

Programme Local de l'Habitat 2024-2029

Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou

Diagnostic territorial



MERC/AT



SOMMAIRE

Sommaire	1
Préambule	3
A. Cadre juridique du programme local de l'habitat.....	3
La relation du PLH avec les documents cadres et dispositifs locaux.....	3
B. Un cadre législatif renforcé	3
C. La prise en compte des documents cadres.....	7
Le Porter à Connaissance de l'Etat	7
Le SCOT de l'Anjou Bleu	8
Le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement 2020-2025	10
D. Méthodologie de la réalisation du PLH.....	13
Les sources de données utilisées dans le cadre du diagnostic.....	13
Un territoire jeune et familial, polarisé par la métropole angevine	19
A. Une croissance démographique continue depuis les années 1970.....	19
Un ralentissement de la croissance démographique pré-crise sanitaire, en lien avec un solde migratoire peu dynamique.....	21
B. Une population aux revenus moyens, où les situations de précarité marquée restent minoritaires	24
C. Le profil de la population est jeune et familial mais une dynamique de vieillissement s'est amorcée	26
Une faible attractivité résidentielle auprès des moins de 20 ans, des arrivées de jeunes primo-accédants au profil peu familial	28
Un territoire à double vocation de report : depuis la métropole angevine et vers les intercommunalités adjacentes.....	30
D. La tension sur le marché immobilier et foncier s'accroît et limite l'évolution des parcours résidentiels sur le territoire.....	32
Un marché de l'immobilier encore abordable en comparaison avec la métropole angevine, mais des prix en forte hausse depuis la crise sanitaire	32
Un marché locatif privé sous-offreur, qui ne permet pas de répondre à une demande importante de location.....	35
Face à la hausse des prix de l'immobilier, des capacités d'accession à la propriété de plus en plus restreintes	36
Le marché des terrains à bâtir est dynamique, des prix en hausse sur la période récente.....	38
E. Une activité de construction insuffisamment dynamique au regard de la tension sur le marché immobilier	39
F. Le desserrement des ménages constitue le premier facteur de besoins en logements sur le territoire mais il est compensé par des phénomènes de divisions conséquences de la tension immobilière	42
Un parc de logements valorisé mais des besoins en logements abordables qui touchent toutes les étapes du parcours résidentiel	43



A.	Un parc de logements à forte vocation résidentielle, en expansion depuis 1968.....	43
B.	Un parc en copropriétés peu développé sur le territoire	45
	Les copropriétés – Registre National des Copropriétés 2022	45
	Les copropriétés – Observatoire de l’ANAH.....	45
C.	Des enjeux d’intervention ciblés au sein du parc ancien	47
	Des besoins d’accompagnement des ménages vers la rénovation au sein de secteurs stratégiques.....	47
	Des actions ont été initiées par la collectivité afin d’intervenir sur la réhabilitation du parc privé : L’OPAH généraliste.....	48
	Des actions ont été initiées par la collectivité afin d’intervenir sur la réhabilitation du parc privé : L’OPAH-RU.....	49
	Des situations de mal-logement potentiellement invisibilisées mais qui restent ponctuelles.....	51
D.	Le phénomène de vacance est maîtrisé sur le territoire, des enjeux de reconquête à axer sur des biens vacants depuis plus de deux ans	53
	Bilan du travail de fiabilisation de la vacance réalisé durant la phase diagnostic	55
E.	La tension sur le parc social intercommunal est croissante	57
	Le parc social est concentré au sein des polarités du territoire.....	57
	Une pression de la demande croissante notamment sur les petites typologies, mais une pression inégale selon les communes	60
F.	Des besoins spécifiques en logement et en hébergement pour accompagner les parcours résidentiels.....	63
	Le maintien à domicile des séniors un enjeu important sur le territoire.....	63
G.	Une forte demande d’accès au locatif formulée par des jeunes en début de parcours résidentiel	66
H.	Des situations de précarité économiques qui concernent principalement les locataires du parc privé	68
I.	Un territoire doté de structures d’hébergement pour les personnes en situation de handicap....	70
J.	Des projets à destination des gens du voyage en cours, en lien avec les prérogatives du sdahgv	71
	Synthèse des premiers enjeux qui résultent du diagnostic territorial	74
	Annexes	77
A.	Les copropriétés potentiellement fragiles	77
B.	Liste des sigles utilisés.....	80



PREAMBULE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

A. CADRE JURIDIQUE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La relation du PLH avec les documents cadres et dispositifs locaux

Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH prend en compte les dispositions du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH), et celles du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune.

L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

La mise en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) / Programmes d'Intérêt Général (PIG) doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Le PLH comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions.

B. UN CADRE LEGISLATIF RENFORCE

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- Création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- Unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- Les Plans d'Occupation des Sols (POS) doivent seulement prendre le PLH en considération.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- Instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20 % de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- Le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- La loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- Le PLH devient une compétence obligatoire des Communautés urbaines et des Communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les Communautés de communes.



Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)

- Le PLH doit être compatible avec le SCOT ;
- Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- La durée du PLH est portée à 6 ans ;
- Il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- Un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- Le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- Élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- Renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)

- Les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- Le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- Il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- Extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux Communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- Intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- Les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire ;
- Un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- Modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25 % des résidences principales ;
- Création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et en PLS dans les communes comptant moins de 25 % de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30 % ;
- Création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50 % pour la septième période triennale (2020- 2022) et à 100 % pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- Majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- La cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.





Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- Densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- Préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- Obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- Possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- Instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer (dit « Permis de diviser »).

Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- Le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- Place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- Élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
 - o Un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
 - o Un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
 - o Un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires.
- Modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20 % et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- Renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20 %) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM ;
- Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.





Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- Vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française ;
- Vise à éradiquer les passoires thermiques en interdisant progressivement à la location les logements mal isolés et en instaurant les aides financières pour les travaux d'isolation ;
- Vise à diviser par deux le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers durant les 10 prochaines années (2022-2031) ;
- Vise un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050. Cet objectif devra être traduit dans les documents de planification régionale puis dans les documents d'urbanisme locaux ;
- Oblige à la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier dans les PLH, dans le but d'analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible qui alimenteront les bilans annuels des PLH.

Loi 3DS du 21 février 2022 (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)

- Pérennise le dispositif SRU au-delà de 2025 et permet une meilleure adaptation locale ;
- Inscrit les contrats de mixité sociale, qui permet d'adapter les objectifs triennaux de production de logements sociaux en fonction des contraintes rentrées localement ;
- Définit les moyens qui permettent de parvenir à atteindre les objectifs en termes de logements sociaux ;
- Elargit le dispositif d'encadrement des loyers à de nouveaux territoires.





C. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CADRES

Le Porter à Connaissance de l'Etat

Thématique	Enjeux identifiés pour le futur PLH	Actions à mettre en œuvre dans le futur PLH
Construction neuve	<ul style="list-style-type: none"> Passer d'une logique de « logement » à une logique « habitat » 	<ul style="list-style-type: none"> Produire un habitat qualitatif qui s'intègre en harmonie avec le territoire qui l'entoure en particulier dans les centres- villes et les bourgs ruraux. Intégrer la problématique de santé et l'adaptation des logements aux situations du handicap et de vieillissement. Produire des logements en luttant contre la vacance. Développer un modèle de densité adapté à chaque type de territoire. Revitaliser les centres-bourgs et centres-villes. Encourager la gestion économe du foncier en développant l'habitat collectif et intermédiaire. Inclure un volet stratégie foncière avec mise en place de l'observatoire du foncier.
Parc existant	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre et amplifier la requalification de l'habitat indigne 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la mise en œuvre de travaux d'amélioration énergétique des logements du parc privé et du parc public. Préciser la politique de l'EPCI en matière de requalification de l'habitat existant, notamment dans les centres-bourgs.
Logement social	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier la production de logement et l'hébergement pour l'adapter aux besoins 	<ul style="list-style-type: none"> Produire un parc social qui répond aux besoins du territoire. Adapter la typologie du parc locatif social et développer une offre locative sociale dans le parc privé. Renforcer l'offre de logements sociaux, en particulier, l'offre en petits logements (T1-T2) accessible aux ménages à faible ressources. Objectif de production PDHH : 23 à 38 logements locatifs sociaux /an. Mobiliser les travailleurs sociaux et les associations afin qu'ils transmettent les demandes d'hébergement, de logement accompagner afin de rendre visible les besoins des personnes les plus précaires. Développer des dispositifs d'accompagnement adapté aux différentes situations, notamment en mobilisant des logements communaux et les dispositifs d'intermédiation locative.
Besoins spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> Garantir l'accès durable aux logements des ménages les plus modestes et les plus en exclusion Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives 	<ul style="list-style-type: none"> Identifier les besoins des ménages précaires et définir une stratégie de soutien pour leurs accès aux logements, notamment pour les parcours des jeunes de 18-25 ans, des personnes seules et des publics spécifiques. Développer une communication auprès des bailleurs privés une communication sur leurs obligations et droits, notamment sur la mise en place de la procédure d'expulsion pour repérer les situations fragiles. Favoriser le relogement économique des ménages menacés d'expulsion occupant un logement trop onéreux au regard de leurs ressources. Examiner les situations de sédentarisation des Gens du voyage. En prenant en compte les orientations définies par le SDAHGDV (2017- 2023) dans toutes ses composantes.

Source : Porter à Connaissance de la DDT 49-Novembre 2021





Le SCoT de l'Anjou Bleu

Approuvé en octobre 2017, il couvre six Communautés de communes amenées à se regrouper en deux Communautés de communes au 1^{er} janvier 2017 :

- Communauté de communes de la Région du Lion d'Angers
- Communauté de communes du Canton de Segré
- Communauté de communes de la Région de Pouancé-Combrée
- Communauté Candéenne de coopération Communales
- Communauté de communes du Haut Anjou
- Communauté de communes Ouest Anjou

Synthèse du diagnostic :

Thématique	Grands constats	Enjeux identifiés
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire attractif mais de fortes disparités en matière de croissance démographique entre les communes du Pays. • Un indice de jeunesse élevé. • Un desserrement des ménages important. 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner la croissance démographique avec une politique territoriale de gestion d'espace. • Garantir une offre suffisante et adéquate en équipement pour tout âge.
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logements composé d'une majorité de logements individuels avec un taux de vacance important. • Une part de propriétaires occupants importante mais en légère baisse. • Une double dynamique foncière sur le territoire entre l'est et l'ouest. • Un parc de logements plutôt ancien. • Un parc locatif privé plus important à l'ouest du territoire. • Un parc locatif social peu développé notamment sur la partie est du territoire. • Une absence d'encrage de Gens du voyage et quelques situations de stationnement illicite. • Une baisse de la construction neuve. 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrebalancer la vacance au sein des bourgs à travers la poursuite des OPAH. • Maîtriser la consommation d'énergie liée à l'habitat. • Lutter contre l'habitat dégradé. • Lutter contre les stationnements illicites des Gens du voyage. • Adapter le parc de logements au vieillissement à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap. • Maintenir un équilibre territorial et l'identité spécifique du Pays vis-à-vis de l'influence angevine.



Objectifs et orientations du PADD

ACCUEILLIR EN MENAGEANT LE TERRITOIRE

OBJECTIF : Développer une offre en habitat qualitative et attractive.

- Permettre la production de **500 logements par an** (y compris par la remise sur le marché de logements vacants), répartis de manière équilibrée sur le territoire permettant d'accueillir environ **88 000 habitants en 2030 soit 760 habitants par an**.
- **Tendre vers la réalisation de 30 % de cet objectif en « comblement » de l'enveloppe urbaine**, sans empiéter sur des espaces agricoles ou naturels.
- **Améliorer le parc de logement existant** : mettre en place des outils pour favoriser le développement des opérations de réhabilitation et de remise sur le marché des logements vacants.
- **Développer une offre en logements diversifiée, en :**
 - Portant une attention particulière à la modération de la consommation d'espaces agricoles par le développement résidentiel.
 - Adaptant les objectifs de densité en fonction des bassins de vie et au sein de ces bassins.
 - Développant l'offre en logements locatifs privés et sociaux de manière différenciée en fonction de l'offre existante et du niveau d'équipements de services des communes.

Prescriptions du DOO en matière d'habitat

Prescription 1 / Produire environ 500 logements annuels entre 2017 et 2030 (ce chiffre comprend à la fois les mises en chantier de logements neufs, les remises sur le marché de logements vacants et les logements produits par changement de destination).

Prescription 2 / Favoriser la mixité sociale et produire les logements locatifs sociaux en fonction des secteurs et pôles répartis de la façon suivante :

- Pour les pôles de Pouancé, Candé et Combrée-Noyant, ainsi que pour ceux de **Châteauneuf sur Sarthe et Champigné** : ceux-ci sont globalement dotés d'un nombre conséquent de logements locatifs sociaux, **proche de 20 %**. **L'objectif consiste à maintenir le taux existant de logements sociaux ;**
- Pour les **pôles du Lion d'Angers, de Bécon-les-Granits et du Louroux-Béconnais** : ils sont en phase de rattrapage en ce qui concerne le volume de logements sociaux, le SCoT affiche pour objectif le fait de **tendre vers 20 % de logements sociaux et, s'agissant du Lion d'Angers, d'atteindre cet objectif dans les meilleurs délais ;**
- Pour les **communes hors pôles**, le SCoT préconise une production adaptée selon l'offre existante afin de **tendre vers un objectif de production de logements locatifs sociaux correspondant à environ 10 % de la construction neuve** (à programmer sur 10 années et pas à imposer pour chaque opération + possibilité de répartir à l'échelle de plusieurs communes).

Objectif de production de logement 2017-2030 :

Secteurs	Objectif de référence 2017-2030	Tendance 2004-2013
	Nb de logements par an	
Ouest Anjou (poids démographique 15%)	78	82
Canton de Candé (poids démographique 11%)	51	48
Haut-Anjou (poids démographique 15%)	76	75
Pouancé-Combrée (poids démographique 15%)	63	53
Région du Lion d'Angers (poids démographique 20%)	111	124
Canton de Sré (poids démographique 24%)	121	125
TOTAL PETR	500	511



Prescription 3 / Tendre vers un objectif de 30 % de logements à produire en combinant à l'échelle de chaque secteur (EPCI actuels).

- **Pour tous les pôles : 20 % au moins de logements à produire sont à réaliser en comblement de l'enveloppe urbaine.**
- **Pour les communes hors pôles : 10 % au moins des logements à produire sont à réaliser en comblement de l'enveloppe urbaine.**

Limitation de la consommation d'espace à vocation habitat : 362 ha entre 2017 et 2030 soit 28 ha/an.

Prescription 4 / Diversifier les formes de l'habitat.

- Les collectivités devront favoriser la diversification des formes d'habitat en cohérence avec les objectifs de densification, de mixité sociale et de préservation des qualités patrimoniales du territoire dans le souci de maîtriser l'étalement urbain et d'optimiser le foncier ;
- L'habitat groupé devrait être favorisé dans toutes les opérations urbaines afin d'atteindre, voire dépasser, les objectifs de densité recherchés ;
- Les parcelles plus grandes avec implantation libre des constructions seront intégrées dans les plans d'ensemble des extensions urbaines, notamment en ce qui concerne l'aménagement des espaces publics et de l'intégration paysagère ;
- Les communes devraient s'appuyer sur l'approche bioclimatique pour le choix des sites à urbaniser et l'organisation des nouveaux quartiers ;
L'implantation des voies de desserte et l'implantation des constructions devront notamment être optimisées pour assurer un apport solaire passif dans tous les logements (exposition, ombrage) et tenir compte des vents dominants

	Seuils de densité minimale
Pôle de rang 1 : Segré	20 logements/hectares
Pôles de rang 2 : Pouancé, Candé, Le Lion d'Angers, Châteauneuf	17 logements/hectares
Pôles de rang 3 des secteurs 6 et 8 du PDH : Le Louroux, Bécon, Vern, Champigné	17 logements/hectares
Pôles de rang 3 du secteur 9 du PDH : Combrée, Noyant	15 logements/hectares
Autres communes des secteurs 6 et 8 du PDH	15 logements/hectares
Autres communes du secteur 9 du PDH	12 logements/hectares

Le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement 2020-2025

Orientations	Actions
<ul style="list-style-type: none"> • Passer d'une logique de « logement » à une logique « habitat » 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer un modèle de densité adapté à chaque type de territoire : <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la baisse de la consommation foncière liée à l'habitat, maintenir la vigilance sur la gestion économe du foncier et les capacités de mobilisation, et plus largement des ressources naturelles (lien avec les SCoT et PLU / PLUI). - Développer une réflexion qualitative sur le cadre de vie à créer pour des opérations denses adaptées hors secteur urbain en particulier dans les territoires périurbains, diversifier les types de produits et mieux mobiliser les dents creuses dans la satisfaction des besoins en logement. • Limiter la construction dans les zones plus sensibles à la vacance, accompagner les centres-bourgs qui cherchent à remettre leur parc à niveau.





	<ul style="list-style-type: none"> • Articuler les interventions sur les logements et celles sur les équipements (commerces, ...), les espaces publics et les déplacements, en lien avec la question de l'accès à l'emploi. • Intégrer la question de la santé dans une approche globale via des réflexions coordonnées à des échelles locales.
<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant 	<ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre l'habitat indigne : <ul style="list-style-type: none"> - Mettre l'accent sur la lutte contre l'habitat indigne dans les secteurs géographiques identifiés les plus problématiques : Anjou Bleu, Baugeois, Haut-Anjou, mais aussi Saumur Val de Loire (SVL) et Anjou Loir et Sarthe, - Soutenir l'appropriation des EPCI ruraux quant aux problématiques de repérage et suivi des signalements, lien avec la cellule départementale, appui aux mises en réseau locales, - Bien articuler l'action d'accompagnement des personnes et de traitement des logements. • Faire de la lutte contre la précarité énergétique une priorité départementale. • Structurer et articuler les initiatives départementales et locales à destination des habitants. • Adapter les logements au handicap et au vieillissement au regard des besoins observés sur les territoires : <ul style="list-style-type: none"> - Développer des actions proactives de sensibilisation et de repérage de proximité, - Traiter (éco-conditionner les aides à des objectifs d'amélioration / de performance thermique, éco-PTZ) et accompagner de manière personnalisée les ménages les plus en difficulté : améliorer environ 750 logements privés par an, - Développer des moyens adaptés pour les ménages hors plafond ANAH qui ne disposent pas de moyen pour engager seuls les travaux. • Renforcer l'attractivité du parc existant : <ul style="list-style-type: none"> - Impliquer l'ensemble des opérateurs (sociaux notamment) dans la lutte contre la vacance et le recyclage foncier dans les centralités, en développant des modèles économiques adaptés.
<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier la production de logements et l'offre d'hébergement et de logement accompagné, de manière différenciée, en fonction des types de territoires et des populations cibles 	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter le parc locatif social : <ul style="list-style-type: none"> - Développer le parc locatif social sur les secteurs en tension, en veillant à une bonne complémentarité avec le parc privé (positionnement des loyers), - Développer une politique de bas loyers en travaillant aussi sur les charges, - Adapter la typologie aux mutations sociologiques : développer les petits et très grands logements dans le parc HLM..., - Gérer les impacts du renforcement de la vente HLM. • Mobiliser les dispositions de la loi ELAN : « louer abordable ». • Développer le parc locatif privé, en particulier pour Angers Loire Métropole (ALM) et les Mauges.
<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'agilité du PDHH face aux évolutions de contexte 	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir l'articulation et la cohérence avec les plans et schémas spécifiques : Gens du voyage, autonomie, enfance, PRS, PRAPS : <ul style="list-style-type: none"> - Clarifier l'organisation des partenaires et des procédures, faire connaître les interlocuteurs et les dispositifs. • Savoir adapter le PDHH aux évolutions de marché. • Savoir adapter le plan aux évolutions des politiques nationales (politiques logement, habitat, politiques fiscales) : engager des réflexions sur des nouveaux sujets, saisir les opportunités et amortir les impacts négatifs : <ul style="list-style-type: none"> - Développer une doctrine / stratégie proactive sur l'identification des besoins et les objectifs à viser en matière d'habitat inclusif, - Saisir l'opportunité de développer l'accession sociale dans le parc existant, veiller à préserver les capacités d'accession pour les ménages modestes. • Savoir adapter le plan aux évolutions des politiques locales :



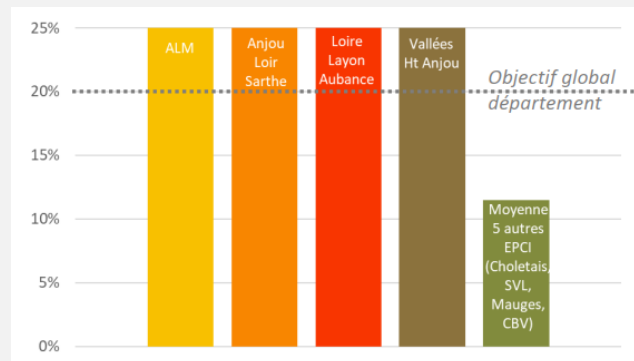
- Renouveler le contrat EPCI-CD49, pour formaliser les modalités d'accompagnement des EPCI et de leur politique locale habitat par le CD,
- Créer une gouvernance capable d'agilité, pour qu'elle favorise le traitement de nouveaux enjeux, de sujets émergents qui nécessitent des réponses collectives (liés notamment à des évolutions nationales, à des préoccupations locales – ex : lutter contre la vacance, politique de loyer à travailler avec les bailleurs, vente HLM...),
- Développer une acculturation, des expérimentations sur des nouveaux sujets, en s'appuyant notamment sur une gouvernance adaptée,
- Faire des deux plans des outils de partage et de réflexion transversale sur des sujets à enjeux identifiés par les EPCI.

Objectifs du PDHH

Objectifs de production résidentielle par EPCI :

	ALM	Cholet Agglo	SVL	Anjou Bleu	Anjou Loir Sarthe	Loire Layon Aubance	Mauges	CBV	Vallées Ht Anjou	Total 49
Objectif de reprise de LV	275-285	60-70	60-70	10-25	5-15	20-25	75-85	15-25	0	500-600
Objectif neuf	1850-1900	300-350	300-350	50-100	50-100	200-250	500-550	100-150	150-250	3500-4000
Objectif production (hors renouvellement)	2125-2185	360-420	360-420	60-125	55-115	220-275	575-635	115-175	150-250	4000-4600

Objectifs de production PLUS-PLAI dans le PDHH :



D. METHODOLOGIE DE LA REALISATION DU PLH

Les sources de données utilisées dans le cadre du diagnostic

Le recensement de l'INSEE

- Le recensement millésimé 2018, publié le premier janvier 2021

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux **au cours d'une période de cinq ans**. Ainsi, le **millésime 2018 (RP2018) porte sur des données enquêtées entre 2016 et 2020**.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.
- Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population.
- Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.
- Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».

- Les données MIGCOM 2018

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données issue du recensement de la population permet de **connaître les flux résidentiels** (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) **des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant**. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages **un an auparavant** leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

Les ménages sont classés selon les appellations suivantes :

- Stables : la population habitant une commune de la CC des Vallées du Haut-Anjou et n'ayant pas changé de commune ;
- Migrations internes : la population ayant changé de commune à l'intérieur de la CC des Vallées du Haut-Anjou (ex : déménagement de La Jaille-Yvon à Erdre-en-Anjou) ;
- Entrants : la population venant d'une commune autre qu'une commune des Vallées du Haut-Anjou ;
- Sortants : la population ayant quitté une commune des Vallées du Haut-Anjou pour une commune hors de l'EPCI.

Les revenus des ménages

- Filosofi

Cette base de données est issue de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF), de la Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse (CNAV) et de la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés et les revenus disponibles des ménages. **Les revenus disponibles**, utilisés dans le cadre du diagnostic sont ceux **à la disposition du ménage pour consommer et épargner** (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt

sur le revenu, la taxe d'habitation, la Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

Les caractéristiques du parc privé

▪ Filocom

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants) selon les différentes catégories de logements et statuts d'occupation.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. La source statistique FILOCOM permet de **croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements**.

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans, le dernier millésime disponible est celui de 2017. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toute variable dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

▪ Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une **méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes**, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un dispositif d'amélioration de l'habitat.

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement dont le bâti est considéré comme médiocre a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il soit occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- Ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté ;
- Médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté soit 75 % du revenu médian.

Les données PPPI les plus récentes datent de 2017.

▪ Analyse du parc des copropriétés sur le territoire

Le **Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC)** est un outil de recensement des copropriétés à usage d'habitation. La démarche, effectuée par les syndicats bénévoles et professionnels ou par les notaires, est obligatoire pour les immeubles d'habitations en copropriétés. Un grand nombre de (petites) copropriétés n'étant pas encore immatriculées à ce jour, il convient d'être prudent avec l'exploitation de ces données sur la vue globale du patrimoine. Le diagnostic a pu être complété par diverses données (FILOCOM, PERVAL – donnée des notaires, conventionnements ANAH, etc.) permettant de contextualiser la problématique dans la situation d'ensemble du parc de logements en copropriétés. Dans un second temps, l'exploitation du fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH a permis d'approcher le potentiel de fragilité des copropriétés locales.

▪ Le fichier LOVAC

Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Le millésime 2021 de LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement réalisé par le CEREMA à la demande

du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de ces sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichier 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers et DVF.

Dans le cadre du diagnostic territorial, ces données ont principalement permis de caractériser les logements privés vacants structurels (inoccupés depuis plus de deux ans). Ce parc constitue une cible prioritaire afin de définir des objectifs de reconquête des biens.

Les situations de précarité énergétique

▪ Les données ONPE 2021

Les données publiées par l'Observatoire National de la Précarité Énergétiques sont millésimées à l'année 2021 et sont mises à la disposition des collectivités via l'outil GEODIP. L'ONPE s'appuie sur un panier d'indicateurs pour suivre la précarité énergétique :

- Le Taux d'Effort Énergétique (TEE) : considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques dans son logement sont supérieures à 8 % de son revenu, et son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au 3^e décile de revenu par unité de consommation.
- Le ressenti au Froid (FROID) (ménages ayant déclaré une sensation de froid durant l'hiver précédent l'enquête, pour des raisons qui relèvent de la précarité énergétique : mauvaise isolation du logement, défaillance de l'équipement de chauffage, panne durable, restriction en raison du coût de l'énergie et coupure du fournisseur d'énergie.).
- L'indicateur « Bas Revenus Dépenses Elevées » (BRDE). Cet indicateur comprend deux conditions, l'une sur la dépense d'énergie des ménages, l'autre sur le revenu restant une fois déduites les dépenses de logement (à l'exclusion des dépenses d'énergie). La dépense en énergie et le seuil sont rapportés à la surface du logement. Le revenu restant est divisé par le nombre d'unités de consommation, pour tenir compte de la composition du ménage. Ces indicateurs sont calculés à partir de l'exploitation des données de l'Enquête nationale Logement (ENL) de l'INSEE.

Pour pouvoir suivre l'estimation de l'évolution du phénomène entre deux enquêtes nationales, l'ONPE s'appuie sur deux indicateurs : l'estimation du taux d'effort énergétique grâce au modèle de micro-simulation Prométhéus du Commissariat Général au Développement Durable (CGDD), et le ressenti du froid mesuré par le baromètre Énergie-Info réalisé par le Médiateur national de l'énergie.

Les caractéristiques du parc locatif social

▪ RPLS 2021

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance, etc.). Il s'agit d'une base de données au 01/01/2021.

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- et les logements familiaux non conventionnés.

Sont exclus de cette base les places en structures d'hébergement conventionnées et les logements conventionnés ANAH, qui sont, eux, intégrés dans l'inventaire SRU.

▪ Système National d'Enregistrement

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.



L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) et le profil des demandeurs ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions suite aux mutations et hors-mutation), et le profil des attributaires.

Les données disponibles les plus récentes datent du 1^{er} janvier 2022.

Le marché immobilier

▪ Les Données des Valeurs Foncières (DVF)

Les Données de valeurs foncières est un jeu de données sur les transactions immobilières depuis 2010 en France produit par la Direction générale des finances publiques. Ce jeu de données comporte notamment le prix de vente, la date de transaction, la localisation, ainsi que la nature et la surface du bien.

Afin de suivre l'évolution des tendances sur le marché de l'immobilier, l'analyse du diagnostic se base sur l'étude des prix médians des transactions des maisons, appartements et terrains à bâtir de 2017 à 2021. Ces informations quantitatives ont été croisées avec des entretiens qualitatifs réalisés avec des notaires et agents immobiliers du territoire.

La construction neuve

▪ SITADEL

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage.

Dans le cadre du diagnostic, seulement la dynamique de construction à vocation d'habitat a été prise en compte. Les logements commencés ont été recensés au regard de la « date réelle » du chantier de construction pour la période 2017-2021. Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois pendant lequel il s'est effectivement produit.

Les besoins spécifiques

▪ FINESS

Le répertoire FINESS recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présentes sur le territoire. Il permet de connaître la localisation des établissements, leur type (résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli.

▪ STATISS

Statistiques et Indicateurs de la Santé et du Social (STATISS) est une publication qui recueille des informations auprès de tous les établissements de santé de France sur leur activité, leurs capacités, leurs équipements et leurs personnels médicaux et non-médicaux. Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH, cette publication nous permet de disposer de référents départementaux, régionaux et nationaux en matière de taux d'équipement en structures d'hébergement à destination des personnes âgées et en situation de handicap.

▪ Les données des Allocataires CAF

Le jeu de données CAF dénombre par EPCI les personnes membres des foyers allocataires ayant un droit versable à une aide au logement, au titre de décembre de l'année de référence. Il s'agit d'une prestation versée sous conditions de ressources. Les allocations logement ont pour vocation de soutenir les personnes et familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Elles concernent les locataires, les résidents en foyer et les accédants à la propriété.

Les aides au logement sont constituées de l'Allocation de Logement Familiale (ALF), de l'Allocation de Logement Sociale (ALS), et de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Les éléments qualitatifs :

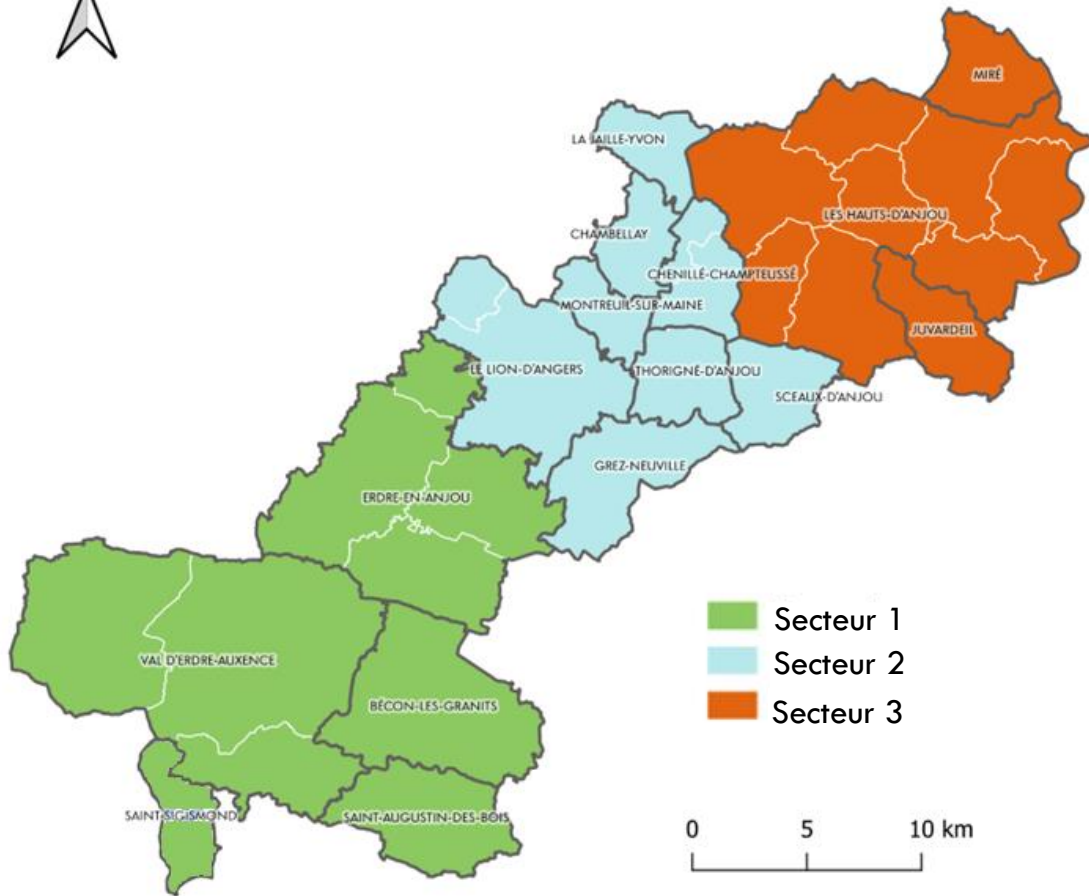
Les données qualitatives du diagnostic sont issues de différentes sources : de documents / études transmis par la CC des Vallées du Haut-Anjou (études spécifiques, documents cadres, etc.), de deux ateliers thématiques avec les acteurs de l'habitat (DDT, bailleurs sociaux, SIAO 49, Association Illiade Habitat, Voyageurs 49, communes, etc.) et des entretiens communaux :

Dans le cadre de la phase Diagnostic, des échanges bilatéraux ont été menés avec :

- les élus du territoire pour percevoir les enjeux identifiés sur chacune des communes lors de trois rencontres sectorisées et une rencontre avec l'ensemble des communes du territoire.
- les personnes ressources afin d'apporter des éléments qualitatifs et de préciser certaines sources de données (notamment des données relativement anciennes). Des entretiens ont notamment été organisés avec l'opérateur d'OPAH SOLIHA, des notaires et agents immobiliers, l'ADIL 49, la direction de la résidence seniors des Acacias à Champigné, l'Association 1000 feux).



Le découpage territorial :

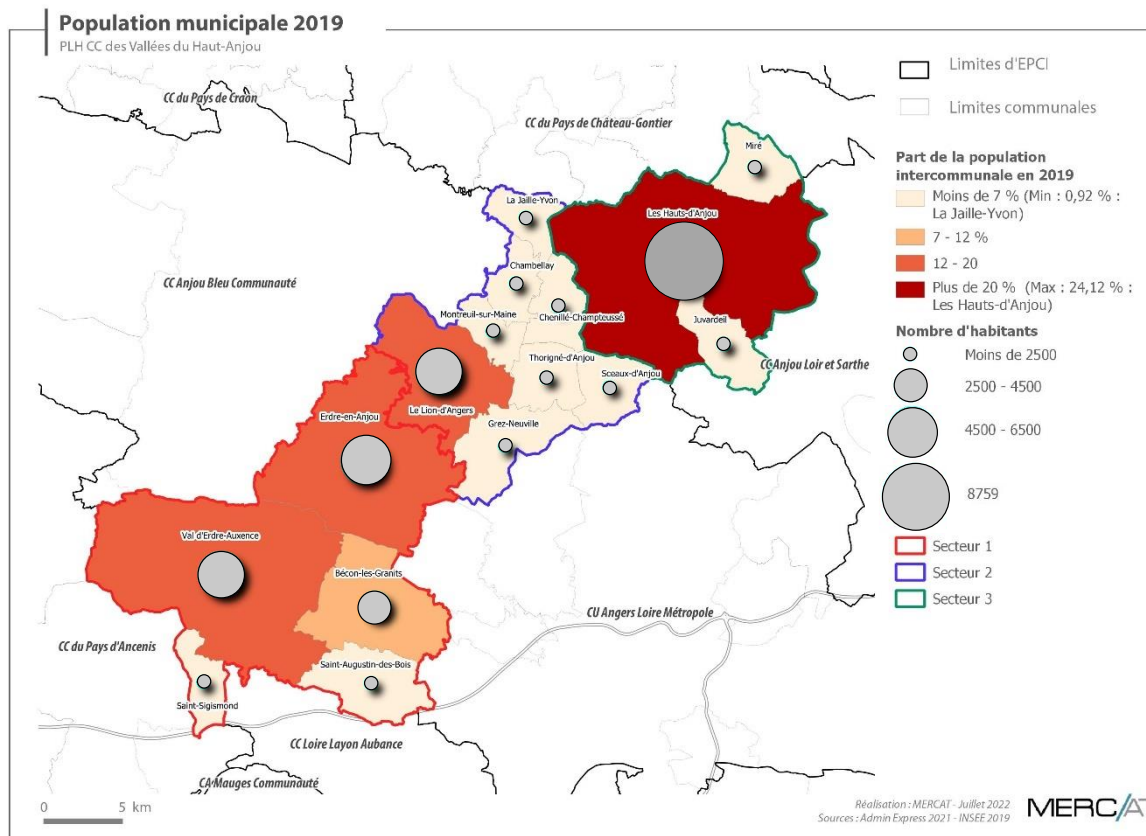


Commune	Secteur
Erdre-en-Anjou	Secteur 1
Val d'Erdre-Auxence	
Bécon-les-Granits	
Saint-Augustin-des-Bois	
Saint-Sigismond	
Le Lion-d'Angers	Secteur 2
Grez-Neuville	
Chambellay	
Chenillé-Champteussé	
Thorigné-d'Anjou	
La Jaille-Yvon	
Montreuil-sur-Maine	
Sceaux-d'Anjou	Secteur 3
Les Hauts-d'Anjou	
Juvardeil	
Miré	



UN TERRITOIRE JEUNE ET FAMILIAL, POLARISÉ PAR LA METROPOLE ANGEVINE

A. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE DEPUIS LES ANNEES 1970



Au nord-ouest du Maine-et-Loire, la Communauté de communes Vallées du Haut-Anjou est composée de **16 communes et accueille 36 302 habitants** (source : INSEE RP 2019). Le territoire intercommunal est situé à proximité des pôles d'Angers (30 km) et de Laval (60 km). Cette vocation d'interface au carrefour de grandes agglomérations et bassins d'emplois régionaux constitue un facteur d'attractivité majeur. Cette situation favorable est confortée par l'organisation des infrastructures de transports sur le territoire (nationale N162, autoroute A11). Les résidents du territoire restent cependant dépendants de l'automobile pour effectuer leurs déplacements.

A l'échelle infra-communautaire, les dynamiques territoriales sont différenciées et organisées autour de trois secteurs distincts. **Le sud-ouest du territoire (secteur 1)**, est caractérisé par une excellente accessibilité vers l'agglomération angevine et est attractif auprès de jeunes ménages. **Le secteur du Lion d'Angers (secteur 2)** constitue le cœur démographique et économique de l'intercommunalité, structuré autour de services et équipements attractifs pour les habitants et les entreprises. **Enfin, au nord, le secteur du Haut-Anjou (secteur 3)** plus excentré, accueille une population plus vieillissante.

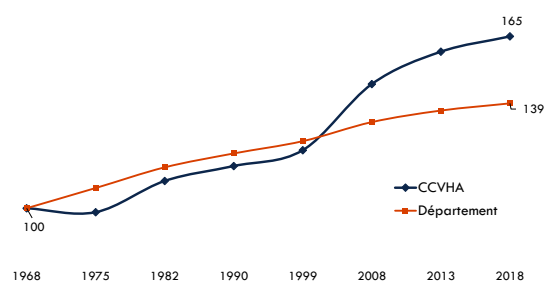


Libellé géographique	Population légale en 2019	Part de la population intercommunale
Secteur 1	15045	41%
Erdre-en-Anjou	5739	16%
Val d'Erdre-Auxence	4903	14%
Bécon-les-Granits	2789	8%
Saint-Augustin-des-Bois	1227	3%
Saint-Sigismond	387	1%
Secteur 2	10718	30%
Le Lion-d'Angers	5023	14%
Grez-Neuville	1432	4%
Chambellay	397	1%
Chenillé-Champteussé	342	1%
Thorigné-d'Anjou	1235	3%
La Jaille-Yvon	334	1%
Montreuil-sur-Maine	775	2%
Sceaux-d'Anjou	1180	3%
Secteur 3	10539	29%
Les Hauts-d'Anjou	8759	24%
Juvardeil	807	2%
Miré	973	3%
CCVHA	36 302	

Depuis 1968, la population des Vallées du Haut-Anjou a augmenté grâce à une croissance démographique régulière, initiée au milieu des années 1970. En six décennies, la population intercommunale a augmenté de 65 %, soit une hausse supérieure à celle du département (+39 %). A l'échelle de l'armature territoriale, le secteur du Lion d'Angers a fortement contribué à cette croissance avec une hausse de 88 % durant la période contre (+62 % pour le secteur 1 et +49 % pour le secteur 2).

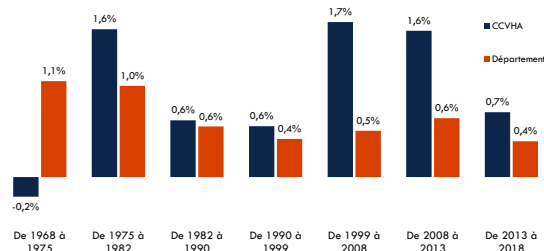
Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

Source : INSEE RP 2018



Sur la dernière période du recensement de l'INSEE, la dynamique de hausse de population se maintient (+0,7 % par an entre 2013 et 2018, soit 1 266 habitants supplémentaires) et une évolution similaire à la situation départementale.

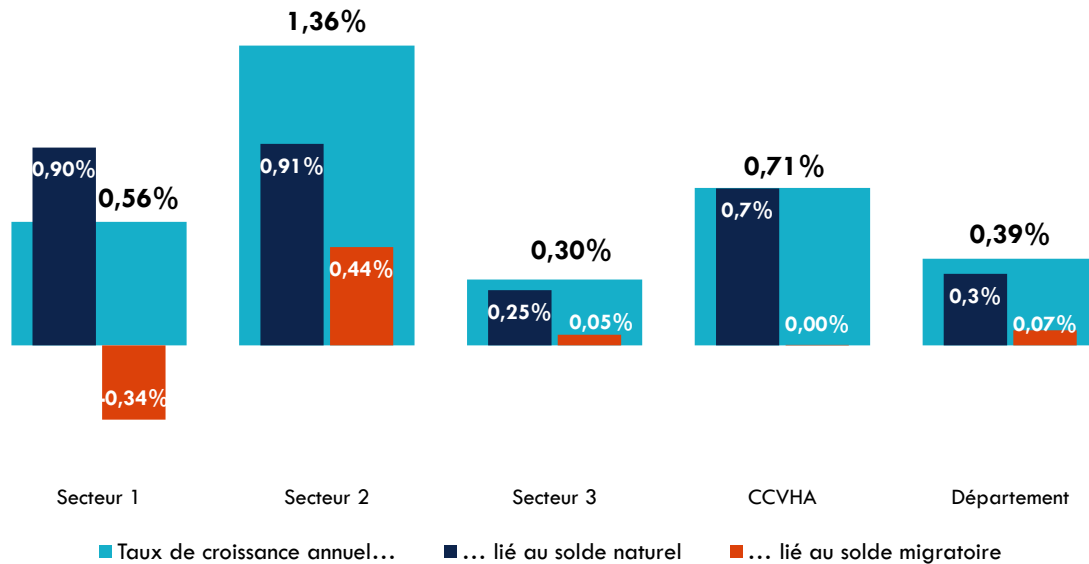
Cette croissance est toutefois caractérisée par un net ralentissement en comparaison avec la décennie précédente : le taux d'évolution annuel est divisé par plus de deux par rapport à la période 2008-2013, et par trois par rapport à la période 1999-2008, en lien avec la diminution du solde migratoire.



Un ralentissement de la croissance démographique pré-crise sanitaire, en lien avec un solde migratoire peu dynamique

Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Sur le territoire, la croissance démographique se maintient durant le dernier recensement de l'INSEE : +0,7 % par an entre 2013 et 2018, à un niveau supérieur au département (+0,4 % par an). L'accroissement de la population au sein du secteur du Lion d'Angers contribue principalement à la dynamique d'accroissement de la population à l'échelle intercommunale.

Durant la période, la dynamique naturelle (l'excédent de naissances par rapport aux décès) **est le seul moteur de la croissance démographique** puisque le solde migratoire est à l'équilibre (le nombre de nouvelles arrivées sur le territoire est équivalent au nombre de départs).

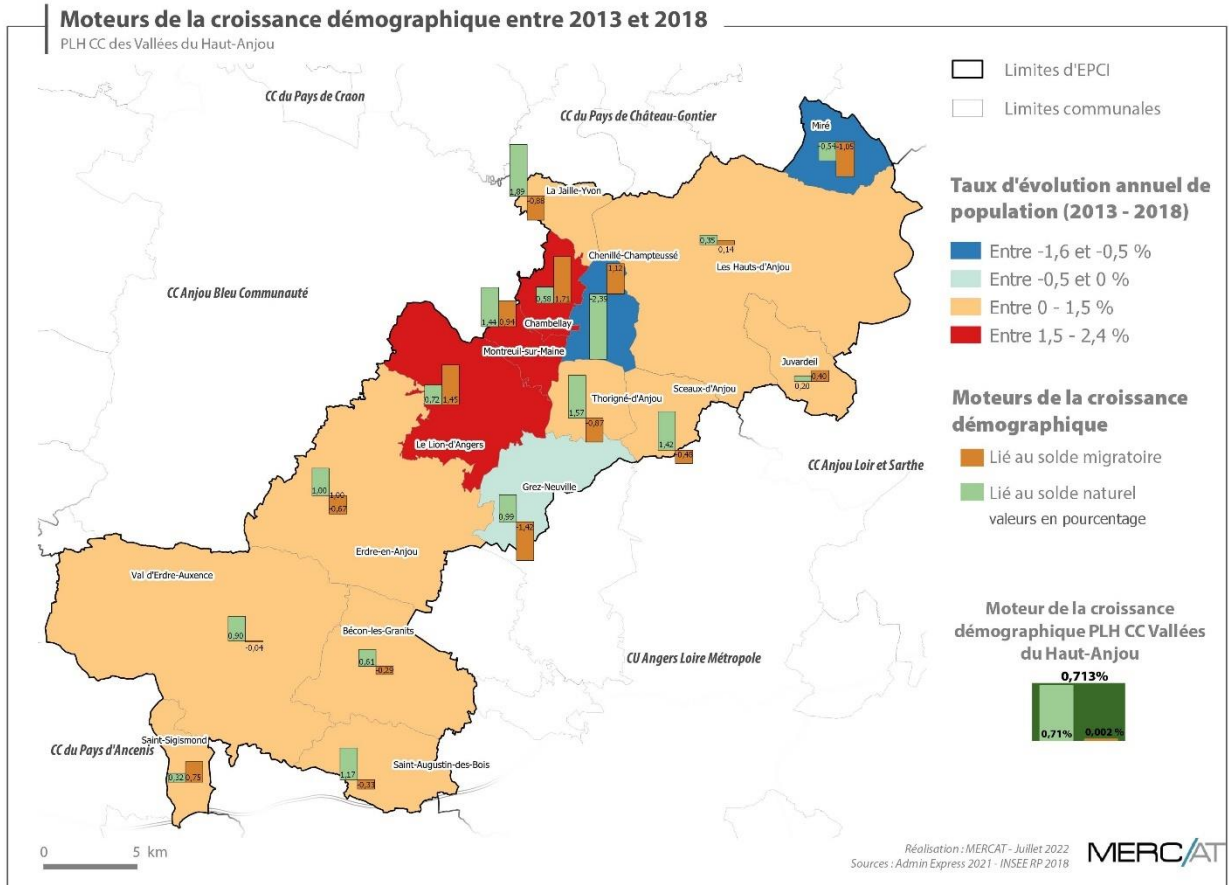
Cette tendance pourrait s'atténuer et s'inverser lors des prochains recensements, en lien avec le renouveau d'attractivité résidentielle du territoire attesté par les élus à la suite de la crise sanitaire.



Témoignage des élus :

« Sur certaines communes, notamment à Grez-Neuville, les ressources foncières restreintes ont constitué un frein à la croissance de la population. »





Entre 2013 et 2018, l'évolution de la population annuelle est excédentaire sur la frange nord-ouest du territoire, notamment au sein des communes limitrophes de la CC Anjou Bleu Communauté. Les taux de croissance annuels sont supérieurs à 2 % au Lion d'Angers, à Chambellay et à Montreuil-sur-Maine.

Le dynamisme démographique est moins soutenu à Chenillé-Champteussé, Grez-Neuville, et à Miré, en lien avec un solde migratoire largement déficitaire. Au sein de ces communes, ce déficit d'attractivité résidentielle a pu s'atténuer ou s'inverser à la suite du dernier recensement de l'INSEE : la récente tension sur le marché immobilier local attestée par les élus et professionnels de l'immobilier constitue un des signaux du renouveau de l'attractivité notamment sur le secteur nord.

Ci-contre, le lac de Miré et le lotissement des Côteaux du Lac à Miré, un cadre de vie paisible au sein d'une petite commune rurale. En période post crise sanitaire, les élus attestent du regain d'attractivité résidentiel du territoire, dans la continuité du phénomène national d'exode des « néo-ruraux ». Les agents immobiliers locaux interrogés corroborent ces constats mais n'ont

cependant aucune vision sur la durabilité de ce phénomène.



Crédit photographique : MERC / AT

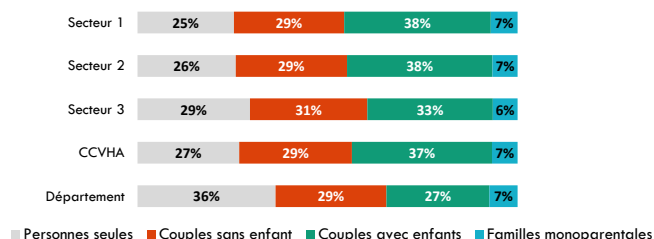
QUI HABITE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLEES DU HAUT-ANJOU ?

Une part non négligeable de petits ménages

Les petits ménages sont majoritaires sur le territoire avec 27 % de personnes seules et 29 % de couples sans enfants. Le profil de la Communauté de communes demeure plus familial que celui du département (37 % contre 27 %). A l'échelle de l'armature territoriale, le secteur 3 accueille des ménages au profil moins familial (33 % de couples avec enfants et 6 % de familles monoparentales).

Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2018

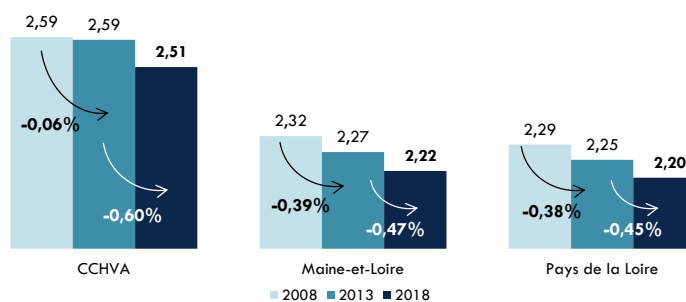


Un phénomène de desserement continu des ménages

Une hausse du phénomène de desserement des ménages est observée sur l'ensemble du territoire sur la période de 2013 à 2018, en lien avec le vieillissement de la population, la hausse des séparations et divorces, et les décohabitations. La taille moyenne des ménages du territoire diminue de 2,59 en 2013 à 2,51 en 2018. L'indicateur demeure supérieur à la situation départementale et atteste que le profil des ménages locaux demeure familial. Ce phénomène de desserement des ménages engendre une augmentation du nombre de ménages et un accroissement des besoins en logement.

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



Un phénomène de vieillissement en cours

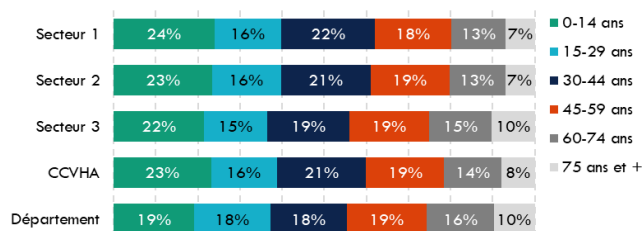
La population de l'intercommunalité présente un indice de jeunesse de 1,38, supérieur à celui du département. Les classes d'âges les plus jeunes sont surreprésentées : les moins de 30 ans représentent 39 % de la population du territoire, contre 27 % pour le département et 36 % pour la région. A l'échelle de l'intercommunalité, la population du secteur 1 accueille la population au profil le plus jeune : la moitié de la population y est âgée de moins de 30 ans.

L'intercommunalité enregistre une tendance de vieillissement rapide avec une hausse de la part des seniors de 60 ans et plus au sein de la population (22 % de la population en 2018, soit 3 points de plus par rapport à 2013.) Ce taux demeure moins élevé que celui du département (26 %). Sur la même période, l'indice de jeunesse sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité passe de 1,54 à 1,38.

En lien avec un profil moins familial, le secteur 3 se démarque par un indice de jeunesse moins élevé que les autres secteurs des Vallées du Haut-Anjou. Cependant, avec un indice à 1,1 le profil du secteur reste marqué par la jeunesse de sa population.

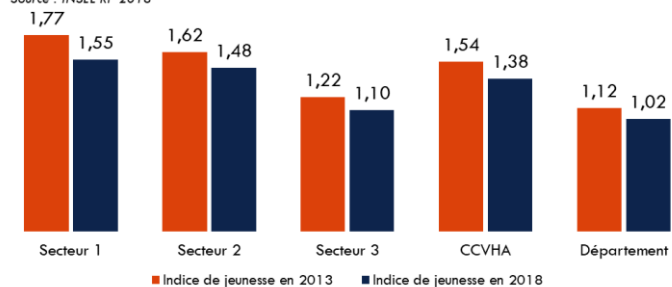
Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2018

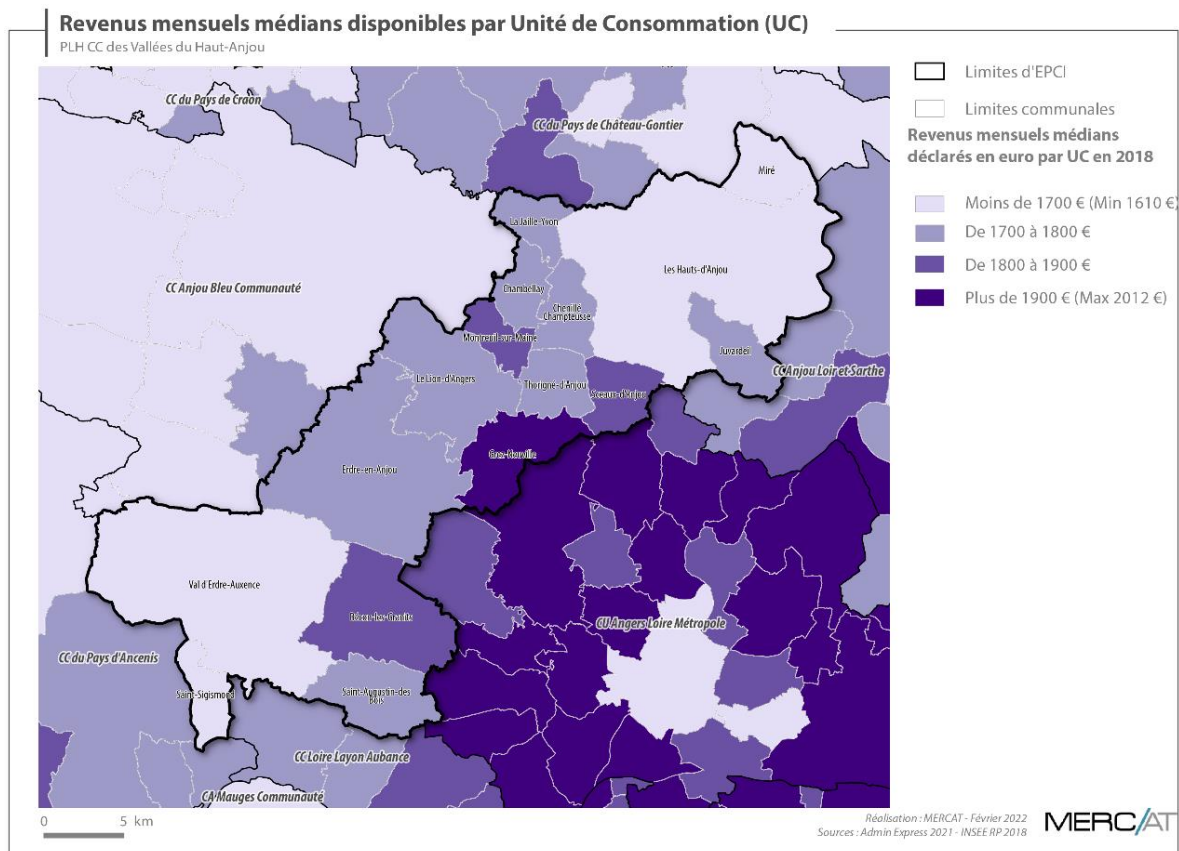


Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2018

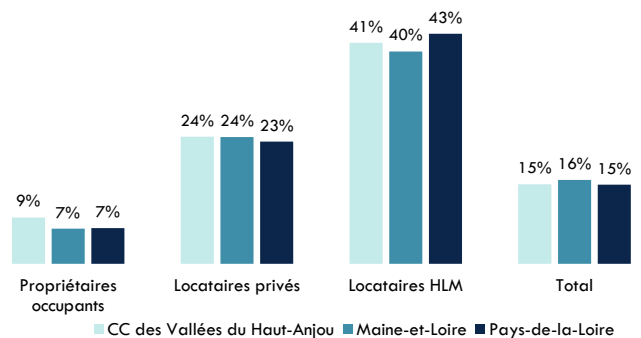


B. UNE POPULATION AUX REVENUS MOYENS, OU LES SITUATIONS DE PRECARITE MARQUEE RESTENT MINORITAIRES



Le revenu médian intercommunal disponible s'élève à 1 735 €/mois contre 1 759 € en Maine-et-Loire. La population du territoire dispose de revenus moyens similaires à la moyenne départementale. **Plus de 62 % de la population est éligible à un logement locatif social (plafonds PLUS) dont 24 % à un PLAI.** Les situations de précarité sont cependant restreintes, avec **un taux de pauvreté similaire à la situation départementale et régionale** : 15 % des foyers sont en situation de fragilité économique, soit 2 068 ménages. Ce phénomène concerne principalement les locataires, notamment du parc privé, où près d'un quart des résidents sont en situation de grande précarité. Par ailleurs, le taux de chômage, en baisse depuis le dernier recensement, demeure maîtrisé à 8,5 % contre 9,2 % au sein du département.

Part des ménages sous le seuil de pauvreté selon le statut d'occupation
- Source : Filocom 2017



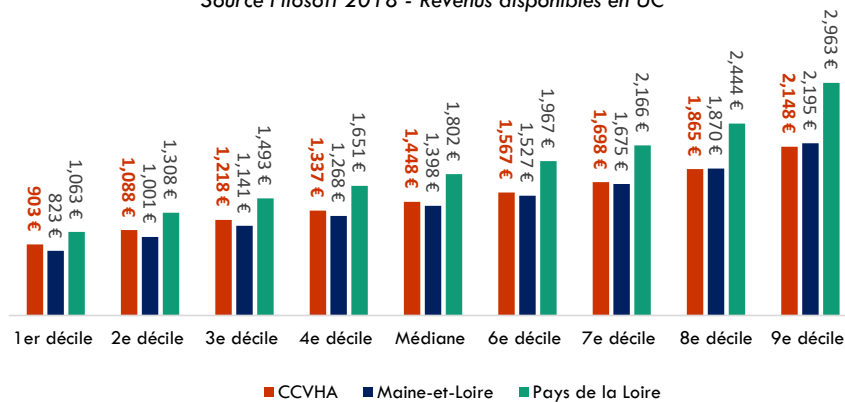
A l'échelle de l'armature territoriale, les écarts de revenu entre les ménages sont importants, le secteur des Hauts-d'Anjou concentre la population la plus paupérisée du territoire et un taux de chômage à 11 %, supérieur à la moyenne intercommunale avec des revenus médians minimum de 1 656 € aux



Hauts-d'Anjou, 1 610 € à Miré. A l'inverse, les ménages du secteur du Lion d'Angers sont relativement plus aisés, avec un revenu médian maximum de 2 012 € à Grez-Neuville.

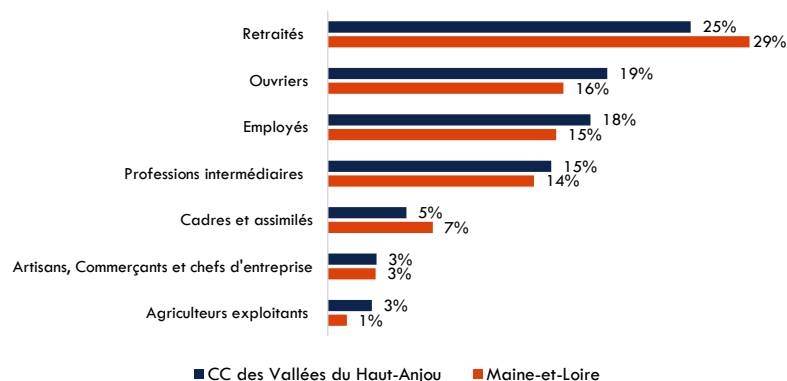
Répartition par décile des revenus disponibles des ménages

Source Filosofi 2018 - Revenus disponibles en UC



Répartition de la population de 15 ans et plus par catégorie socio-professionnelle

Source : INSEE RP 2018



A l'échelle de la Communauté de communes, plus du tiers des actifs sont affiliés à une catégorie socio-professionnelle assimilée à la classe moyenne, avec 37 % d'employés et ouvriers. Cette part est plus importante que la moyenne départementale, tandis que la part des cadres reste plus restreinte. Le taux de concentration de l'emploi au sein de l'intercommunalité (0,53) est inférieur à celui du département (0,98). Bien que la Communauté de communes soit polarisée par le bassin d'emploi de la métropole angevine, le développement de certaines zones d'activités économiques peut constituer un facteur de besoins en logements supplémentaires sur un spectre large de produits logements. Cela a été souligné notamment sur le secteur des Hauts-d'Anjou où l'indice de concentration de l'emploi est le plus élevé (0,66).

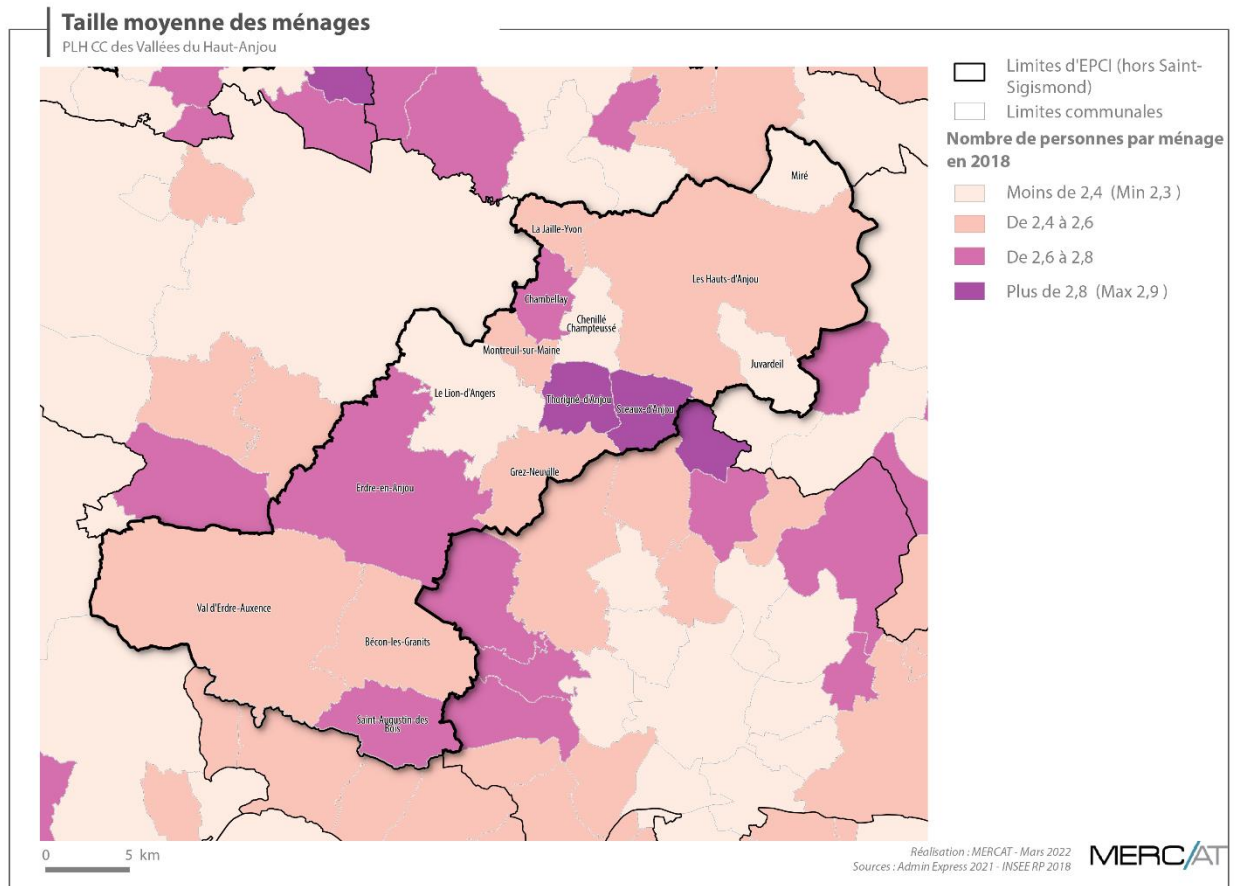


Témoignage des élus :

« Les expulsions sont en hausse sur le secteur des Hauts d'Anjou, notamment au sein des communes de Miré et des Hauts-d'Anjou. Elles concernent des ménages aux très faibles ressources dans le parc privé comme le public. »

« Des besoins en logement résultent du développement de zones d'activités depuis quinze ans sur Les Hauts-d'Anjou (notamment les zones d'activités des Fontaines et de Saint-Jean). Le développement de ces entreprises induit des besoins en logement au sein d'un bassin d'emploi local, notamment à destination de stagiaires / apprentis. »

C. LE PROFIL DE LA POPULATION EST JEUNE ET FAMILIAL MAIS UNE DYNAMIQUE DE VIEILLISSEMENT S'EST AMORCÉE



La taille moyenne des ménages du territoire intercommunal est encore très élevée en 2018 (2,51), en dépit d'une baisse recensée depuis 2013 (-0,6 % par an). Cet indicateur atteste du profil très familial de la population en comparaison avec la moyenne départementale. Les élus du territoire attestent que les communes ont connu un regain d'attractivité auprès de jeunes ménages avec enfants à l'issue de la crise sanitaire. Cette dynamique ne pourra cependant pas inverser la tendance structurelle de desserrement des ménages, notamment liée au vieillissement de la population.

Le secteur 1 accueille la population au profil le plus familial du territoire, avec une taille moyenne des ménages de 2,57 en 2018. La proximité du secteur avec la métropole Angevine constitue un facteur d'attractivité auprès de jeunes actifs. Le secteur du Lion d'Angers est caractérisé par un profil similaire, très familial (2,54). A l'inverse, la taille moyenne des ménages au sein du secteur 3 est plus restreinte au dernier recensement de l'INSEE : 2,40.

A l'échelle infra-communautaire, Sceaux-d'Anjou et Thorigné-d'Anjou disposent de la population au profil le plus familial du territoire (respectivement 2,84 et 2,86). A l'inverse, la taille moyenne des ménages de Juvardéil (2,3) est la moins élevée des Vallées du Haut-Anjou.

Rappel méthodologique :

Selon la définition de l'INSEE, un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

La taille moyenne des ménages d'un territoire correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.



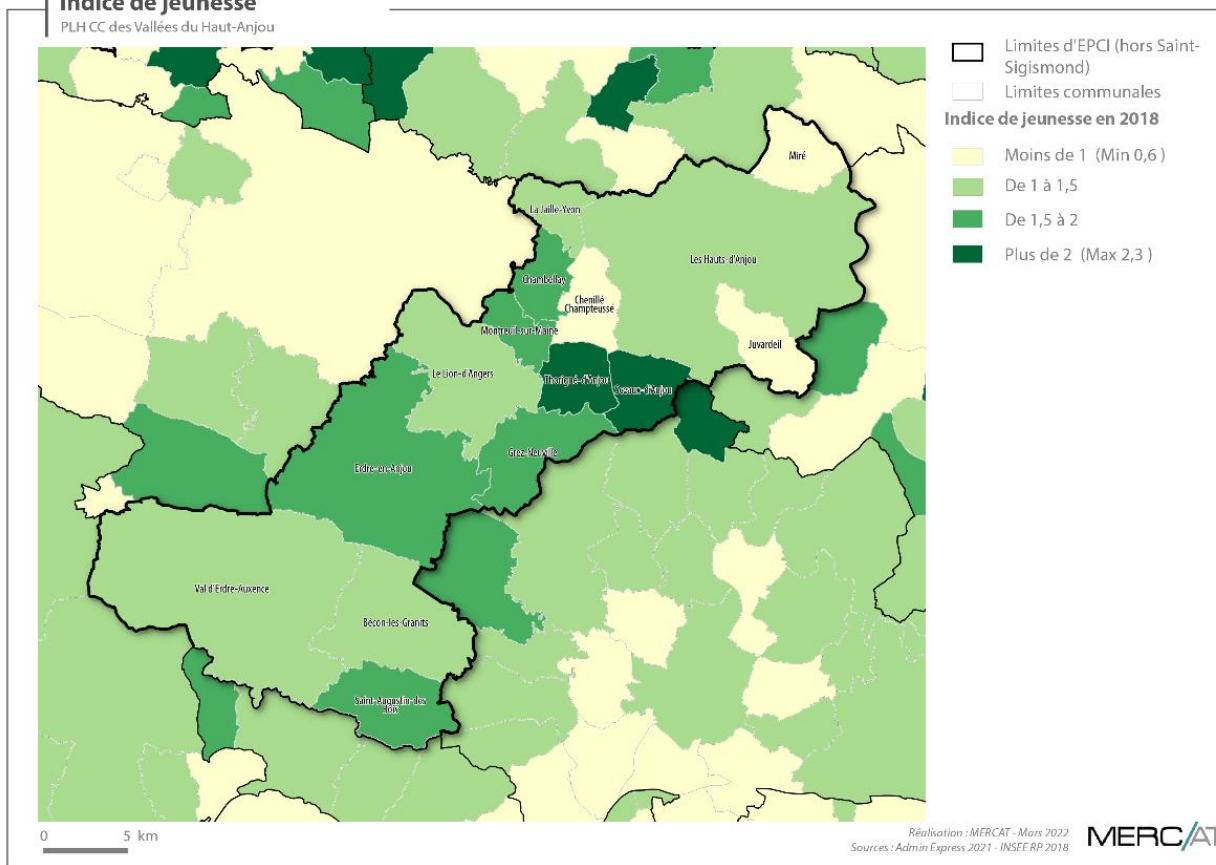
Témoignage des élus :

« A Sceaux d'Anjou, les séparations et divorces sont en hausse et adviennent après une durée de vie commune plus courte au sein du logement : après 2-3 ans contre 10-15 ans auparavant. »

« A Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou), une arrivée de ménages au profil familial a également été identifiée. Avant le COVID, les locaux scolaires étaient sous-occupés, désormais des inscriptions sont refusées en début de maternelle. »

Indice de jeunesse

PLH CC des Vallées du Haut-Anjou



A l'échelle des Vallées du Haut-Anjou, l'équilibre générationnel de la population reste favorable aux jeunes, avec 138 personnes de moins de 20 ans pour 100 seniors de 60 ans et plus. Les élus du territoire ont cependant identifié un enjeu d'anticipation du vieillissement de la population.

A l'échelle des secteurs, la répartition générationnelle de la population coïncide

avec l'analyse géographique de la taille moyenne des ménages. Les secteurs d'Erdre-en-Anjou et du Lion d'Angers sont ainsi très jeunes, avec des indices de jeunesse qui s'élèvent à 1,55 et 1,48 en 2018. Ils bénéficient du marché de report de la métropole angevine à travers l'arrivée de jeunes couples et jeunes familles venant chercher un cadre de vie plus « au vert », un logement plus grand (très majoritairement une maison). Ces flux sont

facilités par une liaison routière permettant un accès relativement rapide à Angers.

Au nord du territoire, cette tendance est moins marquée. L'équilibre générationnel global du secteur demeure favorable aux jeunes avec un indice de jeunesse de 1,1, mais les communes de Miré (0,8), Chenillé-Champteussé (0,6) et Juvardeil (0,9) accueillent une population vieillissante, avec une prépondérance des 60 ans et plus parmi les résidents.

Rappel méthodologique :

L'indice de jeunesse constitue le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus sur un territoire. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux personnes âgées. Plus l'indice est élevé, plus le rapport est favorable aux jeunes.



Témoignage des élus :

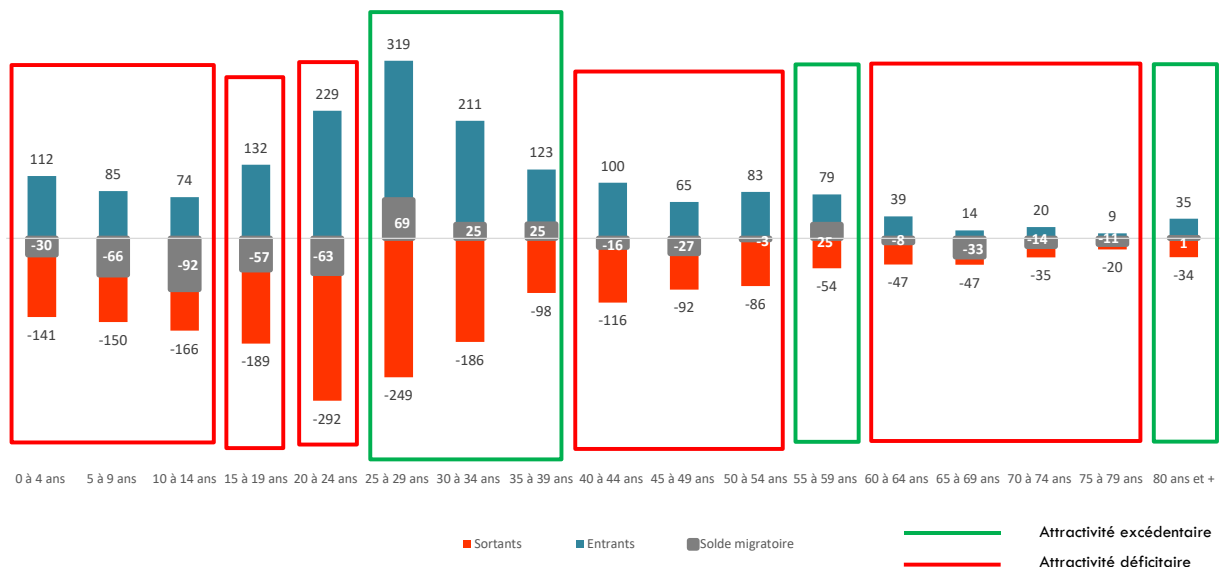
« De nombreux nouveaux résidents sont des retraités, auparavant urbains, qui ont choisi de s'installer à Châteauneuf-sur-Sarthe afin de bénéficier d'un cadre de vie paisible. »

« Sur le secteur d'Erdre-en-Anjou, les équipements et services uniquement ciblés à destination des séniors pourraient limiter l'attractivité des communes auprès des jeunes. »

« A Val d'Erdre-Auxence, la population reste jeune, notamment grâce à l'attractivité d'Angers. Cependant une dynamique de vieillissement de la population est observée. »

Une faible attractivité résidentielle auprès des moins de 20 ans, des arrivées de jeunes primo-accédants au profil peu familial

Solde migratoire selon l'âge sur la Communauté de Communes
Source : Données MIGCOM 2018



L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement. L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes.

Sur le territoire, le solde migratoire est positif pour les jeunes ménages au profil primo-accédant. Cependant, **seulement une minorité de ces arrivants s'installent avec des enfants** : la majorité sont des personnes isolées et des couples. Ce constat permet d'expliquer le solde migratoire très déficitaire pour les enfants et jeunes adolescents âgés de 0 à 14 ans. **Les**



départs sont également importants pour les jeunes en âge d'effectuer leurs études au lycée, puis dans le supérieur notamment vers le pôle universitaire de la métropole angevine.

De plus, l'attractivité résidentielle du territoire est faible pour les ménages de 40 à 54 ans au profil secundo-accédant qui quittent l'intercommunalité accompagnés d'adolescents. Enfin, le territoire est plutôt attractif pour les actifs de fin de carrière mais demeure déficitaire pour les seniors retraités.



Témoignage des élus :

« A Val d'Erdre-Auxence, les projets de lotissement récents ont capté une population d'acheteurs de jeunes retraités. »

« Sur le secteur de Val d'Erdre-Auxence, la hausse importante du coût du foncier constitue un enjeu majeur d'attractivité. Les prix augmentent fortement et excluent une population jeune, primo-accédante aux ressources plus limitées. »

« Au Lion d'Angers, le lotissement Durval 5 a permis d'accueillir de très jeunes couples au profil de primo-accédants. »

« Depuis la crise sanitaire, le secteur des Hauts-d'Anjou est caractérisé par un regain d'attractivité auprès de jeunes ménages. »

« A Querré, 17 familles de jeunes ménages se sont installées sur la commune depuis deux ans, en lien avec l'attractivité des prix de l'immobilier. »



Un territoire à double vocation de report : depuis la métropole angevine et vers les intercommunalités adjacentes



Source : Données MIGCOM 2018_Analyse de l'origine des flux géographiques des 1727 entrants et 2002 sortants

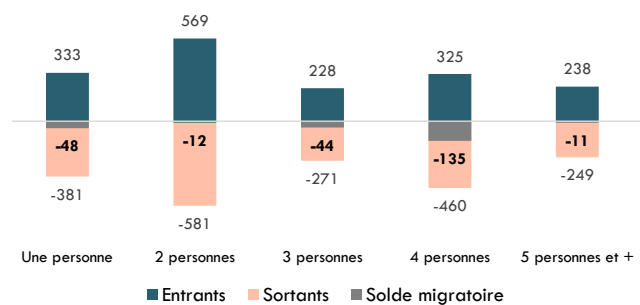
La Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou est caractérisée par un léger déficit migratoire avant la crise sanitaire, avec 1 727 entrants pour 2 002 sortants (-275). **Plus de 70 % des flux migratoires ont été réalisés entre l'intercommunalité et des territoires du département, principalement avec des EPCI limitrophes**, pour un solde migratoire légèrement négatif à - 32 (présenté ci-dessus).

Les Vallées du Haut-Anjou attirent des ménages de la métropole Angevine qui représentent 42 % des entrants, en lien avec les prix du marché immobilier plus abordables localement. A l'inverse, la hausse du foncier sur le territoire intercommunal engendre des départs importants de petits ménages jeunes de la classe moyenne. Ces ménages se reportent vers des EPCI adjacents pour un premier achat de bien, notamment vers les Communautés de communes d'Anjou Bleu Communauté et d'Anjou Loir et Sarthe.

Au global, des départs importants concernent des ménages familiaux de taille moyenne, composés de 3 à 4 personnes. A l'inverse, le solde migratoire est presque à l'équilibre pour les couples et les très grands ménages de 5 personnes et plus. Les ménages arrivants s'installent majoritairement en maison occupante : 78 % des entrants privilégient ce produit.

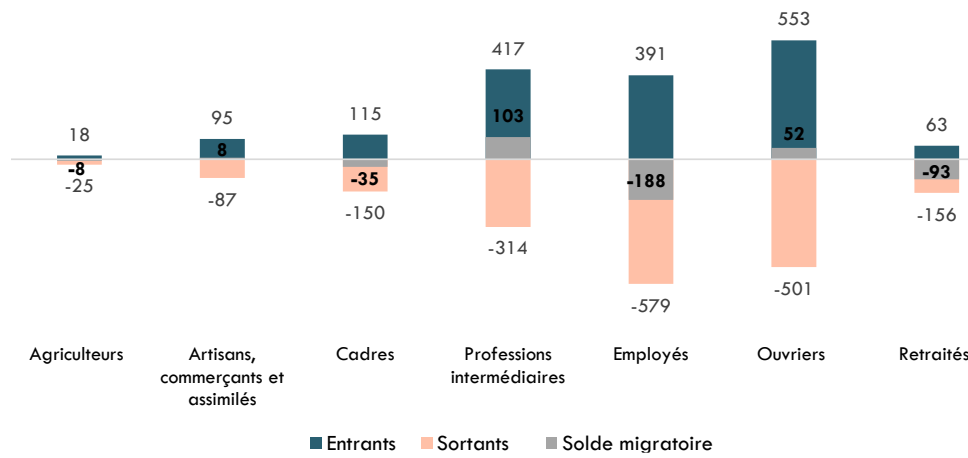
Flux migratoires selon la taille du ménage

Source : MIGCOM 2018



Flux migratoires selon la catégorie professionnelle de la personne de référence du ménage

Source : MIGCOM 2018



Enfin, le territoire est attractif pour les professions intermédiaires, dans une moindre mesure pour les ouvriers, et à l'inverse déficitaire pour les employés, en lien avec la hausse des prix de l'immobilier recensée localement.



D. LA TENSION SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER S'ACCROIT ET LIMITE L'EVOLUTION DES PARCOURS RESIDENTIELS SUR LE TERRITOIRE

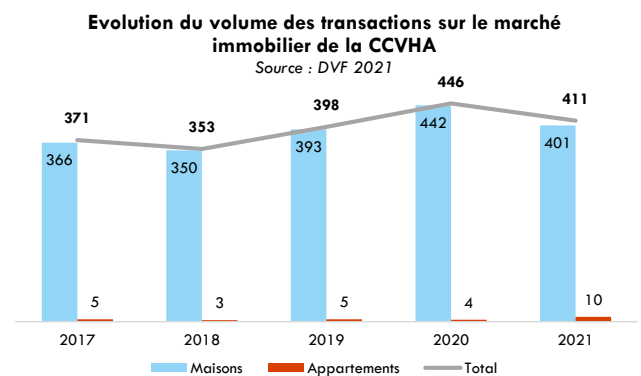
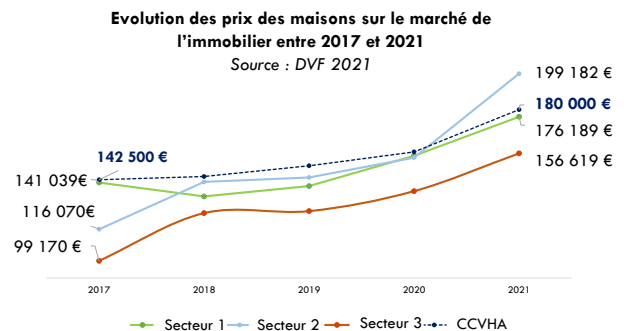
Un marché de l'immobilier encore abordable en comparaison avec la métropole angevine, mais des prix en forte hausse depuis la crise sanitaire

Située au nord de l'agglomération angevine, la Communauté de communes présente des prix de marché plus accessibles ce qui conforte sa vocation de marché de report. En 2021, selon les données DVF¹, le **prix médian d'une maison sur le territoire s'élève à 180 000 € soit un niveau similaire à celui du département (180 500 €)** mais nettement inférieur à celui d'Angers Loire Métropole (270 000 €).

Sur la période récente, les prix de l'immobilier sont en forte hausse (+20 % depuis 2019), en lien avec la tension observée à l'échelle nationale sur des territoires périurbains et ruraux à l'issue de la crise sanitaire. Cette conjoncture est commune à l'ensemble des secteurs du territoire, mais particulièrement marquée sur le secteur 2 où le prix médian pour une maison s'élève à près de 200 000 € en 2021 (+29 % par rapport à l'année précédente).

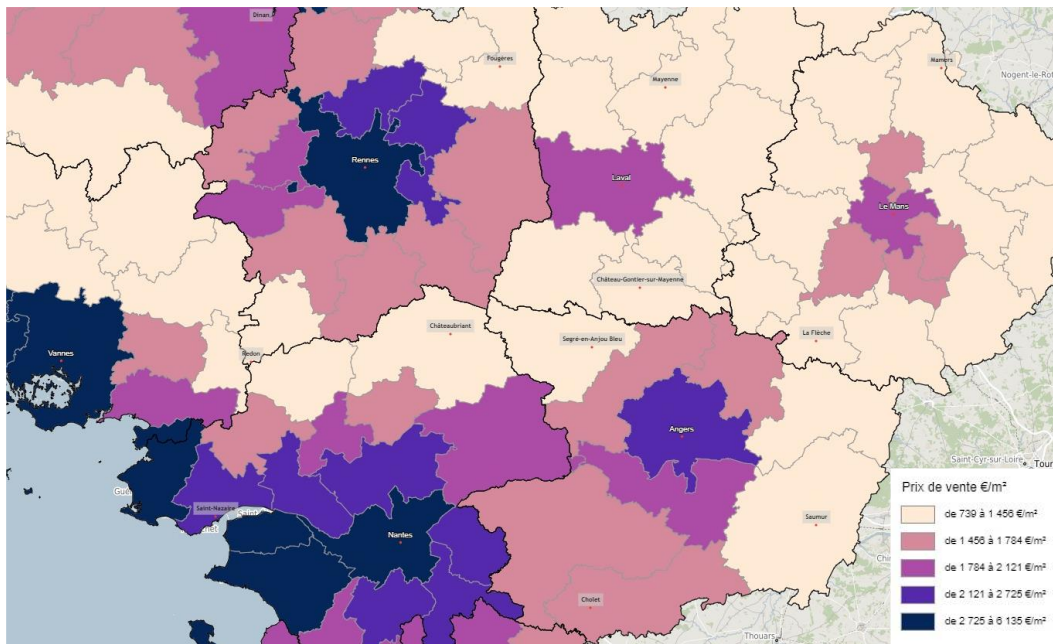
La tension croissante sur le marché immobilier est attestée par la hausse des transactions depuis 2019, malgré une légère baisse recensée en 2021.

A l'échelle des secteurs, le secteur 1 a enregistré le volume de transactions le plus conséquent : 40 % de l'ensemble des transactions sur la période 2017-2021 contre 30 % sur les deux autres secteurs.



¹ Les Données de valeurs foncières est un jeu de données sur les transactions immobilières depuis 2010 en France produit par la Direction générale des finances publiques. (Cf : page 17).





Prix médian des transactions de maisons en 2021. Source : Observatoire de l'ADIL, données DVF+

Les professionnels de l'immobilier comme les élus du territoire attestent **d'un regain du dynamisme du marché immobilier depuis la fin de la crise sanitaire**, avec une tension très forte sur le produit phare du marché immobilier : la maison individuelle dans l'ancien. De nombreux biens auparavant vacants ont été remis sur le marché de l'immobilier. Ce phénomène est commun à l'ensemble des secteurs du territoire et particulièrement marqué sur les communes qui ont eu peu de disponibilités foncières.

En parallèle, **l'arrivée de ménages extérieurs au territoire avec des budgets plus élevés, notamment depuis les métropoles régionales, participe à l'augmentation des prix.** Ce phénomène engendre des départs de ménages aux ressources plus restreintes vers des EPCI limitrophes où les prix de l'immobilier sont plus abordables (CC Anjou Bleu Communauté principalement à Segré, CC du Pays de Château-Gontier, CC Anjou Loir et Sarthe).

Ce que disent les professionnels de l'immobilier interrogés

« Le marché immobilier est tendu avec une forte demande et peu de biens disponibles à la vente. »

« Le territoire constitue un marché de report depuis la métropole angevine, et un phénomène inverse est observé vers les EPCI limitrophes aux prix plus abordables. »

« La hausse récente des prix tend à exclure les ménages les plus modestes et les primo-accédants du marché de l'accession. »

« Les biens évalués au prix du marché se vendent très rapidement, en moins de deux semaines, parfois même avant que l'annonce soit publiée. »



	Niveaux de prix	Caractéristiques des biens	Niveau de rareté
Fourchette basse	80 000 – 140 000 €	Maison de village, petite longère entièrement à rénover	Très rares, lourds travaux à prévoir
Cœur de Marché	150 000 – 180 000 €	Pavillon neuf 90-100 m ² petit terrain à Sceaux-d'Anjou, Le Lion d'Angers Pavillon récent 90 m ² à Villemaison Maison 4 chambres avec grand terrain à La Cornuaille	Plutôt rares
	180 000 € - 230 000 €	Maison neuve 4 chambres terrain de 500 m ² à Sceaux-d'Anjou, Erdre-en-Anjou, Le Lion d'Angers Maison ancienne Bécon-les-Grains, Châteauneuf-sur-Sarthe	Plutôt rares
	230 000 – 300 000 €	Grande maison, projets de construction ou ancienne, grand terrain	Plutôt rares
Fourchette haute	Plus de 300 000 €	Biens d'exception, demeures	Très rares

Evaluation des prix de marché au sein de la CC des Vallées du Haut-Anjou (€/m²)
 Source : pige immobilière sur les sites internet seloger.com au second trimestre 2022 et entretiens avec les professionnels de l'immobilier



Témoignage des élus :

« Sur le marché immobilier, l'offre dans l'ancien est très hétérogène. Le Lion d'Angers ne compte quasiment aucun bien en vente. »

« Sur Val d'Erdre-Auxence, un nombre important de logements était à vendre avant la crise sanitaire, et aujourd'hui le stock s'est fortement réduit. La clientèle d'acquéreurs est plutôt externe au territoire de la Communauté de communes. »

« Aux Hauts-d'Anjou, très peu de biens de 5 pièces et plus sont disponibles à la vente. »

« L'effet COVID a boosté les ventes à Juvardeil, auparavant de nombreux propriétaires rencontraient des difficultés à vendre leurs biens. Les terrains communaux se sont vendus très vite (sous quinze jours). »

« Sur certaines communes comme Grez-Neuville, des biens se sont vendus à plus de 400 000 €, le marché immobilier de la commune est fortement valorisé. »

« Aujourd'hui, sur le territoire, les biens à 200 000 € sont plutôt des pavillons de mauvaise qualité avec des budgets travaux importants. »

« A Thorigné-d'Anjou, des ventes à plus de 300 000 € ont été réalisées sous huit jours. Un turnover important des jeunes couples au sein de pavillons récents a été identifié. »



Un marché locatif privé sous-offreur, qui ne permet pas de répondre à une demande importante de location

Le marché de la location est constitué d'un très faible volume d'offre, bien que les résidences principales occupées par des locataires du parc privé représentent près d'un logement sur cinq sur l'intercommunalité au dernier recensement de l'INSEE. Moins d'une dizaine de biens ont été identifiés comme disponibles lors du travail de pige immobilière réalisé au second trimestre 2021.

Selon les agents immobiliers locaux, cette situation est liée à deux phénomènes :

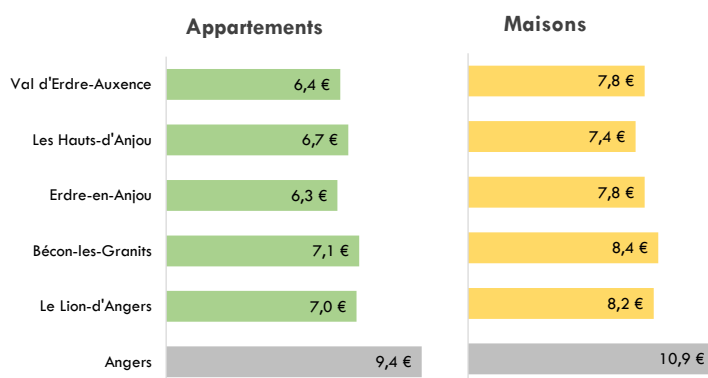
- Une augmentation de la demande depuis la période de crise sanitaire, les ménages cherchant à s'éloigner d'Angers pour accéder à un logement avec un extérieur.
- Une diminution du stock de logements en location, en raison d'une tendance des propriétaires bailleurs à vendre leur bien face à l'augmentation des prix.

La vente de logements en location pourrait par ailleurs se poursuivre dans les années à venir compte-tenu du renforcement des contraintes législatives sur la location des logements énergivores. Le parc locatif sur le secteur regroupe en effet une part importante de logements en classe énergétique « F » et « G ». De plus, le vieillissement des propriétaires bailleurs, dont certains souhaiteront s'installer à terme dans le logement en location, plus adapté à la baisse de l'autonomie engendre une pression sur l'offre disponible. Ce phénomène déjà identifié par les élus du territoire pourrait s'accroître durant les prochaines décennies.

Face à la pénurie de l'offre, certains ménages aux ressources modestes louent des biens de mauvaise qualité voire dégradés à des niveaux de loyers élevés à des propriétaires qui peuvent être indécisifs. Ce phénomène de « marchands de sommeil » a été identifié sur des communes rurales au nord de l'intercommunalité. Sur ce secteur, la commune des Hauts-d'Anjou dispose d'un service hygiène salubrité et santé qui traite plusieurs dossiers par an.

	Surface des logements	Niveaux de loyer (hors charges)	Caractéristiques des biens / localisation
Appartement T2	30 - 35 m ²	320-380 €	Très rares, Les Hauts-d'Anjou
Appartement T3	60 m ²	450 €	Très rares, Le Lion d'Angers
Maison T3	65 - 75 m ²	600 - 700 €	Très rares, Bécon-les-Granits, Les Hauts-d'Anjou
Maison T4/T5	100 - 120 m ²	600 - 1000 €	Fourchettes basse : maisons de village Fourchettes haute : maison neuve en lotissement avec terrain Le Lion d'Angers, Les Hauts-d'Anjou, Val d'Erdre-Auxence

Niveaux de loyers et caractéristiques des biens à la location sur la CC des Vallées du Haut-Anjou – Source : seloger.com et échanges avec les professionnels de l'immobilier.



Estimation des niveaux de loyers au sein de la CC des Vallées du Haut-Anjou (€/m² - charges comprises) – source : www.ecologie.gouv.fr

Les niveaux de loyers pratiqués sur les Vallées du Haut-Anjou sont peu élevés : ils se situent en moyenne entre 6 et 7 €/m² pour le segment du collectif et aux alentours de 8 €/m² pour le segment de l'individuel (charges comprises). À titre de comparaison, le loyer moyen d'un appartement à Angers atteint 9,4 €/m² et 10,9 €/m² pour une maison.





Témoignage des élus et acteurs de l'Habitat (Ateliers Partenaire PLH)

« L'un des effets de la crise sanitaire est l'arrivée de retraités qui ont vendu leur maison et souhaitent accéder au locatif privé. » - Juvardeil

« Un phénomène des propriétaires bailleurs qui se ressaisissent de leur logement à la fin d'un bail pour le revendre compte-tenu de la hausse des prix de l'immobilier a été identifié. »

« Il y a une forte demande de locatif privé mais très peu d'offre. A Montreuil-sur-Maine, une maison de 125 m² est louée pour 1 300 € par mois. »

« Une problématique de division abusive de grands logements et de marchands de sommeil a été identifiée à Châteauneuf-sur-Sarthe ».

Face à la hausse des prix de l'immobilier, des capacités d'accession à la propriété de plus en plus restreintes

	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Couples sans enfants locataires	NON SOLVABLES			74 000 €	137 000 €	202 000 €	231 000 €	259 000 €	305 000 €
Couples 1 enfant locataires	NON SOLVABLES			88 000 €	162 000 €	245 000 €	276 000 €	311 000 €	368 000 €
Ménages monoparentaux	NON SOLVABLES			NON SOLVABLES		34 000 €	88 000 €	168 000 €	205 000 €

Le graphique se lit ainsi : « Un couple sans enfant appartenant au 6^{ème} décile de la population au regard de leurs ressources, dispose d'un budget de 202 000 € pour l'achat d'une maison ».

Evaluation des budgets pour l'accession des ménages des Vallées du Haut-Anjou (source : revenus déclarés en UC, Filosofi 2019)

En 2021, à l'échelle du territoire, les ménages locataires de l'intercommunalité disposent d'un budget plutôt peu élevé, jusqu'à 230 000 € pour les couples d'actifs issus de la classe moyenne sans enfants et environ 275 000 € pour les couples d'actifs avec un enfant, au regard des prix actuellement pratiqués sur le territoire. Les couples relevant des trois premiers déciles de revenus ne sont pas solvables pour accéder à la propriété, en raison d'un reste à vivre insuffisant. **Les familles monoparentales disposent d'un budget nettement inférieur, plafonnant à 205 000 € pour les actifs des classes moyennes supérieures, et la majorité de ces ménages ne sont pas solvables pour accéder à la propriété.**

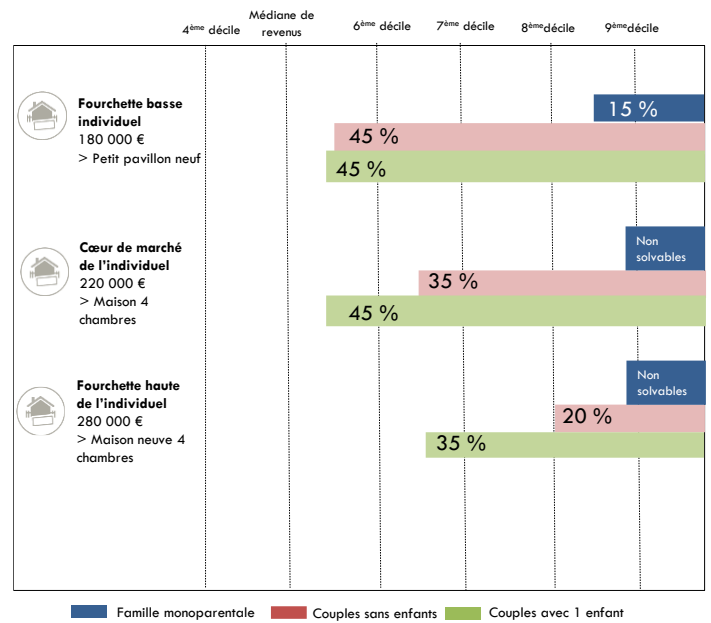
Face à ces budgets, le marché immobilier est tourné quasi-exclusivement vers le segment individuel dans l'ancien et constitue le cœur de l'offre disponible. Les appartements sont presque absents de la vente à l'échelle de l'intercommunalité. En 2021, selon les données

DVF, le prix médian pour l'achat d'une maison s'élève à 180 000 €. A l'échelle intercommunale, les prix sont globalement moins élevés au sein du secteur 3 et plus valorisés sur les secteurs 1 et 2 (notamment au sein des communes du Lion d'Angers, de Bécon-les-Granits, et, de manière plus atténuée, d'Erdre-en-Anjou).

Près de la moitié des classes moyennes primo-accédantes peuvent se positionner sur la fourchette basse du marché, correspondant à des petits pavillons neufs. De plus, une partie des couples avec un enfant de la classe moyenne peuvent également prétendre à une maison 4 chambres, dans le cœur de marché (220 000 €). A l'inverse, l'accession à la propriété sur des logements individuels en cœur de marché pour les couples seuls apparaît davantage contrainte : seules les classes supérieures peuvent prétendre à une maison comptant 4 chambres sur le territoire.

Prêt principal	
Durée	Taux
25 ans	1,20%
Taux d'effort en location	25,0%
Taux d'effort accession	33,0%
Apport 1	10,0%
Apport 2	25,0%
Reste à vivre minimum COUPLE SANS ENFANT	1 500 €
Reste à vivre minimum COUPLE 1 ENFANT	1 800 €
Reste à vivre minimum MENAGES MONOPARENTAUX	1 200 €

Conditions retenues pour la simulation d'accession pour la propriété effectuée (graphique ci-contre).
Source des prix : DVF 2021 et Pige immobilière du second semestre 2021



Capacités d'accession des ménages de la CC des Vallées du Haut-Anjou selon le type de biens-
Source : Filosofi/DVF et piges immobilières du second semestre 2021. Le graphique se lit ainsi :
« 15 % des familles monoparentales du territoire ont les ressources suffisantes pour acheter un petit pavillon neuf à 180 000 € »



Le marché des terrains à bâtir est dynamique, des prix en hausse sur la période récente

Le marché des terrains à bâtir est dynamique sur la Communauté de communes, avec au total 1 106 transactions réalisées entre 2017 et 2021.

Le volume des transactions est stable, puis en légère hausse entre 2017 et 2019. Les transactions réalisées ont fortement augmenté à partir de l'année 2020, en lien avec une demande plus importante des ménages, malgré la crise sanitaire. Selon les données DVF, les surfaces médianes des terrains commercialisés sont relativement homogènes entre les communes du territoire, globalement situées entre 500 et 600 m². Selon les élus du territoire, la demande des ménages se porte surtout sur des terrains de taille plus importante, d'au moins 800 m².

Au total, près de la moitié des transactions (44 %) ont été réalisées sur le secteur 1 de Val d'Erdre-Auxence. La dynamique de commercialisation a été similaire sur les deux autres secteurs (28 %). En 2021, les trois polarités des Hauts-d'Anjou, de Val d'Erdre-Auxence et d'Erdre-en-Anjou cumulent au total plus de la moitié des ventes réalisées.

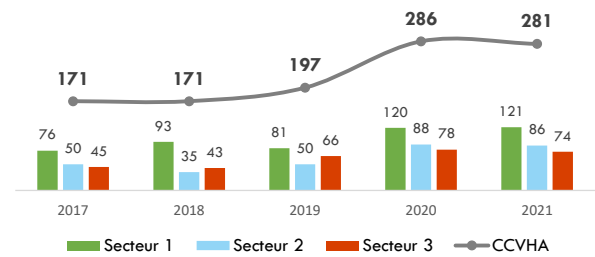
Après une hausse importante entre 2018 et 2020, le prix moyen des terrains à bâtir vendus est légèrement en baisse et ne dépasse pas les 33 000 euros jusqu'à fin 2021. Sur l'ensemble de la période 2017-2021, la hausse des prix des terrains a été très importante : +45 %.

En 2021, les prix moyens des terrains à bâtir sont les plus élevés sur le secteur 2 (43 000 €), et sont plus abordables sur le secteur 1 (31 000 €) et secteur 3 (23 000 €).

Récemment, les prix moyens des terrains à bâtir constatés par les élus peuvent fortement varier allant de 45 € par m² à Contigné jusqu'à 185 € par m² au Lion d'Angers. Le segment des terrains à bâtir est moins valorisé sur le secteur 3 avec des prix moyens autour de 65 à 85 €/m². Les secteurs 1 et 2 connaissent un marché plus valorisé avec des prix autour de 100 à 110 €/par m².

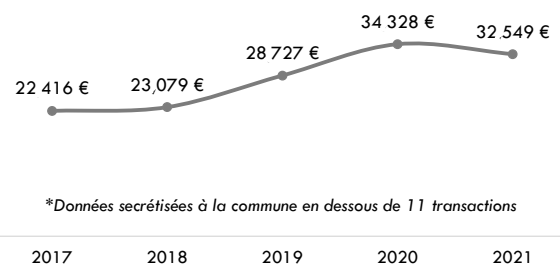
Evolution des transactions de terrains à bâtir entre 2017 et 2021

Source : DVF 2021



Evolution des prix moyens des terrains à bâtir à l'échelle de la CCVHA entre 2017 et 2021

Source : DVF 2021



Témoignage des élus :

« Au Lion d'Angers, sur le lotissement Durval 5, des ménages ont formulé une demande d'achat de deux parcelles sur le lotissement pour avoir plus d'espace, avec des budgets qui permettent cet achat. »

« Des opportunités de mobilisation de foncier en renouvellement urbain ont été identifiées au sein des deux friches d'Erdre-en-Anjou (ancienne usine SAITS à Vern d'Anjou ; ancienne usine ERAM à la Pouëze) et de la friche commerciale de l'ancien Super U à Châteauneuf-sur-Sarthe. »



Construction au Lion d'Angers sur le lotissement DURVAL 5 où 49 lots de 371 à 785 m² ont été commercialisés en 2021. Crédit photographique : MERC/AT.





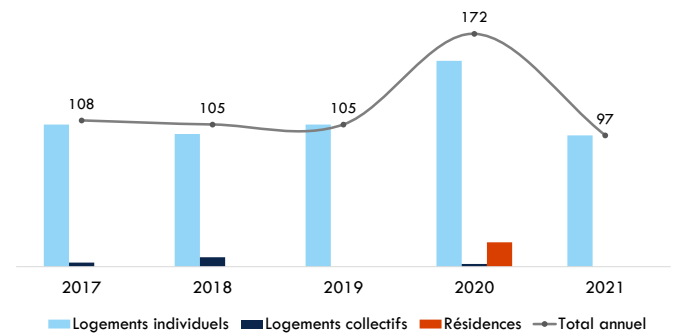
E. UNE ACTIVITE DE CONSTRUCTION INSUFFISAMMENT DYNAMIQUE AU REGARD DE LA TENSION SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

D'après les données Sitadel, 587 logements ont été commencés entre 2017 et 2021, soit un rythme de construction annuel de 117 logements par an. En parallèle, la demande sur le marché immobilier a été croissante, ce rythme de construction a été insuffisant pour satisfaire à la fois les besoins endogènes et les demandes extérieures. Durant la période étudiée, la construction a été quasi-exclusivement réalisée en logement individuel (95 % de la construction).

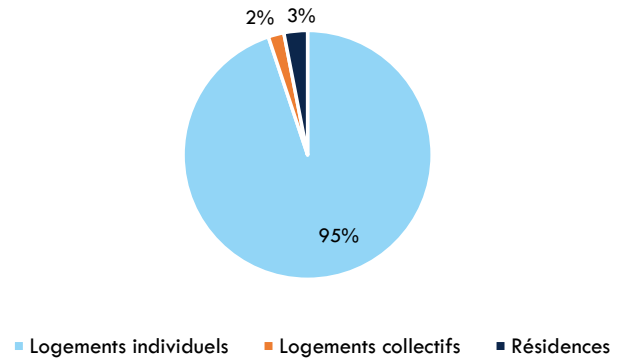
Près des deux tiers de la construction neuve ont été réalisés sur les trois polarités du territoire (377 unités entre 2017 et 2021, soit 75 logements par an). La construction a été très dynamique sur les communes du secteur du Lion d'Angers, avec près de 200 logements construits sur la période, soit une moyenne de 40 logements par année).

Entre 2017 et 2019, Le rythme de construction de logements est resté stable. Un seuil maximal de 172 logements construits est atteint en 2020, notamment grâce à la réalisation de projets de logements en résidence. Enfin, entre 2020 et 2021, le rythme de construction diminue fortement. Durant la dernière décennie, la construction de certaines communes a été freinée par des contraintes réglementaires, notamment à la Cornuaille, ou en raison de ressources foncières très restreintes sur de nombreuses communes notamment des communes moteurs telles que le Lion d'Angers, le Louroux-Béconnais, Châteauneuf-sur-Sarthe.

Logements commencés entre 2017 et 2021 sur la CCVHA
Source : Données Sitadel



Répartition de la construction par type de forme urbaine entre 2017 et 2021
Source : Données Sitadel



Logement individuel en cours de construction au sein de l'enveloppe urbaine à Saint-Augustin-des-Bois en juin 2022.
Crédit photographique : MERC/AT





Témoignage des élus :

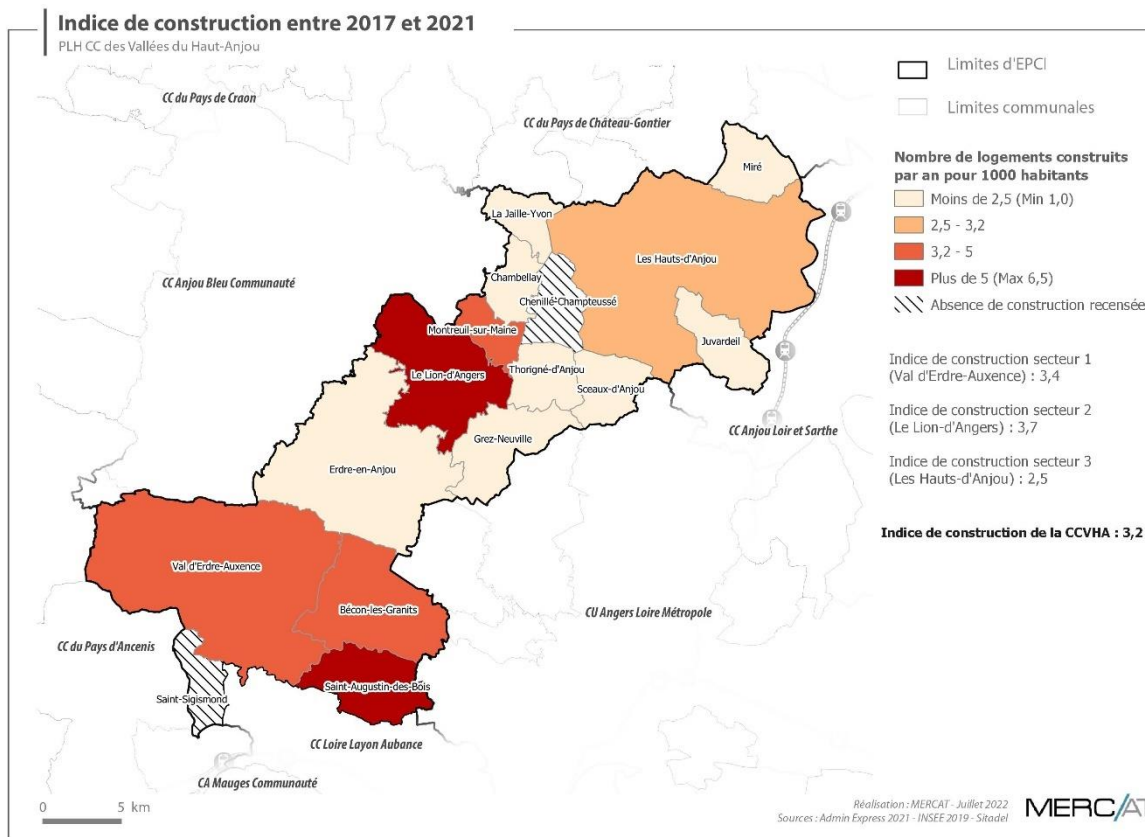
« Pour l'année 2022, trois nouveaux facteurs sont à considérer et pourraient fortement influencer la construction de logements. Premièrement, la hausse des coûts des matériaux, dans un second temps, la hausse des taux d'intérêts et des banques plus frileuses, et enfin, la hausse du coût de l'énergie. »

« L'attractivité des petites communes est liée au cadre de vie paisible proposé, et à la possibilité de résider en maison individuelle, mais il est également nécessaire d'organiser un développement territorial harmonieux en respectant les prescriptions du législateur en matière de sobriété foncière. »

« La loi Climat et Résilience aura un impact sur les possibilités de développement de lotissements au moyen-long terme. Il est nécessaire de négocier les conditions de densité de la construction avec les services de l'Etat. »

« Le marché privé s'autorégule en matière de construction et de réponse à la demande des ménages. Cependant, certains secteurs à identifier nécessiteraient d'élaborer une réelle stratégie intercommunale. »





L'indice de construction correspond au nombre de logements commencés pour 1 000 habitants, sur la période 2017-2021. Cet indice est calculé à l'échelon de chacune des communes.

A l'échelle de la Communauté de communes, sur la période récente, l'indice de construction s'élève à 3,2 logements par an pour 1 000 habitants entre 2017 et 2021, soit une valeur bien inférieure à la moyenne nationale (entre 6 et 7 logements par an pour 1 000 habitants).

Les secteurs 1 et 2 sont caractérisés par des dynamiques de construction similaires, supérieures à la moyenne intercommunale, tandis que le rythme de construction au poids de population a été bien moindre sur le secteur 3 des Hauts-d'Anjou. À l'échelle infra-communale, le territoire enregistre une dynamique de construction de logements différenciée. Les communes de Val d'Erdre-Auxence, Bécon-les-Granits, Saint-Augustin-des-Bois, le Lion d'Angers et Montreuil-sur-Maine enregistrent un indice de construction supérieur à la moyenne intercommunale.

A l'inverse, les communes de Erdre-en-Anjou, Grez-Neuville, Chambellay, Thorigné-d'Anjou, La Jaille-Yvon, Sceaux-d'Anjou, Les Hauts-d'Anjou, Juvardeil et Miré présentent des indices inférieurs à la moyenne de l'intercommunalité.

Libellé géographique	Population légale en 2019	Construction entre 2017 et 2021	Construction annuelle moyenne	Indice de construction
Secteur 1	15045	256	51	3
Erdre-en-Anjou	5739	49	9,8	1,7
Val d'Erdre-Auxence	4903	109	21,8	4,4
Bécon-les-Granits	2789	58	11,6	4,2
Saint-Augustin-des-Bois	1227	40	8	6,5
Saint-Sigismond	387	-	-	-
Secteur 2	10718	199	40	3,7
Le Lion-d'Angers	5023	148	29,6	5,9
Grez-Neuville	1432	15	3	2,1
Chambellay	397	2	0,4	1,0
Chenillé-Champteussé	342	-	-	-
Thorigné-d'Anjou	1235	10	2	1,6
La Jaille-Yvon	334	3	0,6	1,8
Montreuil-sur-Maine	775	15	3	3,9
Sceaux-d'Anjou	1180	6	1,2	1,0
Secteur 3	10539	132	26	2,5
Les Hauts-d'Anjou	8759	120	24	2,7
Juvardeil	807	4	0,8	1,0
Miré	973	8	1,6	1,6
Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou	36302	587	117	3,2

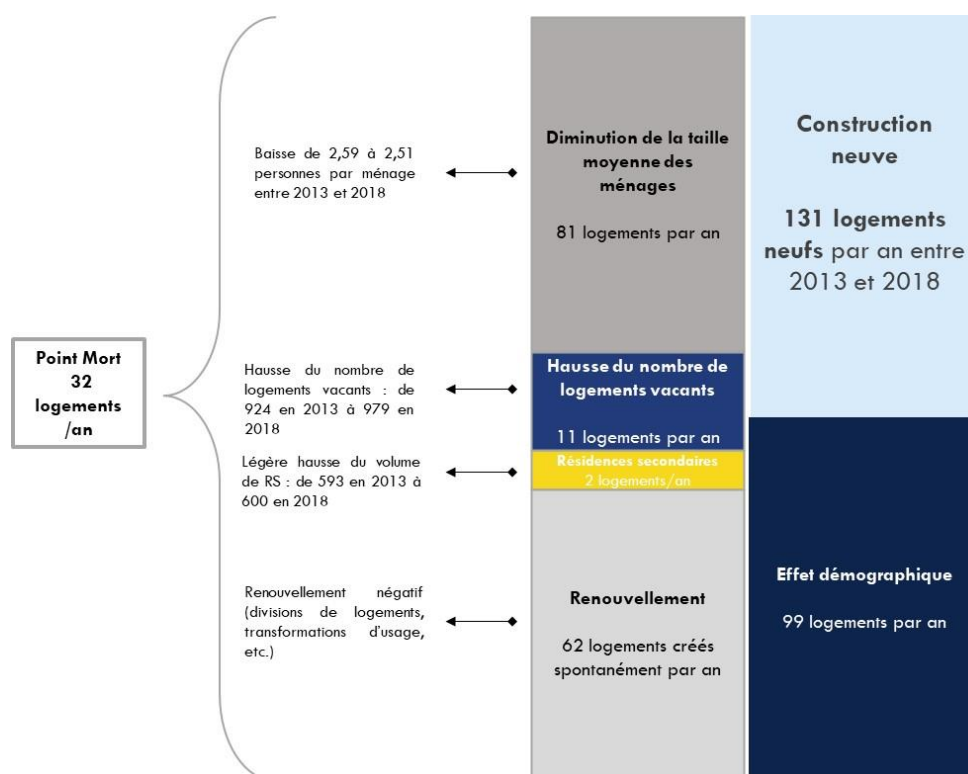
Source : Données SITADEL 2021

F. LE DESSERREMENT DES MENAGES CONSTITUE LE PREMIER FACTEUR DE BESOINS EN LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE MAIS IL EST COMPENSE PAR DES PHENOMENES DE DIVISIONS CONSEQUENCES DE LA TENSION IMMOBILIERE

Méthodologie – La notion de Point Mort de la construction

La notion de « Point Mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.



Entre 2013 et 2018, sur l'ensemble de l'intercommunalité, le volume de logements nécessaires pour maintenir la population est relativement bas et équivalent à 32 logements par an :

- **Le desserrement des ménages constitue le premier poste des besoins en logement** (81 logements par an) en lien avec le vieillissement de la population, les situations de décohabitation, et de séparations et divorces en hausse.
- **Dans une moindre mesure, des besoins ont été générés par la croissance du parc inoccupé de manière permanente** (13 logements par an dont 11 logements vacants et 2 résidences secondaires supplémentaires chaque année). Ce volume restreint traduit la tension croissante sur le parc de logements.
- **Le renouvellement du parc** est négatif et équivaut à la création de 62 logements par an dans le parc existant (division de logements, transformation d'usage, etc.), signal supplémentaire de la tension qui s'exerce sur les marchés immobiliers du territoire.

La construction neuve moyenne annuelle de 131 logements a très majoritairement servi à accueillir de la population supplémentaire (99 logements par an ont permis la croissance démographique).

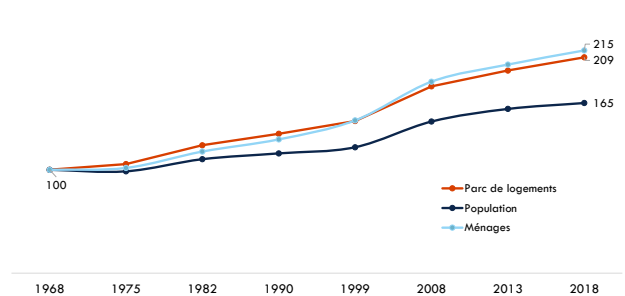


UN PARC DE LOGEMENTS VALORISE MAIS DES BESOINS EN LOGEMENTS ABORDABLES QUI TOUCHENT TOUTES LES ETAPES DU PARCOURS RESIDENTIEL

A. UN PARC DE LOGEMENTS A FORTE VOCATION RESIDENTIELLE, EN EXPANSION DEPUIS 1968

Le développement du parc de logements de la Communauté de communes des Vallées du Hauts-d'Anjou est continu depuis 1968 avec un volume total de logements qui a doublé en cinq décennies. Cette évolution est principalement liée au développement du parc de résidences principales qui constituent 90 % de l'ensemble des logements en 2018, soit 14 177 unités, avec une accélération à partir du début des années 2000. L'accroissement du parc de logements a été très important sur le secteur du Lion d'Angers (+130 % sur la période) contre (105 % sur le secteur de Val d'Erdre-Auxence et 96 % sur le secteur des Hauts-d'Anjou).

Evolution du parc de logements et de la population intercommunale en base 100 1968
Source : INSEE RP 2018



A l'échelle intercommunale, l'évolution du parc de logements a été plus rapide que la croissance démographique sur l'ensemble de la période. Entre 2013 et 2018, l'évolution de la population est excédentaire (+6 % en base 100² à 1968 en point de départ) cependant à un rythme moins soutenu que la croissance du parc de logements (+13 %).

Un territoire rural à forte vocation résidentielle, une dynamique de diversification des formes urbaines via la construction neuve



Maison individuelle à Brissarthe (Les Hauts-d' Anjou)



Maison individuelle groupée à Saint-Augustin-des-Bois



Maison de ville en centre-bourg du Louroux Béconnais (Val d'Erdre-Auxence)



Maison individuelle en bande au Lion d'Angers



Habitat Intermédiaire à Saint-Augustin-des-Bois



Petit collectif à Bécon-les-Granits

Crédit photographique : MERC/AT

² L'année de départ et de référence est 1968, elle est notée « 100 » pour faciliter la lecture de l'évolution de la population.

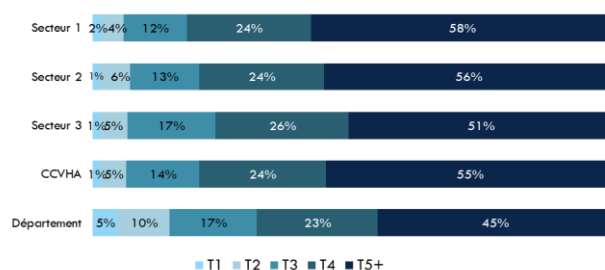
SYNTHESE DES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Un parc de logement peu diversifié, principalement constitué de grandes maisons individuelles

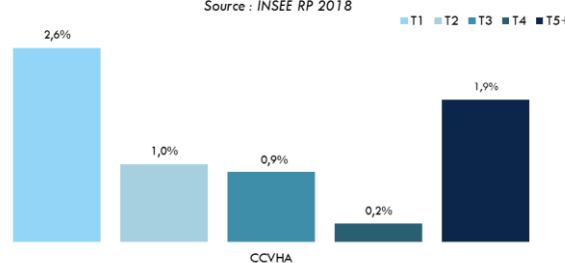
A l'échelle intercommunale, les logements individuels et les grands logements sont surreprésentés par rapport au département (92 % du parc de logements est composé de maisons individuelles pour 79 % de T4 et plus).

La dynamique de construction récente reflète pourtant une dynamique de diversification vers les petites typologies : avec une hausse conséquente des T1 (2,6 %/an) et des T2 (1 %/an). En parallèle, bien que le taux d'évolution des T4 reste faible (0,2 %/an), celui des T5 reste élevé (1,9 %/an) entre 2013 et 2018.

Répartition des résidences principales par typologie
Source : INSEE RP 2018



Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie entre 2013 et 2018
Source : INSEE RP 2018



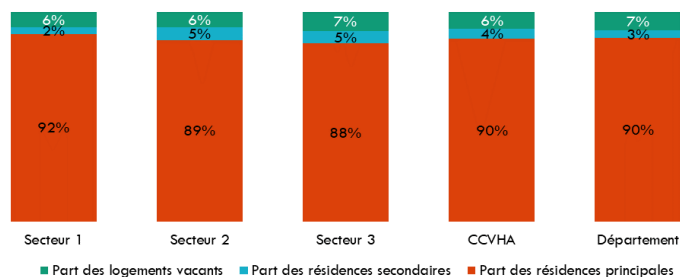
Un territoire à forte vocation résidentielle

Les résidences principales représentent 90 % du parc de logements au sein de l'intercommunalité, soit un taux comparable à celui du département.

Le taux de résidences secondaires reste restreint (5 % du parc de logements en 2018).

Selon la base LOVAC, le phénomène de vacance est également maîtrisé au sein du territoire et s'élève à 6 % du parc de résidences principales, soit un taux légèrement inférieur à celui du département (7 %).

Répartition des logements par catégorie
Source : INSEE RP 2018



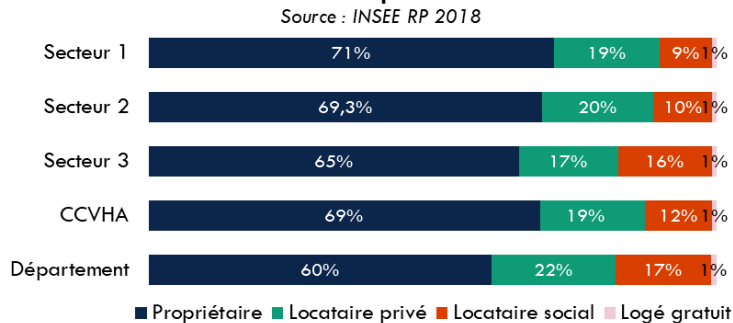
Des logements majoritairement occupés par leurs propriétaires

Compte-tenu de la vocation résidentielle du territoire, les résidences principales sont occupées en majorité par leurs propriétaires (69 %), soit une part supérieure à celle du département (60 %).

La part des locataires du parc privé est inférieure à celle du département (19 % contre 22 % à l'échelle du Maine-et-Loire).

A l'échelle intercommunale, la part des locataires du parc social est inférieure à la situation départementale (12 % contre 17 % en Maine-et-Loire). Cette part est cependant en augmentation entre 2013 et 2018 (+1 % par an).

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation
Source : INSEE RP 2018



B. UN PARC EN COPROPRIETES PEU DEVELOPPE SUR LE TERRITOIRE

Les copropriétés – Registre National des Copropriétés 2022

Parmi les 18 copropriétés identifiées au Registre National des Copropriétés (RNC), la majorité d'entre elles sont de petite taille : 17 sont de petites copropriétés de moins de 11 lots d'habitation, et une copropriété compte entre 50 et 200 lots d'habitation.

Les copropriétés du territoire sont localisées au sein des communes de Bécon-les-Granits, Les Hauts-d'Anjou (Châteauneuf-sur-Sarthe), Erdre-en-Anjou, Grez-Neuville, Le Lion d'Angers, Les Hauts-d'Anjou et Val d'Erdre-Auxence.

Les copropriétés – Observatoire de l'ANAH

De plus, l'Observatoire des copropriétés potentiellement fragiles de l'ANAH recense 14 copropriétés présentant des signes de fragilité (classe B à D) sur le territoire. Parmi elles, 35 % sont localisées à Bécon-les-Granits (5 unités) et 43 % au Lion d'Angers (6 unités).

De plus, 7 copropriétés localisées via la carte ci-dessous sont potentiellement très fragilisées (familles C et D). Parmi ces ensembles, toutes sont de petites copropriétés de moins de 11 lots où résident une majorité de locataires, et 6 ont été construites avant 1949. Ces ensembles sont concentrés au Lion d'Angers et à Val d'Erdre-Auxence.

Une grande majorité de copropriétés ne sont pas accompagnées par un syndic professionnel :

- 72 % sont sans syndic,
- 22 % disposent d'un syndic non professionnel.
- Seulement 6 % sont accompagnées par un syndic professionnel.

La date de construction des copropriétés est fortement secrétisée au sein du RNC, mais parmi les ensembles listés, 55 % des copropriétés sont anciennes et ont été construites avant 1975 (toutes sont des petites copropriétés de moins de 11 lots d'habitation).

Définition : Les copropriétés potentiellement fragiles

Ces données sont issues de l'observatoire des copropriétés de l'ANAH. La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :

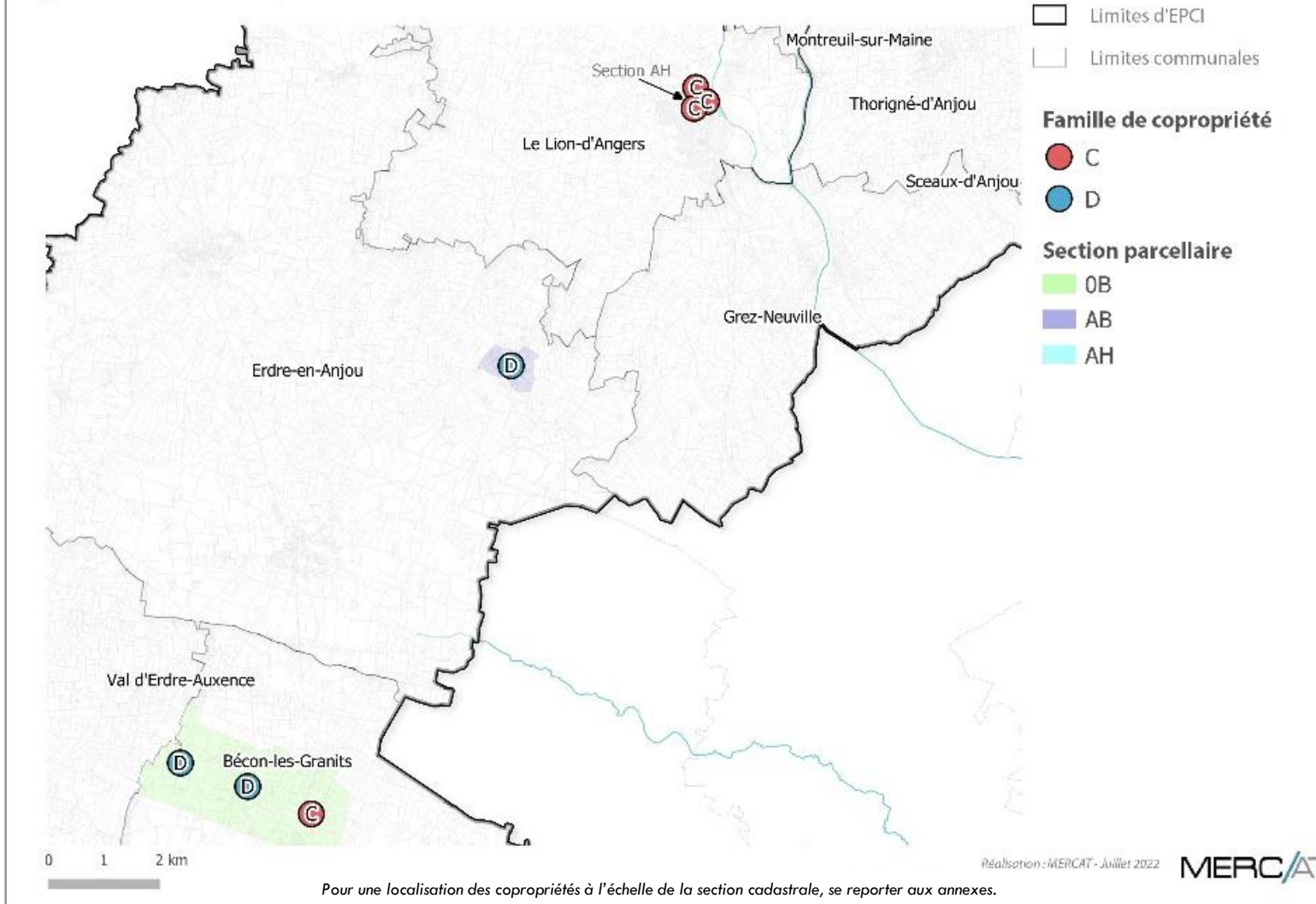
- situation socio-économique des occupants : revenu, suroccupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses ;
- Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre,
- Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans),
- Revenus des propriétaires occupants.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun des critères de difficulté. A partir de leur note moyenne globale, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.



Localisation des copropriétés potentiellement fragiles

PLH CC des Vallées du Haut-Anjou



C. DES ENJEUX D'INTERVENTION CIBLES AU SEIN DU PARC ANCIEN

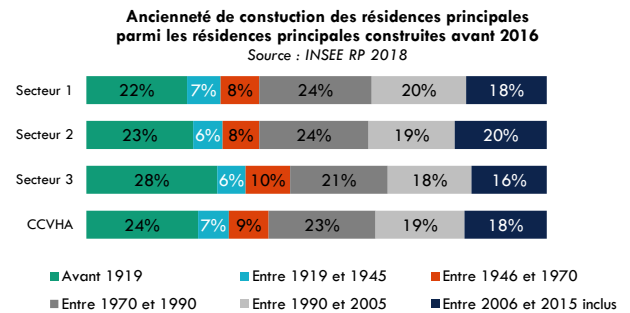
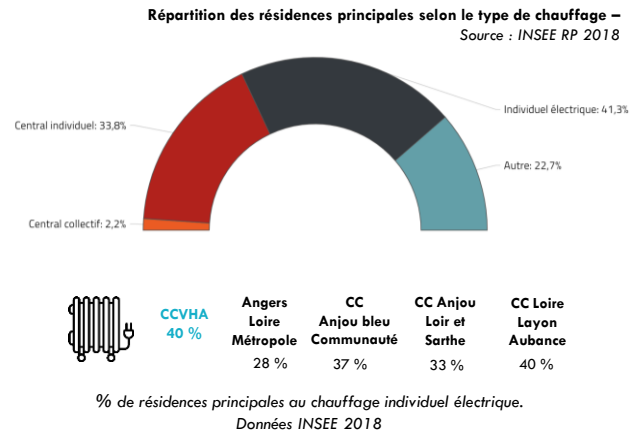
Des besoins d'accompagnement des ménages vers la rénovation au sein de secteurs stratégiques

Sur le territoire, 39 % des logements ont été construits avant 1970 et la première loi de réglementation thermique de l'habitat (1974). L'évaluation de l'ADIL 49 recense 5 070 logements sur 15 820 résidences principales avec une étiquette énergétique comprise entre E et G et considérées comme énergivores (soit 32 % du parc). Une partie du parc est ainsi caractérisée par des performances thermiques moindres. Selon les données ONPE 2021, 1 866 ménages sont en situation de précarité énergétique face au logement, soit 13 % des résidences principales du territoire potentiellement sont fortement consommatrices d'énergie. Ce constat s'explique notamment par la prépondérance du parc individuel sur l'intercommunalité, la grande majorité des logements disposent d'un chauffage individuel (75 %). De plus, la part des logements disposant d'un chauffage électrique, mode de chauffage le plus énergivore si la qualité du bâti n'est pas bonne, atteint plus de 40 % du parc de résidences principales, soit un taux plus élevé que celui des intercommunalités voisines.

Selon l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU réalisée sur le territoire, les besoins d'accompagnement du public vers la rénovation énergétique sont concentrés en centres-bourgs des communes. Ces secteurs regroupent une part importante de publics potentiellement éligibles à des aides à la rénovation des logements. L'étude a permis d'identifier 3 600 propriétaires occupants aux revenus inférieurs aux plafonds d'éligibilité ANAH, 1 800 propriétaires occupants d'un bâti potentiellement énergivore et éligibles à des aides de l'ANAH et 1 150 ménages occupant un bâti potentiellement énergivore avec des ressources inférieures au seuil de pauvreté.

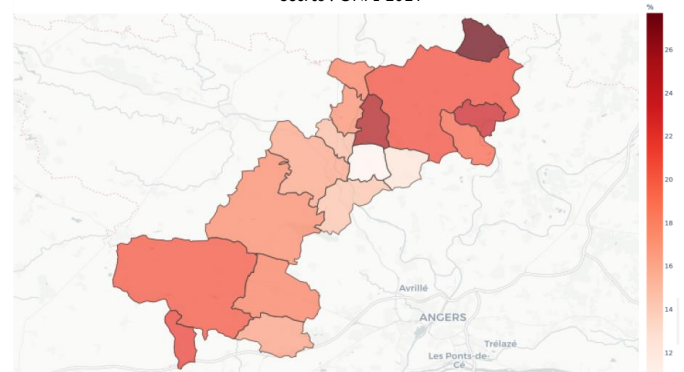
A l'échelle de l'armature territoriale, le secteur 3 concentre une part plus importante des situations de précarité énergétique, notamment en raison de l'ancienneté plus marquée du parc (44 % des résidences principales ont été construites avant 1970). A

l'échelle communale, 15 % des ménages sont en situation de précarité énergétique face au logement au sein des communes de Chenillé-Champteussé, Les Hauts d'Anjou (Châteauneuf-sur-Sarthe) Miré, Saint-Sigismond et Val d'Erdre-Auxence.



Part des ménages en situation de précarité énergétique face au logement

Source : ONPE 2021



Des actions ont été initiées par la collectivité afin d'intervenir sur la réhabilitation du parc privé : L'OPAH généraliste

Afin de répondre aux besoins de réhabilitations et de résorption des situations de mal-logement identifiées, la Communauté de communes s'est d'ores et déjà saisie de ces enjeux au travers de deux OPAH mises en œuvre entre 2019 et 2024. Les deux dispositifs sont animés par l'opérateur SOLIHA. Les objectifs de la première OPAH « généraliste », sur l'ensemble du territoire étaient les suivants :

- Accompagner le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie par des travaux d'adaptation,
- Résorber les situations de précarité énergétique, de mal-logement et développer des logements locatifs à loyer modéré,
- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement pour des ménages défavorisés,
- Réduire la consommation énergétique de l'habitat et limiter l'étalement urbain,
- Mobiliser la réhabilitation du parc existant comme levier de l'attractivité économique et soutien à l'emploi

Selon SOLIHA, en 2022, Le bilan de l'OPAH généraliste est très positif car les objectifs quantitatifs ont été atteints globalement à 93 % après trois années et demie d'activité. Plus précisément, sur le volet :

- **Adaptation** : l'objectif initial de 45 logements a fait l'objet d'un avenant pour rehausser les objectifs, dépassés fin 2020. En décembre 2022, l'objectif total s'élève à 105 logements à adapter et est réalisé à 96 %.
- **Amélioration énergétique** : le dernier bilan faisait état de 188 logements ayant fait l'objet d'une demande de subvention, soit 94 % de l'objectif.
- **Résorption de l'habitat dégradé** : Depuis le lancement de l'OPAH, 3 situations détectées ont abouti à une demande de subvention.

L'opérateur affirme que le succès rencontré sur la thématique amélioration énergétique s'explique principalement par la communication réalisée à l'échelle nationale, qui rayonne jusqu'à l'échelle locale. La promotion du

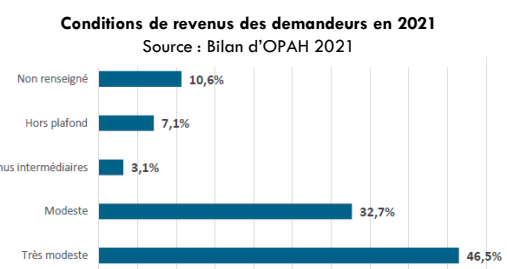
dispositif d'amélioration du parc à la perte de mobilité a également été efficace. A l'inverse, SOLIHA considère que l'atteinte des objectifs du volet habitat indigne pourrait être améliorée. Les difficultés rencontrées par l'opérateur sont l'identification des situations d'habitat indigne et dégradé. D'autre part, certaines situations ont été classées en « dossier insalubrité » et repris par le Programme d'Intérêt Général de Résorption de l'Habitat Dégradé ou Insalubre départemental.

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Total
Travaux d'économie d'énergie seuls	190	10	200
Travaux ciblant des logements indignes ou très dégradés	5	5	10
Travaux d'adaptation au vieillissement ou à la perte de mobilité	105	-	105

Objectifs quantitatifs de l'OPAH généraliste suite à l'avenant de novembre 2021.

Organisme	Aides aux travaux	Aide ingénierie	Prime Habiter mieux	Total
ANAH	1 684 650 €	274 400 €	386 500 €	2 345 550 €
CCVHA	430 000 €	160 500 €	-	590 500 €
CD49	126 000 €	50 000 €	-	176 000 €
Total	2 240 650 €	484 900 €	386 500 €	3 112 050 €

Coût total de l'OPAH généraliste. Source : avenant de l'OPAH en 2021.



Au total depuis 2019, 949 contacts ont été reçus et 595 visites de logement ont été effectuées par SOLIHA, avec une légère montée en puissance identifiée par l'opérateur entre 2020 et 2021.

Au global, sur la période 2019-2022, la quasi-totalité des personnes ayant bénéficié du dispositif étaient des propriétaires occupants (99 % en 2022 soit 290 sur 293 dossiers), majoritairement des ménages de deux personnes et plus. A l'inverse, les propriétaires bailleurs sont plus difficiles à capter (1 % soit 3

dossiers sur la période). Dans le cadre de l'animation de l'OPAH, SOLIHA a identifié une difficulté supplémentaire. En lien avec le profil majoritairement modeste et très modeste des demandeurs en 2021, certains ménages n'ont pas pu être accompagnés jusqu'à la réalisation d'une demande de subvention en raison d'un

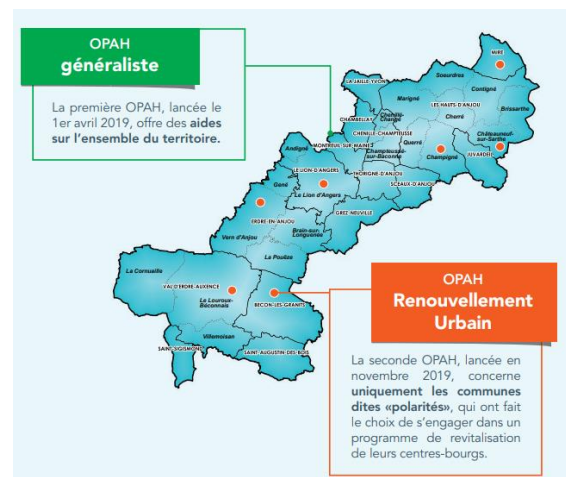
reste à charge trop important au regard de leurs ressources. A l'inverse, l'opérateur atteste qu'une très faible part des demandeurs dispose de ressources trop élevées pour être éligibles au dispositif.

Des actions ont été initiées par la collectivité afin d'intervenir sur la réhabilitation du parc privé : L'OPAH-RU

Également lancée en 2019, l'OPAH renouvellement urbain concerne les centres-bourgs de 7 communes du territoire Champigné, Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou), Miré, Le Lion d'Angers, Vern d'Anjou (Erdre-en-Anjou), Le Louroux-Béconnais (Val d'Erdre-Auxence), Bécon-les-Granits. Sur son périmètre, le dispositif a pour objectif d'inciter à la rénovation des immeubles et logements locatifs, notamment ceux vacants et dégradés, de mettre en œuvre des procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne, et d'initier le renouvellement urbain au sein des centres-bourgs des communes cibles grâce à des programmes d'intervention ciblés sur les espaces publics.

En 2020, malgré le recours au dispositif de communication « Diagnostic Énergétique Pour Accompagner La Rénovation » (DEPAR) en partenariat avec La Poste, le bilan de l'OPAH- RU en matière de communication est plus mitigé, notamment en raison de la crise sanitaire. Dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU, une « veille » a été réalisée sur les Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) par SOLIHA afin de pouvoir renseigner l'acquéreur de l'existence du programme, mais la transmission des DIA n'a pas constitué un automatisme pour toutes les communes. (source : Bilan de l'OPAH 2022). En 2021, SOLIHA a renforcé son plan de communication et d'animation, avec une rencontre des acteurs immobiliers locaux de mars à septembre, ainsi que de l'ensemble des secrétaires de mairie du périmètre durant l'été. Cette démarche n'a malheureusement pas permis d'atteindre les objectifs annuels de l'OPAH-RU : **en 2022 seulement 8 dossiers ont été traités sur un objectif annuel de 24 dépôts. En moyenne, le coût des travaux s'est élevé à 30 000 €.**

En parallèle, la Communauté de communes a déployé des aides complémentaires pour inciter au ravalement des façades des logements situés dans les périmètres de l'OPAH -RU, avec une aide fixée de 1 000 € à 1 200 € (en périmètre Bâtiments de France). Selon les techniciens de l'intercommunalité, le bilan de cette action est négatif, en lien avec un niveau de subvention qui ne fait pas effet levier auprès des propriétaires. En décembre 2022, depuis le début de l'opération, seulement 9 dossiers ont été déposés et 3 000 € d'aides réellement engagées pour un budget initial de 108 000 €. En conséquence, la CC des Vallées du Haut-Anjou mène une réflexion pour modifier le dispositif et rehausser le plafond de l'aire ou rediriger les aides initiales vers d'autres volets de l'OPAH, plus plébiscités par les ménages (notamment les volets amélioration thermique et adaptation).



Périmètre des deux OPAH (2019-2024). Source : Lettre d'information sur le dispositif



	Propriétaires Occupants	Propriétaires Bailleurs
Miré	6	1
Champigné	11	7
Châteauneuf-sur-Sarthe	21	9
Le Lion d'Angers	25	9
Vern-d'Anjou	6	2
Bécon-les-Granits	7	6
Le Louroux-Béconnais	10	14
Total	86	48
	134	

Objectifs quantitatifs de l'OPAH (source : Convention d'OPAH-RU des Vallées du haut-Anjou 2019-2024 suite à l'avenant de mars 2019)

En parallèle des dispositifs d'OPAH, une convention d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) a été signée avec les communes du Lion d'Angers, Champigné et Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou), Miré, Vern-d'Anjou (Erdre-en-Anjou), Bécon-les-Granits et Le Louroux-Béconnais (Val d'Erdre-Auxence), notamment pour conforter la politique de réhabilitation de l'habitat en centre-ville et accélérer les procédures d'aménagement. L'ORT a également permis de débloquer l'accès à des dispositifs de défiscalisation à l'instar du *Denormandie* dans l'ancien.

Enfin, en 2022, une Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique (PTRE) ayant comme porte d'entrée l'association Alisée a été déployée. Ce guichet unique de conseil aux particuliers et entreprises sur la rénovation énergétique permettra d'accompagner la montée en puissance de la communication autour des dispositifs de renouvellement urbain, notamment d'OPAH et d'OPAH-RU. Selon le bilan d'Alisée, porte d'entrée de la PTRE, en 2022, les résultats de la plateforme ont été les suivants :

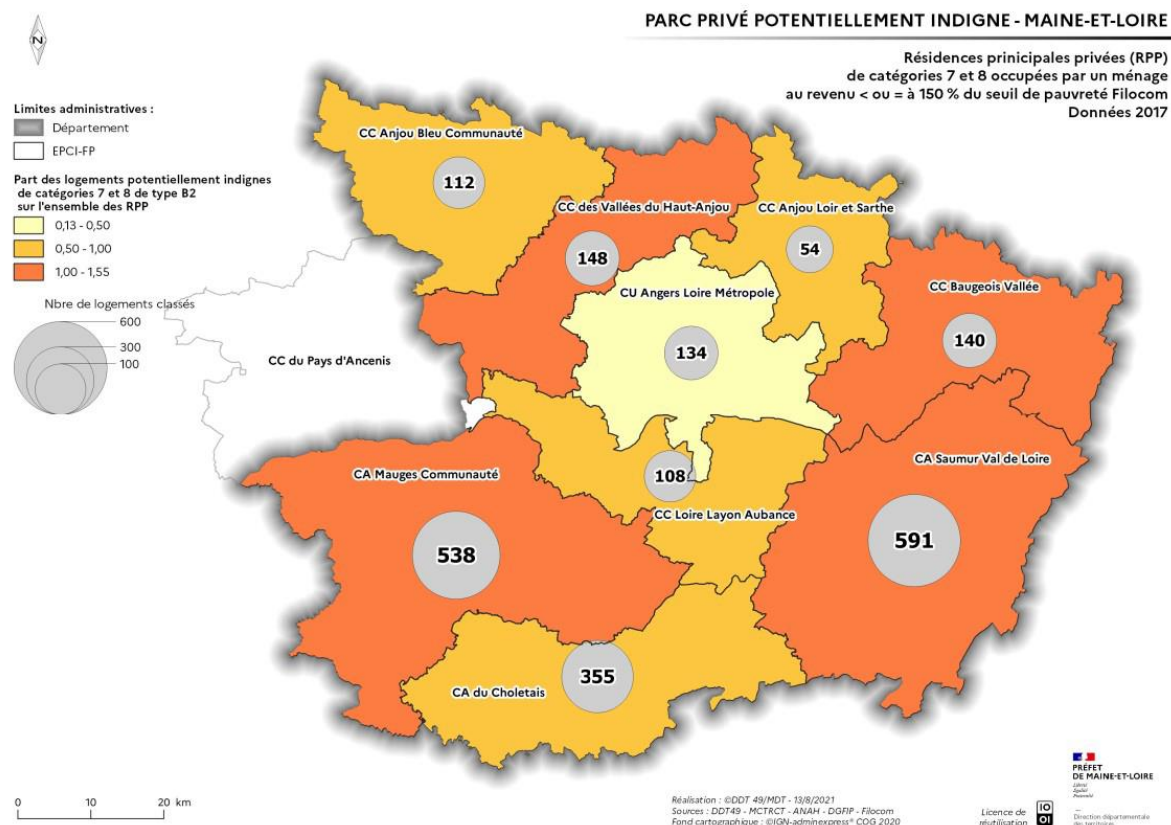
- 345 conseils téléphonique sur la rénovation énergétique (face à un objectif de 411, soit un taux d'atteinte à 84 %)
- 60 rendez-vous de conseil en permanence (face à un objectif de 64 : un taux d'atteinte à 94 %)
- 83 personnes sensibilisées lors des 9 animations réalisées dans l'année

	Aide aux travaux	Aide Ingénierie	Prime "Habiter Mieux"	Total
ANAH	1 587 000 €	107 404 €	191 600 €	1 886 004 €
CCVHA	379 700 €	28 676 €	-	408 376 €
Total	1 966 700 €	136 080 €	191 600 €	2 294 380 €

Modalités de financement du dispositif de l'OPAH-RU.
(Source : Avenant de l'OPAH-RU en mars 2019)



Des situations de mal-logement potentiellement invisibilisées mais qui restent ponctuelles



La part de logements potentiellement dégradés (catégories 6, 7 et 8 au classement cadastral) reste restreinte au sein de la CC des Vallées du Haut-Anjou avec 335 logements, soit 5,3 % du parc des résidences principales.

De plus, le volume des logements du Parc Privé Potentiellement Indignes (PPPI) médiocres ou très médiocres au classement cadastral est relativement faible. Ces situations de mal logement représenteraient environ 148 unités selon les données PPPI 2017, soit moins de 2 % du parc des résidences principales du parc privé contre 6 % à l'échelle du Maine-et-Loire (source : PAC 2021-PPPI B2 en 2017).

Ces logements PPPI de catégorie cadastrale 7 et 8 accueillent plus de 150 personnes dont les ressources fiscales sont inférieures à 150 % du seuil de pauvreté par Unité de Consommation (moins de 1100 euros par mois).

Plus de la moitié des résidents en logement du PPPI sont locataires du parc privé, majoritairement au sein de centralités.

En effet, près des deux tiers des logements PPPI sont localisées au sein des communes du Lion d'Angers (37 unités) et des Hauts-d'Anjou (54 unités), où elles représentent respectivement 1,6 % et 1,9 % des résidences principales du parc privé. Au global sur l'intercommunalité, 27 % de ces logements ont une superficie de 55 à 74 m²(40 unités). Les élus du territoire attestent que les situations de mal-logement sont majoritairement concentrées dans le parc ancien.

Selon le diagnostic du programme de revitalisation de cœurs de ville et centres-bourg réalisé sur le territoire en partenariat avec le Département, **les locataires en situation de mal logement se signalent peu spontanément.** Ils sont généralement captifs et évitent d'entrer en conflit avec leur propriétaire. De plus, pour les propriétaires occupants, il est souvent difficile d'identifier que son propre logement est indigne, et plus difficile encore de l'accepter et de communiquer vers l'extérieur sur cette difficulté.

En 2021, 14 logements ont été signalés au pôle départemental de la lutte contre l'habitat indigne pour l'ensemble du territoire intercommunal. Parmi ces signalements, 3 sont maintenant rénovés ou en cours de rénovation, et 11 font l'objet de mesures administratives et/ou d'un suivi de la part du Maire ou du Préfet.



Témoignage des élus :

« Sur le secteur 2, en raison du manque de logements sociaux, de nombreux locataires se reportent par défaut sur un logement locatif privé insalubre. Certains propriétaires ne comprennent pas la nécessité de réaliser des travaux. »

« La communication des collectivités avec l'Agence Régionale de la Santé et la cellule départementale de l'habitat indigne est excellente, malgré une baisse des signalements en 2021. »

« Le phénomène des marchands de sommeil constitue une réalité, mais il ne concerne que des communes rurales. »



D. LE PHENOMENE DE VACANCE EST MAITRISE SUR LE TERRITOIRE, DES ENJEUX DE RECONQUETE A AXER SUR DES BIENS VACANTS DEPUIS PLUS DE DEUX ANS

En 2021, selon le dernier millésime LOVAC, 6,2 % du parc privé est vacant, soit 898 logements. Au regard des différentes sources statistiques analysées, le phénomène de vacance est maîtrisé et peu élevé sur le territoire de l'intercommunalité. Par ailleurs, la reconquête des logements vacants n'est pas identifiée comme un enjeu local pour les partenaires. Ainsi, aucun d'objectif de résorption de la vacance n'est renseigné au PDHH, seul EPCI non-concerné à l'échelle du Maine-et-Loire.

Depuis 2008 et les trois derniers recensements de l'INSEE, le taux de vacance est demeuré stable, en 2018 il est inférieur aux moyennes départementale (6,8 %) et régionale (6,5 %). Entre 2013 et 2018, le taux de vacance n'a augmenté que de +1,1 % chaque année.

A l'échelle de l'armature territoriale, selon les données de l'INSEE, les situations de vacance sont plus importantes au sein du secteur 3, avec un taux de vacance légèrement en hausse depuis 2008. Le secteur 1 est caractérisé par une situation de stabilité du phénomène. La vacance est à l'inverse en baisse sur le secteur du Lion d'Angers. La commune centre du secteur a mis en œuvre une taxe sur les logements vacants, cela a engendré de nombreuses ventes sur la commune. A l'échelle intercommunale, les communes des Hauts-d'Anjou, de la Jaille-Yvon, Val d'Erdre-Auxence, Miré, Montreuil-sur-Maine, Saint-Augustin-des-Bois, Sceaux-d'Anjou et Erdre-en-Anjou ont également mis en place cette taxe (Source : LOVAC 2021).

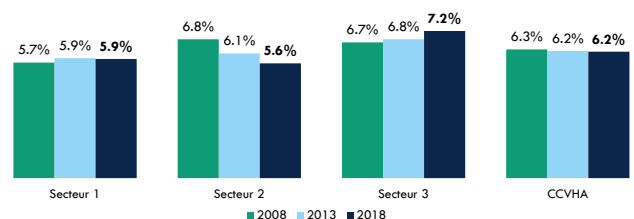
Depuis la crise sanitaire, les situations de vacance se sont fortement résorbées sur l'ensemble des secteurs, parfois au profit des résidences secondaires (notamment à la Jaille-Yvon), mais majoritairement pour une conversion en résidence principale. Ce constat atteste d'un regain de dynamisme sur le marché immobilier.

Des enjeux de résorption de la vacance demeurent cependant sur des biens inoccupés depuis plus de deux ans. Sur le territoire, cette vacance qualifiée de « structurelle » concerne

principalement des biens localisés en centre-bourg, aux caractéristiques suivantes :

- des logements collectifs (21 %, soit 76 unités),
- des petites typologies (44 % de T3 et moins, soit 157 unités),
- des logements anciens datant d'avant 1919 (75 %, soit 265 unités),
- Un quart défini comme logements médiocres ou très médiocres au classement cadastral (88 unités).

Evolution de la part des logements vacants depuis 2008
Source : INSEE RP 2018



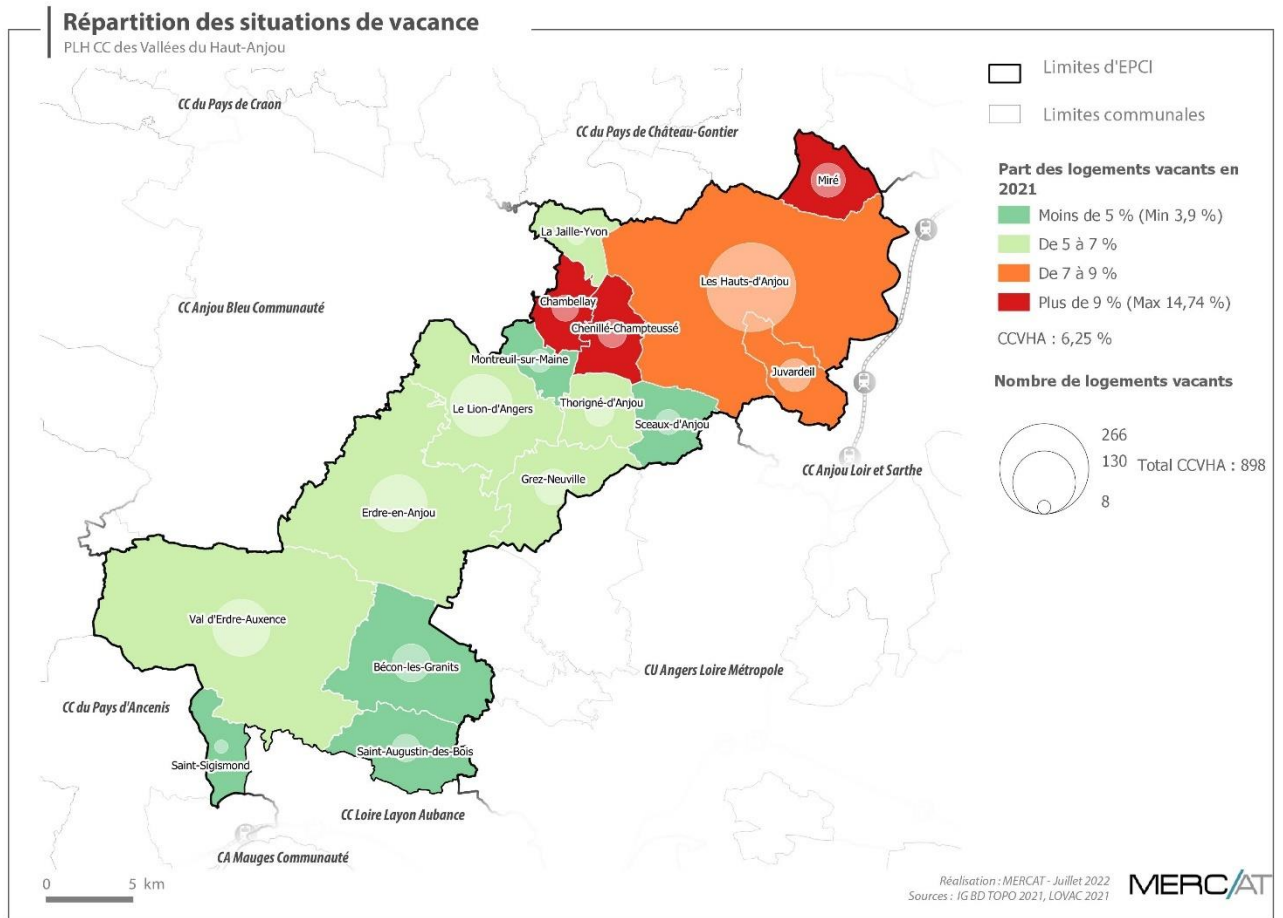
Témoignage des élus :

« Depuis la crise sanitaire, une diminution importante du nombre de logements vacants sur l'ensemble du territoire y compris sur des biens vacants de longue date. »

« Les logements réellement vacants constituent un potentiel de renouvellement de l'offre de logements majeur. »

« Les propriétaires de logements vacants ne sont pas forcément des ménages aisés, mais possiblement aussi des ménages aux ressources limitées qui n'ont pas les capacités de l'entretenir leur bien. »



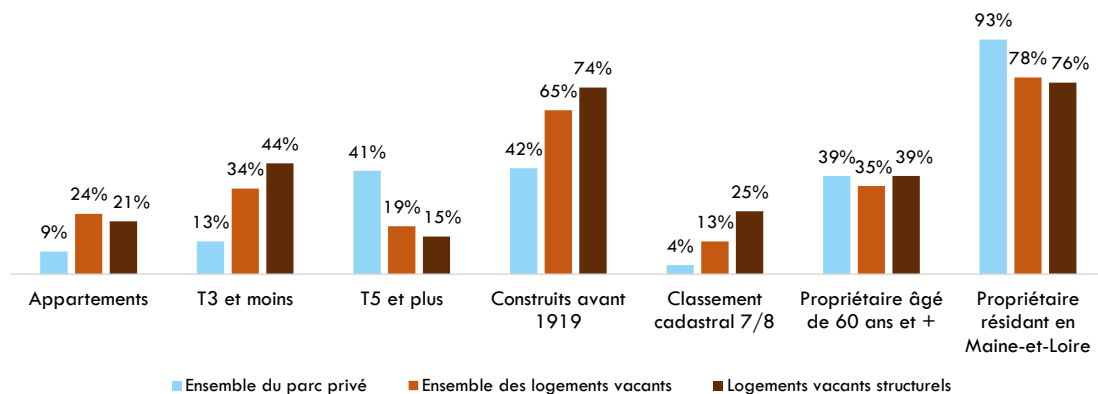


Selon les données LOVAC en 2021, le phénomène de vacance est plus important au nord du territoire, avec des taux de vacances supérieurs à 9 % du parc de logements privés à Miré, Chambellay et Chenillé-Champteussé. Les Hauts-d'Anjou concentre un volume de logements inoccupés conséquents (266 unités au total). Ce secteur concentre également plus de 45 % des logements vacants structurels du territoire, 160 unités au total soit 4 % du parc de logements privés du secteur. Sur le reste des Vallées du Haut-Anjou, les taux de vacance sont restreints et peuvent correspondre à une vacance « frictionnelle ». Cette vacance est liée au fonctionnement du marché immobilier car la mobilité dans le parc (transactions, relocations) induit une période d'inoccupation, généralement de courte durée.



Caractéristiques du parc de logements vacants de la CCVHA

Source : LOVAC 2021



Bilan du travail de fiabilisation de la vacance réalisé durant la phase diagnostic

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, les élus de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou se sont mobilisés afin de fiabiliser les données relatives à la vacance sur leur commune. A partir des informations renseignées sur la base LOVAC 2021 (localisation du logement vacant, adresse du propriétaire, durée de début de la vacance.³), élus et techniciens ont pu conforter ou réfuter les situations de vacance grâce à leur expertise du terrain.

D'août à septembre 2022, l'ensemble des communes ont réalisé cet exercice.

Le bilan de ce travail de recensement permet d'affirmer que les situations de vacance réelles sont surestimées au sein de sources statistiques. A l'échelle intercommunale, seulement 27 % des logements recensés au sein de la base LOVAC 2021 étaient effectivement vacants (240 sur 892 logements).

Ce phénomène s'explique notamment par le dynamisme du marché immobilier local à l'issue de la crise sanitaire. La majorité des élus a attesté lors des réunions et ateliers d'élaboration du diagnostic territorial que de nombreux biens auparavant vacants depuis une longue durée ont été vendus.

Le taux de vacance corrigé avec le recensement est ainsi inférieur à 2 % et atteste d'un marché immobilier très tendu, contre 6,2 % selon les données LOVAC et de l'INSEE. Un second facteur explicatif de cet écart entre les deux taux pourrait être lié à la dénomination erronée de la nature des biens lors de déclaration auprès de la Direction Générale des Finances Publiques.

Ce travail de fiabilisation permet d'objectiver le fait que les possibilités de reconquêtes au sein du parc existant sont extrêmement réduites.

³ Pour plus d'information sur la source statistique, se renseigner au dictionnaire des données mobilisées pages 14/15.



Les tableaux ci-après ont été compilés à la suite du travail effectué par les élus et techniciens des communes afin de fiabiliser les données LOVAC 2021. Traitements : MERC/AT, octobre 2022.

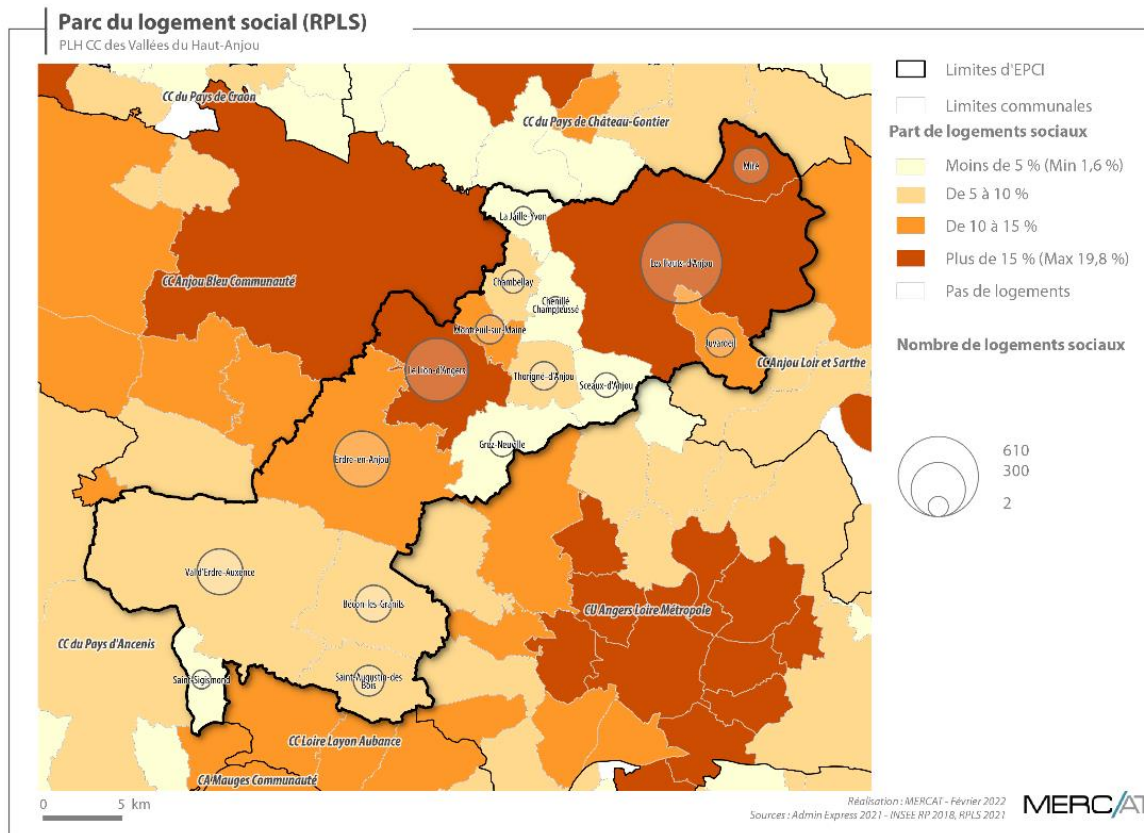
	Logements identifiés base LOVAC 2021	Logements effectivement vacants (retour communes)	Part des logements effectivement vacants
Secteur 1			
Saint-Sigismond	8	1	13%
La Cornuaille	30	18	60%
Bécon-les-Granits	44	12	27%
Saint-Augustin-des-Bois	22	5	23%
Le Louroux Béconnais	57	12	21%
Villemoisan	20	10	50%
Vern-d'Anjou	51	5	10%
Gené	8	5	63%
La Pouéze	31	7	23%
Brain-sur-Longuenée	19	4	21%
Secteur 2			
Montreuil-sur-Maine	15	4	27%
Grez-Neuville	39	9	23%
Thorigné-d'Anjou	24	3	13%
Chambellay	21	3	14%
La Jaille-Yvon	11	7	64%
Sceaux-d'Anjou	18	2	11%
Le Lion-d'Angers	105	25	24%
Andigné	13	1	8%
Chenillé	11	2	18%
Champlesse	12	5	42%
Secteur 3			
Juvardeil	31	20	65%
Miré	35	19	54%
Brissarthe	27	5	19%
Châteauneuf-sur-Sarthe	101	18	18%
Contigné	23	9	39%
Marigné	20	4	20%
Cherré	14	8	57%
Champigné	66	12	18%
Querré	6	2	33%
Soeurdres	10	3	30%
Total communes ayant effectué leur recensement	892	240	27%

	Nombre de logements d'habitation au sein du parc privé	Taux de vacance INSEE 2018	Taux de vacance LOVAC 2021	Taux de vacance recensé après fiabilisation
Bécon-les-Granits	1126	4.5%	3.9%	1.1%
Chambellay	203	9.7%	9.9%	1.5%
Chenillé-Champteussé	156	7.6%	14.7%	4.5%
Les Hauts-d'Anjou	3474	6.6%	7.7%	1.7%
Grez-Neuville	640	7.1%	6.1%	1.4%
La Jaille-Yvon	177	7.1%	5.6%	4.0%
Juvardeil	384	8.7%	8.3%	5.2%
Le Lion-d'Angers	1964	5.5%	6.5%	1.3%
Val d'Erdre-Auxence	1937	7.1%	5.5%	2.1%
Miré	381	10.9%	9.2%	5%
Montreuil-sur-Maine	312	4.3%	4.8%	1.3%
Saint-Augustin-des-Bois	486	5.3%	4.5%	1.0%
Saint-Sigismond	174	5.7%	4.6%	0.6%
Sceaux-d'Anjou	407	4.9%	4.4%	0.5%
Thorigné-d'Anjou	436	2.7%	5.5%	0.7%
Erdre-en-Anjou	2091	5.5%	5.1%	0.8%
CCVHA		6.2%	6.2%	1.7%



E. LA TENSION SUR LE PARC SOCIAL INTERCOMMUNAL EST CROISSANTE

Le parc social est concentré au sein des polarités du territoire



En 2021, 1 735 logements sociaux conventionnés appartiennent au parc des bailleurs sociaux, soit 12,2 % du parc de résidences principales. Ces logements sont principalement concentrés au sein des polarités du territoire : **un tiers est localisé aux Hauts-d'Anjou et 20 % au Lion d'Angers**, comme en atteste le détail par commune du parc social en 2021 selon les données RPLS ci-dessous.

Commune	Nombre de logements sociaux conventionnés	Poids des LLS conventionnés au sein du parc
Bécon-les-Granits	81	2,9%
Chambellay	14	3,5%
Chenillé-Champteussé	2	0,6%
Les Hauts-d'Anjou	609	7,0%
Grez-Neuville	20	1,4%
La Jaille-Yvon	4	1,2%
Juvardeil	38	4,7%
Le Lion-d'Angers	344	6,9%
Val d'Erdre-Auxence	155	3,2%
Miré	77	7,9%
Montreuil-sur-Maine	36	4,7%
Saint-Augustin-des-Bois	45	3,7%
Saint-Sigismond	4	1,0%
Sceaux-d'Anjou	18	1,5%
Thorigné-d'Anjou	34	2,8%
Erdre-en-Anjou	254	4,4%



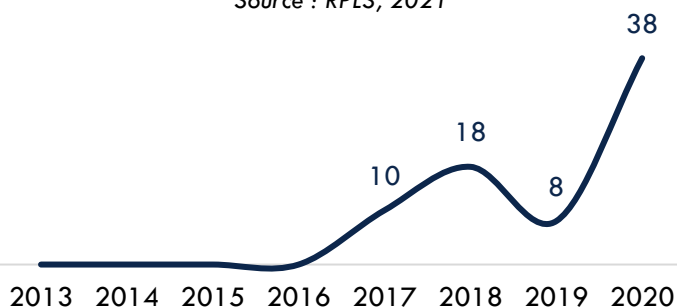
Résidence « Les Charmes » à Saint-Augustin des Bois. La résidence comprend 8 logements locatifs sociaux en T3 et T5. Les logements du rez-de-chaussée disposent tous d'un patio privé et ceux situés à l'étage sont conçus avec une terrasse. Le bailleur social Maine-et-Loire Habitat a réalisé un Bâtiment à Basse Consommation (BBC).
Crédit photographique : Merc/At



QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL ?

Mises en service de logements sociaux sur la période récente sur les Vallées du Haut-Anjou

Source : RPLS, 2021



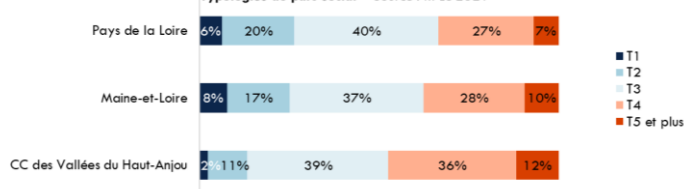
Une reprise de l'activité de construction de logements aidés depuis 2016

Au 1^{er} janvier 2021, l'intercommunalité regroupe 1 735 logements sociaux conventionnés et détenus par des bailleurs, soit 4,8 % du parc de résidences principales.

Aucune commune de l'intercommunalité n'est concernée par les objectifs de la loi SRU.

Le territoire enregistre une reprise de l'activité de construction de logements sociaux sur les cinq dernières années.

Typologies du parc social - Source : RPLS 2021



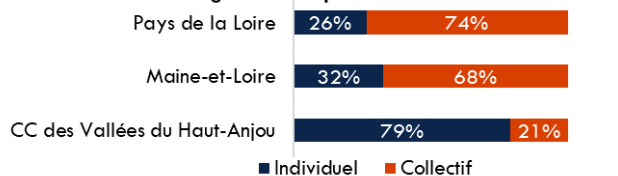
Une prépondérance des maisons individuelles

Le parc social intercommunal est composé très majoritairement d'une offre individuelle (79 %), à l'inverse du département et de la région.

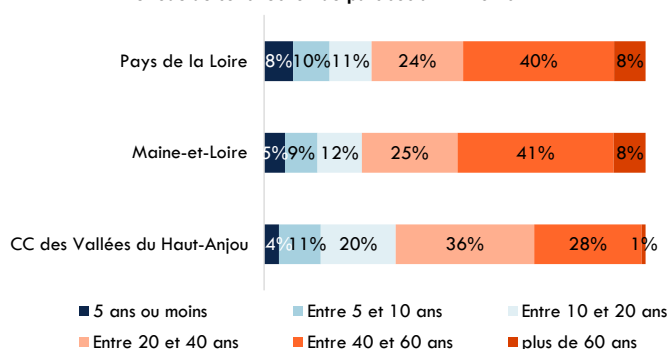
La répartition des typologies est dominée par les T3 et T4, qui représentent les trois-quarts du parc.

En comparaison avec le parc social du département, les logements familiaux sont davantage présents (48 % de T4 et plus, contre 38 % pour le Maine-et-Loire), tandis que les petites typologies sont sous-représentées (13 % de studios et T2, soit 230 unités).

Forme de logements du parc social - Source : RPLS 2021



Période de construction du parc social - RPLS 2021

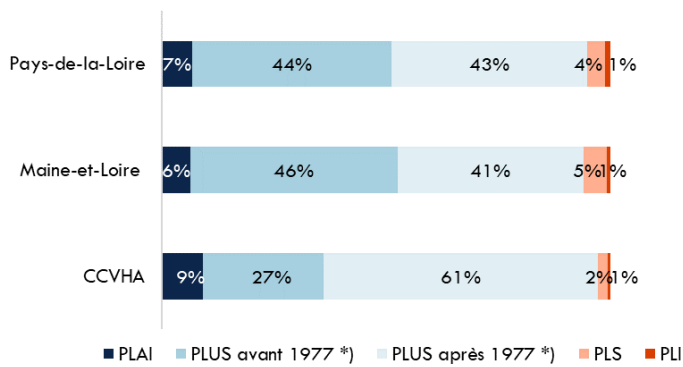


Un parc relativement récent mais des enjeux de rénovation importants

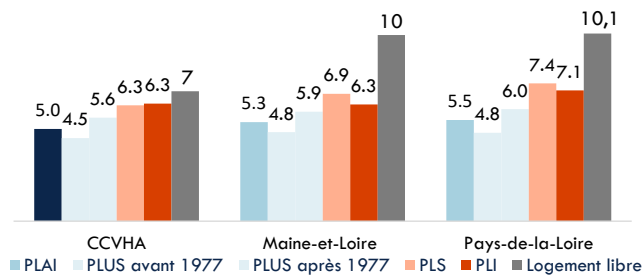
À l'échelle de l'ensemble du parc social, les logements sont plus récents que la moyenne du département et de la région : 29 % ont été construits il y a plus de 40 ans (contre la moitié du parc social départemental et régional) et près d'un tiers il y a moins de 20 ans.

Le territoire regroupe pourtant une forte part de logements présentant une classe énergétique faible (34 % de logements en classe E, F, G), potentiellement très énergivores. Cependant, la réglementation oblige les bailleurs à réhabiliter les logements les plus énergivores donc cette situation ne devrait perdurer dans le temps.

Financement du parc social - source : RPLS 2021



Loyers moyens par types de financement (€/m²) - source : RPLS, ecologie.gouv.fr, CLAMEUR



Une majorité de logements financés PLUS

La majorité des logements de la Communauté de communes ont été financés en PLUS (88 %).

Compte-tenu de la moins grande ancienneté du parc intercommunal, la part des logements PLUS construits après 1977 est plus élevée qu'aux échelons supérieurs.

À l'instar des autres niveaux territoriaux, la part des logements très sociaux (PLAI), à destination d'un public très précaire, ainsi que des logements PLS et PLI, qui ciblent des ménages au-dessus des plafonds de ressources HLM, sont très minoritaires.

Le niveau de loyer moyen du parc social des Vallées du Haut-Anjou (5,2 €/m²) est légèrement inférieur à celui du département (5,4 €/m²) et de la Région (5,5 €/m²). Il est par ailleurs noté peu d'écart de loyer moyen entre les communes du territoire.

	Taux de vacance totale (en%)	Taux de vacance <3 mois (en%)	Taux de rotation (en %)
Vallées du Haut-Anjou	3,03	1,80	8,44
Maine-et-Loire	2,01	0,84	9,05
Pays-de-la-Loire	2,21	1,01	8,90

Une vacance très limitée au sein du parc social

Le taux de vacance sur le territoire de l'intercommunalité est limité (3,03 %) bien qu'il soit légèrement plus important que celui du département (2,01 %) et de la région (2,21 %).

Un taux de rotation important (8,44 %) fait partie des signaux de tension qui s'appliquent également au sein du parc social.

Témoignage des acteurs de l'habitat

« La pression qui s'exerce sur le parc social est importante mais en parallèle, le développement de l'offre locative sociale reste restreint. Depuis 2 ans, le territoire n'atteint pas l'objectif fixé au PDHH (entre 23 et 28 logements locatifs sociaux par an, 15 % de la production neuve inscrite au PDHH). Il faut veiller à ne pas avoir un décrochage par rapport aux autres territoires de Maine-et-Loire. »

« Le parc social est relativement énergivore malgré une ancienneté de construction assez récente. Les bailleurs sociaux du territoire bénéficient d'une enveloppe d'aides importante pour les réhabilitations. »

« Au Lion d'Angers, des logements communaux et l'ancienne maison de retraite ont été vendus à des bailleurs sociaux qui ont réalisé des travaux de rénovation (isolation thermique et augmentation de la performance énergétique globale des logements), ce que la commune n'aurait pu porter sur ses propres fonds. »

« Les bailleurs sociaux attestent de besoins croissants d'adaptation du parc à la perte d'autonomie du public. »

Une pression de la demande croissante notamment sur les petites typologies, mais une pression inégale selon les communes

La pression de la demande locative sociale est en hausse ces dernières années sur le territoire et le parc social est soumis à une pression importante tout comme les marchés immobiliers privés. En 2021, le territoire enregistre 600 demandes pour 158 attributions, soit 3,8 demandes pour 1 attribution au cours de la même année. Cet indice est plus important qu'en 2016 (2,2 demandes pour 1 attribution) mais reste similaire à la moyenne départementale (3,9 demandes pour 1 attribution).

Plus de 36 % des demandes sont concentrées sur la commune du Lion d'Angers, soit un indice de pression très élevé avec plus de 10,9 demandes pour 1 attribution. La commune des Hauts-d'Anjou a également concentré 29 % des demandes, avec une pression sur les attributions moindre (3,3). La commune constitue le premier territoire en matière d'attributions (33 %), le reste des attributions a été réalisé en diffus au sein des autres communes.

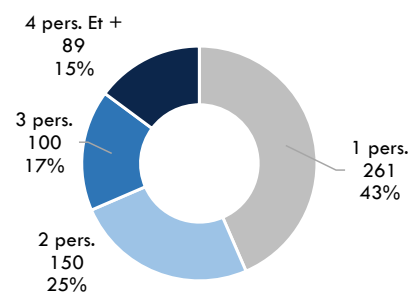
Les besoins locatifs sociaux portent en premier lieu sur des petites et moyennes typologies (27 % de demandes de T2, soit 164 demandes et 52 % de T3 soit 242 demandes). Les capacités d'attributions sur les T2 logements sont très limitées (19 demandes satisfaites) et

induisent une pression plus forte (8,6). Ce constat s'explique par la part importante de petits ménages parmi les demandeurs : 43 % sont des ménages isolés et un quart sont des couples sans enfants. La pression est moins importante pour les logements T3.

La pression est également très élevée sur les T1 avec seulement 9 attributions accordées (pression de 5,3). Sur le reste des typologies, la pression de la demande est similaire ou inférieure à la situation globale.

Répartition des demandes selon la taille du ménage demandeur

Source : SNE 2021

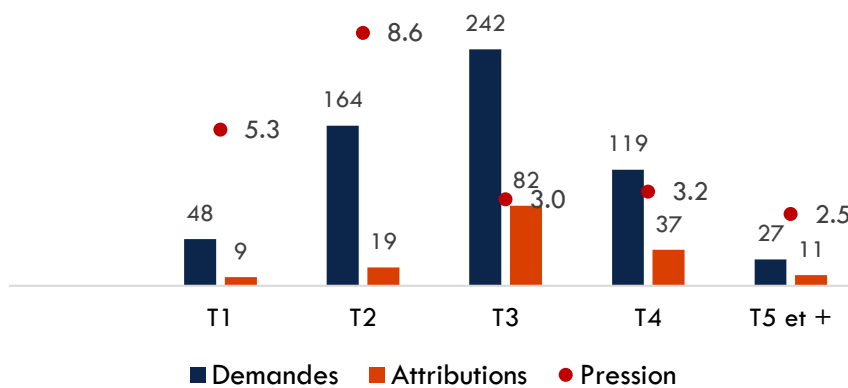


	Demandes formulées en 2021	Répartition des demandes
Bécon-les-Granits	46	8%
Erdre-en-Anjou	58	10%
Grez-Neuville	10	2%
Le Lion-d'Angers	217	36%
Les Hauts-d'Anjou	173	29%
Miré	13	2%
Val d'Erdre-Auxence	48	8%
Autres communes	35	6%
CCVHA	600	

Répartition des demandes de logement social formulées en 2021 - Source : SNE 2021

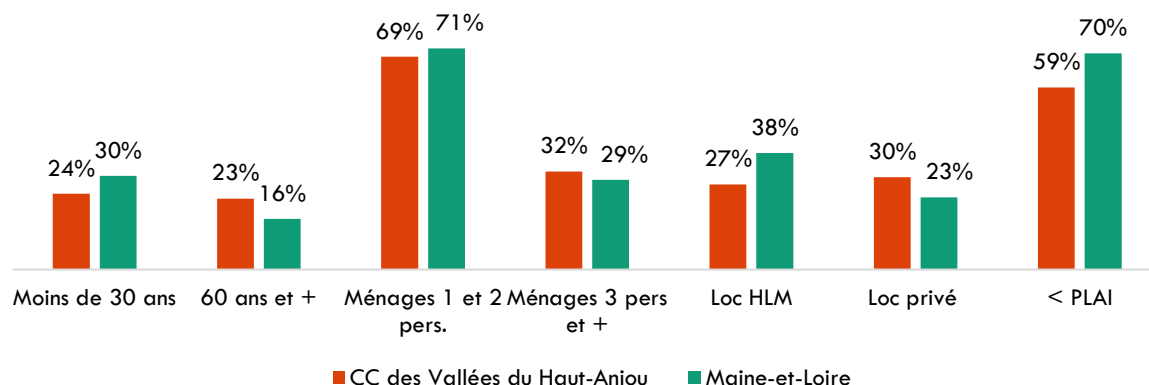
Indice de pression sur le parc social selon la typologie du logement

Source : SNE 2021



Synthèse des caractéristiques des demandeurs du parc social

Source : SNE 2021



- **Une demande de logements sociaux formulée notamment par les petits ménages** (69 % des demandes sont composés d'une ou deux personnes : personnes seules, familles monoparentales, couples sans enfants, etc.) Une part comparable à celle du Maine-et-Loire.
- **Une part importante de moins des 30 ans qui représentent 24 % des demandeurs** de l'intercommunalité, et 30 % à l'échelle du département.
- **A l'instar des moins de 30 ans, la catégorie des 60 ans et plus représente une part importante des demandeurs sur le territoire** (23 %). Une part plus élevée que le département (16 %).
- **Un profil des demandeurs moins précaire que celui du département** (59 % des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI contre 70 % à l'échelle du département).
- **Plus d'un tiers des demandeurs vivent dans le parc privé**, une surreprésentation par rapport au département, à mettre en relation avec des prix élevés au sein du parc privé qui peuvent expliquer le souhait de certains ménages de trouver une réponse dans le parc social plus en adéquation avec leurs ressources.
- **Une plus faible part de demandes de mutation** : 27 % des demandes émergent de ménages déjà logés dans le parc social, une part moindre par rapport au département (39 %).

F. DES BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT POUR ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS

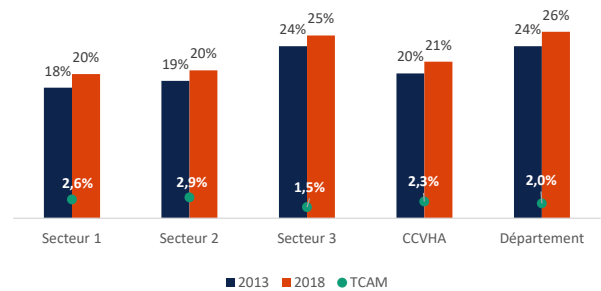
Le maintien à domicile des séniors un enjeu important sur le territoire

En 2018, le territoire compte 7 787 personnes de 60 ans et plus, soit 21 % de la population. La part de la population des 60 ans et plus a augmenté de +2,3% par an entre 2013 et 2018, soit près de 167 séniors par an sur la dernière période. Une part plus importante des séniors est observée sur les communes du secteur 3 (25% de la population). Les 60 ans et plus représentent 20 % de la population du secteur 1 et 2.

Le vieillissement de la population nécessite une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel au sein d'un habitat et d'un environnement adapté (proximité des services et équipements). En effet, aujourd'hui, tous les logements occupés par des séniors ne sont pas adaptés à leurs besoins (phénomène de sous-occupation, présence d'escaliers, baignoires, etc.).

A l'échelle intercommunale, 37 % des résidences principales sont caractérisées par une situation de sous-occupation accentuée (soit un différentiel de 3 et plus entre le nombre de pièces et d'occupants au sein du logement). Le phénomène est particulièrement marqué au sein des ménages composés d'une et deux personnes : 42 % des résidences principales sont occupées par une ou deux personnes disposant d'un logement de 4 pièces ou plus. Ce constat s'explique notamment par le vieillissement de la population qui s'est amorcé et par la part conséquente de grands logements sur le territoire. Afin de faciliter le maintien à domicile des séniors, un service d'accompagnement est proposé par les structures ADMR, Viexidom, et Axseo sur le territoire, ainsi que par le CIAS qui coordonne le portage de repas à domicile.

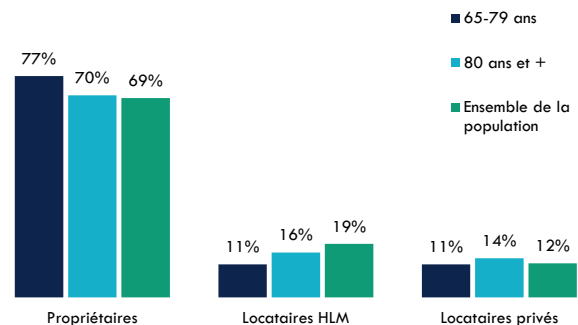
Evolution de la part des 60 ans et plus entre 2013 et 2018
Source : INSEE 2018



PROFIL DES SENIORS

- Des ménages de plus de 65 ans très majoritairement propriétaires de leur logement (77 % pour les 65-79 ans et 70 % pour les 80 ans et plus) et occupent une maison (95 % pour les 65-79 ans comme pour les 80 ans et plus) - la présence de propriétaires âgés dans de grands logements individuels peut être à l'origine de difficultés d'entretien et de situation de sous-occupation.
- 11 % des ménages de 65 à 79 ans et 16 % des ménages de 80 ans et plus sont locataires du parc social.
- La demande locative des ménages de 60 ans et plus est similaire à la demande globale avec 3,7 demandes pour 1 attribution), mais s'est accentuée depuis 2019 (2,4 demandes pour 1 attribution).

Statuts d'occupation de la population séniore
Source : INSEE RP 2018





Retour des élus

« A Val d'Erdre-Auxence, une dynamique de vieillissement de la population est observée, 8 logements seniors sont actuellement occupés et 6 sont en projet de construction sur la commune. »

« A Saint-Augustin-des-Bois, l'offre en logements à destination des seniors est attractive, les résidents des lotissements sont des jeunes ou des retraités originaires de grandes villes à l'instar de Nantes. »

« Le changement de domicile vers du logement classique adapté doit être anticipé avant 75-80 ans. »

Etablissements	Places	Taux d'équipement		
		CCVHA	Maine et Loire	Pays-de-la-Loire
Hébergement complet EHPAD	482	168,2	122,8	124,6
EHPAD LES FONTAINES-LES HAUTS D'ANJOU	81			
EHPAD LES RESIDENCES BOCAGE D'ANJOU-BÉCON LES GRANITS	59			
EHPAD LES RESIDENCES BOCAGE D'ANJOU-LE LION D'ANGERS	71			
EHPAD LES RESIDENCES BOCAGE D'ANJOU-ERDRE EN ANJOU	51			
EHPAD BEAUSOLEIL-MIRE	73			
EHPAD LES ACACIAS- LES HAUTS D'ANJOU	97			
EHPAD SAINT-JOSEPH-CHENILLE CHAMPTEUSSE	50			
Hébergement hors EHPAD	102	35,6	43,8	28,1
RESIDENCE LES GRILLONS-VAL D'ERDRE AUXENCE	83			
RESIDENCE MARPA LES GENETS-VAL D'ERDRE AUXENCE	19			

Nombre de places et taux d'équipement à destination des seniors. Source : FINESS, 2022 et STATISS, 2021.

Le territoire dispose également d'une offre en structure d'hébergement à destination des seniors en fin de parcours résidentiel. Selon le répertoire FINESS en 2020, les infrastructures intercommunales permettent d'accueillir **102 résidents en résidence autonomie et 482 résidents en Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)**.

La Communauté de communes est ainsi **mieux dotée en EHPAD que le Maine-et-Loire et le Pays-de-la-Loire. Mais dispose d'une capacité d'accueil en résidence autonomie plus limitée que la moyenne départementale.**

En parallèle, des projets d'habitat inclusif ont été expérimentés localement. En 2020, à Champigné (Les Hauts-d'Anjou), l'association 1000 feux a porté un projet de 18 logements en maisons individuelles inclusives, au loyer modéré (445 €/mois charges incluses) à destination des seniors. Les logements de plain-pied font une superficie inférieure à 50 m² et jouxtent une salle d'activité commune pour faciliter la sociabilité entre les seniors.

A Contigné (Les Hauts-d'Anjou), 20 places sont également disponibles au sein du béguinage communal. Le lotissement du Pré-Fontaine à Bécon-les-Granits a également permis de commercialiser 10 logements à destination des seniors. Des projets d'habitat inclusif similaires sont également en cours de réflexion au sein des communes de Grez-Neuville et des Hauts-d'Anjou en 2022 (source : <https://data.maine-et-loire.fr/>).



La résidence autonomie Les Grillons. Crédit photographique : site internet de la structure





Représentantes de l'association 1000 feux devant les logements, en février 2022. (©Hauts-d'Anjou)



Témoignage des acteurs de l'habitat et gestionnaires de résidence autonomie sur le territoire :

« Sur la commune des Hauts-d'Anjou, commune lauréate Petites Villes de Demain, une aide en ingénierie de 10 000 € pour le développement d'une offre de logements inclusifs est mobilisable. »

« La tension croissante sur les aidants familiaux justifie le départ en structure pour les séniors. »

« Les séniors qui intègrent la résidence des Acacias à Champigné sont principalement originaires du secteur et des EPCI limitrophes à 70 %. Les 30 % restants rejoignent la structure par logique de rapprochement familial, lorsque leurs enfants s'installent localement. »



G. UNE FORTE DEMANDE D'ACCES AU LOCATIF FORMULEE PAR DES JEUNES EN DEBUT DE PARCOURS RESIDENTIEL

Le territoire compte **5 688 jeunes** âgés de 15 à 29 ans, **soit 16% de la population totale** : cette part est inférieure à celle du département (18%). Le territoire est attractif pour des jeunes ménages en raison de sa proximité avec Angers, et des prix de l'immobilier plus abordables. **Cependant, la structuration du parc de logements, principalement constitué de grandes maisons en propriété occupante, ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins des jeunes en début de parcours résidentiel.** Les T1 et T2 ne représentent que 6 % de l'offre de résidences principales (340 unités). **Les petits logements sont également insuffisamment développés au sein du parc social** : ils ne représentent que 13 % du parc. En parallèle, près d'un quart des demandeurs de logement social étaient âgés de moins de 30 ans en 2021, avec un indice de pression pour accéder à un logement aidé plus élevé et en forte hausse depuis 2019.

Or, les alternatives de logement dans le parc locatif privé sont restreintes. Selon les données FINESS 2019 (Cf : tableau page 68), la quasi-totalité des jeunes du territoire disposent des ressources suffisantes pour accéder à un logement dans le parc privé. 100 % des jeunes peuvent prétendre un logement T2 et 80 % un T3. Le marché locatif privé est ainsi relativement accessible, mais son offre est insuffisamment développée.

Les Vallées du Haut-Anjou disposent d'une seule structure spécialisée pour faciliter le logement de ce public : une résidence jeune localisée sur la commune du Lion d'Angers. Au total 21 T1 (14 T1, 4 T1' et 3 T2) sont mis en location dans la résidence Alphonse Clochard gérée par l'association L'Illiade. Elle offre des logements avec **une redevance s'échelonnant de 327 € à 479 €, éligibles à l'APL dans un maximum de 353 €, ce qui permet un reste à charge généralement inférieur à 50€ pour l'occupant.** Selon l'association, la structure est en flux tendu depuis son ouverture et multiplie les refus chaque année. L'association est également sollicitée par des entreprises pour loger des salariés, apprentis, stagiaires qui rencontrent des difficultés à trouver une offre au sein du parc classique. Afin d'identifier les besoins du public,

des discussions sont en cours avec l'URHAJ, le territoire a sollicité l'association pour une étude qui sera réalisée à l'échelle de l'intercommunalité et démarrera au mois de novembre 2022 afin d'identifier les besoins du logement des jeunes.



PROFIL DES JEUNES

- **Des ménages de 20 à 24 ans majoritairement locataires du parc privé (69 %) et occupent une maison (54 %)**
- **Dès 25 ans, une part des ménages propriétaires de leur logement qui augmente (62 % contre 14 % pour les 20-24 ans) et ces jeunes occupent principalement une maison (89 %)**
- **Une demande locative sociale qui s'est accentué entre 2019 et 2021, avec un indice de pression qui passe de 2,8 à 4,1 demandes par attribution pour les ménages de moins de 30 ans entre 2019 et 2021. Cette pression est supérieure à la demande globale de 3,8 demandes par attribution.**



Retour des élus

« Les retraités ayant vendu leur bien à l'issue de la crise sanitaire pour accéder au locatif entrent en concurrence directe avec les jeunes sur ce segment du marché immobilier en offrant de meilleures garanties aux propriétaires-bailleurs. »

« A Chambellay, de nombreux demandeurs sont des jeunes, les logements aidés constituent un levier important pour faciliter le renouvellement démographique de la commune. »

« La création d'une offre nouvelle pourrait permettre de réduire la tension de l'offre et de répondre à la demande des chefs d'entreprise des Zones d'Activité des Hauts d'Anjou face à la hausse des effectifs étudiants. »

« Des solutions de location de chambres à destination de jeunes dans le diffus au sein de communes rurales pourraient être développées par une association comme Illiade. »

	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
CCVHA	13 040 €	15 210 €	17 190 €	18 510 €	19 810 €	21 060 €	22 650 €	24 570 €	27 340 €
Revenus mensuels	1 087 €	1 268 €	1 433 €	1 543 €	1 651 €	1 755 €	1 888 €	2 048 €	2 278 €
Loyer admissible	362 €	423 €	478 €	514 €	550 €	585 €	629 €	683 €	759 €
Produits correspondants	T2 à 320-380 euros/mois		Appartement T3 à 450 euros/mois				Maisons T3 à 600-700 euros/ mois		

Perspectives d'accès au locatif pour les jeunes de moins de trente ans. Source : -Données FILOSOFI 2019 et pige immobilière du second trimestre 2022



H. DES SITUATIONS DE PRECARITE ECONOMIQUES QUI CONCERNENT PRINCIPALEMENT LES LOCATAIRES DU PARC PRIVE

Sur le territoire de la CC des Vallées du Haut-Anjou, 2 239 personnes disposent de ressources inférieures au seuil de pauvreté (selon les données FILOCOM en 2017). Les situations de fragilité sont particulièrement observées chez les locataires du parc privé avec un taux de pauvreté de 24 % (équivalent au département). Au total, 5,7% des ménages de l'intercommunalité bénéficient du RSA (374 allocataires). Le secteur 3 est caractérisé par la part la plus importante d'allocataires au sein de la population (8,4 %). Les situations de précarité économique y sont plus marquées que sur le reste du territoire intercommunal.

Ces situations de précarité financière peuvent engendrer une fragilité face à l'accès et au maintien au sein du logement. Or, certains ménages fragiles ne peuvent trouver seulement une réponse au sein du parc social :

- En 2021, 59% des demandeurs d'un logement social disposent de revenus inférieurs au PLAI (352 demandeurs), pour 112 attributions soit 3,14 demandes pour 1 attribution, contre 69 % à l'échelle du département.
- 5,8 % des demandes ont été formulées par des ménages sans solution pérenne de logement, avec en moyenne 4 demandes pour 1 attribution pour ce public.

Le territoire dispose de deux maisons relais totalisant 22 places, elles sont destinées à accueillir des adultes en situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme. La maison relais « Brin Espoir » à Erdre-en-Anjou (10 places) dédiée à tout public en difficulté, et la structure « Les Sources » au Lion d'Angers (12 places) sont gérées par l'association « Abris de la Providence ».

	Allocataires	Volume RSA	Part RSA
Secteur 1	2623	116	4,4%
Erdre-en-Anjou	1022	43	4,2%
Val d'Erdre-Auxence	848	39	4,6%
Bécon-les-Granits	480	24	5,0%
Saint-Augustin-des-Bois	209	10	4,8%
Saint-Sigismond	64	0	0,0%
Secteur 2	1931	87	4,5%
Le Lion-d'Angers	994	46	4,6%
Grez-Neuville	213	9	4,2%
Chambellay	77	0	0,0%
Chenillé-Champteussé	54	0	0,0%
Thornigné-d'Anjou	212	8	3,8%
La Jaille-Yvon	52	0	0,0%
Montreuil-sur-Maine	121	7	5,8%
Sceaux-d'Anjou	208	17	8,2%
Secteur 3	2030	171	8,4%
Les Hauts-d'Anjou	1700	142	8,4%
Juvardeil	134	12	9,0%
Miré	196	17	8,7%

Allocataires du RSA en 2021. Source : Données CAF



Retour des acteurs de l'habitat

« Certains besoins ne sont pas pourvus sur le territoire : les femmes victimes de violences intrafamiliales, des jeunes présentant troubles psychiques, addictions, ou personnes à la rue. »

« Des opportunités de mise en réseau avec les structures d'hébergement des intercommunalités adjacents pourraient être évaluées. »

« Les expulsions sont en hausse sur le territoire notamment à Miré et sur Les Hauts-d'Anjou, elles concernent des ménages aux très faibles ressources dans le privé comme le public. Des appartements permettent d'accueillir ces ménages en urgence dans le diffus sur Les Hauts-d'Anjou et à Val d'Erdre-Auxence. »





	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Indice de pression	Part de la demande
Centre enfance famille	1	0	1	3%
Coordination thérapeutique	1	0	1	3%
Habitat mobile	6	1	6	17%
Hôtel	0	1	0	0%
Logement temporaire	13	3	4,3	37%
RHVS	0	0	0	0%
RS, foyer	4	2	2	11%
Sans abri	5	1	5	14%
Squat	1	0	1	3%
Structure d'hébergement	4	0	4	11%

Zoom sur la demande émanant d'un public en situation de précarité face au logement selon les données SNE en 2021



I. UN TERRITOIRE DOTE DE STRUCTURES D'HEBERGEMENT POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Le territoire dispose de 3 structures dédiées à l'accueil des adultes de plus de 20 ans en situation de handicap soit un total de 45 places en hébergement complet internant.

- Le Foyer IPOLAIS Haut d'Anjou, géré par l'Association du Joncheray, est un établissement non médicalisé de 15 places et dédié à tous types de déficiences.
- Le Foyer IPOLAIS Haut d'Anjou, ou résidence Niel, dispose de 20 places en accueil permanent avec hébergement et d'une place en accueil temporaire avec hébergement.
- L'UPHV les ACACIAS, établissement associatif dédié aux personnes âgées dispose également 9 places dédiées au public en situation de handicap, âgé ou vieillissant.

Le territoire localise également, **deux Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT)** comptant 85 places au total.

En 2020, 419 allocataires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), versée par la CAF sont recensés sur le territoire soit **1,15 % des ménages du territoire**. Depuis 2016, le nombre d'allocataires de l'aide aux adultes handicapés a augmenté de 20 %, soit 70 allocataires supplémentaires.



La résidence des Acacias à Champigné. Crédit photographique : Site internet de la structure.

Etablissement	Vocation	Places
FH IPOLAIS HAUT D'ANJOU	Hébergement Complet Internat	15
FO IPOLAIS HAUTS D'ANJOU	Hébergement Complet Internat	20
	Accueil temporaire avec hébergement	1
UPHV LES ACACIAS	Hébergement Complet Internat	9
	Total	45

Places disponibles sur le territoire à destination du public en situation de Handicap. Source : Répertoire FINESS 2021.





J. DES PROJETS A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE EN COURS, EN LIEN AVEC LES PREROGATIVES DU SDAHGV

Le territoire localise deux aires à destination du logement des gens du voyage pour un total de 11 places. La gestion des deux aires est assurée en régie par la Communauté de communes.

- L'aire de Châteauneuf-sur-Sarthe, située au lieu-dit Le Boutigner, route de la Gare (Les Hauts-d'Anjou) localise 3 emplacements soit 6 places. L'aire accueille des ménages sédentarisés, bien qu'elle n'ait vocation qu'à accueillir du public que sur une courte durée. Les résidents disposent d'une durée de stationnement maximale de 3 mois, qui peut aller jusqu'à 9 mois sur présentation de justificatif. L'aire est équipée de deux douches dont une adaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR) et de deux sanitaires dont un adapté PMR. Les résidents ont l'obligation de fournir un justificatif de scolarisation des enfants. Les ménages s'acquittent d'un forfait journalier de 5 €/jour, fluides compris. Des travaux devront être réalisés sur l'aire lors de sa libération.
- L'aire du Lion d'Angers, située route de Génè (RD 184) dispose de 5 emplacements soit 5 places. L'aire est équipée de deux douches dont une adaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR) et de deux sanitaires dont un adapté PMR. Des travaux seront réalisés au sein de l'aire en 2026 afin de réaliser la réfection complète de l'aire. Le budget pour la réhabilitation de l'aire sera voté dans le cadre du Plan Pluriannuel d'investissements de la collectivité.

Les infrastructures d'accueil recensées sur les Vallées du Haut-Anjou :



Source : Site de l'EPCI - Aire d'Accueil de Châteauneuf-sur-Sarthe, lieu-dit le Boutigner.



Source : Site de l'EPCI - Aire d'Accueil du Lion d'Angers, route de Génè



Des occupations de terrains privés non conformes aux règles d'urbanisme ont été recensées sur le territoire, notamment sur les communes des Hauts-d'Anjou, de Saint-Augustin-des-Bois, Val d'Erdre-Auxence et du Lion d'Angers. Comme le souligne le Projet Social de Territoire de la Communauté de communes : *« Lutter contre les stationnements illicites est une priorité pour l'EPCI, ceux-ci occasionnant régulièrement des dégradations importantes sur les zones d'activités économiques du territoire et engendrant des coûts de remise en état. »*. Selon le service de coordination du SDAHGV, ces situations résultent en partie d'une insuffisance de l'offre proposée à destination des ménages voyageurs. Le Département a par ailleurs identifié une hausse des demandes d'ancrage des familles à la suite de la crise sanitaire.

Face à ces enjeux, en accord avec les prescriptions du Schéma départemental 2018-2023, plusieurs projets sont menés par l'EPCI sur le territoire pour proposer des places supplémentaires :

- Une aire de 10 emplacements est en construction à Val d'Erdre-Auxence. L'aire sera livrée au premier trimestre de l'année 2023 et comprendra un bloc sanitaire par emplacement, un local d'accueil, un système de télégestion.
- La Communauté de communes a sollicité la commune d'Erdre-en-Anjou afin de désigner un terrain pouvant accueillir un dispositif d'accueil des Gens du voyage. Le SDAHGDV prescrit la création d'une structure dédiée à l'accueil du public localement car la commune localise plus de 5 000 habitants. Selon le service de coordination du SDAHGDV, il serait nécessaire de réaliser un diagnostic des flux et situations d'itinérances effectives sur la commune. Ce diagnostic permettrait d'identifier les besoins réels des ménages pour apporter une réponse adéquate sur le territoire.

Au-delà de la construction d'équipements, les Vallées du Haut-Anjou souhaiteraient améliorer les modalités de gestion de l'aire afin de privilégier la qualité de l'accueil des ménages. Un marché sera lancé en octobre 2022 afin de recruter un prestataire externe pour gérer les trois aires d'accueil. A plus long terme, le

territoire pourrait participer à la création d'un syndicat départemental de gestion des aires d'accueil.

Le SDAHGV a également défini un objectif de révision des modalités de tarification au sein des deux aires existantes. La transition d'un système « au forfait » vers un système « au réel » pourrait permettre de responsabiliser les ménages sur leur consommation d'eau et d'électricité. Les emplacements de l'aire de Val d'Erdre-Auxence seront ainsi dotés de compteurs individuels. De plus, toujours dans le cadre des préconisations du SDAHGV, l'EPCI s'est engagé dans la réalisation et le suivi d'un projet social local mené par le CIAS, avec trois axes majeurs : l'accès à la scolarisation, à la santé et la lutte contre les discriminations.

Enfin, le territoire mène une réflexion active pour créer des dispositifs d'accueil complémentaires à l'aire d'accueil comme des haltes de courte durée, ou pour un ancrage territorial sur le long terme, via des projets d'habitat adaptés. A la suite d'une demande des ménages de l'aire de Châteauneuf-sur-Sarthe, un **projet de sédentarisation via de l'habitat adapté** est en cours depuis l'été 2018, en partenariat avec PODELIHA. Le projet permettrait de réaliser 4 maisons T2 ou T3 avec un emplacement spécifique à l'installation d'une à deux caravanes. Au total, 17 personnes pourraient bénéficier de ce projet. Un terrain a été identifié sur la commune, route de Juvardeil, en concertation avec les familles, les pilotes du SDAHGDV et de la commune. Les Vallées du Haut-Anjou participent financièrement au projet, à hauteur de 123 000 €.

De nombreuses actions en faveur de l'amélioration de l'offre et des conditions de vie des voyageurs sont en cours sur le territoire. Les services de coordination du SDAHGDV ont identifié un enjeu d'amélioration du dialogue entre la collectivité et les ménages afin d'anticiper les besoins en logements de ce public. L'opérateur départemental Voyageurs 49 pourrait constituer un interlocuteur stratégique pour la mise en œuvre de séquences d'animation et de sensibilisation.

Retour des élus

« A Contigné, une problématique particulière de Gens du voyage sédentarisés a été identifiée avec quatre sites où des personnes vivent sur des terrains dans l'illégalité au regard de la législation. Des demandes de régularisation de leur situation ont été évoquées. »

« Il pourrait-être opportun d'initier une réflexion sur le développement d'autres projets d'habitat adapté à destination des familles de Gens du Voyage. »

SYNTHESE DES PREMIERS ENJEUX QUI RESULTENT DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Un marché immobilier valorisé connaissant une tension accrue

Un marché immobilier de report depuis la Métropole Angevine et vers les intercommunalités adjacentes

Une hausse globale des prix de l'immobilier qui tend à exclure les ménages les plus modestes, des situations plus marquées à l'échelle locale (hausse des prix supérieure à 30% entre 2019 et 2021)

Communes au marché immobilier très tendu où la maîtrise publique du foncier pourrait permettre de faire émerger une programmation en partie abordable (Prix médian des transactions de maison supérieure à 220 000€ en 2021)

Communes où les prix de marché encore abordables constituent un levier pour favoriser le renouvellement de la population (Prix médian des transactions de maison inférieure à 170 000€ en 2021)

144 600€ Prix de vente médian des maisons en 2021 (CC Vallées du Haut-Anjou: 182 000€, Maine et Loire: 180 500€)

Un enjeu fort de développement d'une offre abordable

Communes où se concentre la demande pour accéder à LLS

Communes où le développement d'une offre en Bail Réel Solidaire (BRS) pourrait constituer une opportunité

Communes où le développement d'une offre en Prêt Social Locatif Accession (PSLA) pourrait être privilégiée

Secteur 1
Secteur 2
Secteur 3

Réalisation: MERCAT - Juillet 2022
Sources: IGN 2021, DVF 2021 (hors secrétisation pour les communes ayant moins de 11 transactions réalisées), SNE 2021

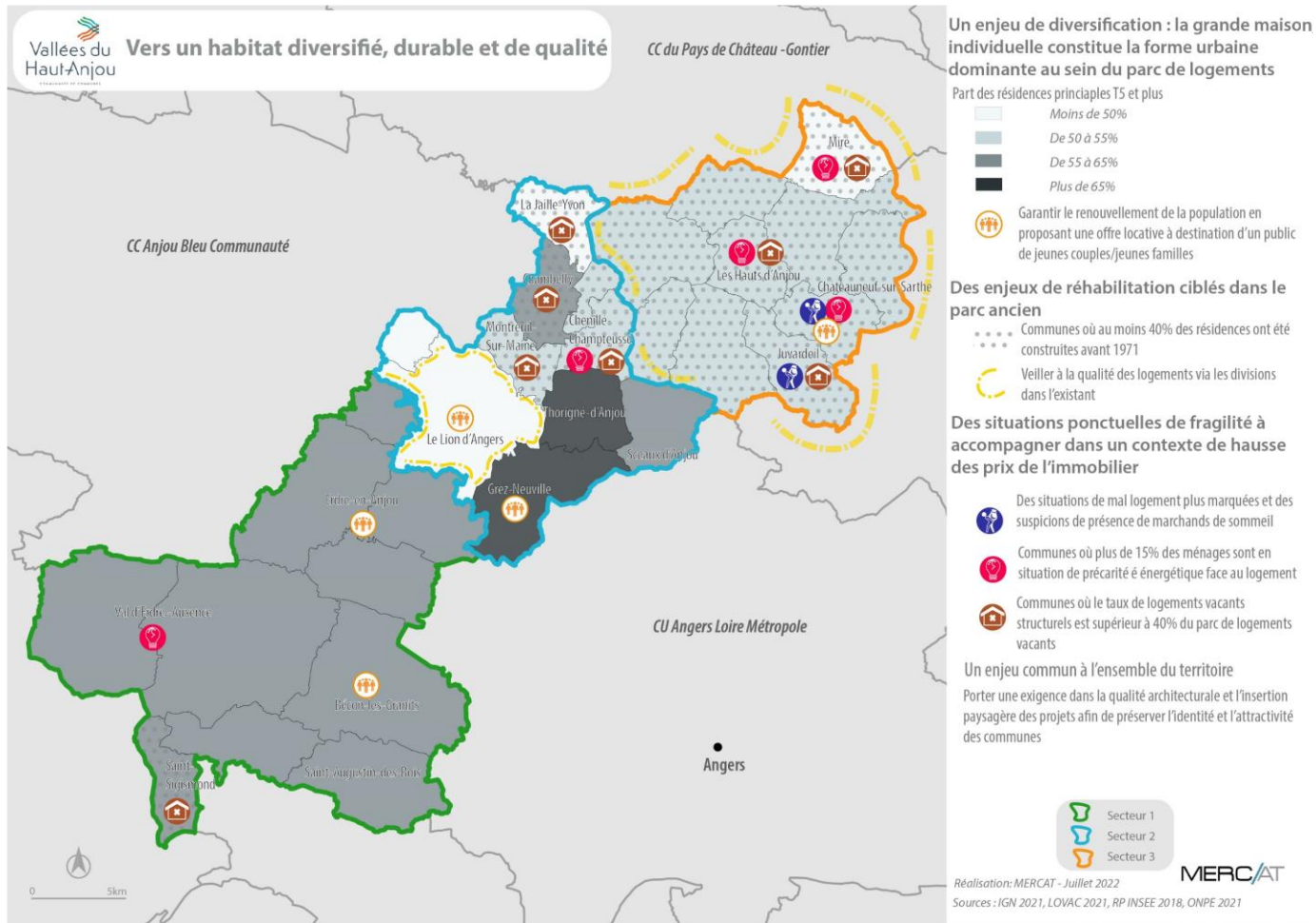
MERCAT

Le constat de la **hausse des prix de l'immobilier sur la période récente** permet d'identifier plusieurs enjeux majeurs pour garantir l'attractivité résidentielle du territoire. A l'échelle intercommunale, le **développement d'une offre abordable et la mobilisation du levier foncier doivent permettre de fluidifier les parcours résidentiels** de l'ensemble des habitants et permettre un renouvellement de population.

Compte-tenu des niveaux de prix de l'immobilier et du foncier élevés au Lion d'Angers, le développement d'une offre en Bail Réel Solidaire (BRS) pourrait y être opportun. Sur l'ensemble des polarités du territoire, et sur les communes frontalières d'Angers-Loire Métropole, le produit Prêt Locatif Social en Accession (PSLA) pourrait être développé.

Le développement de l'offre locative sociale doit être priorisé aux Hauts-d'Anjou et au Lion d'Angers car la pression pour accéder à un logement social est la plus forte sur ces polarités. Au nord du territoire et à Val d'Erdre-

Auxence, la hausse des prix de l'immobilier et du foncier doit être anticipée afin de soutenir le renouvellement de la population.



La diversification du parc de logements vers des petites typologies constitue un enjeu majeur sur le territoire en lien avec la prédominance des grandes maisons individuelles. Cette offre permettrait de répondre à la demande de jeunes ménages en début de parcours résidentiel. A l'échelle intercommunale, la construction neuve devra s'adapter au nouveau paradigme de sobriété foncière prescrit par la Loi Climat et Résilience. Cependant, la qualité architecturale et l'insertion paysagère des projets devront être garanties afin de préserver l'identité rurale du territoire.

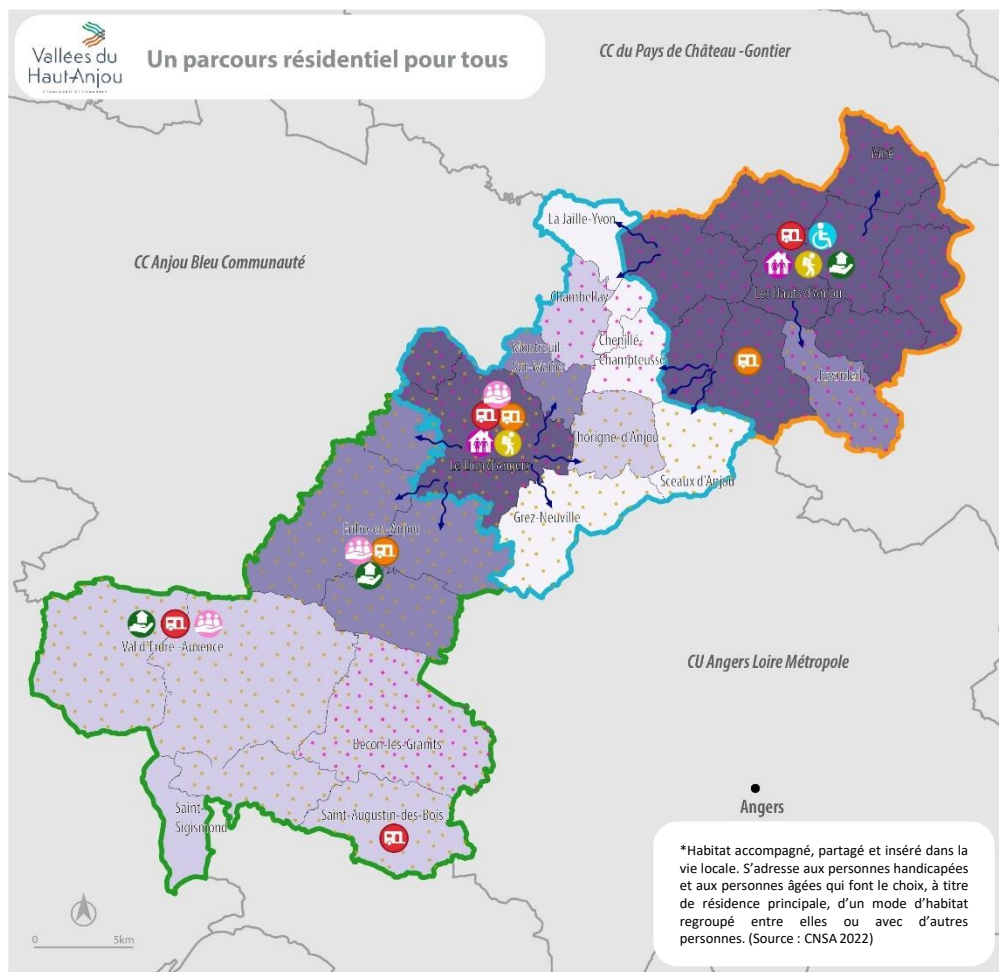
Au regard de l'ancienneté d'une partie du parc, un enjeu de réhabilitation a été identifié, notamment au nord du territoire. Cet axe est déjà très investi par l'intercommunalité à travers les deux OPAH et l'ORT.

Les situations de mal logement sont ponctuelles sur le territoire mais leur résorption constitue un point de vigilance majeur pour assurer l'attractivité résidentielle du territoire, mais également pour améliorer les

conditions de vie des ménages. Des situations de précarité énergétique marquées ont été identifiées à Val d'Erdre-Auxence, Chenillé-Champteussé, Miré, les Hauts-d'Anjou et Châteauneuf-sur-Sarthe.

Le phénomène de vacance est restreint et ne constitue pas une problématique majeure sur le territoire. L'enjeu spécifique de reconquête concerne des logements vacants anciens en centre-bourg. La marge d'action restante est très limitée en matière de volumes tant sur un aspect de remise sur le marché que pour des opérations de renouvellement urbain au sein du tissu existant.





*Habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. S'adresse aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé entre elles ou avec d'autres personnes. (Source : CNSA 2022)

Apporter une réponse aux plus fragiles via le développement et la diversification du parc locatif social

Répartition de l'offre locative sociale sur le territoire (% des logements sociaux)

- Moins de 5%
 - De 5 à 10%
 - De 10 à 15%
 - Plus de 15%
- 🏠 Développer la production de logements sociaux PLAI afin de répondre aux besoins des plus modestes
 - 👤 Limiter la vocation sociale de fait du parc privé et proposer une offre aidée complémentaire aux plus précaires (intermédiation locale)

Anticiper le vieillissement de la population en développant l'habitat inclusif* et une offre accessible et adaptée en centre-bourg

- 👥 Communes où les 60 ans et plus représentent plus de 20% de la population
- 📈 Communes où le taux d'évolution annuel des 60 ans et plus a été supérieur à 2% par an entre 2013 et 2018
- 🏠 Questionner les opportunités de création d'une résidence autonomie

Un enjeu commun à l'ensemble du territoire
Renforcer les aides au maintien à domicile à destination des séniors

Apporter une réponse aux besoins spécifiques, des enjeux diversifiés

- 👤 Proposer une offre en petites typologies et/ou en colocation afin de répondre à la demande en hausse des jeunes (dont stagiaires, apprentis...)
- 🔄 Renforcer la coordination entre les communes pour répondre aux besoins en hébergement d'urgence
- 👤 Accompagner les ménages Gens du voyage dans leur parcours résidentiel
- 🏠 Situation d'occupation non réglementaire de terrain
- 🏠 Projet à destination des Gens du Voyage en cours de réalisation ou étude en cours
- 👤 Initier une réflexion sur les besoins complémentaires de développement d'une offre de logements à destination d'un public en situation de handicap

Réalisation: MERCAT - Juillet 2022
Sources : IGN 2021, FINES 2021, RPLS 2021, RP INSEE 2018

MERCAT

La jeunesse actuelle de la population ne doit pas masquer l'enjeu d'anticipation du vieillissement de la population pour la durée du PLH mais également au-delà. Il va s'agir d'accompagner le parcours résidentiel des séniors dans tous les maillons de la chaîne allant du logement classique adapté à la perte d'autonomie à des opérations plus spécialisées de type habitat inclusif (incluant les personnes en situation de handicap également). Cet enjeu va concerner les polarités et sur un temps plus court le secteur des Hauts-d'Anjou qui compte une population vieillissante plus importante.

A l'autre extrémité du parcours résidentiel, les jeunes en début de parcours résidentiel et / ou professionnel trouvent difficilement une offre pour se loger sur le territoire. Au regard des conclusions de l'étude menée par l'URHAJ, une réflexion sera à mener sur une offre complémentaire à celle de la résidence Habitat Jeunes du Lion d'Angers.

Les situations d'extrême précarité économique sont minimes parmi la

population intercommunale. Cependant, **les modalités de développement d'une offre permettant de répondre à l'urgence de plusieurs situations doivent être mises en réflexion** compte-tenu de la structuration du territoire. Elle doit se penser en parallèle de la poursuite d'un développement accru de l'offre locative sociale permettant ainsi d'assurer un parcours résidentiel à ces ménages plus fragiles.

Les Vallées du Haut-Anjou portent plusieurs projets à destination des Gens du voyage. L'un des enjeux majeurs du PLH sera de réaffirmer le dialogue entre les collectivités et les ménages des aires, et de répondre à leurs besoins d'ancrage territorial en accord avec le cadre réglementaire.



ANNEXES

A. LES COPROPRIETES POTENTIELLEMENT FRAGILES

Les trois cartographies suivantes présentent une localisation à l'échelle de la section cadastrale des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire. Les données du fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH (2011) ne permettent pas une localisation à la parcelle pour des raisons de secret statistique.



Localisation des copropriétés potentiellement fragiles (Brain-sur-Longuenée)

PLH CC des Vallées du Haut-Anjou



Appréciation sur les critères de difficulté (Situation 2011)

- Famille C
- Famille D
- Section Cadastre AB

0 75 150 m

Réalisation : MERCAT - Septembre 2022
Sources : Admin Express 2021 - Observatoire des copropriétés




MERCAT

Localisation des copropriétés potentiellement fragiles (Bécons-les-Granits)

PLH CC des Vallées du Haut-Anjou



Appréciation sur les critères de difficulté (Situation 2011)

-  Famille C
-  Famille D
-  Section Cadastre B

0 75 150 m

Réalisation : MERCAT - Septembre 2022
Sources : Admin Express 2021 - Observatoire des copropriétés

MERCAT



B. LISTE DES SIGLES UTILISES

A.A.H. : Allocation Adulte Handicapé
A.D.I.L. : Agence Départementale d'Information sur le Logement
A.L.F. : Allocation de Logement Familiale
A.L.S. : Allocation de Logement Sociale
A.L.U.R. : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi)
A.N.A.H. : Agence Nationale de l'Habitat
A.P.L. : Aide Personnalisée au Logement
B.A.N. : Base Adresse Nationale
B.B.C. : Bâtiment à Basse Consommation
B.R.D.E. : Bas Revenus Dépenses Elevées
B.R.S. : Bail Réel Solidaire
C.A.F. : Caisse d'Allocation Familiale
C.C. : Communauté de Communes
C.C.M.S.A. : Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole
C.D. : Conseil Départemental
C.G.D.D. : Commissariat Général au Développement Durable
C.I.A. : Convention Intercommunale d'Attributions
C.I.L. : Conférence Intercommunale du Logement
C.N.A.F. : Caisse Nationale d'Allocation Familiale
C.N.A.V. : Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse
C.O.S. : Coefficient d'occupation des Sols
C.R.D.S. : Contribution au Remboursement de la Dette Sociale
C.R.H.H. : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
C.S.G. : Contribution Sociale Généralisée
D.G.F.i.P. : Direction Générale des Finances Publiques
D.I.A. : Déclaration d'Intention d'Aliéner
D.P.E. : Diagnostic de Performance Energétique
D.V.F. : Données des Valeurs Foncières
E.H.P.A.D. : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
E.L.A.N. : Engagement pour le Logement et l'Aménagement Numérique (loi)
E.N.L. : Engagement National pour le Logement (loi)
E.P.C.I. : Etablissement de Coopération Intercommunale
E.S.A.T. : Etablissements et Services d'Aide par le Travail
F.I.L.O.C.O.M. : Fichier des Logements par Communes
F.I.N.E.S.S. : Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux
F.I.L.O.S.O.F.I. : Fichier Localisé Social et Fiscal
H.L.M. : Habitation à Loyer Modéré
I.N.S.E.E. : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
L.L.S. : Logement Locatif Social
L.O.V. : Loi d'Orientation pour la Ville
L.O.V.A.C. : Logement Vacant (base de données)
M.I.G.C.O.M. : Migration résidentielle (base de données de l'INSEE)
O.N.P.E. : Observatoire National de la Précarité Energétique
O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
O.P.A.H.-R.U. : Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbaine
O.R.T. : Opération de Revitalisation de Territoire
P.A.C. : Porter à Connaissance





P.D.H.H. : Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement
P.I.G. : Programme d'Intérêt Général
P.L.A.I. : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
P.L.H. : Programme Local de l'Habitat
P.L.I. : Prêt Locatif Intermédiaire
P.L.S. : Prêt Locatif Social
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.L.U.I. : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
P.L.U.S. : Prêt Locatif à Usage Social
P.O.S. : Plan d'Occupation des Sols
P.P.P.I. : Parc privé potentiellement indigne
P.R.A.P.S. : Programme Régional d'Accès à la Prévention et aux Soins
P.R.S. : Plan Régional Santé
P.S.L.A. : Prêt Social Location-Accession
P.S.T. : Projet Social de Territoire
P.T.Z. : Prêt à Taux Zéro
R.N.I.C. : Registre National d'Immatriculation des Copropriétés
R.P. : Résidence principale
R.P.L.S. : Répertoire sur le Parc Locatif Social
S.CO.T. : Schéma de Cohérence Territorial
S.D.A.H.G.V. : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
S.I.A.O. : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
S.I.T.A.D.E.L. : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux
S.N.E. : Système National d'Enregistrement de la demande de logements
S.R.U. : Solidarité et Renouvellement Urbain
S.T.A.T.I.S.S. : Statistiques et Indicateurs de la Santé et du Social
T.E.E. : Taux d'Effort Energétique
U.P.H.V. : Unité pour Personnes Handicapées Vieillissantes
U.R.H.A.J. : Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes
Z.A.N. : Zéro Artificialisation Nette

