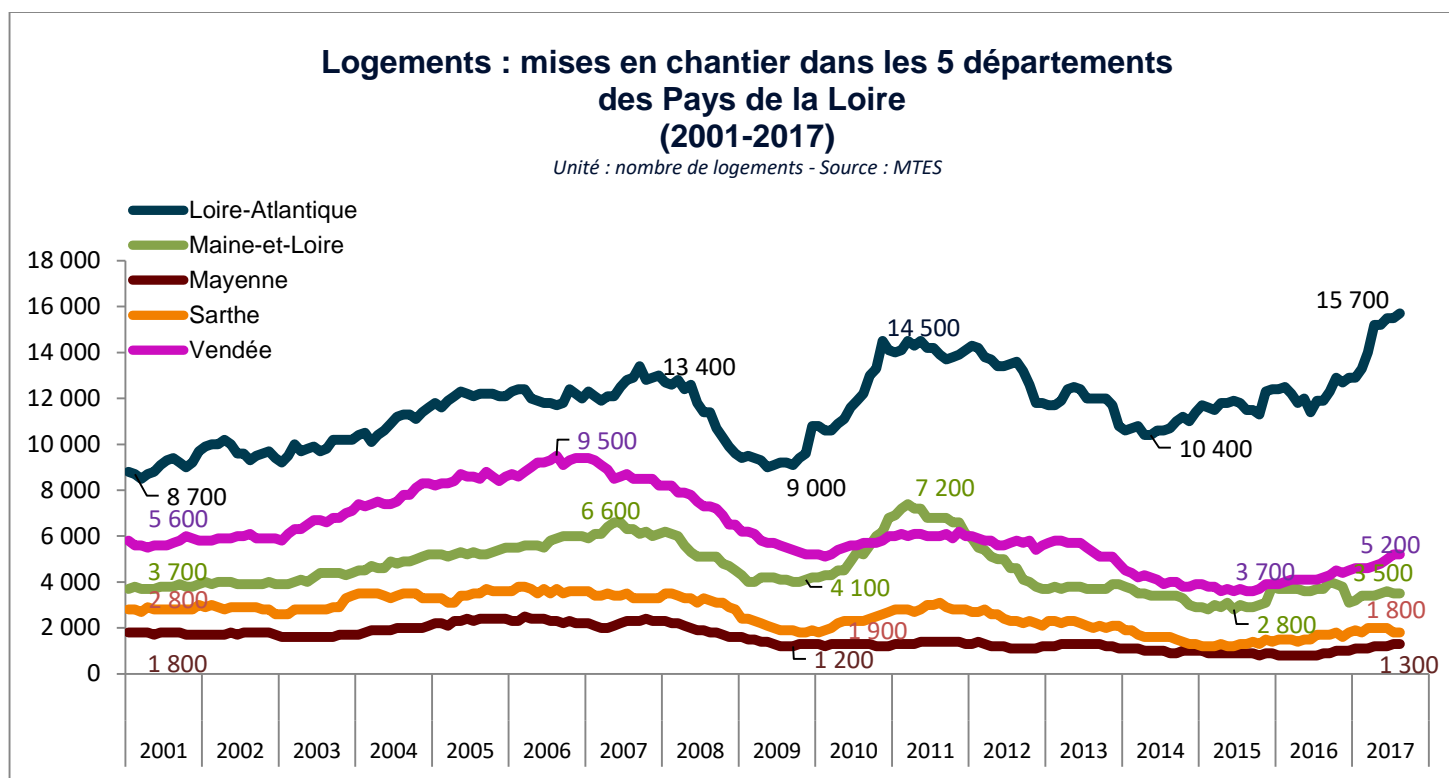
## L'HABITAT

L'enjeu majeur du SRADDET est d'assurer, au-delà de cette hétérogénéité, une cohérence territoriale, cohérence dans laquelle l'habitat et les entreprises du Bâtiment ont toute leur place.

La prééminence notable du département de Loire-Atlantique



Une accentuation des disparités départementales depuis la crise (2009-2017)



## **POSITION DE LA FFB PAYS DE LA LOIRE**

L'objectif de la Fédération du Bâtiment des Pays de la Loire concernant le SRADDET est triple :

1. S'assurer que l'aménagement du territoire ne se fasse pas au détriment du monde de la construction. Plus précisément, il convient d'éviter que les choix d'aménagement du territoire conduisent à des distorsions de concurrence entre entreprises, à une raréfaction de l'offre foncière, ou encore créent de nouvelles charges pour les entreprises.
2. Permettre le développement des marchés à travers quatre axes :
  - l'équilibre sociétal, par l'accès possible à des logements conformes aux impératifs sociaux, environnementaux et énergétiques, et à des équipements sociaux (notamment dans les domaines sportif et scolaire),
  - l'équilibre territorial ou la lutte contre les fractures territoriales et le déclassement de territoires entiers, par une approche adaptée et complémentaire entre métropolisation, périurbain et ruralité,
  - l'accès de tous au numérique au regard des exigences imposées en matière de dématérialisation, et des évolutions des process dans le domaine de la construction.
  - la qualité de la vie et l'environnement. Ce sont deux des préoccupations essentielles des années à venir et l'économie du bâtiment peut y participer activement dans les domaines du cadre de vie (résorption des points noirs de bruit...), du traitement de l'air et de l'eau et, bien entendu, de la gestion des déchets de chantier, ainsi que du développement durable avec l'utilisation de matériaux préservant les ressources de demain, l'économie circulaire et une action forte en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments.
3. Veiller à ce que les dispositions inscrites de la loi Notre remédient aux reproches et aux insuffisances constatées de l'acte II de la décentralisation et aboutissent effectivement :
  - à clarifier les compétences entre les niveaux de collectivités, notamment en ce qui concerne la fiscalité locale et la régulation immobilière. Sur ce dernier point, la FFB milite pour la désignation d'un chef de file unique pour les compétences « logement » et « foncier » (l'intercommunalité en zones urbaines et le département en zones rurales apparaissant les plus légitimes),
  - à donner à l'intercommunalité les moyens financiers adaptés à ses compétences afin de la rendre plus efficace.

**La FFB des Pays de la Loire souhaite donc que le SRADDET des Pays de la Loire :**

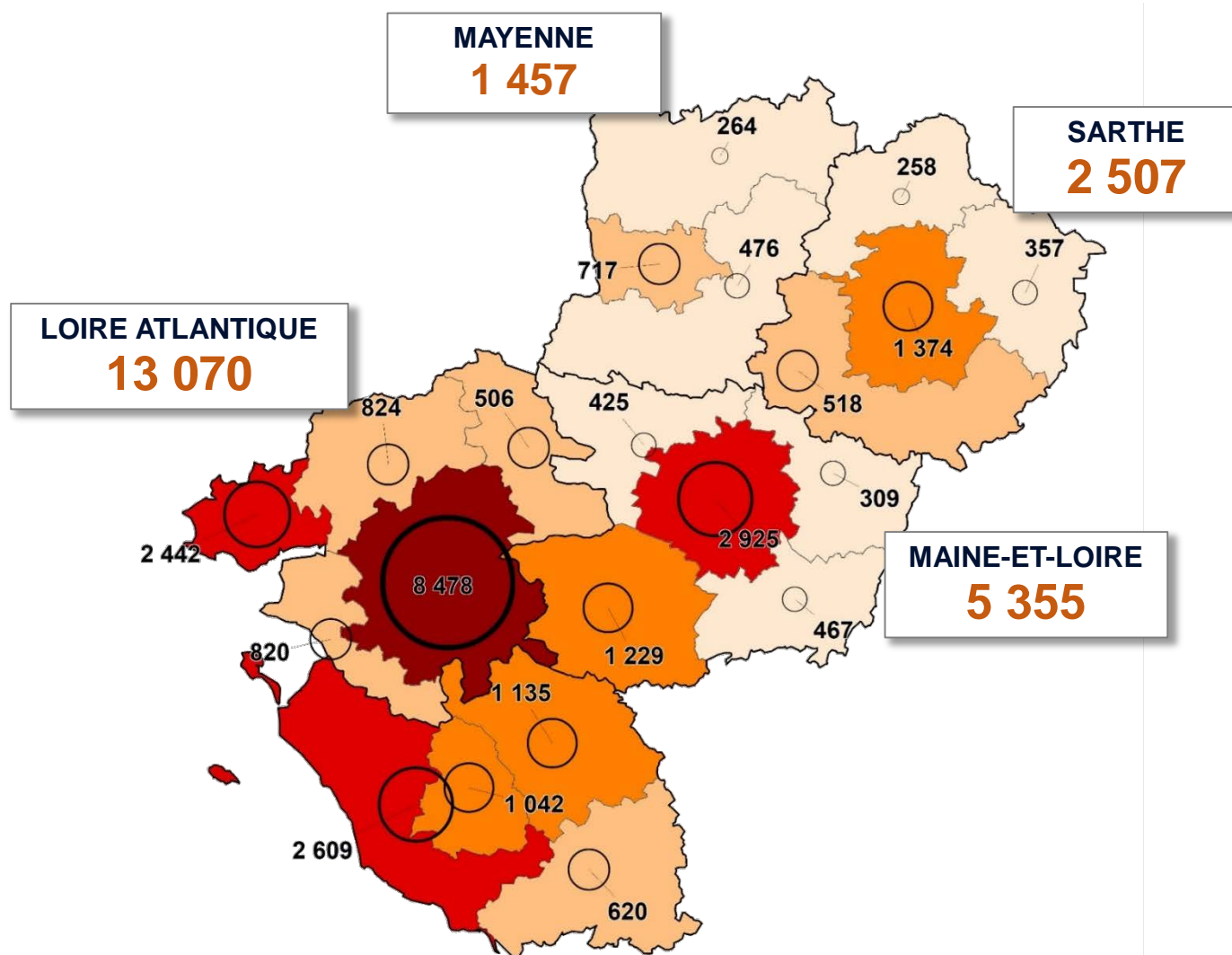
- 1. Articule les politiques de l'habitat selon les territoires et selon les problématiques de l'habitat neuf, entretien-rénovation, démolition reconstruction,**
- 2. Accélère le traitement des dossiers et lève les freins aux autorisations d'urbanisme**
- 3. Fixe un cadre tant pour le secteur de l'habitat privé que pour le secteur de l'habitat social,**
- 4. Assure la visibilité et la constance des dispositifs incitatifs de l'habitat,**
- 5. Prenne en compte la question du maintien à domicile et de l'accessibilité des logements,**
- 6. Évite que les stratégies foncières, d'urbanisme ou de l'habitat engendre des surcoûts de construction,**
- 7. Lie la question de l'habitat à celles de l'emploi salarié et des lieux de formation.**
- 8. Permette l'association des professionnels de la construction à la définition des politiques locales de l'habitat**



**ANNEXES :**

**Prospective logements 2025/30 : des besoins croissants en logements neufs dans les aires urbaines et en proximité du littoral**

Une hausse en Loire-Atlantique avec une forte dynamique sur Nantes métropole (7 000 logements soit 25 % des besoins)  
Des besoins soutenus en Vendée  
Le poids d'Angers métropole dans les besoins en Maine-et-Loire  
Des évolutions plus modestes en Mayenne et dans la Sarthe



Besoins à l'horizon 2020 (exercice mené en 2007)  
Demande potentielle (exercice mené en 2015)  
Nouvel exercice en 2016/17 en cours d'actualisation (publication fin 2017)

Source : Etude DREAL 2015