



Le

Dossier

Cap sur l'Avenir

Urbanisme

Artificialisation des sols et logements sociaux



<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/144358/tableau-de-bord/consommation>
<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/corine-land-cover-2012>
<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/144358/tableau-de-bord/consommation>
<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/144358/tableau-de-bord/consommation>
Dossier complet - Commune de la Bernerie-en-Retz (44012) | Insee

I. Artificialisation des sols, potentiel d'aménagement à La Bernerie-en-Retz

La Bernerie-en-Retz présente un **taux d'artificialisation des sols élevé et deux à trois fois supérieur à celui des communes voisines.**

<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/144358/tableau-de-bord/consommation>

Sur un total de 606 hectares, La Bernerie-en-Retz connaissait en 2022 une **artificialisation de ses terres à hauteur de 340 hectares, soit 56,1%** de la surface de la commune.

Ce chiffre est bien évidemment supérieur en 2025, mais les chiffres ne sont pas encore publiés et les projets en cours viendront augmenter encore la superficie artificialisée (terrain de foot, projet Saint-Jacques...).



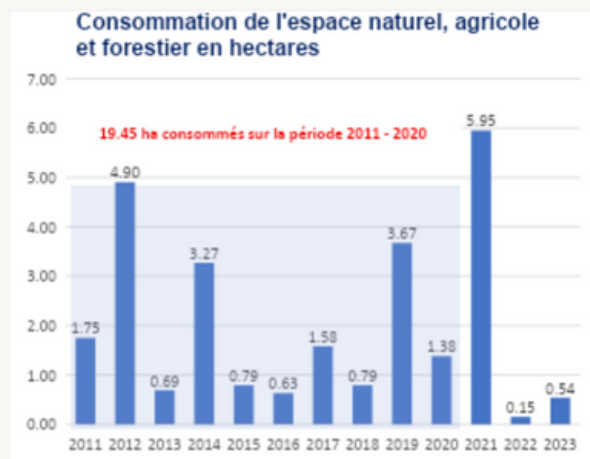
Comparaison avec les communes voisines :

Taux d'artificialisation des sols			
Communes	Superficies	Taux 2018	Taux 2022
La Bernerie-en-Retz	6,06 km ² (606 ha)	52 % ⁽¹⁾ en 2018	56,1% en 2022
Les Moutiers-en -Retz	9,58 km ² (958 ha)	22,1% ⁽¹⁾ en 2018	25,1% en 2022
Pornic	94,2 km ² (9420 ha)	10,8% ⁽¹⁾ en 2018	17,9% en 2022

<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/144358/tableau-de-bord/consommation>

Consommation de l'espace naturel, agricole et forestier à la Bernerie en Retz de 2011 à 2023

De 2011 à 2023 La Bernerie-en-Retz a consommé 26,04 ha d'espaces NAF, **soit 4,3% de son territoire** (sur la même période Pornic a consommé 115,15 ha mais seulement **1,22 % de son territoire** ; Les Moutiers en Retz 12,07 ha soit **1,24% de leur territoire**).



+ 6,64 ha consommés depuis 2024

+ 19,45 ha consommés entre 2011 - 2020

<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/144358/tableau-de-bord/consommation>

Cadre réglementaire

La loi Climat & Résilience, du 22 août 2021, fixe l'objectif d'atteindre le « **zéro artificialisation nette des sols** » en **2050** (ZAN), avec un objectif intermédiaire de **réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) dans les dix prochaines années 2021-2031**, par rapport à la décennie précédente [1er janvier 2011 au 31 décembre 2020].

Projection 2031 (période couvrant la durée du prochain mandat)

La loi autorise une consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF) égale **au maximum à 50%** de la consommation de la période de référence (soit $19,4\text{ha}/2$) = **9,7 ha de consommation autorisée entre 2021 et le 31 déc. 2030** (10 ans).

Depuis 2021, **6,64 ha d'espaces NAF** ont été consommés. La commune dispose donc, sur la période 2024-2030, d'**un solde de consommation potentielle limité à 3 ha** ! Les projets déjà réalisés par la commune consomment donc déjà de façon conséquente l'enveloppe autorisée (2021 - 2023), la tendance engagée va accentuer ce phénomène (les consommations 2024 et 2025 ne figurent pas encore dans ce total...). Sauf à un changement de la réglementation et des objectifs, **La Bernerie - en - Retz ne devrait donc pas pouvoir respecter l'objectif national de réduction à horizon 2030.**

Projets réalisés

162 logements

la ZAC de la Rogère, finalisée en 2024

Projets en discussion ou contestés

**35 logements collectifs
23 maisons individuelles**

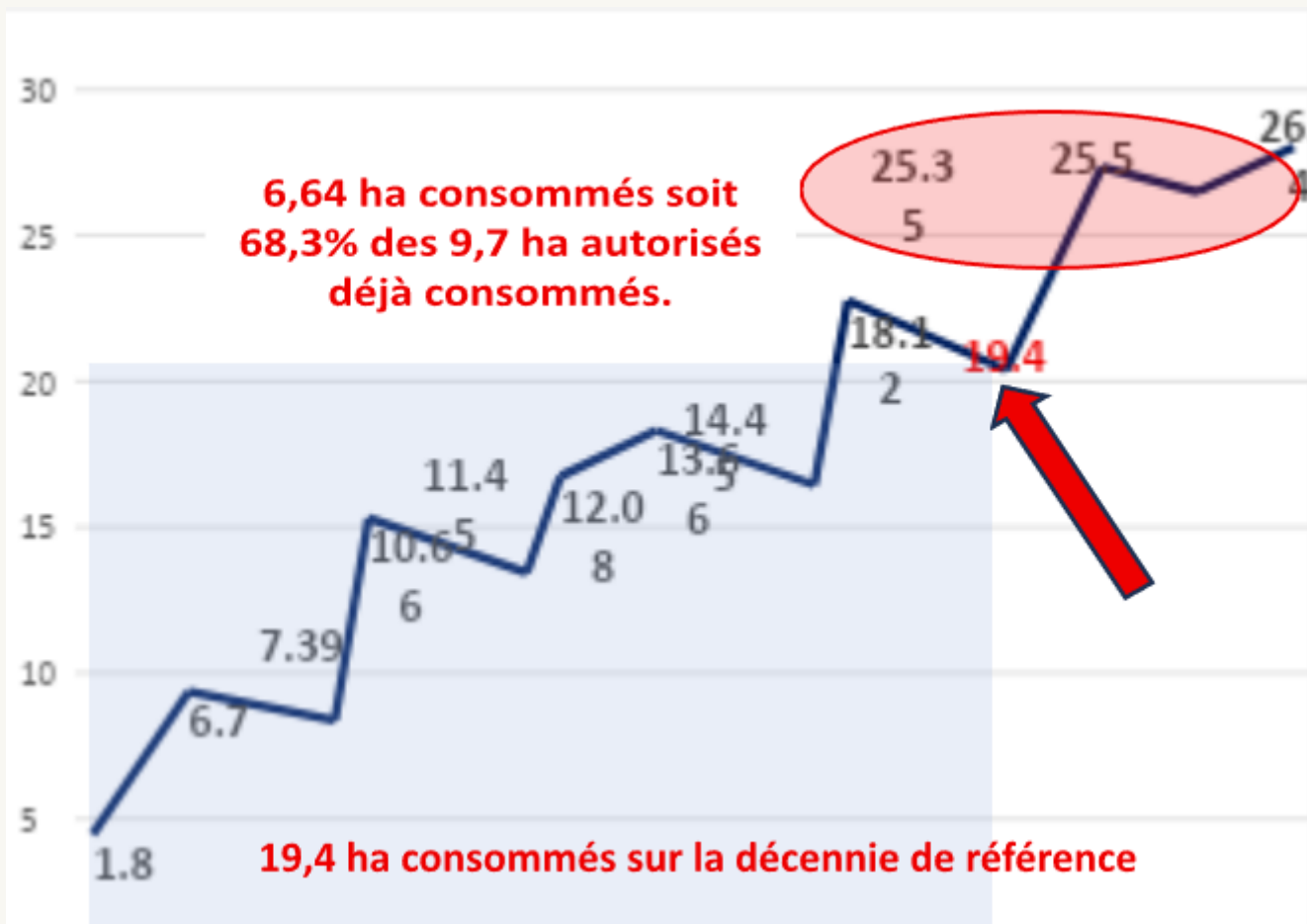
le projet jouxtant le quartier Port Saint Jacques

70 logements

le stade de foot Louis PENSEL, avenue Jeanne d'Arc

une vingtaine de logements

le stade Robin



<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/144358/tableau-de-bord/consommation>

- Par conséquent, le nombre de projets immobiliers déjà envisagés pose la question **de la possibilité qui sera permise aux mandatures suivantes de monter des projets s'il n'y a plus de possibilités d'extension !**
- Ce constat **oblige à repenser les projets immobiliers en construisant sur le bâti existant, en compensant l'artificialisation par de la désartificialisation et/ou en mobilisant le parc de logements vacants pour répondre aux besoins de notre station balnéaire.**

Démographie et demande de logements

Entre les 2 derniers recensements (2011-2022), soit 11 ans, la population de la commune a augmenté de 1.000 personnes, soit un taux de +36%, très supérieur à celui de Pornic Agglo. Sur cette période, la part des résidences principales est passée de 38,1% à 43,4%, indiquant un souhait des nouveaux arrivants de s'implanter durablement dans la commune.

Source : Dossier complet - Commune de la Bernerie-en-Retz (44012) | Insee

Activité économique de la commune (bassin d'emploi) :

La Bernerie-en-Retz est avant une commune résidentielle et touristique. Les emplois locaux sont très majoritairement liés au commerce, au tourisme et aux services, avec peu d'opportunités pour de jeunes actifs en dehors de ces secteurs.

La majorité des actifs travaillent à Nantes ou dans les pôles économiques voisins (Pornic, Saint Nazaire) ce qui implique une dépendance à la voiture (peu de transports en commun efficaces en dehors de la ligne ferroviaire Nantes-Pornic, encore sous dimensionnée).

Comme de nombreuses stations balnéaires, l'essentiel de l'activité économique locale étant générée par le tourisme et le commerce, les besoins en termes d'emplois sont probablement liés, pour une grande partie, à des emplois saisonniers (demandes de logements non durables) et, pour une autre partie, à des revenus moyens et faibles de personnes souhaitant travailler sur la commune.

Capacité de la ville à absorber une augmentation du nombre de logements.

Elle est limitée par le dimensionnement et la qualité des infrastructures existantes, en particulier, des réseaux d'évacuation des eaux usées vétustes et en tension, avec des dysfonctionnements à chaque épisode orageux, entraînant des interdictions de baignade et de consommation de coquillages ; des réseaux d'eau pluviale sous-dimensionnés et obstrués (par manque d'entretien) générant des inondations dans les habitations et les commerces du centre bourg.

S'agissant des projets en cours (construction de 70 logements sur le terrain de foot et de 20 logements sur le stade Robin), ces projets sont décalés, inadaptés à l'évolution prévisible de la société et répondent à une logique administrative et quantitative décorrélée des objectifs de réduction d'artificialisation des sols, des véritables besoins et attentes de notre station balnéaire et en contradiction avec la préservation de notre patrimoine et du maintien de la qualité de vie.

Logements sociaux

Selon les données INSEE, **le seuil de 3 500 habitants a été franchi en 2022**. L'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) nous impose de disposer depuis lors d'un taux minimum de 25% de logements sociaux calculé par rapport à l'ensemble des résidences principales. La Bernerie-en-Retz comptait en 2022, 4 119 logements dont **1 789 résidences principales** (43,4 %) et 56,6 % de résidences secondaires (RSec) non prises en compte dans le taux de calcul. Sur ce total de 1.789 résidences principales (RP), **le nombre de logements sociaux (LS) est très faible : 55 logements sociaux en 2024 soit 2,85% du parc de résidences principales** (il était de 3,43% en 2020).

Respect du seuil imposé par la loi :

Pour respecter le taux de 25%, il faudrait disposer de **600 logements sociaux** au lieu des **55 existants** !

En effet, le nombre de RP serait alors de $1.789 + 600 = 2.389$; le seuil de 25% est bien respecté $2.389 \times 25\% = 600$ LS

Si on exclut la construction d'immeubles comprenant 100% de logements sociaux, ce qui ne nous semble pas le modèle à suivre pour notre commune, les seules solutions qui s'offrent à nous sont l'acquisition de logements existants ou la construction. Elles nécessiteront obligatoirement beaucoup de temps pour se réaliser et seront difficiles à mettre en œuvre.

- Pour ce qui est de **l'acquisition de logements existants**, il s'agirait de transformer **600 résidences secondaires en logements sociaux**. Cette solution nécessiterait du temps, des moyens financiers et une énergie considérable pour acquérir à l'amiable ces propriétés sans expropriation. **Elle n'est pas réaliste.**
- Pour ce qui est du recours à la promotion immobilière en mixant dans une même opération RP, RSec et LS, le PLU (plan local d'urbanisme) impose 30% de logements sociaux. Il faudrait attendre la construction de **3.000 logements pour respecter la loi.**

3.000 logements

permettraient en effet d'avoir 1.050 nouvelles RP et 900 LS (30% des 3000).

Le nombre de résidences principales incluant les LS serait alors de 1.789 + 1.050 + 900 = 3.739 RP. Le taux de 25% serait respecté : $3.739 \times 25\% = 935$ (les 900 construits plus le stock existant en 2025). A raison d'un objectif de production de 40 logements par an comme indiqué dans le PADD de 2018 (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), un tel projet prendrait 75 ans. **C'est tout simplement inatteignable.**

Plusieurs contraintes légales empêcheront juridiquement la réalisation de tels programmes immobiliers. En effet **la loi Climat & Résilience** demande d'atteindre le « **zéro artificialisation nette des sols** » en 2050 (voir paragraphe I) et la loi littoral limite l'urbanisation pour l'ensemble du centre-ville et l'extension de l'urbanisation pour le reste du territoire. Ces contraintes étant incontournables, **l'objectif des 25% de logements sociaux devra être étudié prioritairement par une action sur le bâti existant.** La nouvelle équipe se rapprochera très rapidement des opérateurs capables de mener à bien de telles opérations.

Cap sur l'Avenir