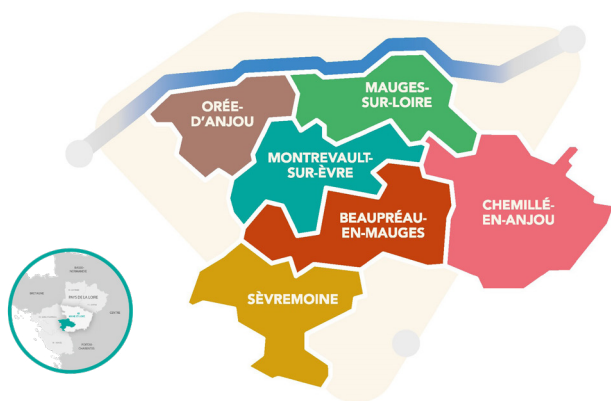


### UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) POUR QUOI FAIRE ?

Mauges Communauté, par délibération du 22 février 2017, a engagé l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat. Cet outil définit pour les six prochaines années, une politique de l'habitat indiquant les conditions d'une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, précisant les moyens à mettre en œuvre (notamment fonciers) en tenant compte de l'évolution démographique et économique du territoire.



Le PLH de Mauges Communauté s'inscrit dans le cadre réglementaire défini par le Code de la Construction et de l'Habitation. Il doit permettre de définir, de mettre en œuvre et d'animer, en coordination avec les communes, une véritable politique partenariale.

Le PLH est composé de 3 documents (un diagnostic partagé, un document d'orientations et un plan d'actions) qui seront présentés et débattus dans le cadre de séminaires ouverts aux différents acteurs au cours de chaque phase.

Un Observatoire Local de l'Habitat sera mis en œuvre, afin d'évaluer annuellement les actions engagées et les évolutions du contexte de l'habitat.

### LES 3 ÉLÉMENTS DU PLH

**UN DIAGNOSTIC PARTAGÉ** analysant la situation existante du marché du logement (accession à la propriété, locatif, terrains à bâtir...), la qualité des logements, l'intégration du développement durable dans la construction et l'urbanisme, la préservation du foncier et des paysages... Il tient compte des actions entreprises par les communes et leurs partenaires en matière d'habitat.

**DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS** répondant aux enjeux en matière d'adaptation d'offre et de demande de logements, d'articulation entre habitat, développement économique, social, environnement et les mobilités.

**UN PLAN D' ACTIONS** permettant de mettre en œuvre une programmation pour les six prochaines années, de définir le rôle de Mauges Communauté, des communes et de leurs partenaires. Ce plan d'actions détaillé, définit un calendrier des réalisations, leur localisation, le montage financier prévu et les indicateurs de suivi permettant l'animation future du dispositif.

### UNE CONSTRUCTION COLLECTIVE

L'élaboration du PLH repose sur :

- l'analyse des études existantes ou en cours concernant directement ou indirectement l'habitat, en particulier les schémas et plans départementaux, le SCoT des Mauges, le bilan des OPAH et du PIG RDHI de Maine-et-Loire ;
- une enquête thématique auprès des grandes entreprises et des bailleurs du territoire ;
- des entretiens avec les services de l'agglomération, les communes, les partenaires institutionnels (services de l'État, Conseil Départemental, DDCSPP) et les acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, ADIL, agents immobiliers, promoteurs, aménageurs, associations...).

Ces partenaires seront sollicités tout au long du projet du PLH. En effet, à chaque phase, un séminaire de travail sur une demi-journée est organisé pour aborder différentes thématiques relatives à l'habitat, regroupant les élus communaux et communautaires, les partenaires et les professionnels de l'habitat.

2018

La phase d'étude

2019

La phase de validation politique

Approbation

Sept. 2017  
> Fév. 2018  
Le diagnostic

Fév. > Juin 2018  
Les objectifs et orientations

Juin > Déc. 2018  
Le plan d'actions

Délibération du Conseil Communautaire  
Avis des communes (2 mois)  
Envoi au Préfet de Département pour avis  
Avis du Comité Régional de l'Habitat

Automne 2019

#### CONTACTS

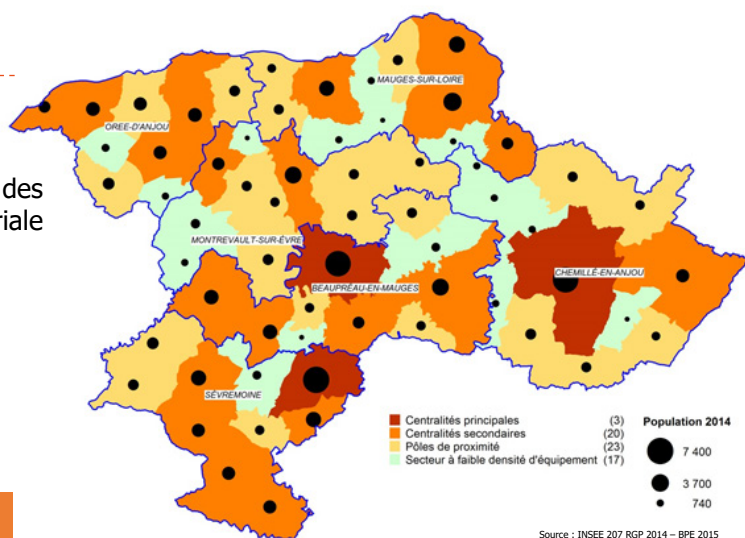
Mauges Communauté : Véronique DUBREUIL - 02 41 70 90 41 - v-dubreuil@maugescommunaute.fr  
Bureau d'études ASTYM : Carlos MAUCO - 02 38 52 21 31 - astym45@orange.fr  
Bureau d'études ASTUS : Sophie Aubegny - astus@amo-urbanisme.fr

## LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE

### ❖ Une structure territoriale atypique

Le croisement entre la population et le niveau d'équipements des communes déléguées fait apparaître une structure territoriale divisible en 4 secteurs :

- les **centralités principales**, soit 19 % de la population ;
- les **centralités secondaires**, soit 43 % de la population ;
- les **pôles de proximité**, soit 27 % de la population ;
- un **secteur à faible densité d'équipement**, soit 11 % de la population.



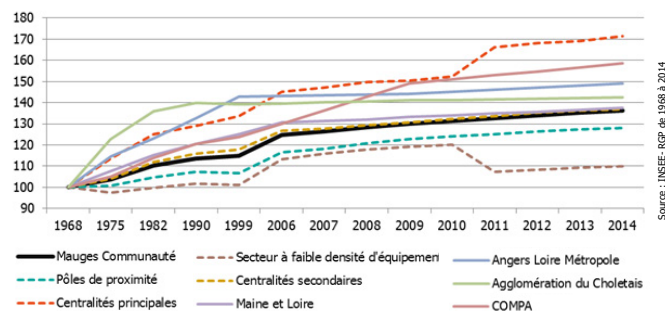
	Centralités principales 3 communes déléguées	Centralités secondaires 23 communes déléguées	Pôles de proximité 20 communes déléguées	Secteur à faible densité d'équipement 17 communes déléguées
Nombre d'habitants en 2014 (INSEE)	> 7 000	Entre 1 700 et 4 050	Entre 1 000 et 1 700	< 1 000 et/ou < 25
Nombre d'équipements en 2015 (BPE)	> 150	> 50	Entre 25 et 50	

### ❖ Une population qui progresse

Avec près de 120 000 habitants, Mauges Communauté représente 15 % de la population totale du Maine-et-Loire.

Entre 2009 et 2014, Mauges Communauté a gagné 5 507 habitants dont 72 % issus du solde naturel (3 986 habitants) et 28 % du solde migratoire (1 521 habitants) : une population qui progresse plus vite que celle du département. L'arrivée de nouveaux ménages a eu pour conséquence un rajeunissement de la population.

Évolution de la population depuis 1968



### ❖ Un développement économique très largement endogène

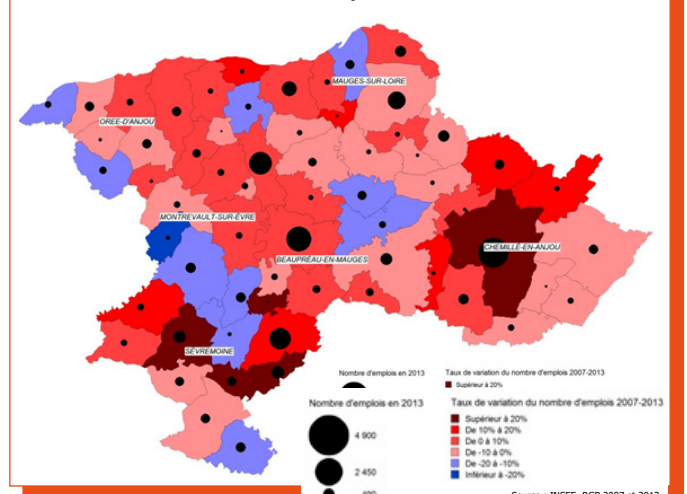
En 2014, Mauges Communauté compte 40 029 emplois. Se situant à proximité de bassins d'emplois importants (Nantes, Angers et Cholet), les actifs du territoire ont une forte mobilité (27% travaillent hors de l'agglomération). Les principaux secteurs d'emplois sont les commerces, les transports, les services divers (33 % des emplois de Mauges Communauté) et l'emploi public (25 %). Les emplois du territoire sont majoritairement concentrés au sein de PME et PMI : 86 entreprises de plus de 75 salariés concentrent un tiers des emplois (11 432 emplois).

Entre 2007 et 2013, ce sont les centralités principales qui concourent à l'augmentation du nombre d'emplois dans l'agglomération (+15 %).

### ❖ Une majorité d'ouvriers et d'employés

Les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires restent les catégories les mieux représentées. Toutefois, les tendances récentes montrent que les cadres et professions intellectuelles supérieures progressent (+24 %) alors que la proportion d'agriculteurs (-28 %) et d'ouvriers (-4 %) diminue.

Évolution du nombre d'emplois entre 2007 et 2013



### ❖ Une population aux revenus modestes

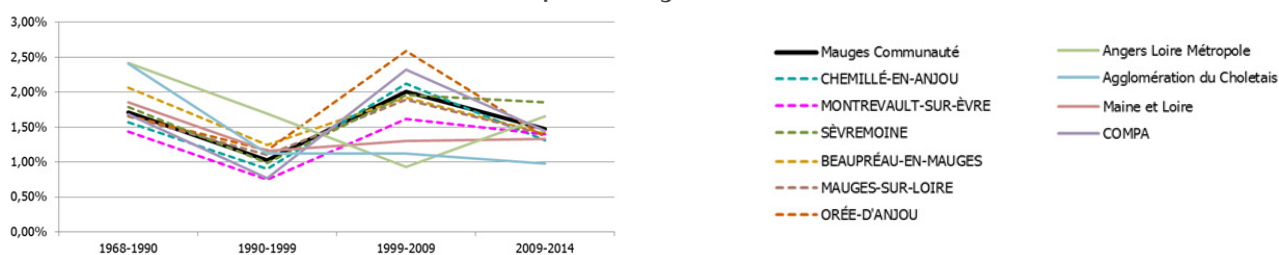
Le revenu moyen fiscal des foyers de Mauges Communauté s'élève à 23 325 € en 2016, inférieur de 1 261 € au revenu moyen des foyers fiscaux du département.

Sur Mauges Communauté, la part des foyers fiscaux non imposables est de 66 % contre 62 % en Maine-et-Loire. Par ailleurs, les retraités et pensionnés habitant Mauges Communauté perçoivent 19 280 € en 2016 contre 21 982 € en moyenne dans le département. En 2014, les ménages éligibles aux logements sociaux s'élèvent à 63 % contre 59 % pour le Maine-et-Loire.

# LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

En 2014, Mauges Communauté compte 51 569 logements. Entre 1999 et 2014, le nombre de logements a progressé de 12 257 logements, soit 817 logements par an.

Évolution des taux de croissance annuels du parc de logements entre 1968 et 2014



Source : INSEE 2017-RGP 1968-1990-1999-2007-2014

## ❖ Un parc de logements à dominante individuelle

Mauges Communauté compte 93 % de logements individuels. Malgré la consommation d'espace et les déplacements engendrés par ces logements, ils continuent à se développer à la fois dans le parc privé et social. La part de ces logements est nettement au-dessus de la moyenne départementale (71%) du fait du caractère rural du territoire.

## ❖ Des résidences principales et des grands logements

En 2014, le parc de résidences principales est évalué à 46 622 logements, soit 91 % du parc total de logements. 70 % des ménages sont des propriétaires occupants. Ce parc est composé pour 56 % de très grands logements (T5 et plus). Les T1, T2 et T3 ne représentent que 19 % de l'ensemble des résidences principales, un taux faible par rapport à la moyenne départementale (31 %). Au regard de la composition actuelle des ménages et des tendances démographiques, il existe un décalage relatif entre les ménages, composés en majorité de 1 à 2 personnes, et la taille actuelle des logements.

	T1-T2	T3	T4	T5 et +
	1 à 2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +
Résidences principales	6%	13%	25%	56%
Ménages	61%	14%	16%	9%

Source : INSEE-RGP 2014-BRE 2015

## ❖ La qualité du parc

En progression depuis 2009, 3 651 logements sont vacants en 2014, soit 6,9 % du parc de logements (7,1 % en Maine-et-Loire). Selon les données chiffrées Filocom en 2015, 1 090 logements sont vacants depuis plus de trois ans. Au-delà du nombre, la localisation des logements vacants en centre-bourg souligne un enjeu important de requalification.

Le parc privé est énergivore : 59% des logements vendus entre 2016 et 2017 sont classés en étiquette énergétique de D à G. 65 % des résidences principales ont été construites après 1970 et 18 % avant 1919. La conjonction de faibles revenus chez les propriétaires et d'un habitat ancien génère une précarité énergétique des logements. 1 312 résidences principales ont notamment été classées « potentiellement indignes » et 29 copropriétés « fragilisées » (dont 13 à Beaupréau et 9 à Chemillé). À cela s'ajoute des enjeux d'adaptation des logements existants.

## ❖ Une construction neuve en baisse et une importance relative de l'accession sociale

De 2006 à 2015, le territoire a connu un rythme de construction de 682 logements par an. À partir de 2008, du fait de la crise, le rythme a ralenti passant de 1 147 logements neufs par an entre 2006 et 2008, à 655 entre 2009 et 2012 puis à 364 entre 2013 et 2016.

L'accession sociale à la propriété concerne :

- 47 opérations de type PSLA entre 2013 et novembre 2017 ;
- 1 846 bénéficiaires du PTZ entre 1997 et 2016 dont 64% dans le neuf et 36% dans l'ancien.

## ❖ Une faible tension de la demande de logement social

On compte 4 607 logements sociaux en 2016, soit 9,5 % des résidences principales gérés par les bailleurs sociaux. Le taux de locatif social des communes de Mauges Communauté est peu élevé : entre 6 % pour Orée-d'Anjou et 12,4 % pour Chemillé-en-Anjou. Mauges Communauté a fait l'objet, pour la période 2018-2019, d'une exemption de l'article 55 de la loi SRU qui prévoit l'obligation de produire 20% de logements locatifs sociaux, en raison de la faible tension de la demande de logement social (1,66).

Le parc social se caractérise par 78 % de maisons individuelles, 71 % de T3-T4, 5,9 % de vacance. 70 % des logements sont énergivores (classe DPE D,E,F,G). Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 1 074 demandes de logements sociaux ont été recensées, dont 48 % concernent des personnes seules.

## LE MARCHÉ DE LA LOCATION

On dénombre 22 % de locataires du privé et 10 % du social. Les logements locatifs sont concentrés dans les centralités principales et secondaires. La location s'oriente majoritairement vers des maisons, des T3 et des T4. Étant donné la vétusté du parc, les enjeux d'adaptation et de rénovation thermiques sont importants pour le territoire.

## LE MARCHÉ DE LA VENTE

Le marché de la vente s'est ralenti depuis 2008, marqué par une baisse du nombre et des prix des transactions, tant pour le foncier à bâtir que pour les maisons. Le marché s'est réorienté vers les maisons anciennes. Le foncier est suffisant et peu cher et le taux de rotation des biens semble satisfaisant sur le territoire, témoignant d'une faible tension sur le marché immobilier. La volonté est d'accompagner les primo-accédants.



## LES SPÉCIFICITÉS DES PUBLICS À PRENDRE EN COMPTE

### ❖ Les personnes âgées

En 2025, les personnes âgées de plus de 65 ans représenteront 20 % de la population, contre 16 % en 2013. Le taux d'équipements pour personnes âgées est élevé : 185 lits pour 1000 personnes sur le territoire, contre 137 pour le département. Les entretiens ont révélé que les personnes âgées préfèrent vieillir accompagnées à leur domicile. Elles sont aidées par un tissu associatif développé mais qui reste fragile. Des dispositifs d'accueillants familiaux et des projets d'habitats intermédiaires pour les personnes âgées émergent. Les aides au titre de l'ANAH pour l'adaptation au logement ont permis de financer 1 228 logements entre 2007 et 2016 (soit 44 % des logements financés).

### ❖ Les jeunes et des apprentis

2 résidences habitats jeunes sont implantées à Beaupréau (10 logements) et à Chemillé (20 logements). Malgré la présence de plusieurs dispositifs, les entretiens ont mis en exergue les difficultés pour les jeunes à trouver un logement adapté.

### ❖ Les personnes en situation d'handicap

Bien que l'offre en établissements pour adultes handicapés soit plus élevée que dans le département, l'offre pour adultes handicapés vieillissants et l'accueil temporaire en famille d'accueil apparaissent insuffisants. La volonté des personnes en situation d'handicap est d'avoir un logement adapté dans le tissu urbain existant.

### ❖ Les populations défavorisées

Les réponses actuelles pour les logements d'urgence semblent limitées : 24 logements d'urgence ont été recensés et des besoins supplémentaires ont été exprimés. Le SIAO a fait l'objet en 2016 de 52 demandes sur l'arrondissement des Mauges (Cholet inclus) et de 15 requérants au dispositif DALHO.

### ❖ Les gens du voyage

3 aires d'accueil (Beaupréau, Chemillé et Saint-Macaire-en-Mauges) existent sur le territoire. Elles sont relativement peu utilisées (taux d'occupation de 15 %). Les objectifs du schéma en cours de révision sont à prendre compte dans le cadre du PLH.

## HABITAT ET FONCIER

Acteurs dans la production de logements, chacune des communes nouvelles s'est notamment engagée dans une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

### ❖ Un important potentiel foncier

Le recensement du potentiel foncier réalisé avec l'appui des communes fait ressortir :

- 45 ha de potentiel à urbaniser prochainement, dont 36 % à Sèvremoine et 24 % à Beaupréau-en-Mauges ;
- 195 ha de foncier disponible à 6 ans ;
- 242 ha de foncier disponible à plus long terme.

Sur les terrains disponibles sur 6 ans et à plus long terme, 43 % sont compris dans l'enveloppe urbaine. Ces disponibilités représentent un potentiel de 5 909 logements soit 9 années de production au rythme de production actuelle de 682 logements par an. Les centralités secondaires concentrent 45 % du foncier recensé, alors que les centralités principales n'en recensent que 18 %. Les terrains disponibles sont à 80 % situés dans les centralités (périmètre de 600m autour des convergences de flux).

### ❖ Un développement durable de l'habitat

La densité des constructions neuves est passée de 7,6 logements/ha en 1990, à 10,7 en 2016. La tendance est clairement à la diminution de la taille des parcelles pour répondre à la demande en terrains plus petits.

Entre 2006 et 2016, 2 793 logements ont pu être rénovés au titre des aides de l'ANAH (47 % de rénovations thermiques et 44 % d'adaptation des logements). La question de la rénovation thermique est un enjeu important pour les Mauges. Des OPAH ont été mises en place (Orée-d'Anjou, Beaupréau-en-Mauges et Mauges-sur-Loire) et ont déjà permis de rénover 258 logements entre 2013 et 2017.

Beaupréau-en-Mauges s'est également engagée en 2018 sur une OPAH Renouvellement Urbain. Chemillé-en-Anjou envisage le même type de démarche. Les élus, les partenaires et les professionnels de l'habitat ont souligné ces enjeux de revitalisation des centres-bourgs qui doit privilégier la mixité fonctionnelle et générationnelle, la vie commerciale.

## LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

- ▶ **METTRE EN ADÉQUATION LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES ET L'OFFRE DE LOGEMENTS AUJOURD'HUI EN DÉCALAGE**
- ▶ **PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS ET SUFFISANTS, DANS UNE OPTIQUE DE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET COHÉRENT ENTRE LES COMMUNES**
- ▶ **ASSURER LA QUALITÉ DU PARC ANCIEN ET NEUF, EN TERMES D'ADAPTATION, DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET DE MORPHOLOGIE URBAINE**
- ▶ **DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS RÉPONDANT AU BESOIN DES MÉNAGES ET DES PUBLICS SPÉCIFIQUES**