



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE MAUGES COMMUNAUTE



LE DIAGNOSTIC



MAUGES
COMMUNAUTE

ASTYM
Economie urbaine - Territoires - Villes - Quartiers

PREAMBULE

Mauges communauté, communauté d'agglomération créée au 1^{er} janvier 2016, vient d'élaborer son 1^{er} Programme Local de l'Habitat (PLH), dans le cadre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat. Il s'agit là d'une compétence nouvelle d'importance qui s'adresse directement aux habitants de Mauges Communauté et qui sera conduite en concertation étroite avec les six communes du territoire, au plus proche des attentes et besoins de leur population. L'objectif est de construire, à l'échelle du territoire communautaire, une politique de l'habitat structurante et ambitieuse, garante de l'attractivité du territoire.

Cette stratégie d'attractivité est au cœur du projet politique du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), élaboré entre 2009 et 2013 sur le périmètre de l'ancien Syndicat Mixte du Pays des Mauges. La réforme territoriale de profondeur engagée en 2015 se situe dans la droite ligne de l'ambition que le territoire s'est donné avec le SCoT : cette réforme majeure a conduit à transformer 6 anciennes communautés de communes regroupant 64 communes en 6 communes nouvelles, regroupées au sein d'une communauté d'agglomération. Cette organisation institutionnelle a permis, de façon organique, de renforcer la cohésion et le poids politique du territoire. Au plan fonctionnel, le développement du territoire repose désormais sur la détention et l'exercice de fonctions urbaines nécessaires à son attractivité. La mise en œuvre de ces fonctions, en particulier par la communauté d'agglomération, s'appuie sur le réseau de petites villes identifiées comme polarités urbaines au sein du SCoT, constituant un élément fondamental de son originalité et de sa cohésion.

La nouvelle organisation territoriale d'apparence atypique pour un secteur rural correspond en réalité à l'identité des Mauges où l'existence des polarités confère les traits d'une urbanité qui permet au territoire de bénéficier d'une structuration institutionnelle en rapport avec l'objectif de peser à l'échelle régionale et d'offrir un niveau élevé de qualité de vie dans un environnement métropolitain (Nantes-Angers et Cholet). Le pendant de cette ligne politique directrice se trouve évidemment dans l'exercice de compétences communautaires adaptées à la fonctionnalité urbaine. Parmi ces compétences, outre l'habitat, on retrouve évidemment l'économie adossée à une politique d'aménagement assise sur les flux (enjeu de planification), la mobilité qui est cruciale, la transition énergétique, la politique territoriale de santé, l'offre culturelle (spectacles vivants), etc... Au sein d'un bloc où compétences communautaires et compétences communales s'articulent au sein d'un même projet politique, les Mauges disposent indéniablement des instruments à la hauteur de l'ambition d'attractivité fixée au SCoT.

Le PLH, comme tous les autres outils opérationnels de Mauges Communauté, doit ainsi être intégré à cette vision politique globale pour être parfaitement compris. Le PLH prend, en effet, part à une politique de planification assise sur plusieurs documents qui s'ordonnent les uns aux autres : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), Plan Alimentaire Territorial (PAT), Plan Mobilités 2030.

D'une durée de six (6) années (2019-2025) le PLH comprend un projet de production de 3 850 logements soit 642 par an. Par coordination avec ce qui précède, il s'inscrit dans la perspective d'attractivité voulu par le SCoT, document stratégique, qui, dans le cadre de son projet d'aménagement du territoire, fixe des objectifs en termes de consommation d'espace et de production de logements et fait émerger des pôles urbains en s'inscrivant dans une trajectoire à 20 ans.

Au demeurant, le bilan du SCoT en cours d'élaboration, atteste opportunément à titre d'élément clarificateur pour le PLH, que la « montée en gamme » du territoire est une réalité déjà à l'œuvre au registre de l'émergence des fonctions métropolitaines. Ses effets sont d'ores et déjà patents notamment dans l'orientation des flux résidentiels vers les pôles urbains, le développement de la production de logements au cœur des bourgs par des opérations de requalification urbaine et par la concrétisation de politiques nouvelles (mobilités, santé, transition énergétique, etc...).

Fort de ses dynamiques économiques, l'ambition du SCoT est de générer, entre 2010 et 2030, 850 logements par an. Cet objectif a été repris en partie dans les PLU avec une modération selon

les secteurs, ce qui amène à une production consolidée des documents d'urbanisme à hauteur de 790 logements par an.

L'engagement du PLH sur les six prochaines années est ainsi une première étape de la reprise du cycle immobilier avec un objectif plus mesuré de 642 logements par an. Cet objectif s'ordonne au caractère opérationnel du PLH, pour la mise en œuvre de projets constitués d'opérations dont la réalisation est subordonnée au foncier disponible sur cette durée de six ans. Cette analyse a été menée en partenariat étroit avec les communes, dans le cadre de l'élaboration de leur PLU, dont l'un est approuvé et les autres en phase de l'être prochainement. De façon connexe à cette procédure d'élaboration des documents d'urbanisme, des études et outils spécifiques ont été mobilisés par les communes, pour concrétiser leur projet d'aménagement urbain : plans guide et études d'OPAH-RU de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou, études urbaines de densification « Bimby » sur Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre et Sèvremoine....

Le PLH, avec sa marque opérationnelle et programmatique de moyen terme, s'insère donc pleinement dans la stratégie de développement de long terme de Mauges Communauté. C'est pourquoi il a été décidé d'engager des moyens humains et financiers conséquents en prévoyant d'engager plus de 9 millions d'euros au titre de ce premier PLH. Ce dernier se range ainsi parmi les outils de portage d'une politique sectorielle, indissociable du cap politique général de Mauges Communauté sur le long cours.

Sommaire

PREAMBULE	3
Introduction	9
Un premier PLH sur un territoire structuré récemment en agglomération.....	9
Le contexte réglementaire	10
Méthodologie	13
Première partie.....	14
1. L'organisation et la démographie du territoire	15
1.1 Présentation du territoire	16
1. 1 .1 Situation géographique.....	16
1. 1 .2 Une organisation territoriale récente	17
1. 1 .3 Un territoire sous influence	18
1. 1 .4 Une unité paysagère dominante : celle des bocages	19
1. 1 .5 Les espaces protégés à prendre en compte	22
1. 1 .6 Les risques naturels et industriels	24
1. 1 .7 La prise en compte des éléments relatifs à la protection de la santé publique.....	31
1. 1 .8 La desserte du territoire.....	33
1. 1 .9 L'approche sectorielle du territoire	41
1.2 Le niveau d'équipement des communes	45
1. 2. 1 Une offre répartie de manière homogène sur les communes nouvelles	45
1. 2. 2 Analyse détaillée des équipements scolaires	46
1. 2. 3 Une adéquation entre les niveaux d'équipement des communes et le développement de l'habitat	49
1.3 Contexte économique.....	51
1. 3. 1 Des secteurs assez contrastés	51
1. 3. 2 Une croissance du nombre d'emplois.....	54
1. 3. 3 La forte influence des sources d'emplois extérieurs et les déplacements domicile-travail	56
1. 3. 4 La dépendance vis à vis de plusieurs bassins d'emplois.....	58
1. 3. 5 La voiture au service des déplacements domicile-travail.....	60
1. 3. 6 La création récente d'emplois	61
1. 3. 7 Des emplois salariés de courte durée à prendre en compte	62
1. 3. 8 Résultats de l'enquête auprès des entreprises du territoire.....	63
1.4 L'évolution démographique	65
1. 4. 1 Un développement démographique qui s'est accéléré.....	65
1. 4. 2 ... qui repose principalement sur des soldes naturel et migratoire positifs	68
1. 4. 3 Une majorité de familles mais un poids des jeunes et des personnes âgées important	71
1. 4. 4 Des ménages plus nombreux et plus petits	74
1. 4. 5 Une faible mobilité résidentielle	77

1. 4. 6 Les projections de population et des ménages à l'horizon 2050.....	78
1.5 Synthèse pour l'habitat	82
2. La situation socio-économique de la population.....	83
2.1 Des classes moyennes et modestes majoritaires.....	84
2.2 Les ressources des ménages	87
2. 2. 1 Des disparités infra-territoriales	87
2. 2. 2 Des retraités et pensionnés aux ressources plus faibles.....	88
2. 2. 3 Le rôle du parc privé pour le logement des plus modestes.....	90
2. 2. 4 Une forte proportion de ménages au revenu égal ou inférieur aux plafonds HLM	91
2. 3 Le taux d'équipement automobile des ménages	93
2.4 Synthèse pour l'habitat	95
3. Les caractéristiques du parc de logements.....	96
3.1 Le développement du parc de logements.....	97
3. 1. 1 Les dynamique et la composition du parc de logements	97
3. 1. 2 Des résidences principales plutôt récentes et de grande taille	101
3. 1. 3 Une amélioration de la qualité des habitations encore à conforter	104
3. 1. 4 Une large majorité de propriétaires occupants	115
3.1.5 Les résidences secondaires	117
3. 1. 6 Les logements vacants	120
3.2 Les différentes réponses aux besoins spécifiques	127
3. 2. 1 Le logement des personnes âgées	127
3. 2. 2 Le logement des jeunes et des apprentis.....	132
3. 2. 4 Le logement des personnes handicapées	134
3.2. 5 Les populations défavorisées.....	135
3. 2. 6 Les circuits d'accompagnement	136
3. 2. 7 Les Gens du Voyage.....	138
3.2.8 Les orientations du Contrat Local de Santé en faveur des personnes âgées, des personnes handicapées, des publics spécifiques	139
3.3 Situation énergétique de l'habitat	140
3. 3. 1 Les émissions de Gaz à Effet de Serre liées au secteur résidentiel	140
3. 3. 2 Un parc de logements plus énergivore que la moyenne départementale	141
3. 3. 3 La vulnérabilité du parc privé	142
3. 3. 4 La situation du parc locatif social	143
3.4 Les aides sociales au logement.....	144
3. 4. 1 Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).....	144
3. 4. 2 Les aides de la CAF	145
3.5 Synthèse pour l'habitat	147
4. Les dynamiques récentes de l'habitat.....	148
4.1 La construction neuve	149
4. 1. 1 La production de logements neufs	149

4. 1. 2	Mesure de l'attractivité du territoire	153
4. 1. 3	Une construction largement orientée vers le logement individuel	154
4. 1. 4	Un marché de la construction neuve marqué par la location	155
4. 1. 5	Un début d'intérêt pour la valorisation du bâti existant.....	156
4. 1. 6	Les formes d'habitat spécifiques	158
4.2	Le parc locatif social.....	161
4.2.1	L'offre locative actuelle	161
4.2.2	Un territoire concerné par la loi SRU	170
4.2.3	Les caractéristiques de la demande.....	170
4.2.4	Les attributions.....	172
4.2.5	Les financements et projets	172
4.2.6	Les logements communaux	174
4.3	L'accession sociale à la propriété	175
4.3.1	Le Prêt Social Location-Accession.....	175
4.3.2	Le Prêt à Taux Zéro.....	176
4.4	La situation du parc privé.....	178
4. 4. 1	Le marché locatif	178
4. 4. 2	Les actions de réhabilitation du parc privé	182
4. 4. 3	Un marché qui semble reprendre en se repositionnant sur l'ancien.....	189
4.5	Synthèse pour l'habitat	200
5.	L'urbanisme et les enjeux fonciers	201
5.1	Des situations inégales dans la gestion du foncier	202
5. 1. 1	Des documents d'urbanisme récents ou en cours d'élaboration	202
5. 1. 2	Les politiques foncières mises en œuvre par les communes.....	202
5. 1. 3	L'efficacité foncière	205
5.2	Analyse du potentiel foncier	211
5. 2. 1	Les zones d'extension urbaine et les dents creuses.....	211
5. 2. 2	Les disponibilités foncières au regard de la production neuve	214
5. 2. 3	Articulation du potentiel foncier avec les secteurs de centralité.....	216
5. 2. 4	Le potentiel de renouvellement urbain.....	218
5.3	Mise en perspective avec les orientations du SCOT	219
5.4	Synthèse pour l'habitat	220
6.	Les enjeux.....	221
7.	Les attendus.....	224
7.1	Les attentes exprimés par les élus et la concertation des acteurs	225
7.2	Les attentes de l'Etat.....	227
	Requalification du parc et rénovation énergétique.....	227
	Maintien d'un logement social de qualité.....	227
	Adaptation du parc au vieillissement de la population et publics spécifiques	229

Maitrise de la consommation foncière	229
7.3 Les objectifs et les orientations du Plan Départemental de l’Habitat.....	230
7.4 Les attentes des professionnels du foncier et de l’immobilier	232
7.5 Les enjeux identifiés du territoire en matière de logement social – Union Sociale des Pays de la Loire	232
Un enjeu lié au développement d’une offre de logements locatifs sociaux qui réponde aux besoins des territoires.....	232
Un enjeu lié à la requalification des centre-bourgs	233
Un enjeu lié à la rénovation du parc social	233
Un enjeu lié à l’accompagnement des personnes vieillissantes	234
LEXIQUE.....	235
LISTE DES ENTRETIENS EFFECTUES	237
Communes	237
Services de Mauges Communauté	237
Partenaires et acteurs de l’habitat.....	237
Professionnels de l’habitat	238
Entreprises interrogées	238

Introduction

Un premier PLH sur un territoire structuré récemment en agglomération

Mauges Communauté a été créée au 1^{er} janvier 2016, succédant au syndicat mixte du Pays de Mauges qui regroupait six communes nouvelles Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou, Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre, Orée-d'Anjou et Sèvremoine. Du fait de son statut de communauté d'agglomération, Mauges Communauté devient compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et doit élaborer, à l'échelle de son territoire, un Programme Local de l'Habitat (PLH).

A noter que ces six communes nouvelles ont été créées le 15 décembre 2015, issues de la fusion des anciennes Communautés de Communes.

Communes nouvelles	Anciennes Communautés de Communes (dissoutes le 15/12/2015)	Communes déléguées
Beaupréau-en-Mauges	Communauté de Communes du Centre-Mauges	Andrezé, Beaupréau, La Chapelle-du-Genêt, Gesté, Jallais, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, La Poitevinière, Saint-Philbert-en-Mauges, Villedieu-la-Blouère
Chemillé-en-Anjou	Communauté de Communes de la région de Chemillé	Chanzeaux, Chemillé, La Chapelle-Rousselin, Cossé-d'Anjou, La Jumelière, Melay, Neuvy-en-Mauges, Saint-Christine, Saint-Georges-des-Gardes, Saint-Lézin, La Salle-de-Vihiers, La Tourlandry, Valanjou
Mauges-sur-Loire	Communauté de Communes du canton de Saint-Florent-le-Vieil	Beausse, Botz-en-Mauges, Bourgneuf-en-Mauges, La Chapelle-Saint-Florent, Le Marillais, Le Mesnil-en-Vallée Montjean-sur-Loire, La Pommeraye, Saint-Florent-le-Vieil, Saint-Laurent-de-la-Plaine, Saint-Laurent-du-Mottay
Montrevault-sur-Evre	Communauté de Communes du canton de Montrevault	La Boissière-sur-Evre, Chaudron-en-Mauges, Montrevault, La Chaussaire, Le Fief-Sauvin, Le Fuiet, Le Puiset-Doré, Saint-Pierre-Montlimart, Saint-Quentin-en-Mauges, Saint-Rémy-en-Mauges, La Salle-et-Chapelle-Aubry
Orée-d'Anjou	Communauté de Communes du canton de Champtoceaux	Bouzillé, Champtoceaux, Drain, Landemont, Liré, Saint-Christophe-la-Couperie, Saint-Laurent-des-Autels, Saint-Sauveur-de-Landemont, La Varenne
Sèvremoine	Communauté de Communes de Moine et Sèvre	Le Longeron, Montfaucon-Montigné, La Renaudière, Roussay, Saint-André-de-la-Marche, Saint-Crespin-sur-Moine, Saint-Germain-sur-Moine, Saint-Macaire-en-Mauges, Tillières, Torfou

Par délibération en date du **22 février 2017**, Mauges Communauté a engagé la procédure d'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation établi par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pour l'ensemble de ses communes membres (6 communes nouvelles).

Il définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, tout en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il indique les moyens, notamment fonciers, mis en œuvre par les communes et par les EPCI pour y parvenir et définit les conditions de mise en œuvre d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Le PLH devra répondre aux objectifs suivants, figurant dans la feuille de route de Mauges Communauté approuvée en conseil communautaire du 25 janvier 2017 :

Maintenir une diversité de l'offre pour favoriser le parcours résidentiel en affichant notamment une ambition de production de logements locatifs sociaux de qualité répartis sur le territoire suivant la stratégie du SCoT et de ses polarités ;

Conserver des centres-bourgs attractifs avec une diversité de population en agissant notamment sur la vacance des logements et sur la reconquête des friches urbaines ;

Définir une politique foncière en partenariat avec les communes ;

Répondre aux besoins spécifiques des populations : logements adaptés aux personnes âgées, aux besoins des jeunes actifs ou en formation...

Expérimenter des solutions innovantes adaptées au milieu rural : habitat réversible, habitat réhabilitation (maisons passives, à énergie positive, bio-climatisme...), domotique (habitat intelligent) ;

Produire des logements en accession abordable en adéquation avec les revenus de la population ;

Réduire la précarité énergétique du parc existant

Il est également précisé que le PLH devra :

- ❖ Se mettre en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 8 juillet 2013, et ce dans l'attente de sa révision ;
- ❖ Prendre en compte le Plan Département d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV).

Le contexte réglementaire

La réglementation, définie notamment à travers les articles L302-1 et R302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, précise la portée et le contenu d'un PLH.

Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale, et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- ❖ les objectifs d'offre nouvelle ;
- ❖ les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- ❖ les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- ❖ les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants, ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- ❖ les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- ❖ la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré, ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont

assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;

- ❖ les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- ❖ les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- ❖ les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- ❖ les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- ❖ le nombre et les types de logements à réaliser ;
- ❖ le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- ❖ les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- ❖ l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- ❖ les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- ❖ **un diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- ❖ **un document d'orientation** comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- ❖ **un programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci ».

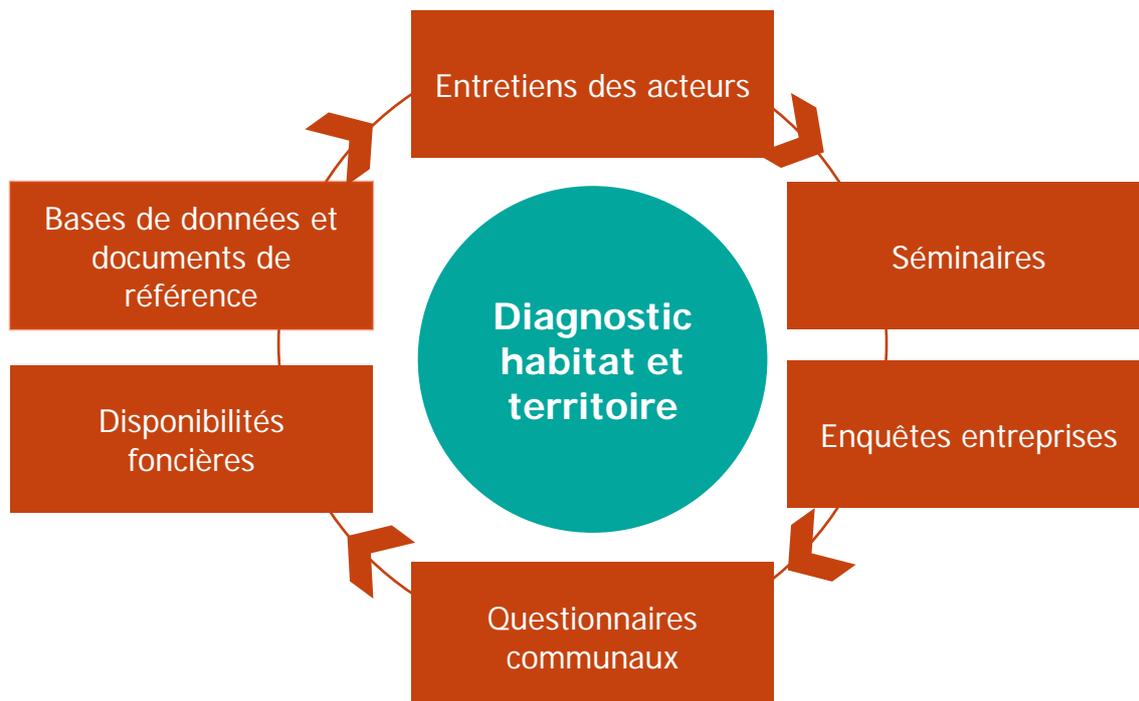
Le PLH doit être compatible avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et il s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Par ailleurs, au regard du décret n°2017-1810, Mauges Communauté a fait l'objet d'une exemption notamment de l'article 55 de la loi SRU pour 2018 et 2019. L'article 55 de la SRU impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le code de la construction et de l'habitation. Le taux de 25% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Pour certaines communes, un seuil de 20% s'applique selon des critères spécifiques.

Certaines communes peuvent prétendre à une exemption. Cela concerne « les communes se situant dans l'agglomération de plus de 30 000 habitants dont la tension sur la demande de logement social (demandes/attributions annuelles) à est inférieure à 2, les communes se situant en dehors des agglomération de plus de 30 000 habitants, et insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les transports en commun, et les communes dont plus de moitié du territoire urbanisé est soumis à un inconstructibilité (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques...) »

Mauges Communauté au titre de la faible tension (1,66) sur la demande de logement social est exemptée par ledit décret.

Méthodologie



Ce premier Programme Local de l'Habitat (PLH) a été élaboré à partir d'une étroite association des acteurs de l'habitat et la mobilisation de différentes sources d'informations :

- ❖ Des entretiens auprès des communes et les services de l'EPCI,
- ❖ Des relevés de terrain ;
- ❖ Des entretiens auprès d'un large panel d'acteurs du monde du logement et de partenaires institutionnels ;
- ❖ L'exploitation de bases de données (DREAL, bailleurs sociaux, INSEE, Perval...) et études documentaires (bilans des actions antérieures de Mauges Communauté, schémas départementaux, documents cadres de l'Etat, Porter à Connaissance de l'Etat...).
- ❖ Des séminaires organisés avec les élus et les partenaires à chaque phase du projet ;
- ❖ Un échange permanent avec les communes dans le cadre de l'identification des disponibilités foncières ;
- ❖ Des enquêtes écrites auprès des principaux employeurs du territoire.



1. L'organisation et la démographie du territoire

1.1 Présentation du territoire

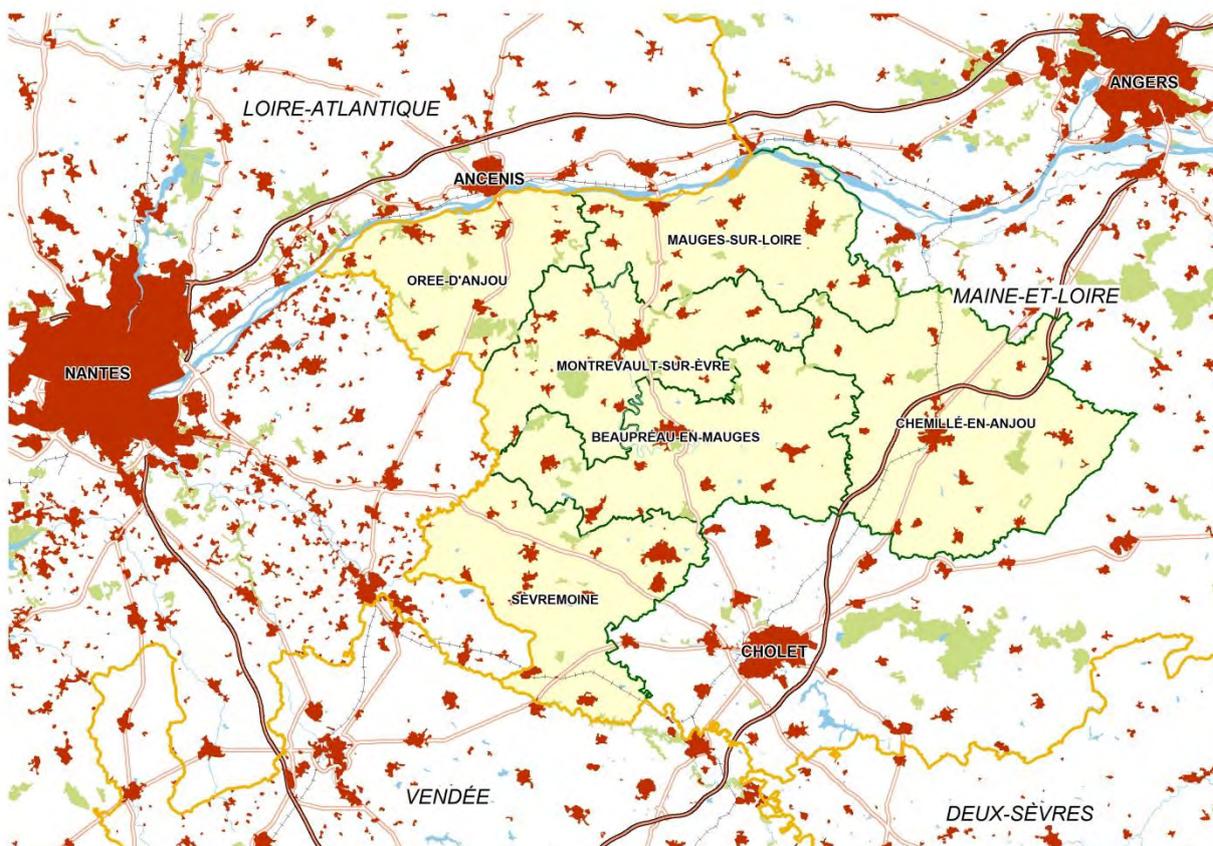
1.1.1 Situation géographique

L'agglomération de Mauges Communauté est située dans le triangle constitué par trois agglomérations : Nantes, Cholet et Angers. A proximité, on distingue deux autres villes de taille plus modeste : Cholet au Sud et Ancenis au Nord, qui constitue un pôle d'influence plus limité. La Loire est la frontière naturelle nord des Mauges tandis que les vignobles nantais et ceux du Layon encadrent le territoire respectivement à l'ouest et à l'est. Le bocage constitue le deuxième marqueur du paysage Maugeois. Le Haut Bocage Vendéen constitue la limite sud du Pays.

En 2015, Mauges Communauté compte **120 600 habitants**, la commune la plus peuplée étant Sèvremoine avec 25 329 habitants, soit 20 % de la population de l'agglomération. Celle-ci est suivie de près par Beaupréau-en-Mauges (22 735 habitants) et Chemillé-en-Anjou (21 368 habitants). La Communauté d'Agglomération constitue la seconde structure intercommunale du département du Maine-et-Loire.

Avec une superficie de 1 314,69 km², la densité de population de Mauges Communauté est évaluée à 91 hab./km², soit une densité relativement forte et atypique pour un territoire rural.

Carte de localisation de Mauges Communauté

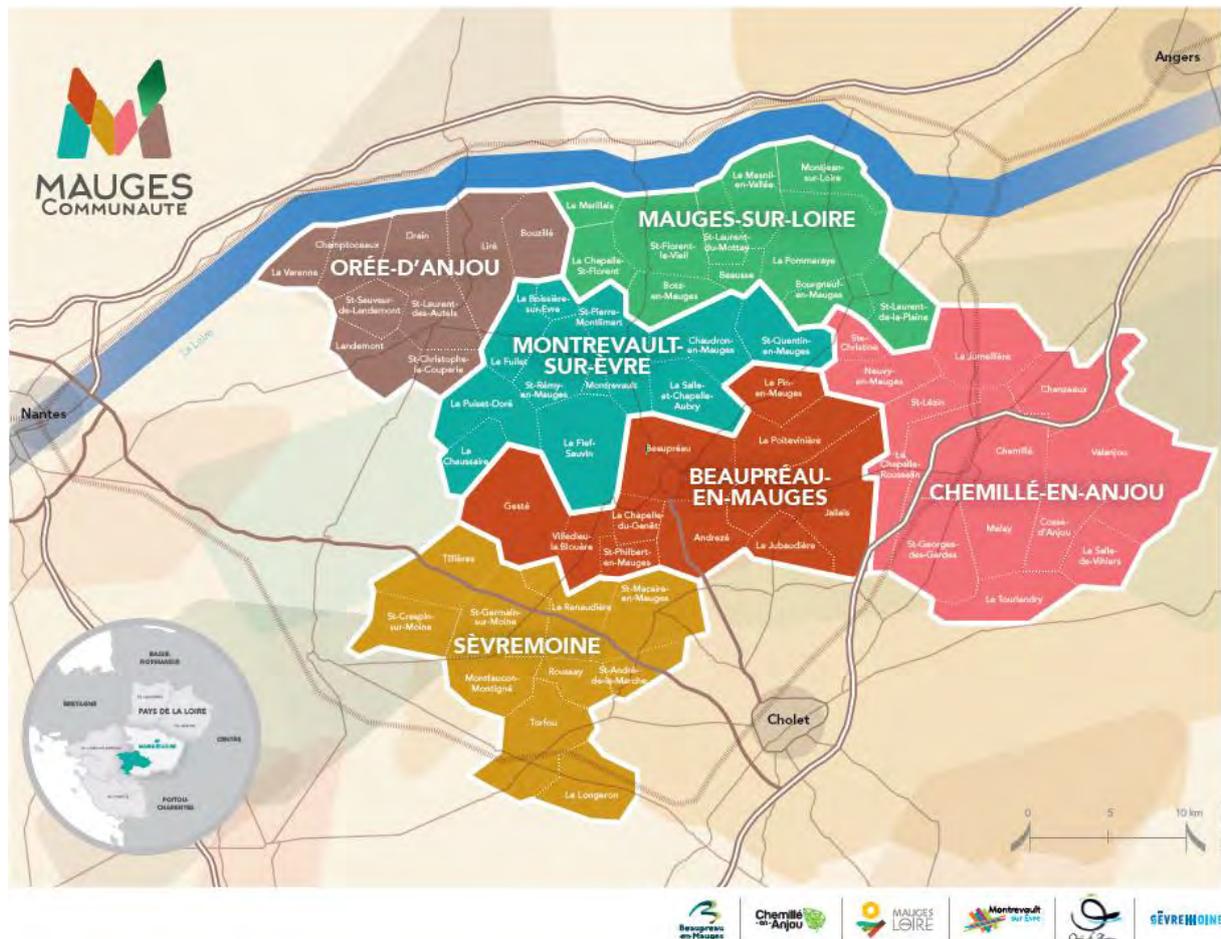


Source : Francièmes – Réalisation Astym

1. 1 .2 Une organisation territoriale récente

Mauges Communauté est une agglomération qui s'est constituée au 1^{er} janvier 2016, par suite de la fusion de 6 intercommunalités devenues communes nouvelles : Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou, Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Èvre, Orée-d'Anjou et Sèvremoine. Les anciennes communes sont devenues des communes déléguées, garantissant une proximité de terrain. Elles sont au nombre de 64.

Le nouveau territoire de Mauges Communauté



Source : Site internet de Mauges Communauté - 2017

Cette fusion a entraîné la dissolution du syndicat mixte du Pays des Mauges, dont le périmètre préfigurait le territoire intercommunal actuel depuis 1978, et qui s'était doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). L'objectif principal de ce document est d'affirmer le « modèle des Mauges » en développant trois axes stratégiques rappelés ci-dessous :

1. Le Pays des Mauges entend rester un territoire productif, structuré par un haut niveau d'activité ; il entend en particulier affirmer sa caractéristique de territoire entreprenant ;
2. Le Pays des Mauges entend préserver la place de l'agriculture, des zones naturelles, et, plus généralement, un rapport direct avec la nature ; il s'organise pour demeurer un territoire rural ;
3. Le Pays des Mauges entend maintenir une structure faite de villages, de bourgs et de petites villes, élément fondamental de son originalité, de son mode de vie, de sa cohésion et de la qualité de son tissu social, marqué par un réseau dense de relations interpersonnelles et d'engagements associatifs au service de la collectivité. Il cherche à rester un territoire de proximité.

Pour cela le territoire doit encore renforcer sa cohésion et son poids politique dans une logique de développement maîtrisé.

1. 1 .3 Un territoire sous influence

Les cartes ci-dessous, montrent comment le territoire de Mauges a été influencé par les agglomérations proches.

En effet, en 1999, il est constaté (carte de gauche) que l'intercommunalité présente un nombre important de communes directement rattachées à l'espace rural. Plusieurs pôles d'emplois (Beaupréau, St Pierre-Montlimart, St Rémy-en-Mauges, Montrevault, Chemillé-Melay, La Pommeraye, Montjean-sur-Loire, St Macaire-en-Mauges) conservent un rôle structurant.

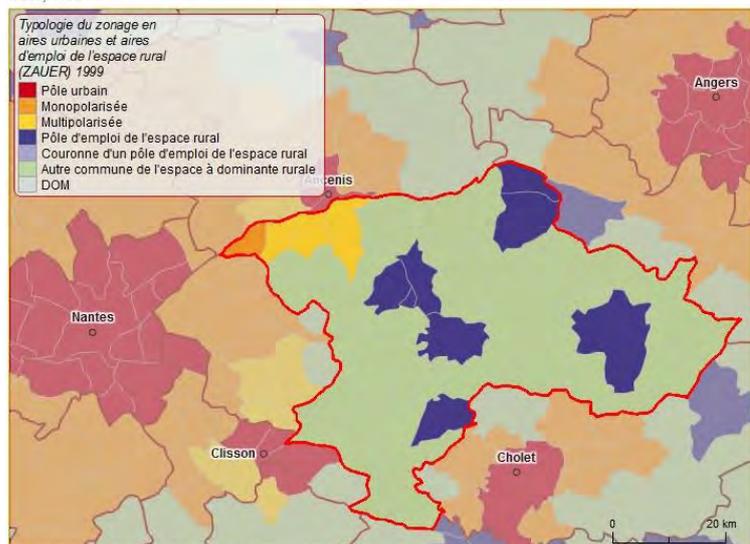
En 2010, le contexte a considérablement évolué : sous l'effet des polarisations croissantes des agglomérations de Nantes et de Cholet, plusieurs communes se retrouvent englobées dans la couronne de ces grands pôles ou sous leur influence directe. A l'Est, la couronne d'Angers commence à percer aux franges de Mauges Communauté en direction de Chemillé.

Par conséquent, au centre, les anciennes communes rurales sont devenues multipolarisées car leur position géographique les place à l'interface des trois agglomérations. Les pôles d'emplois ont perdu de leur influence et appartiennent à la catégorie des petits pôles, s'ils n'ont pas été absorbés par la couronne d'un grand pôle, tel Saint Macaire-en-Mauges.

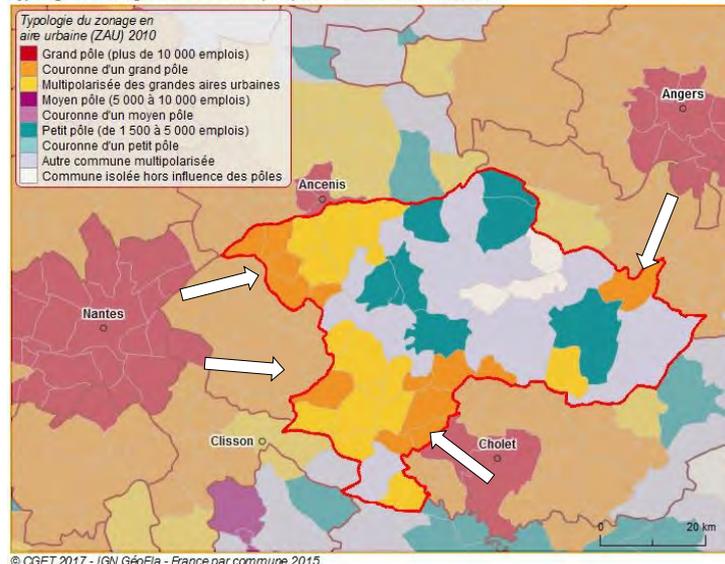
En 2010, un petit pôle au niveau Saint Florent-le-Vieil est apparu.

Évolution de la classification des espaces en Aire Urbaine entre 1999 et 2010 d'après l'INSEE

Typologie du zonage en aires urbaines et aires d'emploi de l'espace rural (ZAUER) 1999 - source : CGET-Insee, 1999



Typologie du zonage en aire urbaine (ZAU) 2010 - source : CGET-Insee, 2010



1. 1. 4 Une unité paysagère dominante : celle des bocages

Le territoire se caractérise par trois unités paysagères distinctes, dont la plus étendue est celle des bocages.

A. Les bocages vendéens et maugeois

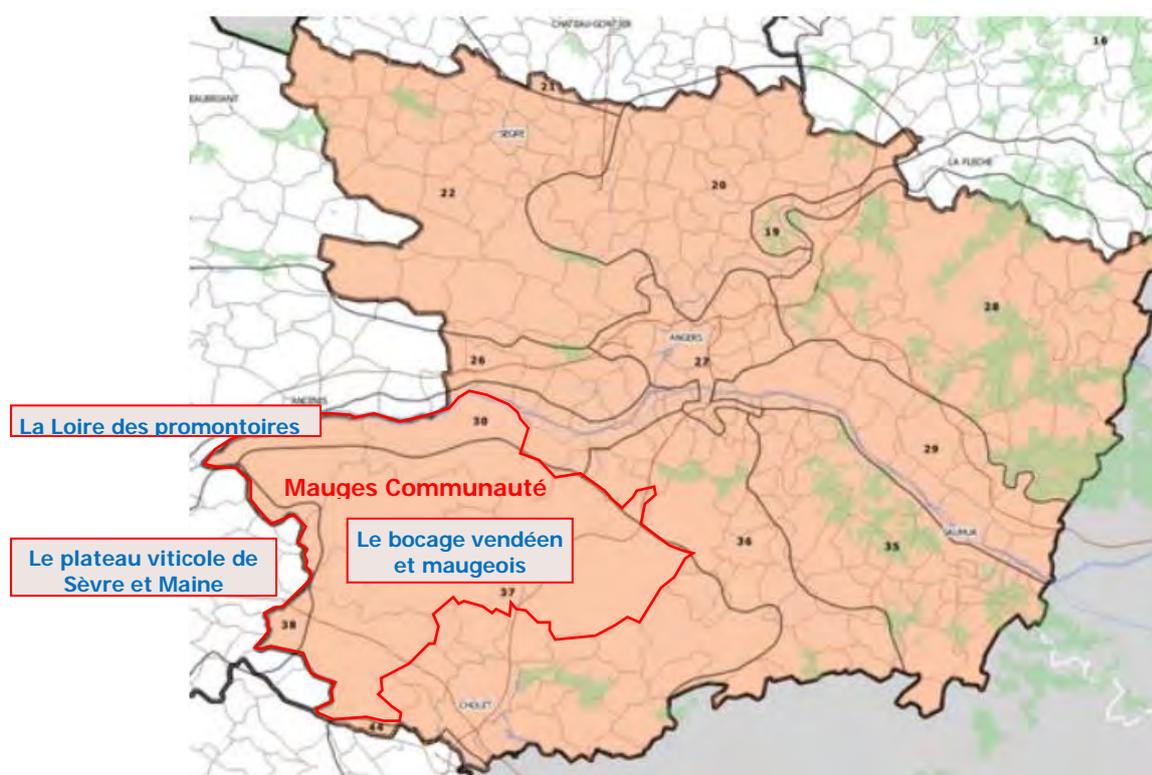
Ils se caractérisent par un relief de modelé en creux, caractéristique de la partie méridionale du massif armoricain. Cela se traduit par un paysage d'alternance entre un plateau aux ondulations souples et des vallées encaissées et sinueuses présentant des aplombs rocheux ou des séquences de chaos granitique.

C'est un paysage de bocages semi-ouverts alternant :

- ❖ des zones ouvertes de grandes cultures sur les plateaux parfois ponctuées de boisements ou d'une maille bocagère résiduelle ;
- ❖ des secteurs de vallées avec des trames de haies plus denses.

Les bourgs se sont quasiment tous développés par une importante couronne pavillonnaire. Ils se caractérisent par une présence industrielle forte et ancienne en cœur de bourg (modèle de « l'usine à la campagne ») qui évolue aujourd'hui avec un déplacement des activités en frange notamment à proximité des nombreux grands axes routiers. De même, les hameaux traditionnels présentent d'importants développements de bâti d'élevage ou d'exploitation témoignant, dans le paysage, du fort dynamisme agricole.

Les unités paysagères de Mauges Communauté



Source : Atlas des Paysages des Pays de la Loire – DREAL 2017

Les Mauges font partie des grands secteurs d'élevage non seulement de la région mais aussi de l'Ouest métropolitain. Si l'élevage bovin prédomine traditionnellement, les autres types d'élevages (volailles, porcins et cuniculicole) notamment hors sol sont également très présents sur ces secteurs. Cet élevage se fait en parallèle de la production de maïs fourrager et de l'extension des prairies.

Cela se traduit également par la présence forte dans le paysage de tous les bâtiments industriels liés à la transformation agro-alimentaire de ces produits à la fois d'élevage et de cultures. L'activité se révèle au travers de la structure paysagère du bocage avec l'évolution du maillage des haies en fonction des besoins générés par les nouvelles techniques, mais aussi de l'évolution des structures d'accueil, de l'élevage de plein air avec granges traditionnelles vers le développement des longues stabulations métalliques, et des bâtiments d'élevage hors-sol.

Enfin, le paysage est ponctué de plusieurs parcs éoliens qui pointent sur l'horizon. Il est également marqué par la traversée de l'A87.

L'ensemble des enjeux des bocages vendéens et maugeois se concentre donc sur la gestion des fortes dynamiques à la fois urbaines, agricoles et infrastructurelles qui font évoluer très rapidement les paysages.

Chemillé sur le plateau bocager maugeois depuis la colline des Gardes



Extensions urbaines de Montrevault dominant la vallée de l'Evre et son coteau



La dimension paysagère doit permettre :

- d'intégrer des opérations de logements nouveaux dans un environnement de qualité,
- de rénover le bâti ancien dans le respect des éléments identitaires et patrimoniaux des unités paysagères.

Bovins en pâture dans une prairie bocagère (Torfou)



Frange urbaine pavillonnaire récente qui entoure les bourgs du bocage (Saint-André de la Marche)



Source : Atlas des Paysages des Pays de la Loire – DREAL 2017

B. La Loire des promontoires

Dans son arrivée dans le massif armoricain, la vallée ligérienne est moins large qu'en amont d'Angers, ce qui donne plus d'importance au face à face des coteaux. Ces derniers plus marqués offrent de véritables belvédères permettant d'apprécier toute l'amplitude des paysages ligériens avec ses îles habitées. Les paysages gardent une forte dimension patrimoniale avec ses bourgs structurés sur les coteaux, ou en port sur le fleuve, et de nombreux châteaux.

Véritable axe commercial historique, la Loire est restée longtemps l'infrastructure majeure du territoire qui s'est traduite par de nombreux quais, cales et ports fluviaux. Les infrastructures récentes ont aujourd'hui plus cherché à s'affranchir des caprices du fleuve ; les levées d'abord, les nombreux ponts et surtout la voie ferrée ont progressivement coupé le contact direct avec le fleuve facilitant ainsi les communications.

La lisibilité de ce paysage tient à la fois au maintien de l'ouverture visuelle du fond de vallée, la préservation du patrimoine hydraulique et l'adaptabilité aux inondations. La prédominance des coteaux constitue également un élément majeur de qualité de ces paysages.

L'évolution de l'occupation du sol y est particulièrement lisible notamment en ce qui concerne l'urbanisation et la diminution de la viticulture ou le boisement.

En limite avec l'unité paysagère des bocages vendéens et maugeois, on observe un phénomène de bascule sur une terrasse viticole ondulée dominant la vallée de la Loire. Celle-ci offre de longues vues panoramiques sur la vallée ligérienne et au-delà.

Un bourg en promontoire développant une façade urbaine le long de la Loire (Montjean-sur-Loire)

Source : Atlas des Paysages des Pays de la Loire – DREAL 2017



C. Le plateau viticole de Sèvre et Maine

Il tire sa singularité du caractère viticole dégagant de profondes et larges ouvertures à peine cadrées par les boisements ou les parcs paysagers des châteaux. Les vallées bocagères encaissées se caractérisent par des coteaux boisés et un paysage de chaos granitique.

La proximité de l'agglomération nantaise se traduit par la silhouette urbaine visible sur l'horizon Ouest du vignoble et plus indirectement par les importantes extensions urbaines pavillonnaires autour des bourgs et des hameaux. Si l'architecture italianisante tout à fait originale marque le bâti plus ancien, les extensions récentes sont quant à elles caractérisées par un tissu pavillonnaire plus banal et d'importantes zones d'activités.

Les pressions urbaines sont liées à la proximité de l'agglomération nantaise mais aussi à l'effet catalyseur de l'axe rapide Nantes-Cholet. Les caractères marqués de l'unité paysagère tiennent principalement à la vitalité de la filière viticole qui garantit la persistance du vignoble mais dont les signes d'évolution lisibles (friches ou mutation en parcelles maraichères) questionnent.

Un paysage mixte de plateau bocager et viticole qui joue sur les profondeurs de vue (La Renaudière)



Source : Atlas des Paysages des Pays de la Loire – DREAL 2017

1. 1. 5 Les espaces protégés à prendre en compte

Le sujet est abordé dans la mesure où la mise en place de dispositifs réglementaires peut avoir un impact limitant le développement de l'urbanisation sur certains secteurs. Ces éléments réglementaires sont pris en compte dans les documents d'urbanisme ; ils sont donc évoqués ici pour information ou rappel.

Les ZNIEFF sur Mauges Communauté



Source : SIGLOIRE, DREAL Pays de la Loire et DREAL Centre-Val de Loire – Avril 2017

Les ZNIEFF (type 1 et 2) n'ont pas de valeur juridique directe. Cependant, du fait de la présence d'espèces protégées, les dispositions légales relatives à leur protection s'appliquent dans la plupart des ZNIEFF. La majorité des ZNIEFF de Mauges Communauté est concentrée dans le val de Loire ; il s'agit de ZNIEFF de type 1 qui correspondent à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique. Les ZNIEFF de type 2, qui indiquent les grands ensembles naturels riches et peu modifiés aux potentialités biologiques importantes, sont plus localisées de façon

plus éparses sur la moitié Ouest du territoire : Beaupréau-en-Mauges, Montrevault-sur-Èvre, Orée-d'Anjou. Une ZNIEFF de type 1 est également présent le long de la Moine et traverse la commune de Sèvremoine.

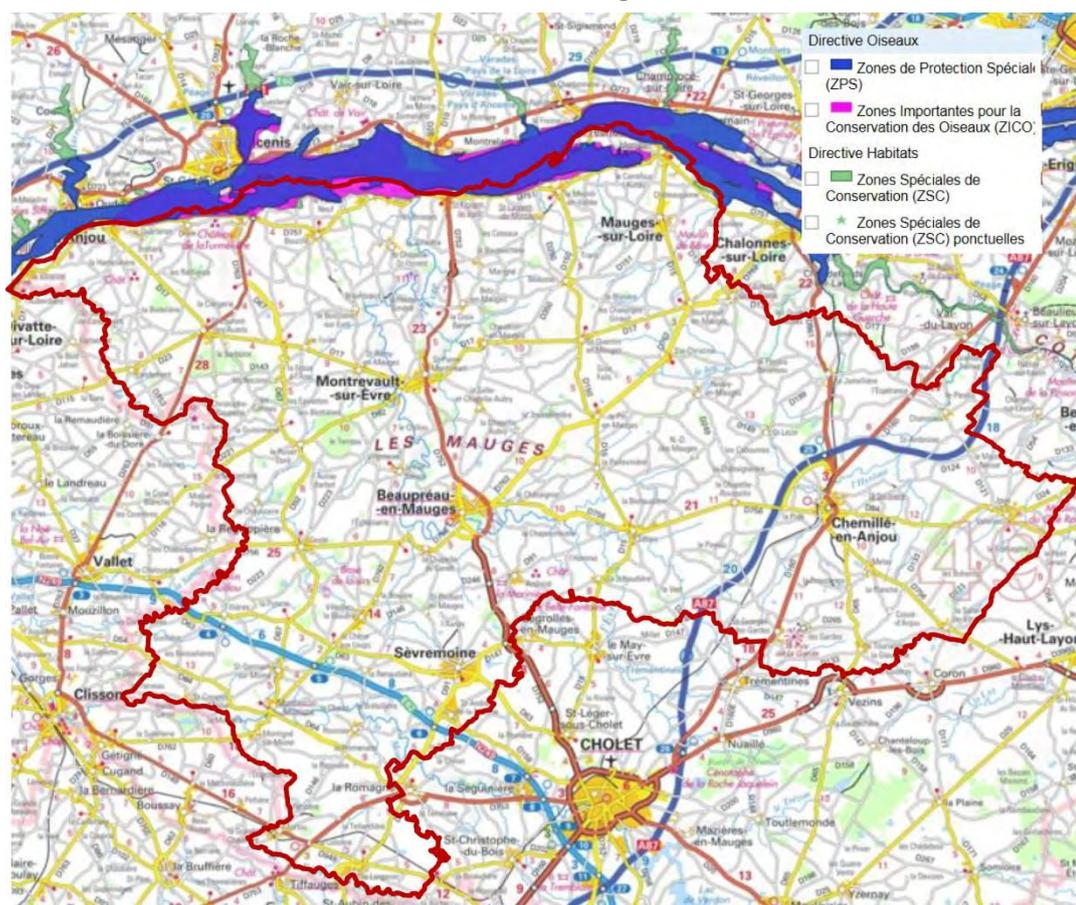
Les zones Natura 2000 (directive habitats et directive oiseaux) correspondent à des sites constitutifs du réseau européen Natura 2000. Les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les habitats et espèces concernés.

Le territoire de Mauges Communauté est uniquement concerné par la zone Natura 2000 directive « Oiseaux » qui s'étend le long du val de Loire.

Par ailleurs, on signale la présence de 5 sites classés sur l'intercommunalité :

- Un grand paysage à La Chapelle-St. Florent et à St. Pierre-Montlimart : les boucles et les falaises de l'Èvre ainsi que le cirque de Courossé ;
- Quatre châteaux avec leur parc à :
 - ❖ La Chapelle-St. Florent : le Domaine de la Baronnière ;
 - ❖ Botz-en-Mauges et Chaudron-en-Mauges : le château du Bas-Plessis ;
 - ❖ Neuvy-en-Mauges : le château de Lavouer ;
 - ❖ Beaupréau-en-Mauges : le château de Beaupréau.

Les zones Natura 2000 de Mauges Communauté



Source : SIGLOIRE, DREAL Pays de la Loire et DREAL Centre-Val de Loire – Avril 2017

1. 1. 6 Les risques naturels et industriels

Sont présentés ici les principaux risques pouvant influencer sur l'expansion urbaine par les contraintes qu'ils impliquent dans la définition d'une politique d'urbanisme ainsi que dans les règles d'urbanisme applicables.

A. Le risque d'inondation

Les projets de territoire doivent respecter :

1. *les plans de prévention des risques (PPRI)*

On distingue sur Mauges Communauté :

1. Un risque d'inondation localisé le long de la vallée de la Loire où deux Plans de Prévention des Risques (PPR) concernent le territoire :

- le PPRi Vals Marillais/Divatte approuvé en 2004 qui couvre le territoire de La Varenne au Marillais sur les communes nouvelles d'Orée-d'Anjou et de Mauges-sur-Loire ;
- le PPRi Val de Saint Georges approuvé en 2003 qui couvre le reste du territoire de Mauges-sur-Loire situé le long du val de Loire de St. Florent-le-Vieil à Chalonnes-sur-Loire ;
 - le PPRi Moine approuvé en 2008 qui couvre les communes suivantes Saint-Germain-sur-Moine, Montfauçon-Montigné, La Renaudière, Saint-Macaire-en-Mauges et Saint-André-de-la-Marche.

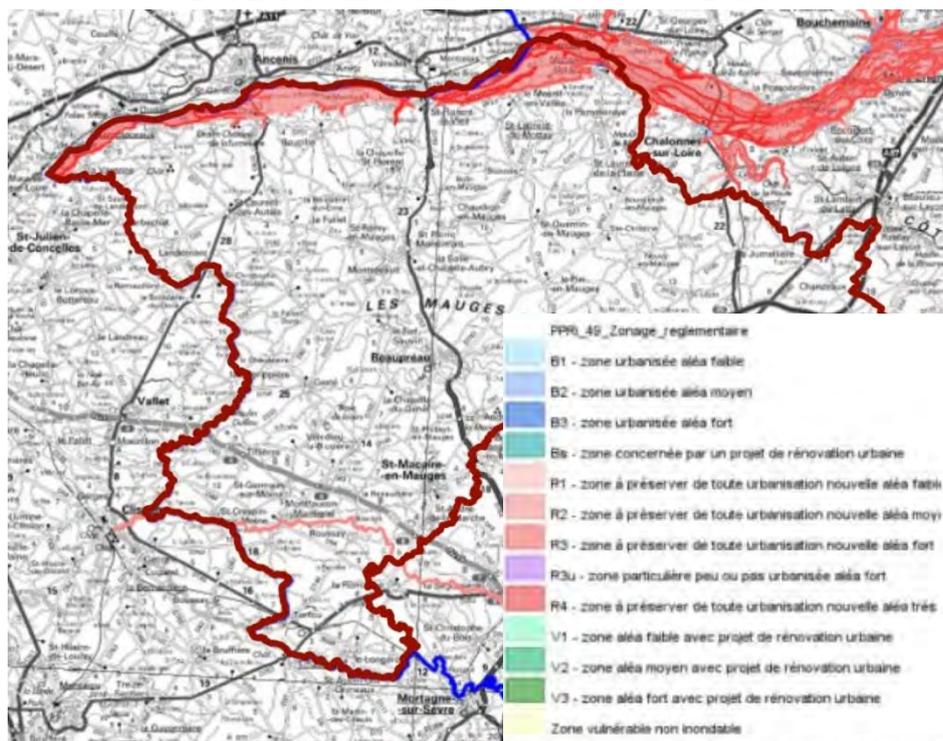
Ici, le risque est très élevé avec un aléa très fort ; une grande partie de la zone couverte par le plan est à préserver de toute urbanisation nouvelle.

2. *Un risque d'inondation localisé*

Au sud de l'agglomération, le long du val de la Moine : il concerne la commune de Sèvremoine sur sept communes déléguées (St. Crespin-sur-Moine, St. Germain-sur-Moine, Montfauçon-Montigné, La Renaudière, Roussay, St. Macaire-en-Mauges et St. André-de-la-Marche).

L'aléa est ici plus faible mais la zone couverte est également à préserver de toute urbanisation nouvelle.

Les zones inondables en Maine-et-Loire



Source : Pilote 41 –juillet 2017-Réalisation ASTYM

3. Le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Loire Bretagne 2016 – 2021(PGRI)

Ce document stratégique a été mis en place dans le cadre de l'application de la « directive inondations » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010. Il vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages et limiter leur coût, à permettre un retour rapide à la normale des territoires après les inondations tout en permettant leur gestion et leur développement.

Le PGRI fixe pour six ans, 6 objectifs et les décline en 46 dispositions, dont deux notamment impactent les documents de planification :

- ❖ disposition 2.1 concernant les zones potentiellement submergées par plus d'1 m d'eau ;
- ❖ disposition 2.4 concernant les terrains à l'arrière des digues et pouvant être impactés par leur rupture.

Dans ces deux secteurs, le PGRI précise que, sauf exception, toute nouvelle construction est interdite. Il est opposable aux décisions administratives dans le domaine de l'eau et aux documents d'urbanisme (SCoT, et en leur absence PLU, PLU(i) et cartes communales) depuis le 23 décembre 2015.

Les événements de mai-juin 2016 témoignent du caractère inondable de ces territoires et de la possibilité de crues plus importantes que celles considérées jusqu'alors.

Le PLH pourrait comporter un volet visant à réduire la vulnérabilité du bâti en zone inondable. En effet, les enjeux pour la collectivité liés aux zones inondables sont triples :

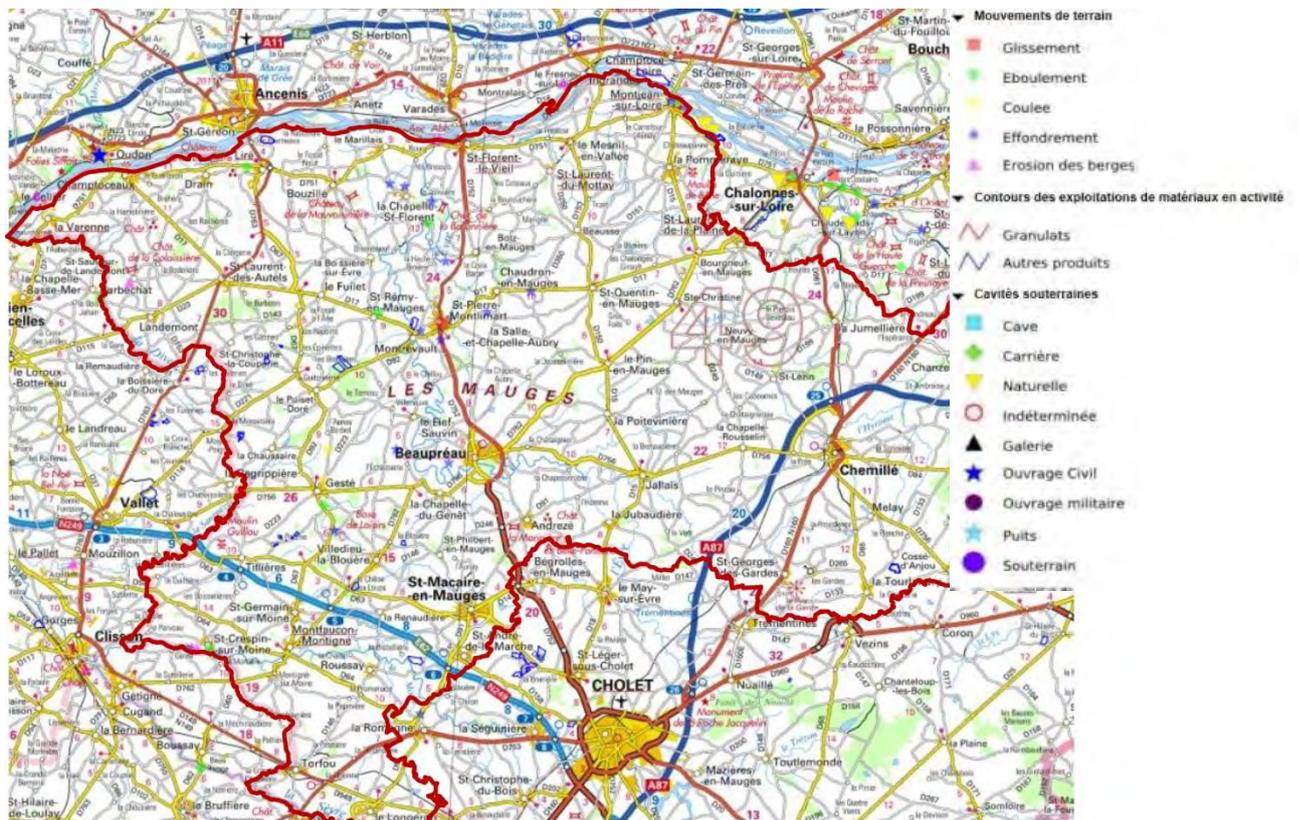
1. Pour les constructions actuelles, la réduction de la vulnérabilité des logements existants. Cette mesure peut concerner en particulier le parc locatif social.
2. Pour les opérations futures, le choix de localisations des sites envisagés ainsi que les mesures à prendre afin de faire en sorte que les logements ne subissent aucun endommagement.
3. La maîtrise des terrains encore constructibles car non inondables et/ou la mise en place des règles d'urbanisme adaptées.

B. Le risque de mouvements de terrain

a) Les karts et cavités

Les communes peuvent être soumises au risque d'effondrements du sol d'origine karstique (circulation d'eau souterraine générant une érosion du sous-sol calcaire pouvant remonter jusqu'à la surface), et/ou au risque d'effondrement de cavités souterraines.

Les cavités et glissements de terrains



En ce qui concerne Mauges Communauté, la carte signale :

- ❖ Quelques points d'effondrement près de Beaupréau, Saint Pierre-Montlimart, La Chapelle-Saint-Florent, Montjean-sur-Loire ;
- ❖ Un risque glissement de terrain à Saint Pierre-Montlimart ;
- ❖ Des risques d'érosions des berges à Sauveur-de-Landemont, Saint-Crespin-sur-Moine et Saint-Florent-le-Vieil ;
- ❖ Des risques d'éboulement localisés sur Liré, La Chapelle-Saint-Florent, Saint-Rémy-en-Mauges, Gesté et Saint-Crespin-sur-Moine.

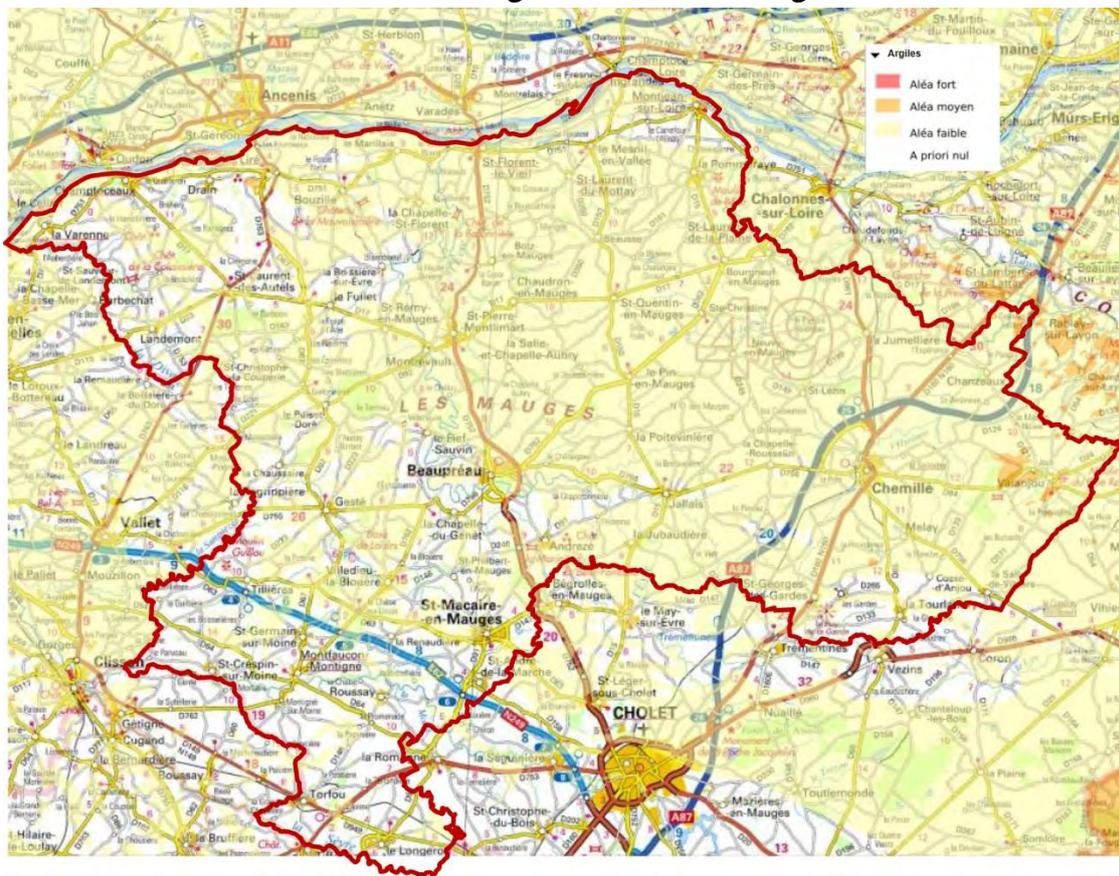
On note la présence d'exploitations de matériaux près de Montrevault, en direction de Vallet, à l'Ouest.

b) *Les retraits/gonflements des argiles*

Le risque de mouvements de terrains est créé par les différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette contrainte peut constituer un frein pour certains porteurs de projets en raison du surcoût des constructions lié à la nécessité de réaliser des études et fondations appropriées.

A Mauges Communauté, ce risque présente un aléa faible, voire nul.

Les retraits et gonflements des argiles



Source : <http://www.georisques.gouv.fr/> - juillet 2017

C. Le risque sismique

Au regard de la carte du zonage sismique en France, en vigueur à compter du 1er mai 2011, les communes de Mauges Communauté sont situées en zone d'aléa modéré (Zone 3) ou faible (Zone 2).

Par conséquent, les règles de construction parasismique sont applicables aux bâtiments et aux ponts.

Source : <http://www.planseisme.fr> - juillet 2017

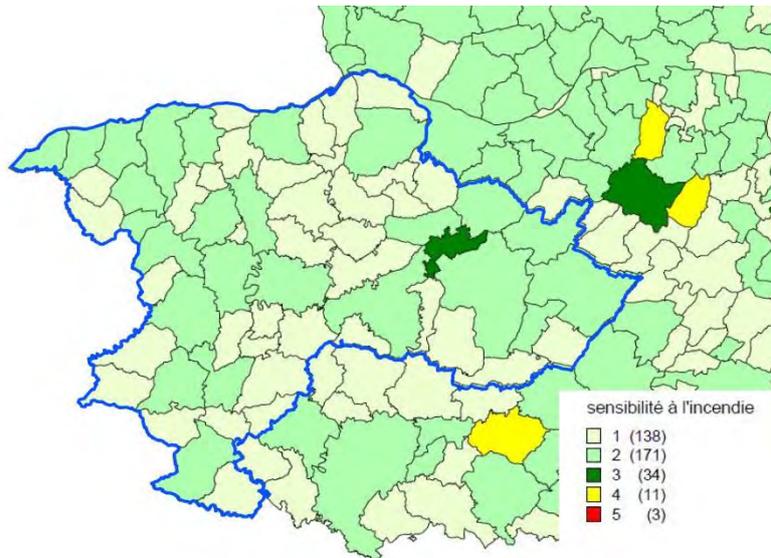


D. Le risque de feux de forêt

Ce risque ne fait pas l'objet, en Maine-et-Loire, de règles particulières pour les autorisations du droit des sols. Sur Mauges Communauté, le risque est faible à très faible excepté à Saint Lézin où la sensibilité est moyenne.

Les mesures de prévention et de protection sont précisées dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

La sensibilité incendie dans le Maine et Loire



Source : <http://www.maine-et-loire.gouv.fr>

E. Risque radon

« Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches.

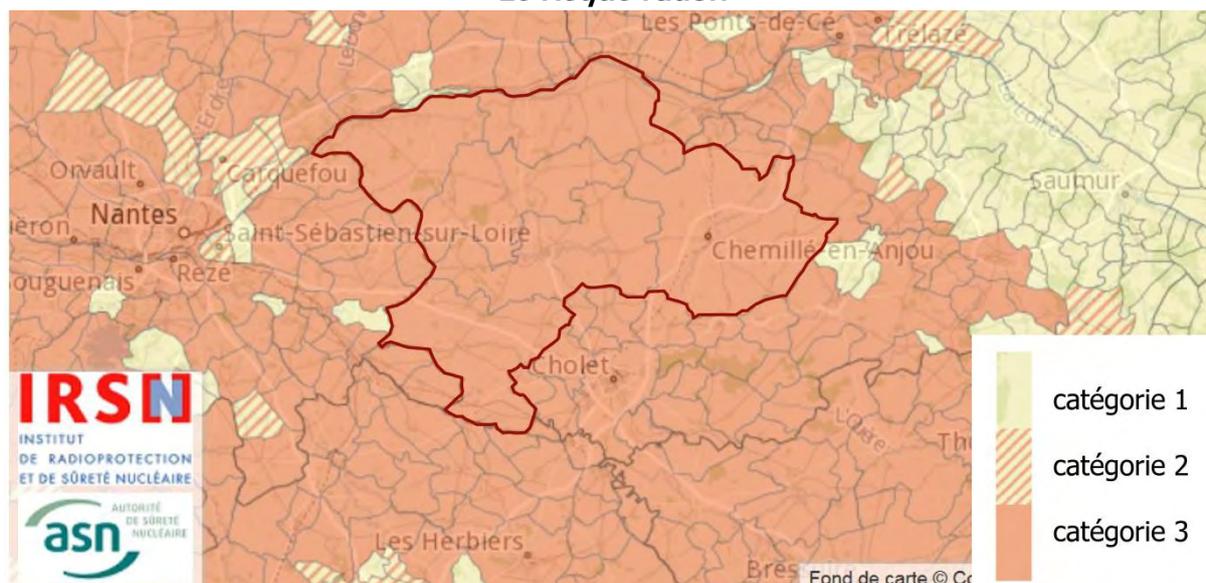
En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. » (source : <http://www.irsn.fr>).

Sur Mauges Communauté, l'ensemble des communes nouvelles est concerné par un potentiel radon de catégorie 3. Sont qualifiées en catégorie 3, les communes qui ont au moins une partie de leur superficie présentant des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Ainsi, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire.

Même si actuellement, aucune limite réglementaire de concentration de radon n'est applicable aux habitations, il n'en reste pas moins que l'exposition à des concentrations élevées de radon entraîne des problèmes de santé en particulier le cancer du poumon. Le radon serait la seconde cause de cancer du poumon.

Au-delà de la qualité de l'air extérieur et la qualité des matériaux utilisée dans la construction, la qualité de l'air intérieur joue un rôle important. Il est communément admis que la qualité de l'air intérieur peut être moins bonne que l'air extérieur. Ce constat est pris en compte spécialement par l'ARS qui indique que des conseillers médicaux en environnement d'intérieurs existent. D'autre part, le SIEMML a également pointé le manque de qualification des professionnels notamment pour mettre en œuvre des systèmes de ventilation performants.

Le risque radon



Source : <http://www.irsn.fr/>

F. Le risque industriel

Il est recensé dans le DDRM, la présence de l'établissement EPC France de fabrication et de stockage de 70 tonnes d'explosifs à Saint Crespin-sur-Moine. Il présente un risque industriel élevé (Seveso haut). Il est le seul établissement à présenter ce risque sur l'agglomération maugéoise.

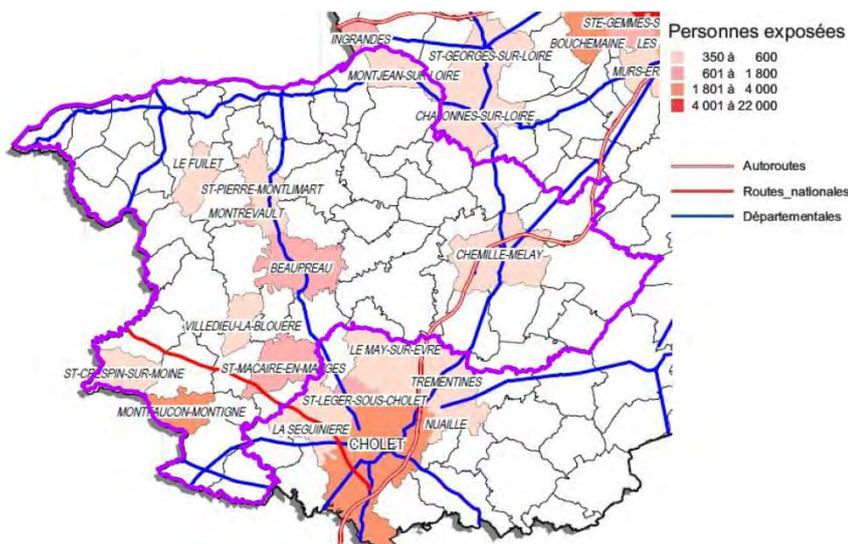
G. Le risque lié au transport de marchandises dangereuses

Le territoire intercommunal est concerné par deux types d'aléas :

1. les axes empruntés par les transports de matières dangereuses : une route nationale et plusieurs routes départementales.

2. les pôles générateurs de transports de matières dangereuses souvent localisés dans les zones industrielles.

La carte ci-contre applique un coefficient de pondération selon la nature de l'aléa et le degré de sensibilité pour mesurer le nombre de personnes qui sont potentiellement exposées.



Source : <http://www.maine-et-loire.gouv.fr>

1. 1. 7 La prise en compte des éléments relatifs à la protection de la santé publique

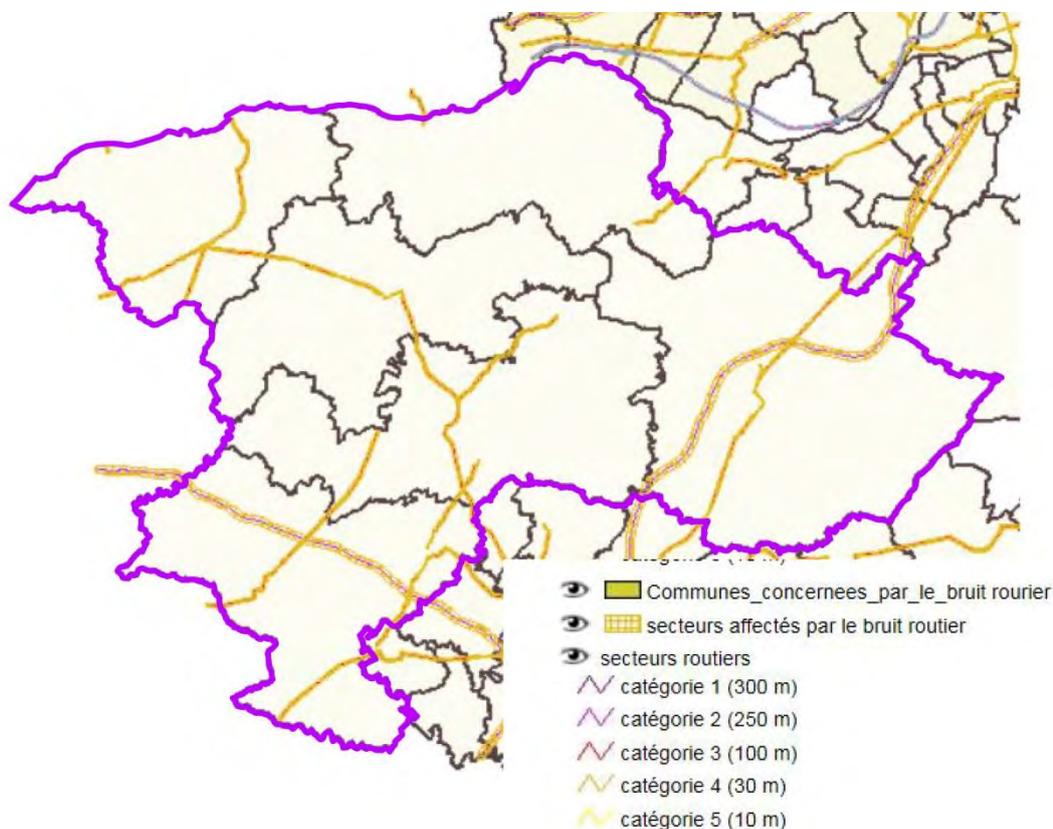
A. Le bruit lié aux axes de transport terrestres

Le territoire Mauges Communauté est traversé par des axes de transports terrestres classés au regard du bruit (la classe 1 étant la plus bruyante). On distingue :

- ❖ deux axes de catégorie 2 : l'A 87 et la nationale 249 ;
- ❖ des axes routiers de catégorie 3 et 4 : D 762, D 752, D 91, D 17, D 63, D 160, D 763, ...

A chaque catégorie est associée une largeur de secteur de part et d'autre de la voie affectée par le bruit et un niveau sonore à prendre en compte par les constructeurs et les isollements de façade à mettre en œuvre.

Le classement sonore des voies de transport terrestres



Source : application.developpement-durable.gouv.fr -2017

En revanche, l'agglomération n'est pas concernée par le classement sonore des voies ferroviaires.

Pour les communes concernées par le bruit, l'enjeu n'est pas de geler ou de contraindre l'urbanisation dans ces secteurs mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fera en toute connaissance de cause, dans des conditions techniques maîtrisées, pour éviter la création de nouveaux points noirs dus au bruit et à la multiplication des réclamations et des contentieux.

Trente-et-une communes déléguées sont concernées par le classement sonore des voies routières :

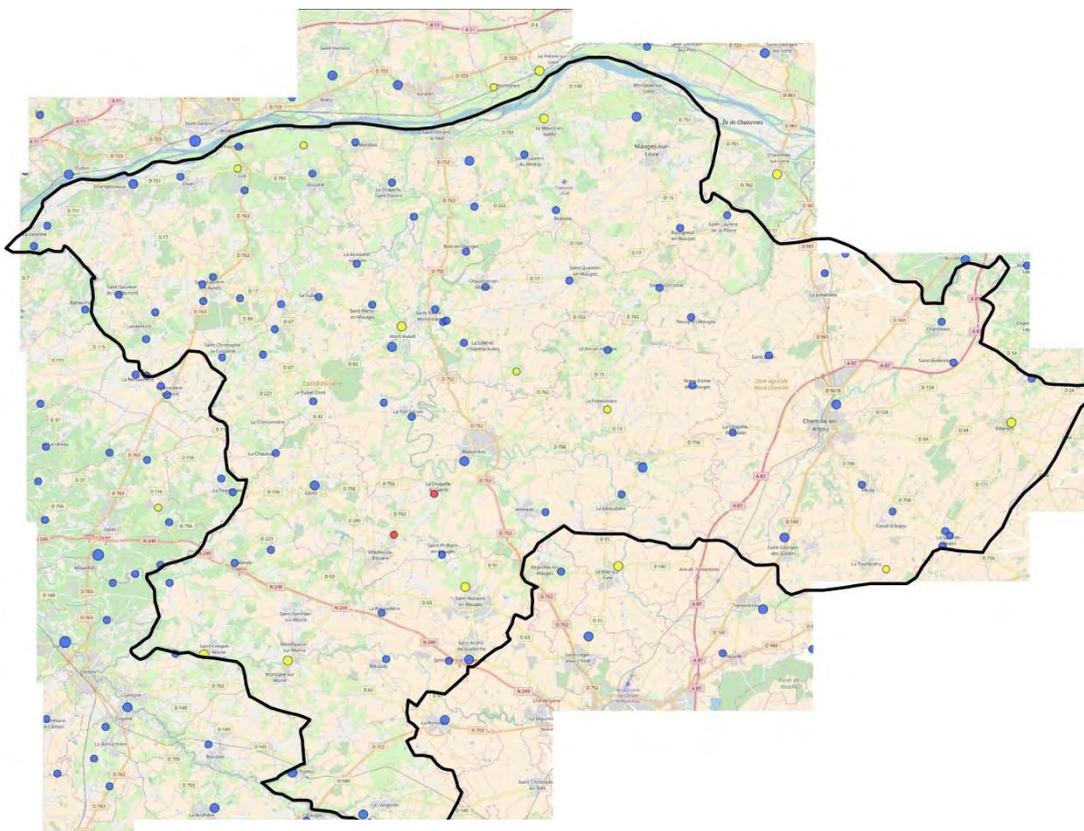
Andrézé	La Renaudière
Beaupréau	Saint-André-de-la-Marche
Bourgneuf-en-Mauges	Saint-Christophe-la-Couperie
Champtoceaux	Saint-Florent-le-Vieil
Chanzeaux	Saint-Georges-des-Gardes
La Chapelle-Rousselin	Saint-Germain-sur-Moine
Chemillé	Saint-Laurent-de-la-Plaine
Le Fület	Saint-Laurent-des-Autels
Jallais	Saint-Macaire-en-Mauges
Landemont	Saint-Pierre-Montlimart
Liré	Saint-Rémy-en-Mauges
Melay	La Salle-et-Chapelle-Aubry
Montfaucon-Montigné	Tillières
Montrevault	Torfou
Le Pin-en-Mauges	Villedieu-la-Blouère
La Poitevinière	

Source : <http://www.maine-et-loire.gouv.fr>

B. La qualité du traitement des eaux usées

Sur ce point, la carte suivante montre que Mauges Communauté présente une large majorité de stations d'épuration conformes en équipement et en performance. Néanmoins, certaines ne le sont pas en performance et d'autres ne le sont ni en équipement, ni en performance.

Situation des conformités 2016 des stations de traitement des eaux usées



Source : Portail d'information de l'Etat sur l'assainissement communal - 2018

Liste des communes déléguées dont l'assainissement n'est pas conforme

Conforme en équipement Non conforme en performance	Non conforme en équipement Non conforme en performance
Bouzellé	La Chapelle-du-Genet (La Vignardière)
Champtoceaux	Villedieu-la-Blouère (Route de la Grotte)
Le FUILLET (les Recoins)	
Montjean-sur-Loire (Les Cailleries)	
Chanzeaux	
Saint Lézin	
La Poitevineière	
Geste	
Tillières	
Saint Macaire-en-Mauges	
Saint André-de-la-Marche	
Saint Crespin (nouvelle station)	
Longeron	

Source : Portail d'information de l'Etat sur l'assainissement communal - 2017

Les entretiens réalisés auprès des élus ont confirmé l'état de vétusté et de saturation de certaines stations d'épuration. A noter que des communes se sont engagées dans des projets :

- ❖ Beaupréau-en-Mauges : projet de rattachement de la station d'épuration de La Chapelle-du-Genet à celle de Beaupréau ;
- ❖ Sèvremoine : schéma directeur en cours ;
- ❖ Mauges-sur-Loire : projet d'une nouvelle station d'épuration au Marillais, réhabilitation de la station d'épuration à Bourgneuf-en-Mauges.

1. 1. 8 La desserte du territoire

A. Le réseau routier

La situation de Mauges Communauté au sein du triangle Nantes-Angers-Cholet lui confère une accessibilité routière privilégiée en tous ses points. Ainsi, le territoire est directement connecté au réseau national et à la côte Atlantique à l'Est, par l'A87. Cet axe relie La Roche-sur-Yon à Angers et irrigue le territoire de Chemillé-en-Anjou à partir de la sortie n°25.

Au Sud, la N249-E62 traverse la commune de Sèvremoine et raccroche le territoire à Nantes.

Plus au Nord, l'A11-E60 reliant Nantes à Angers (et, au-delà, Le Mans et Paris) est accessible grâce à la sortie n°19, au Nord de Mauges-sur-Loire. Elle est la porte d'entrée la plus proche pour les véhicules provenant du territoire intercommunal.

La quasi-intégralité du territoire se trouve par conséquent à moins de quinze à vingt minutes d'un échangeur d'autoroute ou de 2x2 voies.

Toutefois, si ces infrastructures assurent une bonne accessibilité au territoire depuis l'extérieur, la desserte interne est nettement moins bonne ; aussi la poursuite du passage en 2*2 voies de l'axe Cholet-Beaupréau-Ancenis avec une traversée de Loire, permettrait de désenclaver le cœur des Mauges, notamment les communes de Beaupréau-en-mauges et Montrevault-sur-Evre, en le connectant avec le Nord Loire.

Des départementales structurent le territoire :

- La RD752 reliant Varades à Cholet en passant par notamment Saint-Pierre-Montlimart et Beaupréau ;

- La RD753 reliant Cholet à Montaigu en passant par notamment Torfou ;
- La RD763 reliant Ancenis à Clisson en passant notamment par Liré ;
- La RD160 reliant Cholet à Mûrs-Erigné en passant notamment par Chemillé

Le reste du territoire est desservi par un réseau de départementales organisé en étoile à partir des principaux centres-bourgs : Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou, St. Pierre-Montlimart, Saint Macaire-en-Mauges, ...

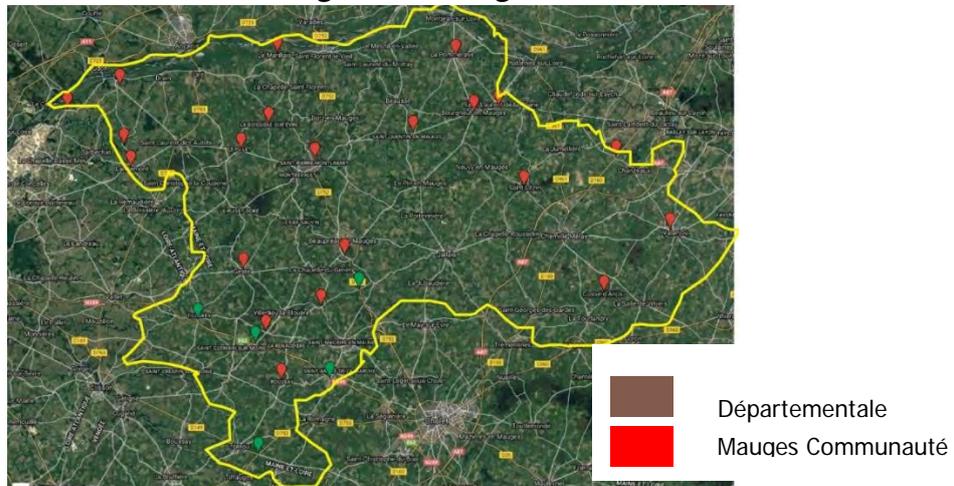
Le réseau routier de Mauges Communauté



Source : ViaMichelin.fr – 2017

Sur Mauges Communauté, 21 aires de covoiturage gérées par Mauges Communauté ainsi que 5 aires de covoitages gérées par le département sont recensées.

Les aires de covoitages sur Mauges Communauté



Source : Mauges Communauté

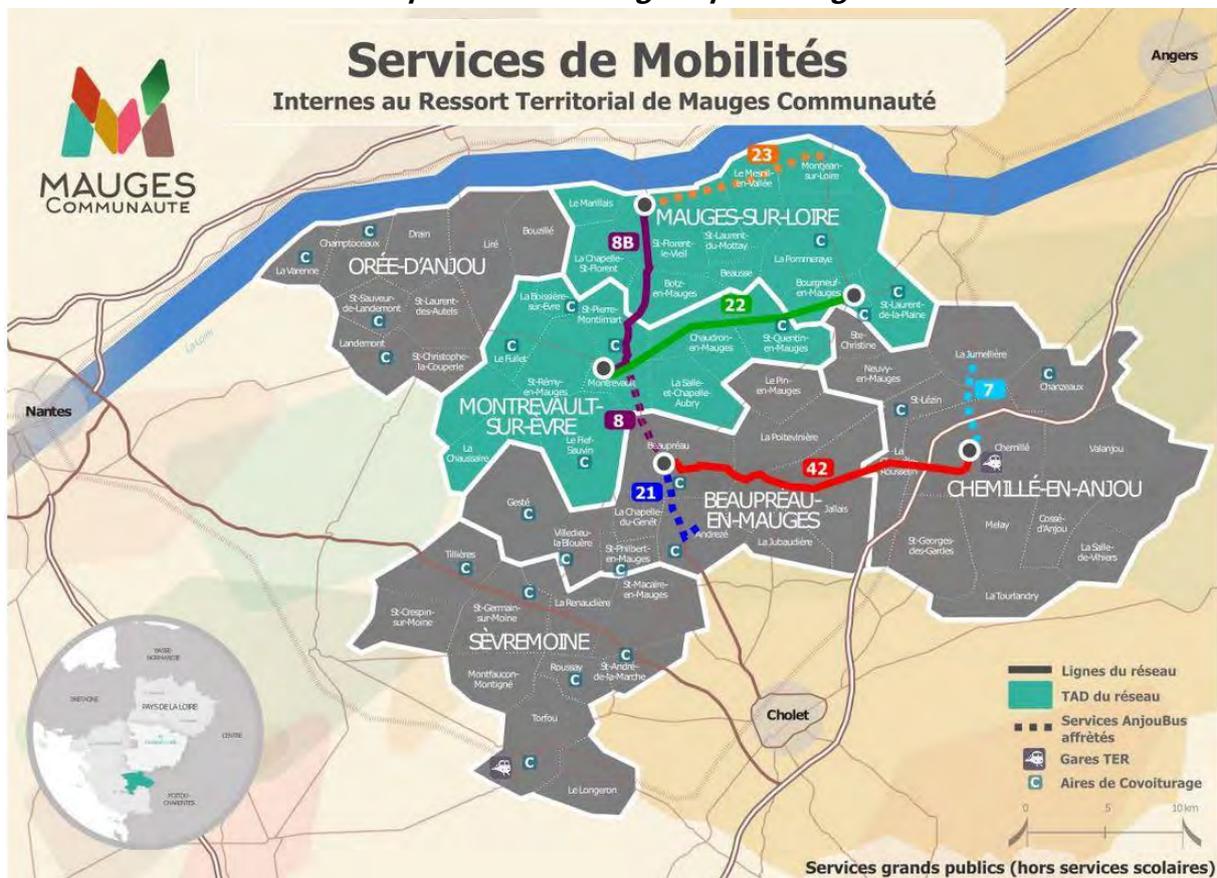
B. Le réseau de transports interurbains de Mauges Communauté

Lors de sa création, le 1^{er} janvier 2016, Mauges Communauté a acquis la compétence mobilité. Ainsi, Mauges Communauté est devenue Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM). Il a été prévu un transfert progressif de cette compétence avec la reprise en charge des services de Transports à la Demande et des lignes régulières à partir du 1^{er} janvier 2017 :

- ❖ TAD sur les bassins de Montrevault-sur-Evre et Mauges-sur-Loire ;
- ❖ Ligne régulière 8B : Saint-Florent-le-Vieil / Saint Pierre-Montlimart ;
- ❖ Ligne régulière 22B : Montrevault/ Bourgneuf-en-Mauges ;
- ❖ Ligne régulière 42 : Beupréau/ Chemillé.

Le 1^{er} janvier 2018, l'organisation des transports scolaires a été assurée par Mauges Communauté dont la compétence a été déléguée au département pour l'année scolaire 2017-2018.

Le réseau de transports collectifs géré par Mauges Communauté



Source : Mauges Communauté

Mauges Communauté a également repris depuis début 2018, le service Mooj ! Solidaire qui s'appuie sur l'organisation des transports solidaires très présents sur le territoire de Mauges Communauté. Ce service vise à faciliter les déplacements des personnes en recherche d'emploi, en insertion ou en formation au sein des communes de Montrevault-sur-Evre et d'Orée-d'Anjou. Il est prévu d'étendre progressivement ce service à l'ensemble du territoire.

C. Le réseau de transports interurbains de Région des Pays de la Loire

Le réseau de transports collectifs routiers est organisé par la Région des Pays de la Loire depuis le 1^{er} septembre 2017. Il porte désormais la marque « Aleop » nouveau nom identifiant l'ensemble des services de transport en Pays de la Loire.

Il dessert l'ensemble du territoire de Mauges Communauté grâce à une dizaine de lignes reliées à Angers et/ou à Cholet, avec un nombre d'arrêts et un niveau de service sur le territoire très variables :

a) Lignes reliées à Angers :

- ligne 10 Angers – La Pommeraye
- ligne 20 Angers – Valanjou (1 arrêt),
- ligne 22 Angers – Montrevault/Montfaucon-Montigné (13 arrêts),
- ligne 24 Angers – Saint Florent-le-Viel (1 arrêt),
- ligne 43 Angers – Mauges sur Loire – Gare de Chalonnes-sur-Loire.



b) Lignes reliées à Cholet :

- ligne 8 Cholet-Ancenis (6 arrêts),
- ligne 21 Cholet – Saint Macaire-en-Mauges (2 arrêts),
- ligne 30 Cholet – Le Pin-en-Mauges/Neuvy-en-Mauges/La Chapelle-Rousselin (6 arrêts)
- ligne 33 Cholet – Tiffauges (2 arrêts)
- ligne 34 et 34b Cholet – Gesté et Saint Crespin-sur-Moine (7 arrêts).

c) Ligne reliant Angers à Cholet :

- ligne 7 qui comporte 4 arrêts sur le territoire.

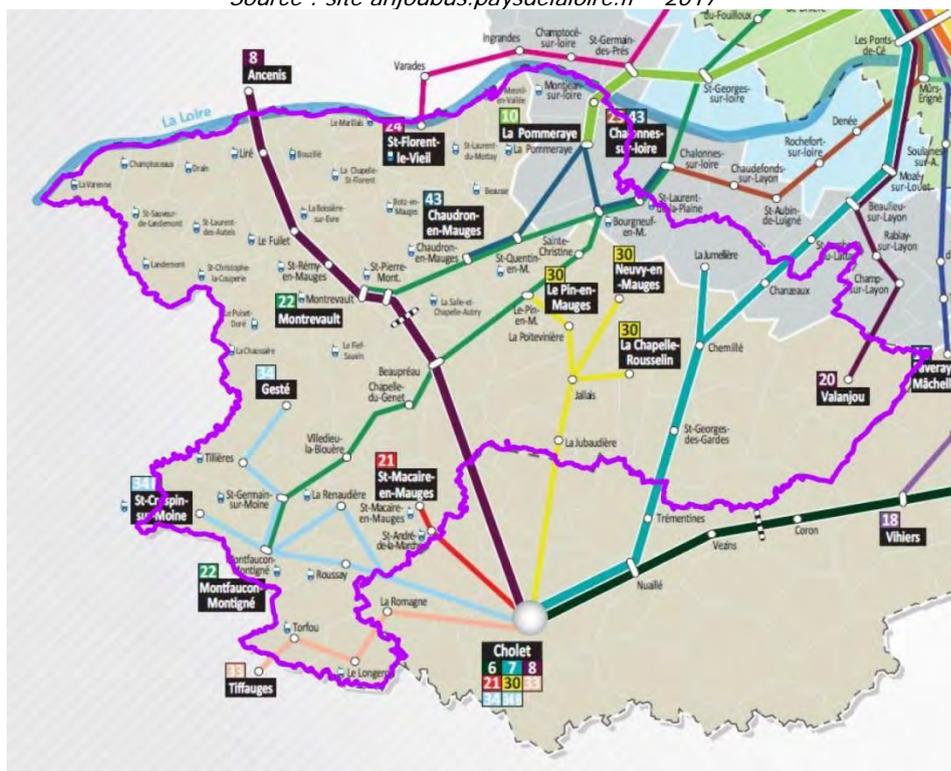
Bien qu'accessible à tous, le transport interurbain apparaît comme principalement orienté sur les besoins de la population scolaire ce qui est assez peu adapté et compétitif aux trajets de loisirs et aux déplacements domicile-travail.

Les nombreux points d'arrêts engendrent également des temps de parcours relativement longs au regard des distances parcourues.

Enfin, l'intermodalité avec le train est également rendue difficile par l'absence de points d'arrêt à proximité immédiate de certaines des gares principales : Chemillé, Ancenis, Clisson et Chalonnes-sur-Loire. L'ampleur de l'utilisation des transports collectifs est en partie fonction des fréquences et horaires mais également de la commodité d'accès à leurs réseaux, c'est-à-dire de la coordination entre les différents modes de déplacements (interface physique, horaires, etc.).

Les lignes du réseau départemental interurbain desservant Mauges Communauté

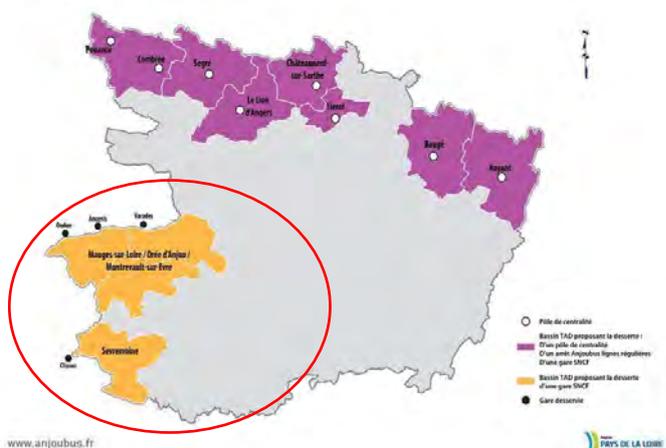
Source : site anjoubus.paysdelaloire.fr – 2017



Actuellement, la Région des Pays de la Loire conserve le transport à la demande (TAD) en rabattement vers les gares TER sur les communes d'Orée-d'Anjou, Montrevault-sur-Èvre, Mauges-sur-Loire et de Sèvremoine. Les personnes sont prises au point d'arrêt « à la demande » le plus proche, et conduites vers la gare SNCF la plus proche : Ancenis, Oudon, Varades ou Clisson.

Chaque commune déléguée de la zone concernée par le TAD dispose d'au moins un arrêt « à la demande » mais les personnes à mobilité réduite peuvent être prises en charge à partir de leur domicile.

BASSINS ANJOUBUS À LA DEMANDE



Dans le cadre du Schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public de Maine-et-Loire de 2017, l'orientation 3 vise à apporter une réponse adaptée aux besoins des publics non autonomes/non mobiles. Elle se traduira selon différents modes opérationnels dont deux portent sur le transport :

- ❖ Action 9 : Le développement du transport à la demande dans les territoires ;
- ❖ Action 10 : Les relais pour le développement de transport alternatif (véhicules en location ou en auto

partage, covoiturage, transport solidaire, ...).

D. Les lignes régionales et la desserte ferroviaire

Le développement des infrastructures en périphérie du territoire, dans un but prioritaire de liaison entre Angers, Nantes et Cholet, déjà manifeste pour les artères routières, se retrouve, de façon accentuée, dans l'organisation du réseau TER.

Ainsi, Mauges Communauté est directement desservie :

- ❖ à l'Est par la ligne ferroviaire n°20 Angers-Cholet : gare de Chemillé-en-Anjou (ou de Chalonnes-sur-Loire et Cholet proches du territoire) ;
- ❖ au Sud par la ligne ferroviaire n°6 Nantes-Cholet : gare de Torfou (ou de Clisson proche du territoire).

A noter que la ligne ferroviaire Nantes-Clisson-Cholet correspond à une réelle demande et accueille plus 200 000 voyages par an mais le tronçon Clisson-Cholet nécessite une modernisation inscrite dans le cadre des travaux prévus dans le Contrat de Plan Etat-Région. Ce projet prévoit une mise en travaux dès 2018 avec une fermeture de la ligne de juillet 2018 à avril 2019 en vue de :

- ❖ renouveler la voie ;
- ❖ déplacer la halte de Torfou ;
- ❖ créer une voie d'évitement pour le croisement des trains ;
- ❖ créer un poste d'aiguillage télécommandé depuis Clisson.

Ce projet prévoit à terme une augmentation la fréquence de la desserte passant de 4 à 10 allers-retours par jour.

Plusieurs autres gares sont situées au Nord, à la périphérie de l'intercommunalité. Il s'agit de :

- ❖ la ligne ferroviaire 4 : Angers-Nantes ;
Gares les plus proches : Varades ou Ingrandes-sur-Loire et Champocé-sur-Loire.
- ❖ la ligne ferroviaire 5 : Nantes-Ancenis ;
Gares les plus proches : Ancenis, Oudon et Le Cellier.

Même si la ligne ferroviaire Nantes-Angers ne traverse pas le territoire, il n'en demeure pas moins que la proximité de cette ligne amène les usagers à se rendre dans ces gares intermédiaires.

De nombreux trains assurent uniquement la liaison directe entre les trois villes principales, ne permettant pas une utilisation aisée et quotidienne pour la plupart des habitants des Mauges. Mise à part la gare de Cholet, le nombre d'arrêt n'est significativement élevé qu'à Chemillé, Clisson, Chalonnes-sur-Loire et Ancenis, expliquant une part modale des transports en commun sensiblement plus élevée aux abords de ces communes. La gare de Clisson semble cependant peu utilisée par les habitants des communes avoisinantes, au contraire de la gare d'Ancenis.

Les deux principales gares TGV pour le territoire sont celles de Nantes et d'Angers (reliant Paris en respectivement 2h et 1h30, au plus rapide). La desserte TGV à Ancenis est beaucoup plus limitée (2 arrêts par semaine vers Paris, 1 vers Nantes).

Source : site TER Pays de la Loire – 2017



E. Les déplacements doux

Les pistes cyclables et liaisons piétonnes sont peu développées sur Mauges Communauté. Les aménagements restent ponctuels mais certaines communes se saisissent de schémas modes actifs telles que Mauges-sur-Loire et Chemillé-en-Anjou.

On note la présence de l'euro-véloroute : « La Loire à Vélo » qui se termine à Nantes. Elle dessert toutes les communes du bord de Loire de Mauges Communauté.

La Loire à vélo à Mauges Communauté



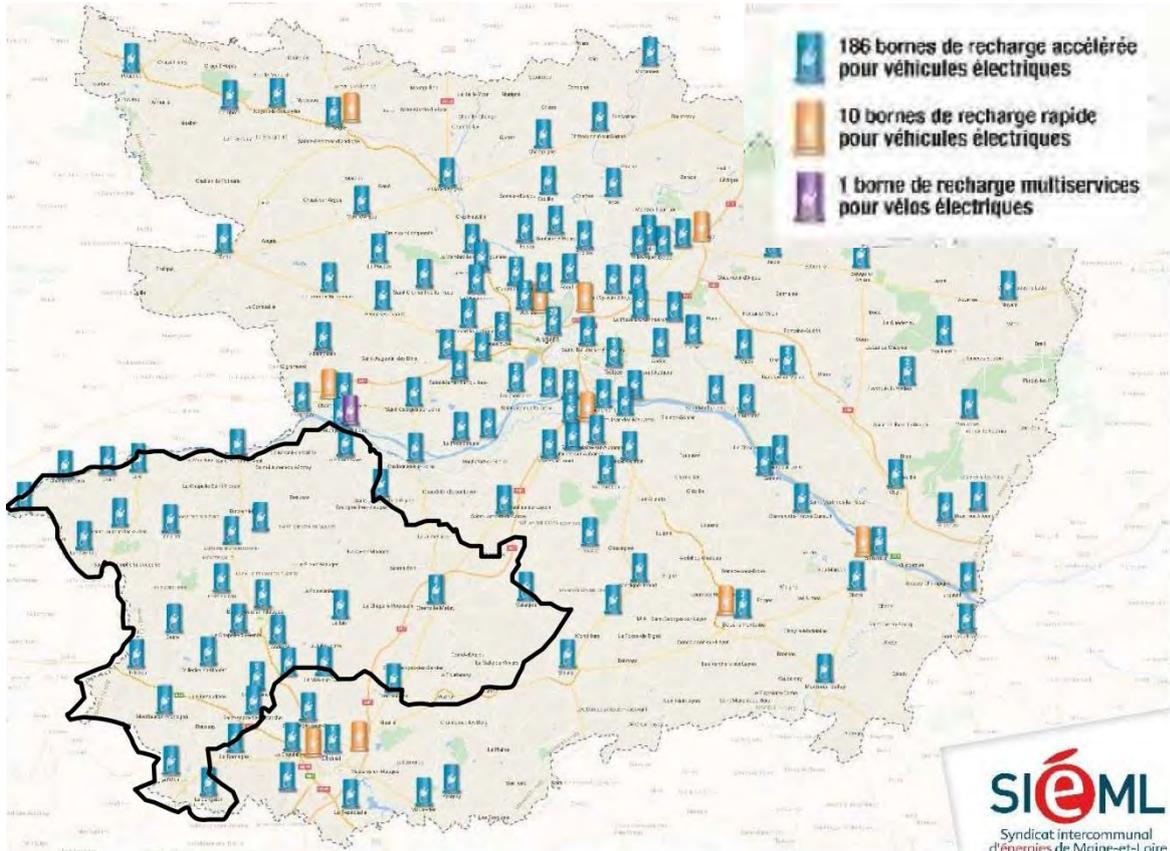
Source : site de « La Loire à Vélo » - 2017

F. Les modes de transport post-carbone

Le Syndicat Intercommunal de l'Énergie du Maine-et-Loire maille le territoire en bornes de rechargement pour les véhicules électriques. Leur objectif est d'installer 49 bornes de recharge accélérées (22kVA) à l'échelle du département dont 31 sur Mauges Communauté. A noter que plus de la moitié des charges sont pour le moment réalisées sur les bornes de :

- ❖ Beaupréau à la loge parking bus ;
- ❖ Chemillé sur place la Saint Pierre ;
- ❖ Chemillé sur la place Pérrochères.

Les bornes de recharge pour véhicules électriques installées fin 2017



Source : SIÉML 49

Vue des bornes de rechargement électrique (à gauche Beaupréau et à droite Chemillé)



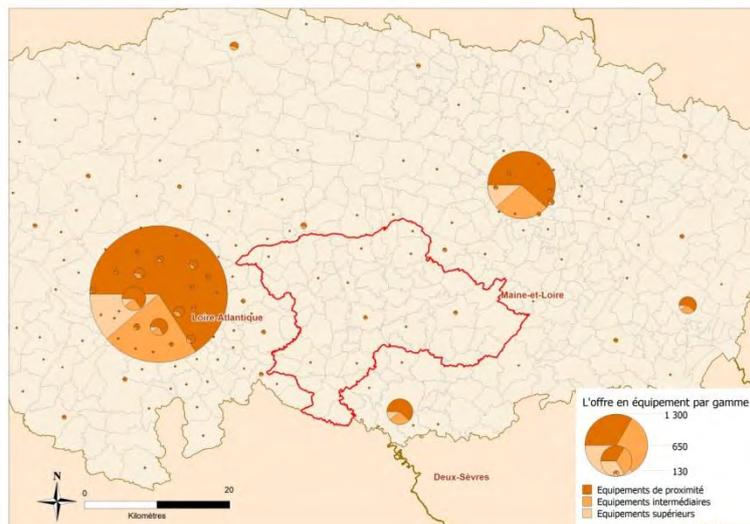
Source : chargemap

1. 1. 9 L'approche sectorielle du territoire

La fusion récente des 64 communes déléguées en six communes a créé une uniformisation des données à l'échelle de la commune nouvelle notamment pour l'INSEE. Ainsi, les « dynamiques rurales » que l'on pourrait observer à l'échelle des communes déléguées peuvent être masquées par les « dynamiques plus urbaines ».

Mauges Communauté se situe à proximité de pôles urbains majeurs qui concentrent une grande partie des équipements à l'image de Nantes et ses 8 576 équipements, Angers et ses 4 263 équipements et Cholet et ses 1 703 équipements, en 2015. Cette proximité rend le territoire de Mauges Communauté interdépendant de ces pôles urbains majeurs.

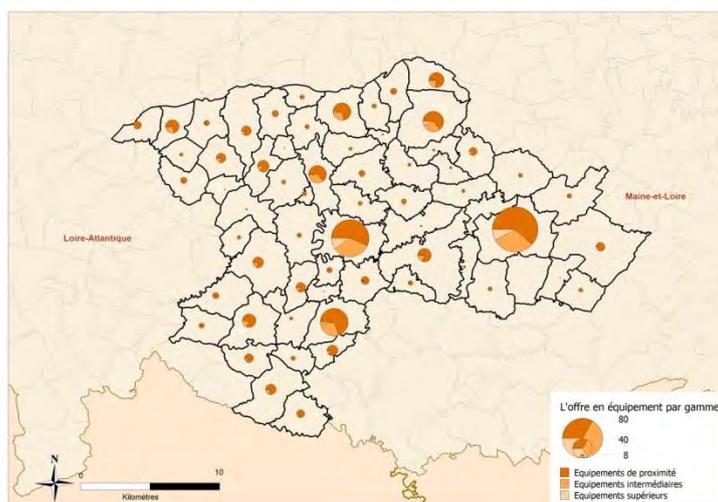
L'offre en équipements par gamme à l'échelle des départements Maine-et-Loire et Loire-Atlantique



Source : BPE 2015

A l'échelle de Mauges Communauté, la carte ci-dessous de répartition des équipements en 2015 montre que l'offre en équipement ne se répartit pas de manière équilibrée sur les communes déléguées du territoire variant de 271 équipements pour la commune déléguée de Chemillé-Melay à 4 équipements pour la commune déléguée de Saint-Philbert-en-Mauges.

L'offre en équipements par gamme sur Mauges Communauté



Source : BPE 2015

A cela s'ajoute une répartition démographique qui varie également de manière importante entre les différentes communes déléguées allant de 384 habitants pour Saint-Philbert-en-Mauges à 7 357 habitants pour Saint-Macaire-en-Mauges.

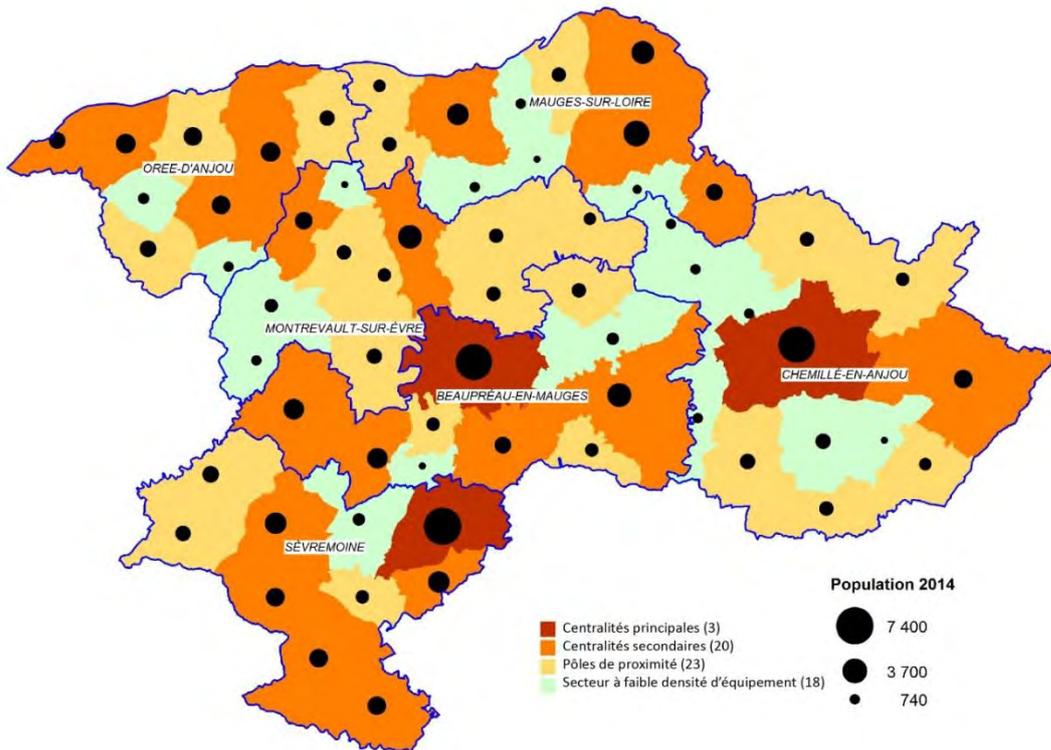
Cette disparité en termes d'équipements et d'habitants fait apparaître des situations contrastées en fonction des communes déléguées. Afin de proposer une analyse qui s'adapte à la réalité territoriale de chacune des communes déléguées, il a été choisi de créer une discrétisation alliant **le nombre d'habitants et le niveau d'équipements** (selon les derniers recensements disponibles).

Pour Mauges Communauté, quatre secteurs ont été identifiés :

- 1) Les **centralités principales** qui regroupent plus de 7 000 habitants et plus de 150 équipements ; on y retrouve 3 communes déléguées : Beaupréau, Saint-Macaire-en-Mauges et Chemillé ;
- 2) Les **centralités secondaires** regroupent entre 1 700 et 4 050 habitants et plus de 50 équipements. Cette catégorie regroupe 20 communes déléguées ;
- 3) Les **pôles de proximité** ont une population comprise entre 1 000 et 1 700 habitants et regroupant 25 à 50 équipements. Les pôles de proximité concernent 23 communes déléguées de l'intercommunalité ;
- 4) Le **secteur à faible densité d'équipement** concerne les communes déléguées regroupant moins de 1 000 habitants et/ou disposant de moins de 25 équipements. Cette catégorie rassemble près de 18 communes déléguées.

Cette analyse territoriale constitue un état des lieux et sera utilisée uniquement dans la phase diagnostic du PLH en donnant lieu à des regroupements statistiques. Le PLH n'utilisera pas cette armature pour donner des objectifs et des orientations à cette échelle.

Structure territoriale retenue pour le PLH



Source : INSEE 207 RGP 2014 – BPE 2015

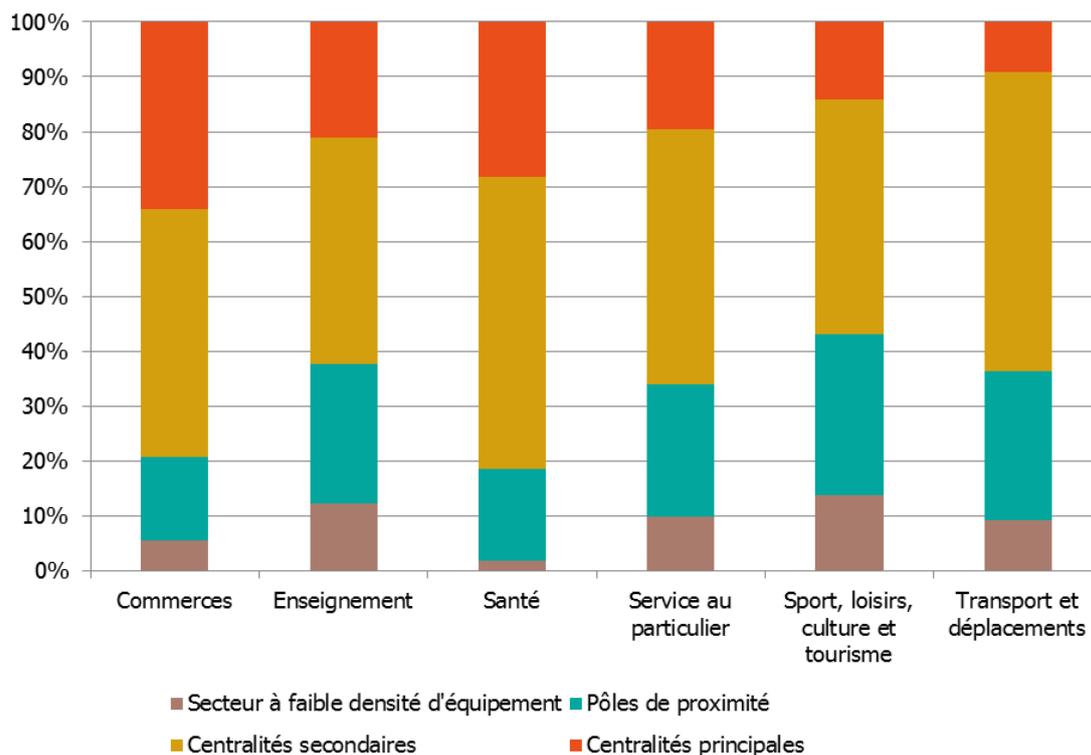
Nom du secteur	Liste des communes
Secteur à faible densité d'équipement	Beausse, Botz-en-Mauges, Bourgneuf-en-Mauges, Cossé-d'Anjou, La Boissière-sur-Evre, La Chapelle-Rousselin, La Chaussaire, La Poitevinière, La Renaudière, Le Puiset-Doré, Melay, Neuvy-en-Mauges, Saint-Christophe-la-Couperie, Sainte-Christine, Saint-Laurent-du-Mottay, Saint-Lézin, Saint-Philbert-en-Mauges, Saint-Sauveur-de-Landemont
Pôles de proximité	Bouzillé, Chanzeaux, Chaudron-en-Mauges, Drain, La Chapelle-du-Genêt, La Chapelle-Saint-Florent, La Jubaudière, La Jumelière, La Salle-de-Vihiers, La Salle-et-Chapelle-Aubry, La Tourlandry, Landemont, Le Fief-Sauvin, Le Marillais, Le Mesnil-en-Vallée, Le Pin-en-Mauges, Montrevault, Roussay, Saint-Crespin-sur-Moine, Saint-Georges-des-Gardes, Saint-Quentin-en-Mauges, Saint-Rémy-en-Mauges, Tillières
Centralités secondaires	Andrezé, Champtoceaux, Gesté, Jallais, La Pommeraye, La Varenne, Le Fullet, Le Longeron, Liré, Montfaucon-Montigné, Montjean-sur-Loire, Saint-André-de-la-Marche, Saint-Florent-le-Vieil, Saint-Germain-sur-Moine, Saint-Laurent-de-la-Plaine, Saint-Laurent-des-Autels, Saint-Pierre-Montlimart, Torfou, Valanjou, Villedieu-la-Blouère
Centralités principales	Chemillé, Beaupréau, Saint-Macaire-en-Mauges

1.2 Le niveau d'équipement des communes

1. 2. 1 Une offre répartie de manière homogène sur les communes nouvelles

L'analyse de la répartition des équipements, commerces et services entre les communes du territoire révèle une situation très inégale selon le type de commune déléguée concernée.

Répartition des équipements, commerces et services selon la structure territoriale des communes déléguées



La répartition du nombre d'équipements par type

	Commerce s	Enseignemen t	Santé	Service au particulie r	Sport, loisirs, culture et tourism e	Transport et déplacem s
Mauges Communaut é	346	138	578	1604	542	11
Secteur à faible densité d'équipement	19	17	11	159	74	1
Pôles de proximité	53	35	96	384	159	3
Centralités secondaires	156	57	308	746	232	6
Centralités principales	118	29	163	315	77	1

Source : INSEE - Base Permanente des Équipements 2015

	Commerces	Enseignement	Santé	Service au particulier	Sport, loisirs, culture et tourisme	Transport et déplacements
Mauges Communauté	349	139	635	1608	533	11
Beaupréau-en-Mauges	80	30	146	304	90	0
Chemillé-en-Anjou	74	29	108	282	91	1
Mauges-sur-Loire	68	21	102	263	120	2
Montrevault-sur-Èvre	41	18	74	199	72	0
Orée-d'Anjou	31	18	73	216	84	3
Sèvremoine	55	23	132	344	76	5

Source : INSEE - Base Permanente des Équipements 2015

Au regard du graphique ci-dessus, le maillage des équipements dans les centralités est significatif. Ce ne sont pas les centralités principales qui concentrent le plus d'équipements, commerces et services, mais plutôt les centralités secondaires qui regroupent près de 46,8 % de l'offre contre 21,8 % pour les centralités principales. Les centralités secondaires se distinguent par une concentration d'équipements de commerces et de services plus importante quel que soit le type concerné.

A noter que le taux de concentration d'équipements, commerces et services des pôles de proximité (22,7 %) est similaire aux centralités principales. Les centralités principales se distinguent des pôles de proximité par une concentration plus importante de commerces, de services de santé ; *a contrario* les pôles de proximité concentrent davantage de services à domicile, et de services de sport, et loisirs culture et tourisme.

Le secteur à faible densité d'équipement se distingue par une faiblesse dans la représentation d'équipements, commerces et services (8,7 % de l'offre intercommunale) et en particulier dans le domaine de la santé et du commerce.

1. 2. 2 Analyse détaillée des équipements scolaires

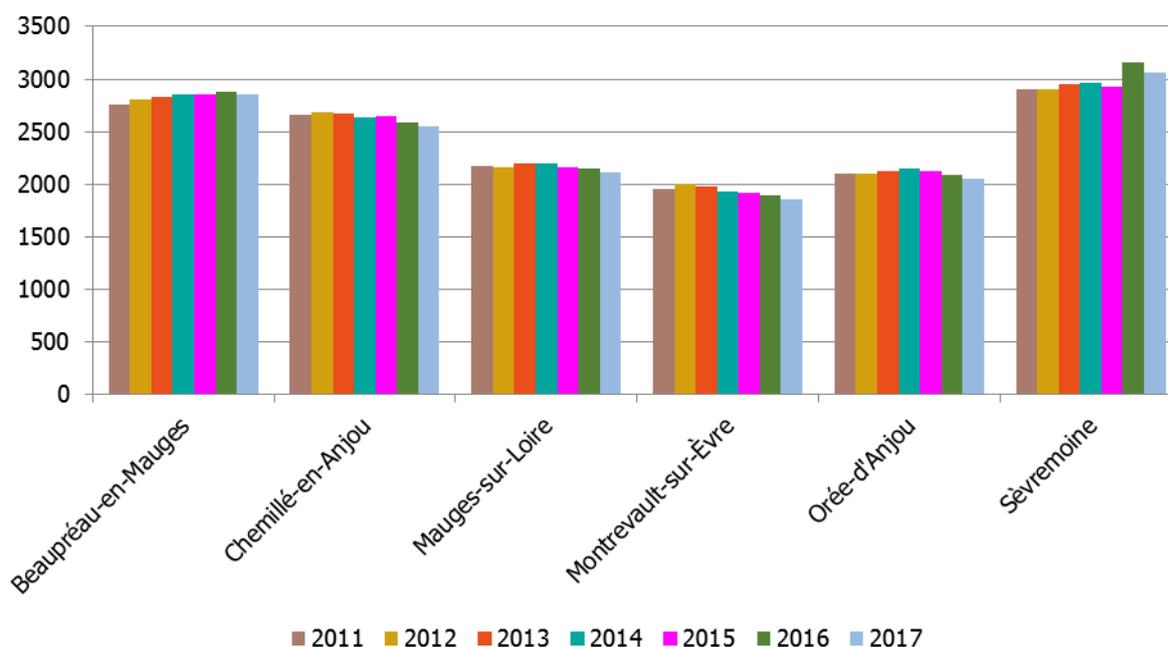
A. L'enseignement du 1^{er} degré

Pour la rentrée scolaire 2017-2018, au sein de Mauges Communauté, **14 487 enfants** sont scolarisés dans l'enseignement du 1er degré, public et privé confondus. Ce chiffre est en légère diminution de 0,52 % depuis 2010.

Cette évolution n'est pas sans cacher des disparités territoriales avec des communes nouvelles qui progressent en nombre d'élèves à l'image de Sèvremoine et de Beaupréau-en-Mauges, avec respectivement +161 élèves et +97 élèves entre 2011 et 2017. A l'inverse, les autres communes nouvelles ont connu une baisse de leurs effectifs scolaires dans l'enseignement du 1er degré, les plus fortes baisses étant observées sur les communes nouvelles de Chemillé-en-Anjou (-115 élèves) et Montrevault-sur-Loire (-105 élèves) entre 2011 et 2017.

En termes de répartition géographique, le graphique ci-dessous montre une répartition homogène des effectifs scolaires sur les six communes nouvelles. La répartition des effectifs scolaires du 1er degré correspond au poids démographique des communes nouvelles au sein de l'intercommunalité.

Evolution des effectifs scolaires de l'enseignement public et privé du 1er degré



Source : Académie Nantes - 2017

En 2017, Mauges Communauté compte 594 classes pour les établissements scolaires du 1er degré. Le nombre de classes reste stable durant la période 2011-2017, avec l'ouverture de 12 classes. Les évolutions territoriales du nombre de classes reprennent les mêmes dynamiques que les effectifs scolaires du 1er degré. Ainsi la commune nouvelle de Sèvremoine se détache des autres communes avec la création de 10 classes supplémentaires entre 2011 et 2017.

Evolution des effectifs scolaires et du nombre de classes (Enseignement public et privé confondus)

	Effectifs scolaires			Classes		
	2011	2017	Différence	2011	2017	Différence
Mauges Communauté	14 563	14 487	-76	582	594	+12
Beaupréau-en-Mauges	2 760	2 857	+97	113	115	+2
Chemillé-en-Anjou	2 665	2 550	-115	106	105	-1
Mauges-sur-Loire	2 172	2 114	-58	88	85	-3
Montrevault-sur-Evre	1 956	1 851	-105	80	79	-1
Orée-d'Anjou	2 106	2 050	-56	87	86	-1
Sèvremoine	2 904	3 065	+161	114	124	+10

Source : Académie Nantes - 2017

Les entretiens réalisés auprès des élus ont globalement montré que la majorité des écoles actuelles ont des capacités d'accueil d'enfants supplémentaires d'autant plus que des projets

d'agrandissement ont été mentionnés (Chemillé, Beaupréau, Andrezé, La Chaussaire) et de réhabilitation (Saint-Crespin-sur-Moine et au Longeron)

B. L'enseignement du 2nd degré

En 2017, Mauges Communauté compte 12 collèges répartis sur l'ensemble des communes nouvelles et 8 lycées généraux et professionnels pour 10 458 élèves et 407 classes. Entre 2011 et 2017, le nombre d'élèves et de classes a progressé respectivement de +1 506 élèves et 41 classes supplémentaires. La hausse des effectifs à Beaupréau-en-Mauges s'explique notamment par l'inauguration d'un nouveau lycée public, à Beaupréau-en-Mauges, à la rentrée 2015-2016.

Evolution des effectifs des collèges et lycées de Mauges Communauté

	Effectifs scolaires			Classes		
	2011	2017	Différence	2011	2017	Différence
Mauges Communauté	8 952	10 458	+1506	366	407	+41
Beaupréau-en-Mauges	1 943	2 616	+673	81	106	+25
Chemillé-en-Anjou	1 457	1 686	+229	62	67	+5
Mauges-sur-Loire	1 948	2 028	+80	80	76	-4
Montrevault-sur-Evre	738	958	+220	31	36	+5
Orée-d'Anjou	858	1 000	+142	34	40	+6
Sèvremoine	2 008	2 170	+162	78	82	+4

Source : Académie Nantes - 2017

Vue du lycée de Beaupréau



Source : france3-regions

1. 2. 3 Une adéquation entre les niveaux d'équipement des communes et le développement de l'habitat

Le tableau suivant indique le degré d'équipement des communes dans les différents domaines d'équipements. Il souligne que le niveau relatif de construction de logements enregistré ces dernières années est lié au niveau d'équipement des communes.

Comparaison des niveaux d'équipements avec le taux de construction des communes

Communes déléguées	Différents domaines d'équipement						Taux de construction ¹ 2006-2015 (pour 1000 habitants)
	Enseignement	Service au particulier et transport déplacement	Commerces	Santé	Sport, loisirs, culture et tourisme	Nombre total	
Mauges Communauté	138	1 615	346	578	542	3 219	57
Secteur à faible densité d'équipement	17	160	19	11	74	281	53
Pôles de proximité	35	387	53	96	159	730	50
Centralités secondaires	57	752	156	308	232	1 505	55
Centralités principales	29	316	118	163	77	703	74
Beaupréau-en-Mauges	28	298	78	131	94	629	61
Chemillé-en-Anjou	29	283	70	96	94	572	55
Mauges-sur-Loire	22	269	68	94	122	575	59
Montrevault-sur-Evre	18	205	44	69	72	408	47
Orée-d'Anjou	18	220	31	65	83	417	61
Sèvremoine	23	340	55	123	77	618	57

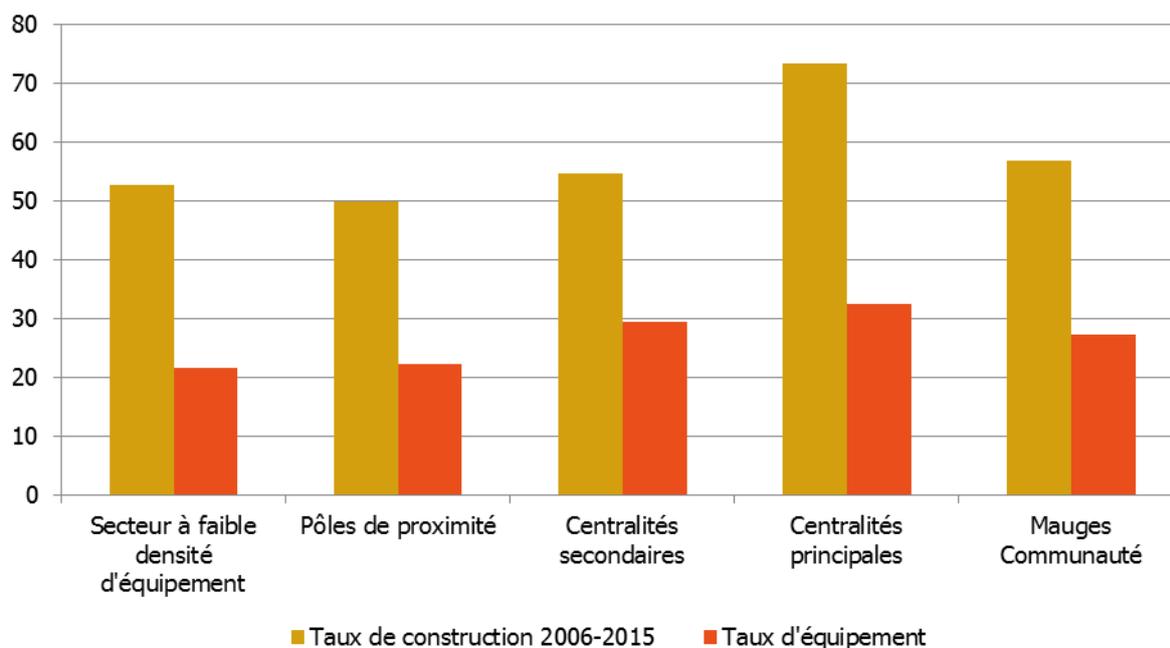
Source : INSEE - Base Permanente des Équipements 2015 –RGP 2014 – Sitadel logements commencés 2006 à 2015

Au niveau de Mauges Communauté, ce sont les services aux particuliers et transport déplacement qui sont les équipements les plus présents sur le territoire (1 615 équipements en 2015). A l'inverse, les équipements liés à l'enseignement (138) et au commerce (346) sont les moins représentés.

¹ Taux de construction : Le nombre de constructions pour 1 000 habitants

Au niveau des communes nouvelles, les communes les plus dotées d'équipements sont celles qui enregistrent les taux de construction les plus importants, à l'image de Beaupréau-en-Mauges et de Sèvremoine avec des taux de construction élevés, respectivement 61 et 57 et un nombre d'équipements importants. A l'inverse la commune de Montrevault-sur-Evre possède moins d'équipements et un taux de construction moins important que les autres communes nouvelles. A noter la situation spécifique d'Orée d'Anjou, qui est moins dotée d'équipements et dont le taux de construction reste fort.

Comparaison entre le niveau d'équipements et le taux de construction des communes



Source : INSEE - Base Permanente des Équipements 2015 –RGP 2014 –
 Sítadel logements commencés 2006 à 2015

Par ailleurs, le taux d'équipements² est corrélé avec le taux de construction. Globalement, les communes les plus équipées correspondent aux centralités principales, qui enregistrent les taux de construction les plus élevés. A l'image de Beaupréau, de Chemillé et de Saint-Macaire sur Mauges qui ont un taux de construction estimé respectivement à 93, 64 et 66 contre un taux d'équipement évalué respectivement à 35, 41 et 23.

² Taux d'équipement : Le nombre d'équipements pour 1 000 habitants

1.3 Contexte économique

1.3.1 Des secteurs assez contrastés

En décembre 2015, avec près de **19 355 postes³ dans les établissements⁴** de Mauges Communauté, les centralités principales regroupent près de 61 % des emplois de l'intercommunalité contre 25 % pour les centralités secondaires et 15 % pour les pôles de proximité.

Les emplois les plus représentés dans l'ensemble des secteurs territoriaux sont similaires : ils correspondent à l'industrie, au commerce, transport et services et à l'administration, enseignement, santé et action sociale. A l'inverse, les types d'emplois les moins représentés sur Mauges Communauté correspondent au secteur de l'agriculture et de la construction.

Nombre de postes des établissements actifs selon l'activité

Structure territoriale	Agriculture Pêche Sylviculture	Industrie	Construction	Commerce Transport Services	<i>dont commerce et réparation automobile</i>	Administration Enseignement Santé Action sociale
Mauges Communauté	2 051	7 754	3 408	10 813	3 608	7 834
Centralités principales	1 128	5 170	1 707	6 386	2 609	853
Centralités secondaires	704	1 436	1 166	2 478	675	2 017
Pôles de proximité	219	1 148	535	1 949	324	4 964
Beaupréau-en-Mauges	262	1 508	565	1 795	745	1 876
Chemillé-en-Anjou	222	1 766	532	2 013	943	1 797
Mauges-sur-Loire	525	1 106	730	1 867	369	1 202
Montrevault-sur-Evre	219	1 148	535	1 949	324	853
Orée-d'Anjou	179	330	436	611	306	815
Sèvremoine	644	1 896	610	2 578	921	1 291

Source : INSEE – *Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP) 2015*

³ Un poste correspond à un salarié dans un établissement.

⁴ L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...

L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

Répartition des salariés des établissements de plus de 50 salariés

Commune nouvelle	Nombre d'établissements de plus de 50 salariés	Nombre de salariés cumulés
Beaupréau-en-Mauges	16	1 642
Chemillé-en-Anjou	16	2 017
Mauges-sur-Loire	19	2 466
Montrevault-sur-Evre	13	2 619
Orée-d'Anjou	4	298
Sèvremoine	18	2 391

Source : Données Mauges Communauté

Les centralités principales se caractérisent par une proportion importante d'emplois dans l'industrie (24 %) et dans les commerces automobiles (41 %).

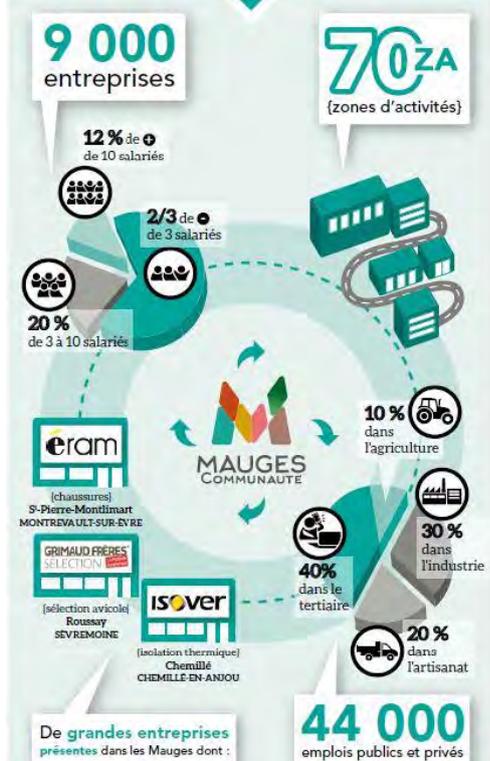
Les centralités secondaires, quant à elles, se distinguent par une proportion plus importante d'emploi dans l'agriculture, sylviculture, pêche (34 %), dans la construction (36 %) et dans l'administration, enseignement, santé et action, sociale (36 %).

Pour finir les pôles de proximité ont un poids moins important que les deux premiers secteurs et se démarquent dans les domaines du commerce, transports et services divers (18 %) et de la construction (16 %).

En 2017, Mauges Communauté compte 86 établissements et plus de 50 salariés. Ces établissements se répartissent de manière homogène au niveau des communes nouvelles hormis pour Orée-d'Anjou, qui ne compte que 4 établissements de plus de 50 salariés. Une grande majorité des établissements de plus de 50 salariés est composé d'un effectif compris entre 75 et 150 salariés. Viennent ensuite les établissements Gémio Services (Montrevault-sur-Evre), Eram interservices (Montrevault-sur-Evre), Ikks prestations (Sèvremoine) et Brangeon transports et logistique (Mauges-sur-Loire) qui regroupent entre 150 et 400 salariés. Seul Lacroix Electronics (Montrevault-sur-Evre) compte plus de 400 salariés.

Il est ressorti des entretiens effectués auprès des communes et des services de Mauges Communauté une dynamique économique relativement importante, avec un développement significatif d'entreprises locales de type PME et PMI. Les entreprises exogènes, peu nombreuses, se sont implantées à proximité des voies de circulation structurantes (A87 pour Chemillé-en-Anjou et la RN249 pour Sèvremoine).

L'ÉCONOMIE SUR LE TERRITOIRE DE MAUGES COMMUNAUTÉ

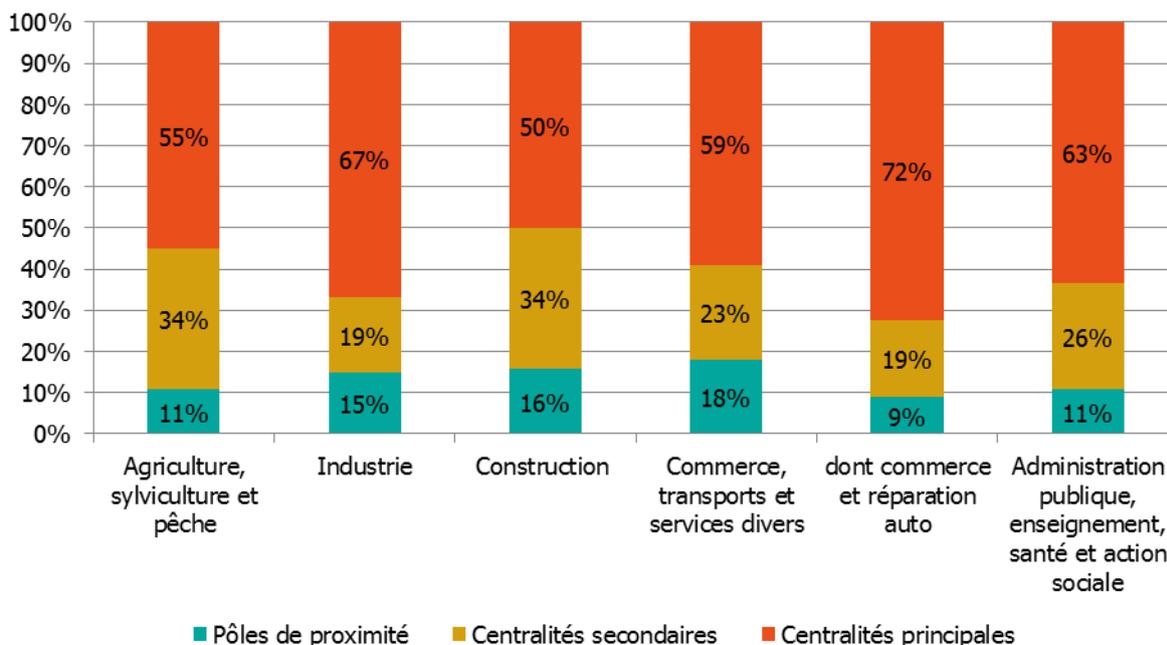


L'entreprise Lacroix Electronics à Montrevault-sur-Evre (Saint-Pierre-Montlimart)



Source : Google maps

Répartition des emplois des établissements selon l'activité par secteur géographique



Source : INSEE – Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP) 2015

1. 3. 2 Une croissance du nombre d'emplois

Mauges Communauté a connu une légère augmentation du nombre d'emplois (+3 %) au cours de la période 2007-2014, moins importante que celle observée à l'échelle départementale (+13 %). Sur cette période, ce sont les communes nouvelles de Chemillé-en-Anjou (+15 %) et de Sèvremoine (+12 %) qui tirent leur épingle du jeu, avec les accroissements les plus forts. Au niveau de la structure territoriale, sur la période 2007-2013, ce sont les centralités principales (+15 %) qui concourent à l'augmentation du nombre d'emplois dans l'agglomération. A l'inverse le secteur à faible densité d'équipement enregistre une baisse (-7 %) du nombre d'emplois sur cette même période. Cette dynamique s'explique en partie par l'installation d'entreprises dans les centralités principales de Beaupréau, Chemillé et Saint-Macaire-en-Mauges.

Evolution comparée du nombre d'emplois et de la population active entre 2007 et 2014

Evolution comparée du nombre d'emplois et de la population active entre 2007 et 2014								
Territoires	Emploi au lieu de travail			Population active de 15 à 64 ans			Taux de chômage	
	2007	2014	Evolution 2007-2014	2007	2014	Evolution 2007-2014	2007	2014
Mauges Communauté	38 924	40 029	3%	54 543	58 367	7%	6,3%	8,31%
Beaupréau-en-Mauges	8 258	7 936	-4%	10 515	11 080	5%	6,6%	8,74%
Chemillé-en-Anjou	7 204	8 266	15%	9 767	10 249	5%	5,9%	8,52%
Mauges-sur-Loire	6 742	6 633	-2%	7 998	8 638	8%	6,6%	8,97%
Montrevault-sur-Evre	5 930	5 716	-4%	7 449	7 834	5%	5,9%	8,42%
Orée-d'Anjou	3 532	3 371	-5%	7 222	8 077	12%	6,3%	7,27%
Sèvremoine	7 259	8 107	12%	11 593	12 491	8%	6,4%	7,90%
Maine et Loire	285 894	323 893	13%	296 922	376 597	27%	10,08%	12,56%
Angers Loire Métropole	131 944	134 320	2%	120 823	127 197	5%	11,85%	15,92%
COMPA	22 079	24 664	12%	25 197	30 734	22%	6,90%	9,21%
Agglomération du Choletais	49 611	50 635	2%	46 025	48 517	5%	8,59%	12,49%

Source : INSEE- RGP 2014

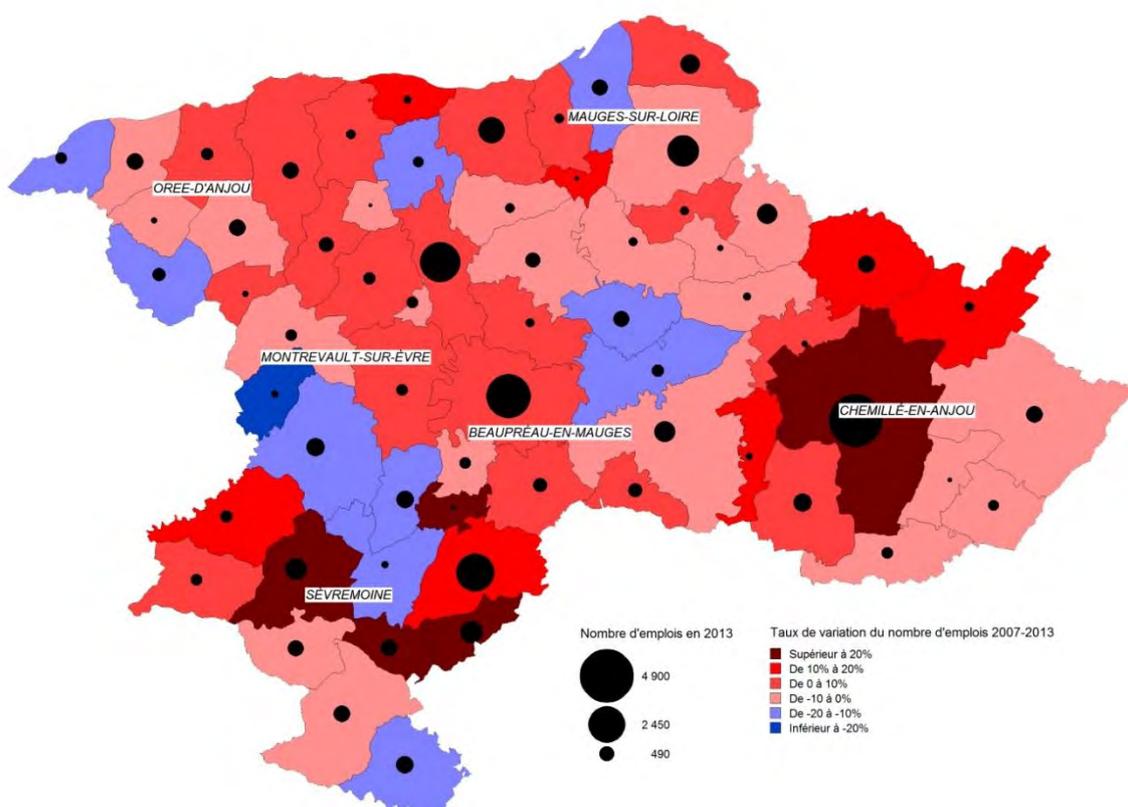
Evolution comparée du nombre d'emplois et de la population active entre 2007 et 2013

Structure territoriale	Emploi au lieu de travail			Population active de 15 à 64 ans			Taux de chômage	
	2007	2013	Evolution 2007-2013	2007	2013	Evolution 2007-2013	2007	2013
	Mauges Communauté	38 924	40 261	3%	54 543	57 949	6%	6,28%
Secteur à faible densité d'équipement	2 770	2 578	-7%	6 879	6 464	-6%	5,91%	7,74%
Pôles de proximité	8 681	8 741	1%	14 800	15 971	8%	6,25%	7,69%
Centralités secondaires	17 859	17 932	0%	22 990	24 513	7%	6,05%	7,63%
Centralités principales	9 614	11 009	15%	9 554	11 001	15%	7,37%	8,61%

Source : INSEE- RGP 2013

Entre 2007 et 2014, pour l'ensemble des territoires de référence, la population active a progressé plus vite que le nombre d'emplois. Ce phénomène tend un peu plus l'accès au marché du travail pour les actifs, et coïncide avec un taux de chômage en progression. Le taux de chômage observé, que ce soit à l'échelle des communes nouvelles (variant entre 7,27 et 8,97 %) ou au niveau de la structure territoriale (variant entre 7,63 et 7,84 %), est nettement plus faible qu'au niveau départemental (12,56 %).

Evolution du nombre d'emplois 2007-2013 sur Mauges Communauté



Source : INSEE- RGP 2007 et 2013

1. 3. 3 La forte influence des sources d'emplois extérieurs et les déplacements domicile-travail

En 2014, l'indicateur de la concentration d'emploi de Mauges Communauté révèle qu'il y a moins d'emplois que d'actifs qui travaillent : 71,4 emplois pour 100 actifs ayant un emploi et résidant sur le territoire. Au sein du territoire, seules les centralités principales affichent un rapport équilibré entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidents (100 emplois pour 100 actifs en 2013). L'indicateur de concentration d'emploi de Mauges Communauté est moins important que dans les autres territoires de comparaison, cette situation amène les actifs à se déplacer vers d'autres territoires limitrophes comme l'agglomération choletaise où le nombre d'emplois est légèrement supérieur au nombre d'actifs (104,4 emplois pour 100 actifs en 2014).

Emploi local et population active ayant un emploi

Territoires	Emploi au lieu de travail (pour rappel)			Population active 15-64 ans ayant un emploi			Indicateur de concentration d'emploi ⁵		
	2007	2014	Evolution 2007- 2014	2007	2014	Evolution 2007- 2014	2007	2014	Evolution 2007-2014
Mauges Communauté	38 924	40 029	3%	50 011	53 430	7%	71,4	68,6	-3,9
Beaupréau-en- Mauges	8 258	7 936	-4%	9 735	10 030	3%	78,5	71,6	-8,8
Chemillé-en-Anjou	7 204	8 266	15%	8 367	9 484	13%	73,8	80,7	9,3
Mauges-sur-Loire	6 742	6 633	-2%	7 450	7 787	5%	84,3	76,8	-8,9
Montrevault-sur-Evre	5 930	5 716	-4%	6 914	7 128	3%	79,6	73,0	-8,3
Orée-d'Anjou	3 532	3 371	-5%	6 762	7 445	10%	48,9	41,7	-14,7
Sèvremoine	7 259	8 107	12%	10 784	11 557	7%	62,6	64,9	3,7
Maine et Loire	285 894	323 893	13%	266 995	329 282	23%	96,3	86,0	-10,7
Angers Loire Métropole	131 944	134 320	2%	106 499	106 953	0%	109,2	105,6	-3,3
COMPA	22 079	24 664	12%	23 459	27 905	19%	87,6	80,2	-8,4
Agglomération du Choletais	49 611	50 635	2%	42 072	42 459	1%	107,8	104,4	-3,2

Source : INSEE- RGP 2014

⁵ L'indicateur de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Emploi local et population active ayant un emploi

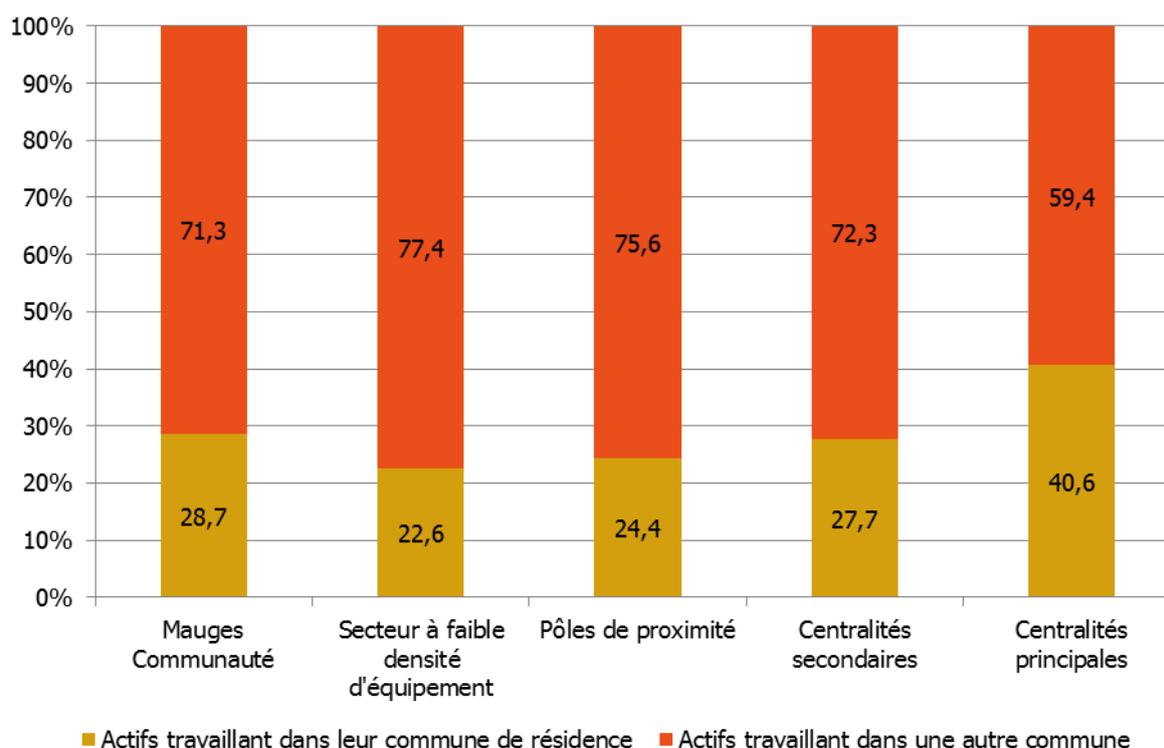
Structure territoriale	Emploi au lieu de travail (pour rappel)			Population active 15-64 ans ayant un emploi			Indicateur de concentration d'emploi		
			Evolution			Evolution			Evolution
	2007	2013	2007- 2013	2007	2013	2007- 2013	2007	2013	2007- 2013
Mauges Communauté	38 924	40 261	3%	50 011	53 404	7%	71,4	69,5	-2,6
Secteur à faible densité d'équipement	2 770	2 578	-7%	5 688	5 964	5%	40,3	39,9	-0,9
Pôles de proximité	8 681	8 741	1%	13 875	14 743	6%	58,7	54,7	-6,7
Centralités secondaires	17 859	17 932	0%	21 598	22 643	5%	77,7	73,2	-5,8
Centralités principales	9 614	11 009	15%	8 850	10 054	14%	101	100	-0,5

Source : INSEE- RGP 2013

En 2014, un peu moins de 60 % des habitants de Mauges Communauté travaillent hors de leur commune de résidence, soit 31 481 actifs. Au niveau infra-territorial se dessine deux tendances :

- ❖ Une mobilité plus importante dans les secteurs peu pourvus d'emplois comme les secteurs à faible densité d'équipement ou les pôles de proximité ;
- ❖ Une mobilité liée à la proximité géographique de bassins d'emplois importants notamment Orée d'Anjou qui bénéficie de la proximité de Nantes et plus au sud Sèvremoine qui se situe proche de l'agglomération choletaise. A noter une différence entre Sèvremoine qui a connu une croissance d'emplois entre 2007 et 2013 alors qu'Orée d'Anjou a enregistré une baisse sur la même période.

Part des actifs travaillant en dehors de leur commune de résidence



Source : INSEE- RGP 2013

Déplacements domicile-travail des actifs de Mauges Communauté

Communes nouvelles	Nombre d'actifs travaillant dans leur commune de résidence	Nombre d'actifs travaillant dans une autre commune	Part des actifs travaillent hors de la commune de résidence
Mauges Communauté	22 312	31 481	59 %
Beaupréau-en-Mauges	4 161	5 998	59 %
Chemillé-en-Anjou	5 072	4 423	47 %
Mauges-sur-Loire	3 486	4 482	56 %
Montrevault-sur-Evre	3 235	3 895	55 %
Orée-d'Anjou	2 004	5 442	73 %
Sèvremoine	4 354	7 241	62 %
Maine et Loire	123 093	209 062	63 %
Angers Loire Métropole	46 508	61 234	57 %
COMPA	7 107	20 940	75 %
Agglomération du Choletais	16 755	17 400	51 %

Source : INSEE- RGP 2014

Structure territoriale	Nombre d'actifs travaillant dans leur commune de résidence	Nombre d'actifs travaillant dans une autre commune	Part des actifs travaillent hors de la commune de résidence
Secteur à faible densité d'équipement	1 356	4 636	77 %
Pôles de proximité	3 630	11 228	76 %
Centralités secondaires	6 324	16 485	72 %
Centralités principales	4 082	5 975	59 %

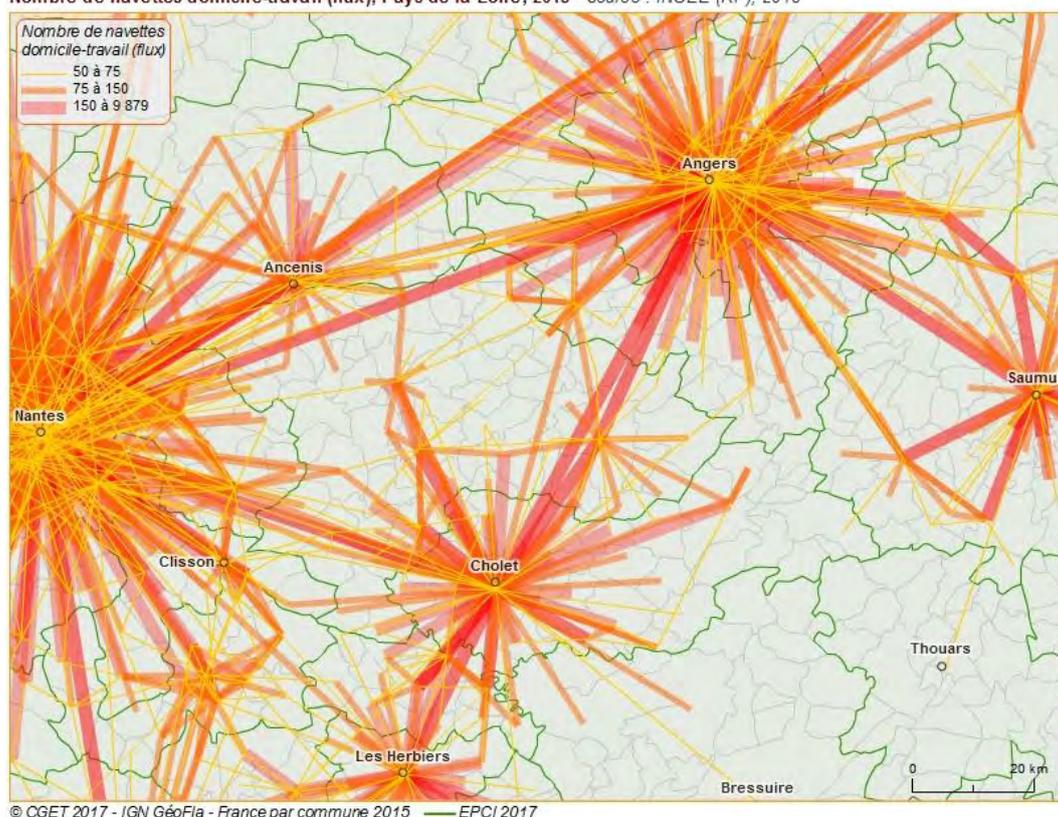
Source : INSEE- RGP 2013

1. 3. 4 La dépendance vis à vis de plusieurs bassins d'emplois

Les flux de personnes (supérieurs à 100) se déplaçant pour leur travail, comptabilisés sur le territoire intercommunal, confirment cette dépendance aux autres bassins d'emplois (Angers, Cholet et Nantes).

Les flux domicile-travail en 2013

Nombre de navettes domicile-travail (flux), Pays de la Loire, 2013 - source : INSEE (RP), 2013

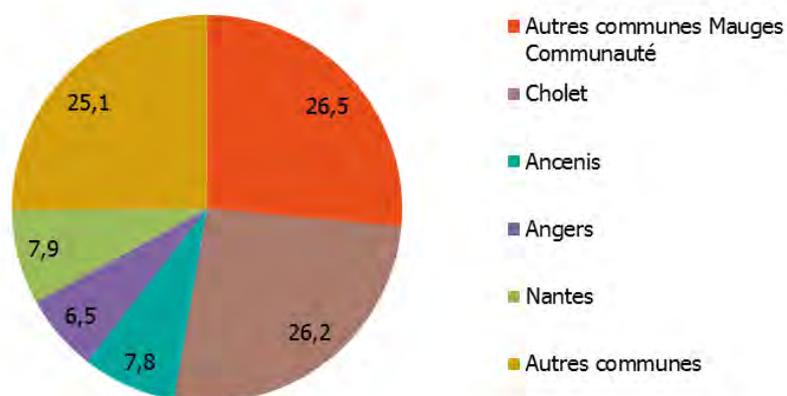


© CGET 2017 - IGN GéoFla - France par commune 2015 - EPCI 2017

Source : Observatoire des Territoires, 2013

Parmi les résidents de Mauges Communauté travaillant hors de leur commune de résidence (flux supérieur à 100), une grande partie dispose d'un emploi dans une autre commune au sein de l'agglomération (26,5 %). Cholet attire également près de 5 747 actifs en 2013 soit 26,2 % des actifs occupés de l'agglomération. A cela s'ajoute ¼ des actifs (25,1%) qui travaillent dans une autre commune (hors Mauges Communauté et hors grands pôles). Cela témoigne de la mobilité des actifs du territoire et d'une diffusion des emplois dans les communes hors pôle environnantes (Cholet, Ancenis, Angers, Nantes)

Origine géographique des actifs ne travaillant pas dans leur commune de résidence



Source : INSEE- RGP 2013

Compte tenu de la superficie importante des communes nouvelles, la mobilité des actifs varie en fonction du secteur géographique des communes nouvelles :

- ❖ Les résidents des communes nouvelles du sud de l'agglomération soit Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou et Sèvremoine, avec respectivement 36,4 %, 40,2 % et 46,1 % des actifs occupés, travaillent en grande partie à Cholet ;
- ❖ Les résidents des communes nouvelles du nord-ouest, à l'image d'Orée-d'Anjou, travaillent en grande partie à Nantes (21,9 %) et Ancenis (29,2 %) ;
- ❖ Les résidents des communes de l'est du territoire, Mauges-sur-Loire et Chemillé-en-Anjou, avec respectivement 19,3 % et 20,4 % des actifs occupés, travaillent à Angers.

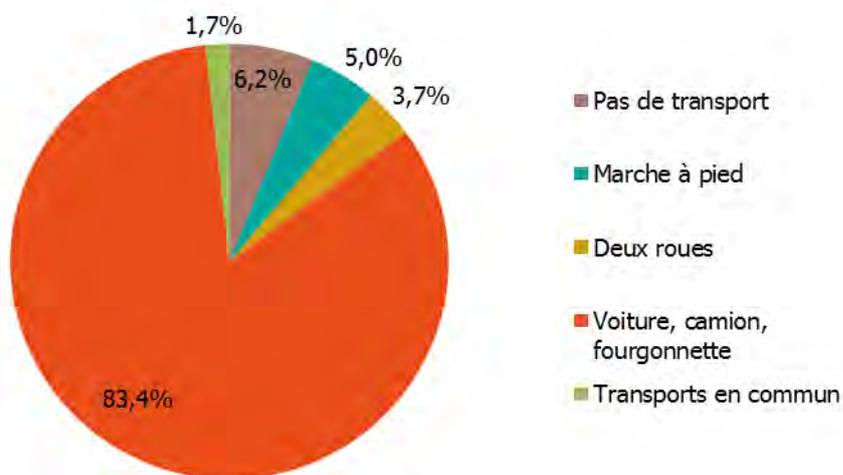
1. 3. 5 La voiture au service des déplacements domicile-travail

Pour assurer ces déplacements, les actifs privilégient à 83 % le transport individuel ce qui représente près de 44 396 actifs qui utilisent leur voiture pour se rendre à leur travail.

Les modes actifs (transports collectifs, marche ou deux-roues) sont relativement peu utilisés par les actifs : 930 actifs utilisent les transports collectifs, 3 311 la marche et 1961 un deux-roues, soit respectivement 1,7%, 5% et 3,7% de la part modale en matière de déplacement domicile-travail.

L'offre de transports en commun, davantage présents pour la desserte des centralités principales (TAD sur Montrevault-sur-Evre et Mauges-sur-Loire, lignes régulières 7-8-21 pour les communes déléguées de Liré, St-Pierre-Montlimart, Beaupréau, Chemillé et St Macaire), est plus utilisée pour les déplacements pendulaires. (2,8% des actifs). Néanmoins, la proportion globale d'utilisation des transports en commun par les actifs pour les navettes domicile-travail reste faible au sein de Mauges Communauté (1,7% contre 5,6% à l'échelle départementale).

Répartition du mode transport utilisé par les actifs



Source : INSEE 2017 – RGP 2014

Taux d'utilisation des modes de transport dans les déplacements domicile-travail

Territoire	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Transport individuel	Transport en commun
Secteur à faible densité d'équipement	7,0%	4,6%	2,3%	84,8%	1,3%
Pôles de proximité	6,9%	5,4%	3,6%	82,7%	1,5%
Centralités secondaires	5,7%	4,6%	4,0%	84,1%	1,6%
Centralités principales	5,8%	5,6%	4,0%	81,8%	2,8%
Mauges Communauté	6,2%	5,0%	3,7%	83,4%	1,7%
Maine et Loire	5,0%	5,6%	4,6%	79,2%	5,6%
Angers Loire Métropole	3,2%	7,6%	6,4%	70,6%	3,2%
COMPA	5,5%	3,5%	3,0%	83,8%	4,2%
Agglomération du Choletais	3,8%	5,8%	3,8%	83,0%	3,6%

Source : INSEE 2017 – RGP 2014

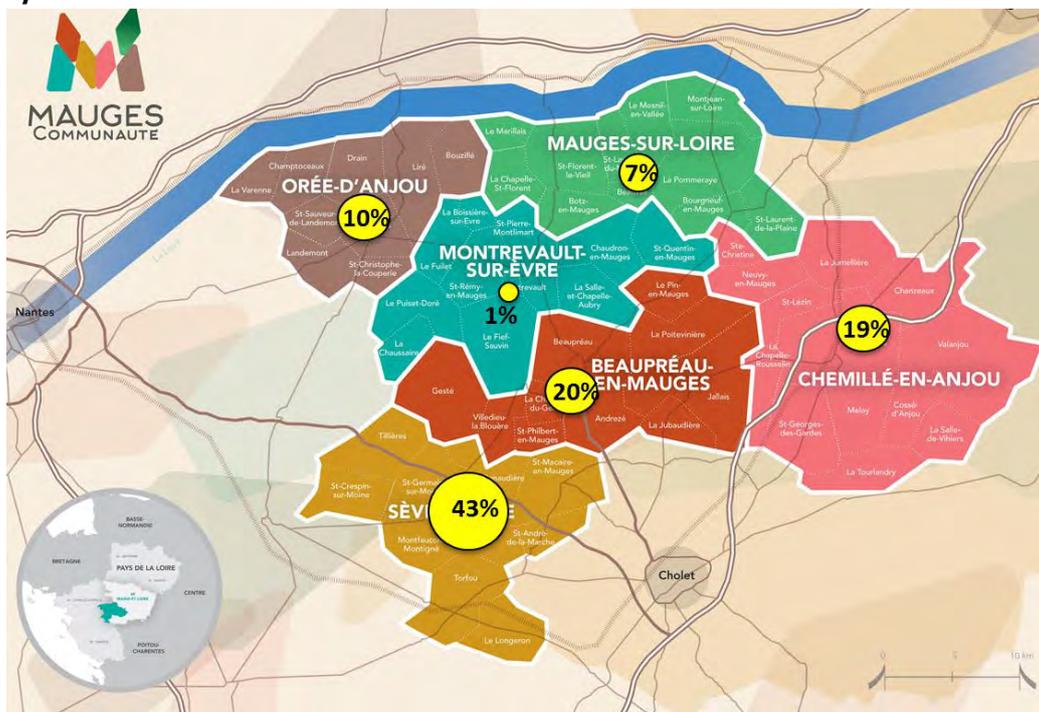
1. 3. 6 La création récente d'emplois

Depuis l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Mauges, entre 2013 et 2017, la commercialisation au sein des zones d'activités s'est déroulée de la manière suivante :

- ❖ 62,36 Ha pour les parcs structurants ;
- ❖ 16,20 Ha pour les parcs intermédiaires ;
- ❖ 9,10 Ha pour les zones artisanales.

La carte ci-dessous montre que le développement économique entre 2013 et 2017 s'est réalisé davantage à Chemillé-en-Anjou, Sèvremoine et Beaupréau-en-Mauges, à proximité des voies de circulation principales.

Répartition des surfaces cédées de 2013 à 2017 dans les zones d'activités



Source : Mauges Communauté

Les entretiens auprès des communes et des services de Mauges Communauté ont également démontré que le développement économique exogène de Mauges Communauté se situe en majorité sur les zones d'activités situées à proximité des axes structurants majeurs du territoire :

- ❖ Chemillé-en-Anjou avec l'Autoroute A87 ;
- ❖ Sèvremoine avec la RN 249 ;
- ❖ Beaupréau-en-Mauges avec l'actuelle RD752 et son prolongement prochain en 2x2 voies entre les communes déléguées de Beaupréau et Saint Pierre Montlimart.

Les autres communes de l'agglomération (Montrevault-sur-Evre, Mauges-sur-Loire et Orée d'Anjou) sont caractérisées par un développement économique endogène découlant d'un stock d'entreprises historiquement installé dans les Mauges.

1. 3. 7 Des emplois salariés de courte durée à prendre en compte

Sous le terme générique d'emplois salariés de courte durée, sont regroupés les actifs en contrat à durée déterminée, en intérim, en contrat d'apprentissage ou en stage. En 2014, la part de salariés de courte durée est plus faible au sein de Mauges Communauté (14,2 %) qu'à l'échelle départementale (17,1 %). Entre 2007 et 2014, la part de salariés de courte durée a diminué de près de 2 % sur Mauges Communauté.

Evolution des emplois de courte durée sur Mauges Communauté

Territoires	2007		2014	
	Nombre de salariés de courte durée	Part des salariés de courte durée	Nombre de salariés de courte durée	Part des salariés de courte durée
Mauges Communauté	7 054	16,0%	6 622	14,2%
Beaupréau-en-Mauges	1 322	15,6%	1 285	14,6%
Chemillé-en-Anjou	1 241	15,9%	1 184	14,6%
Mauges-sur-Loire	1 118	17,5%	983	14,6%
Montrevault-sur-Evre	940	15,8%	845	13,6%
Orée-d'Anjou	933	15,7%	960	14,5%
Sèvremoine	1 500	15,7%	1 366	13,3%
Maine et Loire	42 045	17,7%	49 799	17,1%
Angers Loire Métropole	18 555	19,0%	18 773	19,4%
COMPA	3 097	14,9%	3 429	12,2%
Agglomération du Choletais	6 159	16,4%	4 901	13,8%

Source : INSEE- RGP 2014

Structure territoriale	2007		2013	
	Nombre de salariés de courte durée	Part des salariés de courte durée	Nombre de salariés de courte durée	Part des salariés de courte durée
Secteur à faible densité d'équipement	929	17,1%	738	14,8%
Pôles de proximité	1 842	15,5%	1 766	13,9%
Centralités secondaires	2 992	15,9%	2 873	14,4%
Centralités principales	1 291	16,2%	1 286	14,3%

Source : INSEE- RGP 2013

Même si la part de salariés de courte durée est plus faible que celle observée sur les territoires de comparaison, il n'en reste pas moins que cette part est à prendre compte et engendre des besoins particuliers en termes d'accueil de personnes (ou de ménages) qui résident de façon temporaire sur l'intercommunalité.

1. 3. 8 Résultats de l'enquête auprès des entreprises du territoire

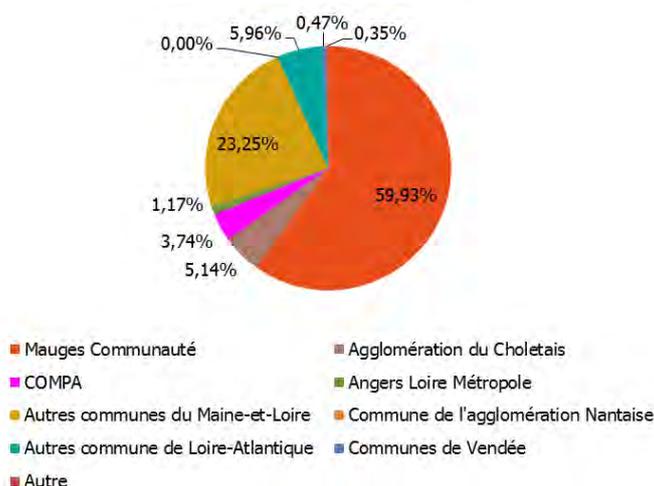
Dans le cadre de l'élaboration du présent PLH, Mauges Communauté a interrogé certaines entreprises :

- ❖ Avec un nombre important de salariés ;
- ❖ Avec une problématique d'insertion sociale.

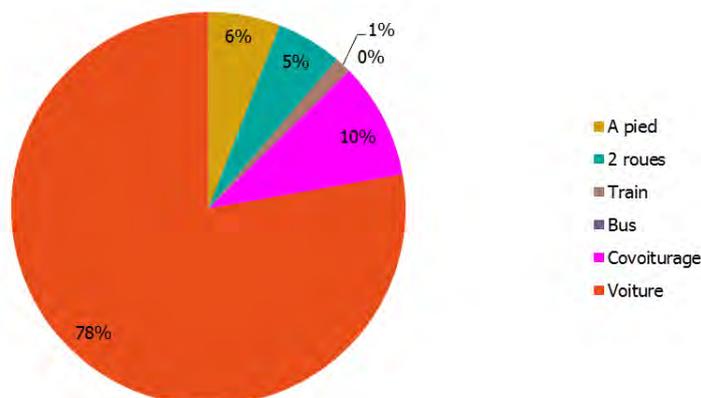
Cette enquête avait pour but d'identifier les éventuelles difficultés en matière d'habitat que les salariés de ces entreprises peuvent rencontrer.

8 entreprises totalisant 856 salariés ont répondu. Les échanges avec ces entreprises montrent un dynamisme économique avec des recrutements pendant les cinq dernières années mais également des recrutements prévus pour les six prochaines années.

Lieu de résidence du personnel des entreprises ayant répondu au questionnaire



Mode de déplacement du personnel des entreprises ayant répondu au questionnaire



Source : Enquête Entreprises – ASTYM 2017

Les résultats issus de cette enquête montrent que 59% des salariés habitent au sein de Mauges Communauté et 23% dans une autre commune du Maine-et-Loire.

La voiture joue un rôle prédominant dans le choix du mode de transport pour se rendre à son travail. 78% des salariés interrogés font ainsi le choix de la voiture pour leurs déplacements domicile-travail.

La part des emplois non permanent y est plutôt faible, représentant 9% des salariés interrogés.

La question du logement est perçue différemment en fonction des entreprises interrogées :

- ❖ Une moitié des entreprises interrogées estime que le logement ne constitue pas une difficulté à l'embauche ou que leurs salariés ne rencontrent pas de problèmes particuliers pour se loger ;
- ❖ L'autre moitié des entreprises interrogées ont soulevé des difficultés que leurs salariés peuvent rencontrer pour se loger au regard de la vétusté du parc de logement, des prix des loyers trop élevés ou encore du manque de logements en location, souvent en mauvais état. Ainsi il a été signalé que pour les contrats courts ou les temps partiels, il était difficile pour ces salariés de loger, même en location, en raison de demandes de garanties financières trop importantes.

Pour pallier cette difficulté à loger une partie de de leurs salariés, certaines de ces entreprises fait appel à Action Logement qui peuvent trouver des solutions de logement. Ces entreprises sont plutôt satisfaites de leur action mais elles estiment que le logement proposé est souvent ancien. En outre, environ 10% des salariés de ces entreprises interrogées demandent un logement locatif social.

Certaines entreprises proposent également à leurs salariés des services pour les aider à trouver un logement. Cette aide est assez diverse et peut aller d'un suivi par le service des Ressources Humaines à un accompagnement des salariés dans le cadre des entreprises à caractère social (de type insertion).

L'enquête montre également qu'une partie des salariés recherche plutôt des appartements. Une partie d'entre eux éprouve des difficultés pour trouver des petits logements. Certaines entreprises expriment un manque de logements et la volonté des salariés de vivre à proximité de leur lieu de travail.

Pour finir, les entreprises à caractère social (d'insertion) et notamment l'association d'Aide Aux Handicapés Mentaux Adulte (AAHMA) et l'Atelier Insertion par l'emploi (Alise) ont répondu à ces questionnaires et ont soulevé des problématiques spécifiques. Même si ces associations proposent des logements au sein de leur structure, il n'en reste pas moins qu'une partie de leurs salariés ayant de faibles ressources (du fait de contrats courts ou à temps partiel) éprouvent des difficultés pour trouver un logement (notamment pour la recherche d'appartements en location). Le souhait de ces salariés est de trouver un logement récent souvent à proximité de leur lieu de travail. Il a été mentionné aussi que le délai d'attente pour l'obtention d'un logement social est estimé trop long.

Au moment de la rédaction du diagnostic, cette thématique n'est pas apparue comme préoccupante au regard du faible nombre de sollicitation des entreprises mais, depuis peu, cet élément est réapparu au premier plan avec des entreprises confrontées aux problématiques de logement de leurs salariés. Mauges Communauté a pu les sensibiliser notamment aux palettes d'intervention d'Action Logement et solliciter les bailleurs sociaux.

1.4 L'évolution démographique

1. 4. 1 Un développement démographique qui s'est accéléré...

Avec **119 900 habitants** (données INSEE 2017-RGP 2014), la population de Mauges Communauté représente 15 % de la population du département de Maine et Loire.

Évolution et répartition de la population depuis 1968

Territoires	Population en 1968	Part dans Mauges Communauté en 1968	Population en 1999	Part dans Mauges Communauté en 1999	Population en 2014	Part dans Mauges Communauté en 2014	Evolution de la population 1968-2014	Evolution de la population 1999-2014
Mauges Communauté	88 085	100%	101 125	100%	119 900	100%	36,1%	18,6%
Beaupréau-en-Mauges	16 969	19%	20 262	20%	22 735	19%	34,0%	12,2%
Chemillé-en-Anjou	15 794	18%	18 037	18%	21 368	18%	35,3%	18,5%
Mauges-sur-Loire	13 995	16%	15 880	16%	18 286	15%	30,7%	15,2%
Montrevault-sur-Evre	14 301	16%	14 047	14%	16 046	13%	12,2%	14,2%
Orée-d'Anjou	9 678	11%	12 296	12%	16 136	13%	66,7%	31,2%
Sèvremoine	17 348	20%	20 603	20%	25 329	21%	46,0%	22,9%

Source : INSEE- RGP 2014

Territoires	Population en 1968	Part dans Mauges Communauté en 1968	Population en 1999	Part dans Mauges Communauté en 1999	Population en 2013	Part dans Mauges Communauté en 2013	Evolution de la population 1968-2013	Evolution de la population 1999-2013
Mauges Communauté	88 085	100%	101 165	100%	119 098	100%	35,2%	17,7%
Secteur à faible densité d'équipement	11 780	13%	11 922	12%	12 878	11%	9,3%	8,0%
Pôles de proximité	25 553	29%	27 284	27%	32 568	27%	27,5%	19,4%
Centralités secondaires	37 203	42%	43 871	43%	50 718	43%	36,3%	15,6%
Centralités principales	13 549	15%	18 088	18%	22 934	19%	69,3%	26,8%

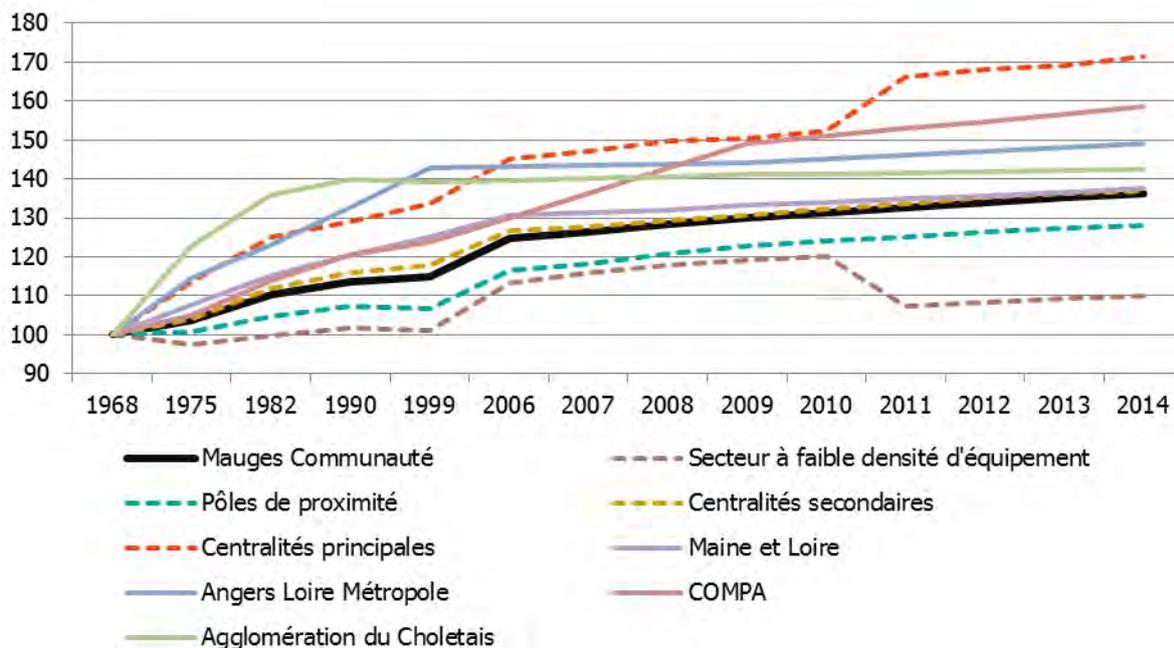
Source : INSEE- RGP 2013

En 2014, la population de Mauges Communauté varie entre 16 046 habitants pour Montrevault-sur-Evre et 25 329 habitants pour Sèvremoine, ce qui représente respectivement 13 et 21 % de la population de Mauges Communauté.

Le graphique ci-dessous montre que la croissance démographique entre 1968 et 2014 de Mauges Communauté a été moins importante que celle observée à l'échelle départementale.

L'agglomération a connu entre 1999 et 2006 un essor démographique, la population étant passée de 101 165 à 109 993 habitants (soit +8 826) habitants. A noter également qu'entre 2010 et 2014 la population des secteurs à faible densité d'équipement a diminué de 1 515 habitants, une diminution compensée par l'augmentation démographique observée dans les centralités principales +1 878 habitants.

Evolution de la population de Mauges Communauté et des territoires de comparaison depuis 1968 (base 100)



Source : INSEE- RGP de 1968 à 2014

Les rythmes annuels de croissance démographique sur Mauges Communauté depuis 1968 sont restés positifs. C'est au cours de la période 1999-2009 que la croissance démographique a été la plus forte avec une variation annuelle de la population de +1,2 %. Bien que plus faible avant 1999, le rythme annuel de croissance démographique est plus soutenu pour Mauges Communauté pour les périodes 1999-2009 et 2009-2014 qu'au niveau départemental.

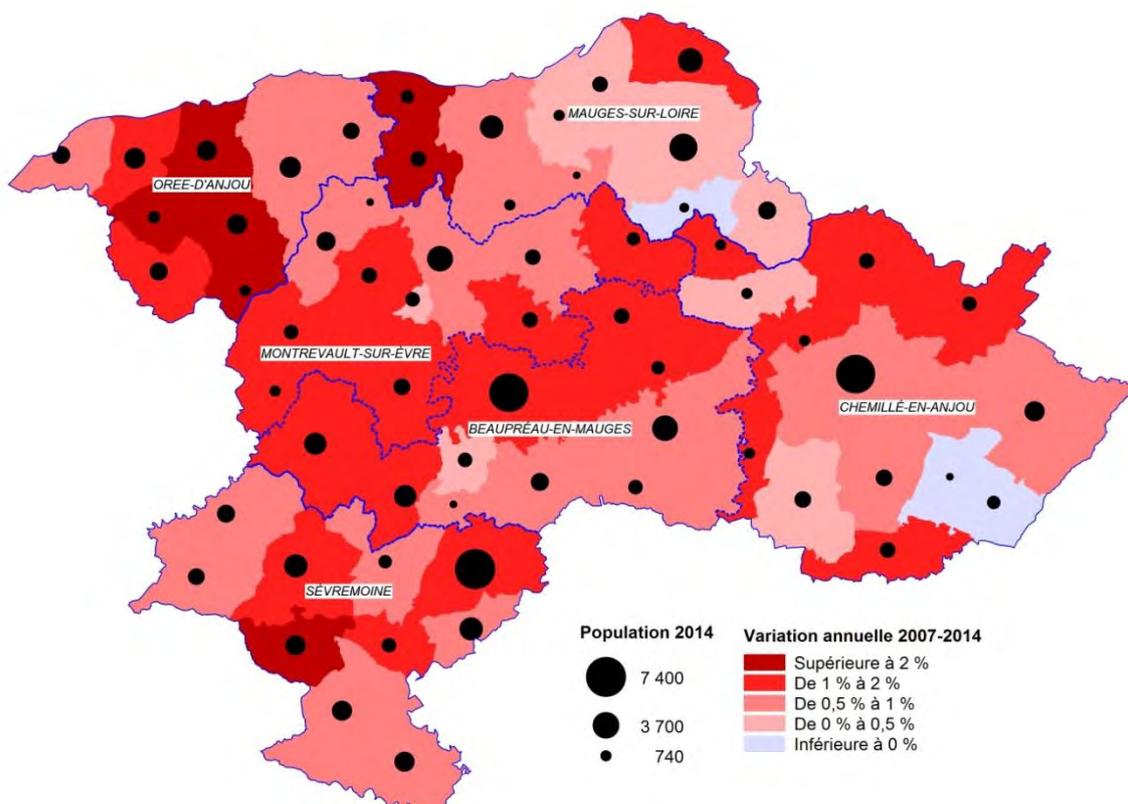
Au niveau infra-territorial, pour la dernière période de référence, les secteurs à faible densité d'équipement se distinguent par une variation annuelle de la population négative (-1,6 %). Cette diminution est plus que compensée par les centralités principales (+2,7 %) qui portent en grande partie l'accroissement démographique de cette période. Au niveau des communes nouvelles sur les périodes 1999-2009 et 2009-2014, la variation annuelle de la population est plus forte au sein de Chemillé-en-Anjou et Sèvremoine.

Variations annuelles de la population depuis 1968

Territoires	1968 -1975	1975 -1982	1982 -1990	1990 -1999	1999 -2009	2009 -2014
Mauges Communauté	0,5%	0,9%	0,4%	0,1%	1,2%	0,9%
Secteur à faible densité d'équipement	-0,4%	0,3%	0,2%	-0,1%	1,7%	-1,6%
Pôles de proximité	0,1%	0,6%	0,3%	-0,1%	1,4%	0,9%
Centralités secondaires	0,6%	1,0%	0,4%	0,2%	1,0%	1,0%
Centralités principales	1,8%	1,4%	0,4%	0,4%	1,2%	2,7%
Beaupréau-en-Mauges	0,8%	1,2%	0,4%	0,1%	0,7%	0,8%
Chemillé-en-Anjou	0,9%	1,1%	0,8%	0,4%	2,1%	1,3%
Mauges-sur-Loire	0,1%	1,0%	0,6%	0,1%	1,4%	0,7%
Montrevault-sur-Evre	0,1%	0,2%	0,0%	-0,5%	1,0%	0,7%
Orée-d'Anjou	0,4%	0,9%	0,2%	0,2%	1,0%	0,7%
Sèvremoine	0,7%	0,9%	0,4%	0,3%	1,4%	1,4%
Maine et Loire	1,0%	1,0%	0,6%	0,4%	0,6%	0,6%
Angers Loire Métropole	2,0%	1,0%	0,9%	0,8%	0,1%	0,7%
COMPA	0,7%	1,2%	0,7%	0,3%	1,9%	1,2%
Agglomération du Choletais	3,0%	1,5%	0,4%	0,0%	0,1%	0,2%

Source : INSEE- RGP de 1968 à 2014

Taux de croissance démographique des communes 2007-2014



Source : INSEE- population légale 2007 et 2014

Au cours de cette période, on peut différencier :

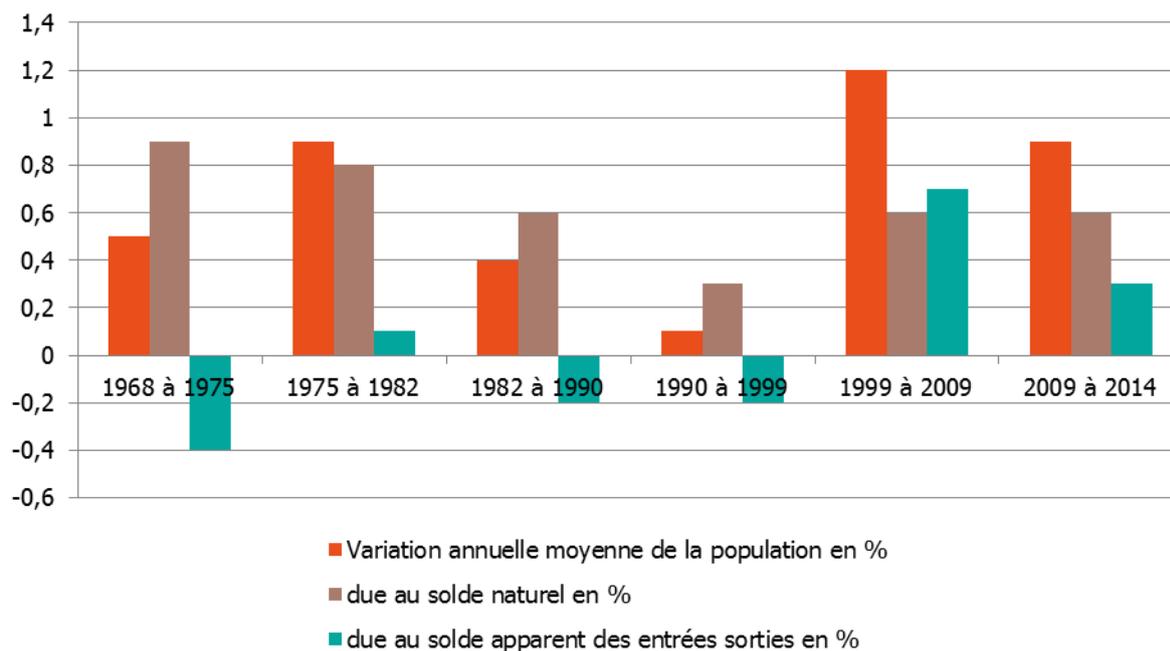
- ❖ Les communes dont la population a fortement augmenté, marquées par des taux de variation supérieurs à 2 % : Saint-Sauveur-de-Landemont (2,21 %), Saint-Laurent-des-Autels (2,22 %), Le Marillais (2,65 %), Montfaucon-Montigné (2,76 %), Saint-Christophe-la-Couperie (2,88 %), La Chapelle-Saint-Florent (2,98 %) et Drain (3,19 %). La plupart de ces communes se situent à proximité de l'axe ligérien, au nord du territoire ;
- ❖ Les communes dont la croissance a été forte, voire très forte parfois, comprise entre 1 % et 2 % annuels : Saint-Lézin (1,00 %), Beaupréau (1,02 %), La Poitevine (1,04 %), Le Pin-en-Mauges (1,04 %), Saint-Christine (1,07 %), Saint-Germain-sur-Moine (1,07 %), Le Fief-Sauvin (1,12 %), Gesté (1,13 %), Saint-Rémy-en-Mauges (1,13 %), Landemont (1,26 %), Le Puiset-Doré (1,31 %), Saint-Quentin-en-Mauges (1,32 %), Champtoceaux (1,33 %), La Salle-et-Chapelle-Aubry (1,51 %), La Tourlandry (1,53 %), La Jumellière (1,60 %), Chanzeaux (1,61 %), La Chaussaire (1,62 %), Villedieu-la-Blouère (1,62 %), Saint-Macaire-en-Mauges (1,72 %), La Chapelle-Rousselin (1,78 %), Montjean-sur-Loire (1,80 %) et Roussay (1,87 %) ;
- ❖ Les communes où la croissance démographique a été lente et modérée, comprise entre 0,5 % et 1 % : Saint-Crespin-sur-Moine (0,52 %), Beausse (0,52 %), Chaudron-en-Mauges (0,54 %), La Jubaudière (0,58 %), Valanjou (0,59 %), Andrezé (0,60 %), Torfou (0,62 %), La Boissière-sur-Evre (0,63 %), Botz-en-Mauges (0,64 %), Bouzillé (0,67 %), Jallais (0,67 %), Chemillé (0,67 %), Le Fület (0,75 %), Liré (0,76 %), La Renaudière (0,78 %), Saint-Florent-le-Vieil (0,81 %), Saint-André-de-la-Marche (0,81 %), Tillières (0,81 %), Le Longeron (0,87 %), Saint-Pierre-Montlimart (0,88 %), La Varenne (0,91 %), Saint-Philbert-en-Mauges (0,97 %) ;
- ❖ Les communes dont la population est quasi stable et où la croissance annuelle est de 0 % à 0,5 % : Saint-Laurent-du-Mottay (0,00 %), Saint-Georges-des-Gardes (0,02 %), La Pommeraye (0,02 %), La Chapelle-du-Genêt (0,12 %), Le Mesnil-en-Vallée (0,14 %), Saint-Laurent-de-la-Plaine (0,24 %), Neuvy-en-Mauges (0,27 %), Montrevault (0,45 %) ;
- ❖ Enfin, un groupe de communes est marqué par une baisse de population relativement faible : La-Salle-de-Vihiers (-0,37 %), Cossé-d'Anjou (-0,33 %), Bourgneuf-en-Mauges (-0,23 %).

1. 4. 2 ... qui repose principalement sur des soldes naturel et migratoire positifs

Le graphique ci-contre montre que pour chacune des périodes, depuis 1968, le taux de variation annuel de la population a été positif pour Mauges Communauté. Deux tendances se dégagent :

- ❖ Période entre 1968 et 1999 : la croissance démographique plus faible (entre +0,1 % et +0,9 %) est portée par le solde naturel très positif (entre +0,3 % et +0,9 %) et un solde migratoire déficitaire ou légèrement positif (entre -0,4 % et +0,1%)
- ❖ Période entre 1999 et 2014 : la croissance démographique plus forte (entre +0,9 % et +1,2 %) est due à la fois à des soldes naturel et migratoire positifs. Le solde migratoire est même plus important pour la période 1999-2009 (+0,7%) que le solde naturel évalué à +0,6 %.

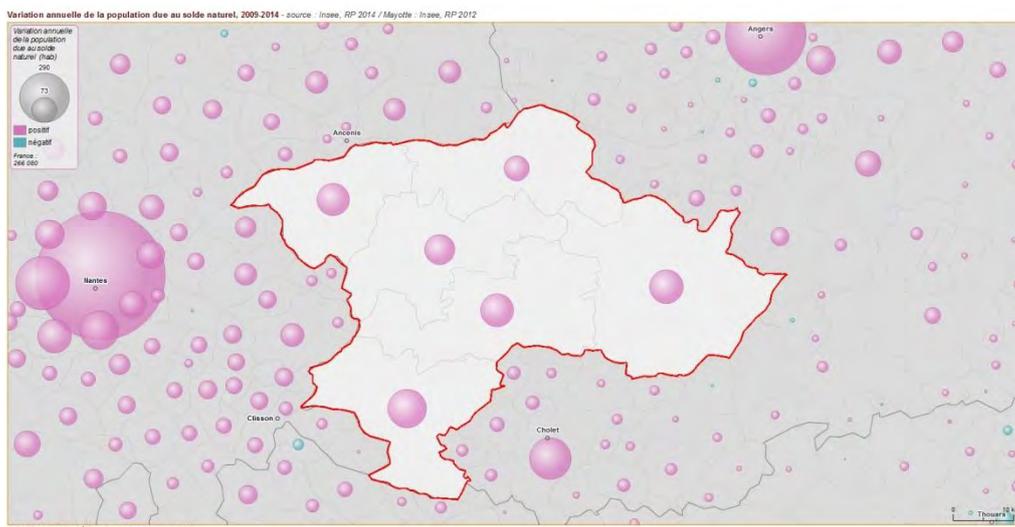
Evolution du taux de variation annuel démographique due au solde naturel et au solde migratoire apparent de Mauges Communauté



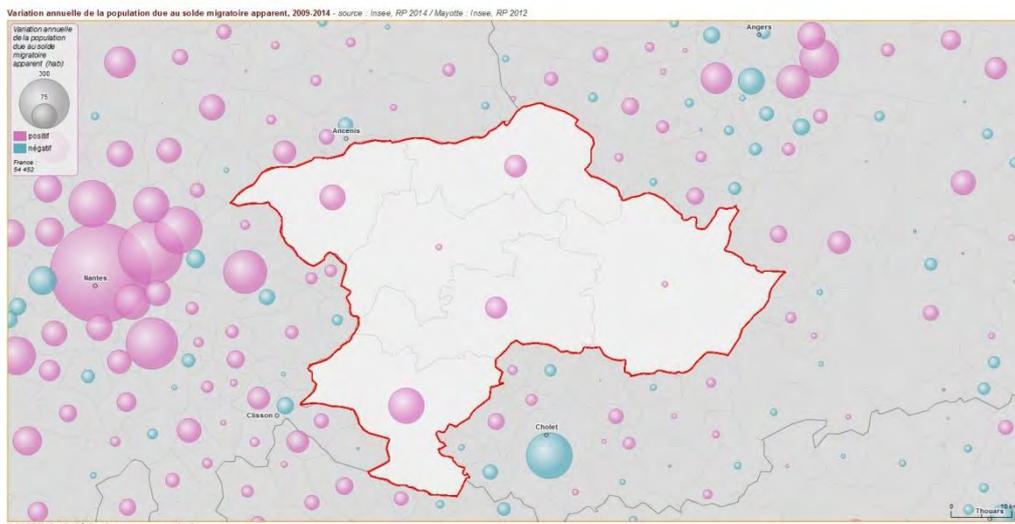
Source : INSEE- RGP de 1968 à 2014

Plus précisément, au cours de la période 1999-2014, la population de la Mauges Communauté a augmenté de 18 735 habitants représentant un taux de variation annuel de 1,14 %. Cet essor démographique est issu à 52 % du solde naturel (9 826 habitants) et 48 % du solde migratoire (8 949 habitants).

Solde naturel



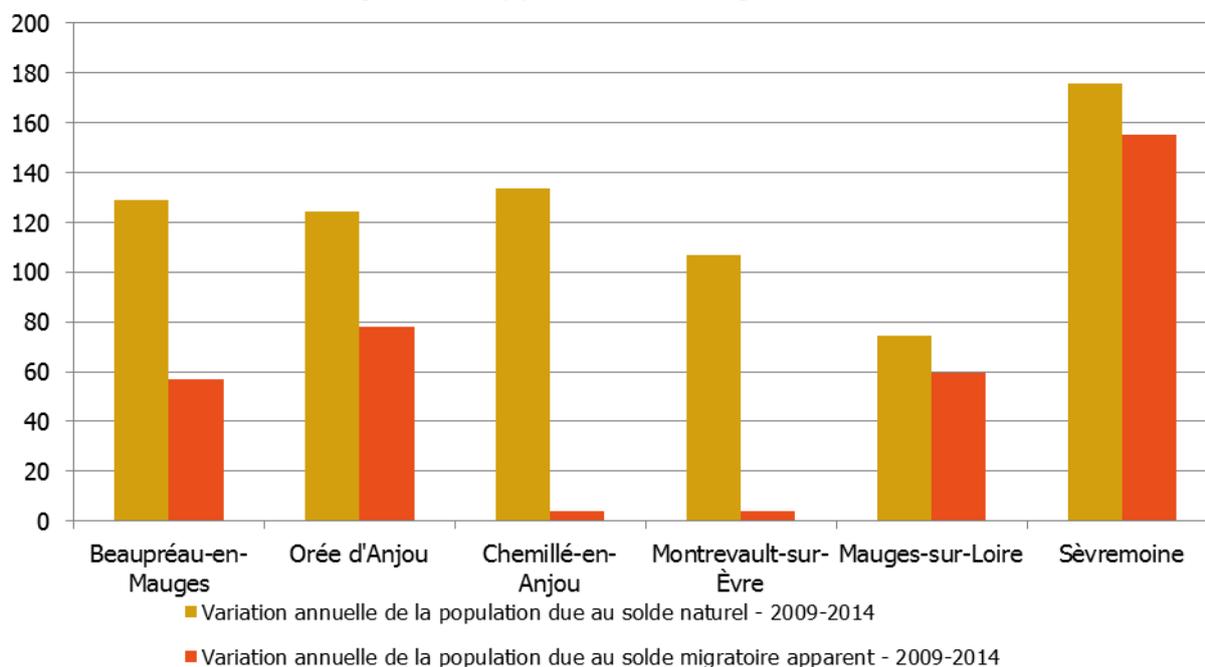
Solde migratoire



Source : Observatoire des Territoires

Cependant, il est à noter que, depuis 2009, le solde migratoire a été divisé par deux, passant de 716 habitants par an entre 1999 et 2009 à 358 entre 2009 et 2014. Inversement, le solde naturel enregistre un léger regain avec 611 nouveaux arrivants entre 1999 et 2009 contre 743 entre 2009 et 2014.

Evolution du taux de variation annuel démographique due au solde naturel et au solde migratoire apparent de Mauges Communauté



Source : INSEE- RGP 2009 - 2014

Pour la période la plus récente, les soldes naturel et migratoire sont positifs sur l'ensemble des 6 communes nouvelles. Toutefois, la commune de Sèvremoine tire le développement de l'agglomération grâce à des soldes naturel et migratoire positifs permettant de cumuler +331 habitants, soit 30 % de l'accroissement démographique de l'agglomération maugeoise. Les dynamiques démographiques observées durant cette période permettent de mettre en lumière plusieurs phénomènes territoriaux :

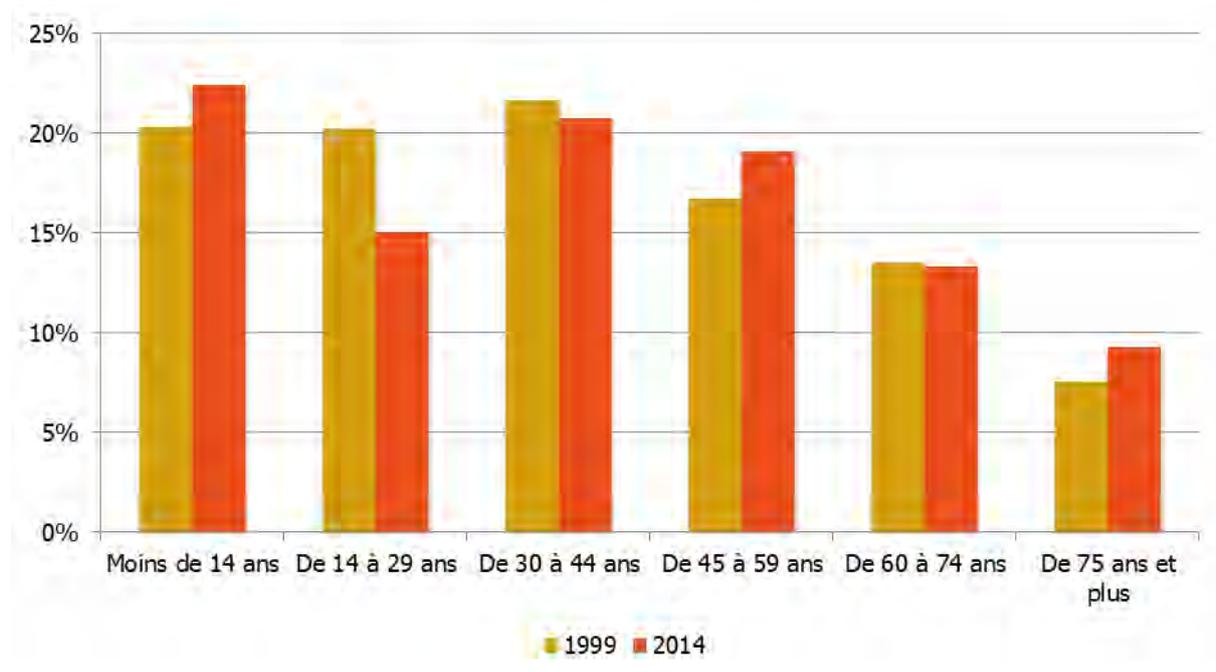
- ❖ Des communes dont l'essor démographique est porté quasi-essentiellement par le solde naturel ; c'est le cas pour les communes de Chemillé-en-Anjou et de Montrevault-sur-Evre
- ❖ Des communes dont l'essor démographique est porté en partie par le solde naturel ; c'est le cas pour Beaupréau-en-Mauges et Orée-d'Anjou
- ❖ Des communes dont l'essor démographiques est dû à la fois aux soldes naturel et migratoire positifs en particulier pour Mauges-sur-Loire et Sèvremoine

Cette classification territoriale permet de mettre en avant l'attractivité des communes, en particulier Sèvremoine et Mauges-sur-Loire, dont le poids du solde migratoire est plus conséquent (estimé à respectivement 47 % et 45 % de la part de l'essor démographique).

1. 4. 3 Une majorité de familles mais un poids des jeunes et des personnes âgées important

En 2014, la population est majoritairement jeune, les habitants de moins de 45 ans représentant 58 % de la population de Mauges Communauté, part légèrement plus importante que celle observée à l'échelle départementale (57 %). Ce résultat résulte de la présence de familles jeunes, avec enfants. Cette catégorie de ménages se retrouve davantage au sein des secteurs à faible densité d'équipements et des pôles de proximité où les tranches d'âge de 0-14 ans et des 15-29 ans sont supérieures à la part enregistrée au niveau de Mauges Communauté.

Evolution des classes d'âge de Mauges Communauté



Source : INSEE- RGP 1999 - 2014

Toutefois, la part des moins de 45 ans a tendance à diminuer entre 1999-2014 passant de 62 % à 58 %. Cette chute s'explique par une diminution du nombre de jeunes de 14 à 29 ans (- 2 213 jeunes de cette classe d'âge entre 1999 et 2014) Cette catégorie d'âge est devenue de plus en plus mobile à la fois pour la poursuite de leur cursus postbac et dans la recherche de leur premier emploi.

A l'inverse les centralités principales et secondaires se caractérisent par une population en proportion plus âgée, avec les classes d'âges à partir de 45 ans davantage représentées que dans

le reste du territoire. A noter également que la classe d'âge des 15-29 ans est davantage représentée dans les centralités principales (16,9 %).

Néanmoins, sur la période 1999-2014, deux tendances se dégagent :

- ❖ Un vieillissement de la population à l'œuvre en particulier avec l'augmentation de la part des personnes âgées de plus 75 ans (+1,7 %) et un vieillissement à venir avec une augmentation du nombre d'individus âgés entre 45 et 59 ans (+2,4 %) ;
- ❖ Un rajeunissement de la population avec une augmentation des classes d'âges entre 0 et 14 ans (+2,1 %).

Cette double dynamique induit des enjeux au niveau de l'adaptation du parc de logements pour anticiper le vieillissement démographique et pouvoir accueillir les familles.

Part de chaque tranche d'âge selon les territoires

Territoires	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus	Indice de vieillissement	Indice de jeunesse
Mauges Communauté	22,5%	15,0%	20,8%	19,1%	13,3%	9,3%	61,1	123
Beaupréau-en-Mauges	21,8%	15,4%	19,8%	19,1%	14,4%	9,5%	65,0	114,3
Chemillé-en-Anjou	23,0%	14,6%	22,9%	18,4%	12,9%	8,3%	59,0	126,8
Mauges-sur-Loire	22,7%	15,2%	21,0%	19,0%	12,8%	9,3%	71,2	109,5
Montrevault-sur-Evre	22,3%	13,9%	20,0%	20,4%	13,7%	9,8%	65,3	116,5
Orée-d'Anjou	21,5%	14,9%	19,2%	19,5%	14,1%	10,9%	56,9	132,1
Sèvremoine	23,3%	15,7%	21,8%	18,6%	12,5%	8,2%	52,7	139,1
Maine et Loire	19,8%	18,3%	18,8%	19,2%	14,5%	9,5%	67,9	110
Angers Loire Métropole	17,3%	24,2%	17,2%	18,6%	13,9%	8,8%	66,3	111,8
COMPA	23,2%	14,7%	21,5%	19,0%	13,5%	8,2%	55,3	133,9
Agglomération du Choletais	19,2%	17,0%	18,6%	19,9%	16,1%	9,1%	72,8	101,9

Source : INSEE- RGP 2014

Territoires	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus	Indice de vieillissement	Indice de jeunesse
Mauges Communauté	22,4%	15,5%	20,8%	19,1%	13,0%	9,2%	59,4	125,0
Secteur à faible densité d'équipement	24,7%	15,7%	22,4%	18,4%	11,5%	7,3%	46,4	159,1
Pôles de proximité	23,1%	14,9%	21,6%	18,7%	12,7%	9,0%	57,3	128,9
Centralités secondaires	21,8%	15,1%	20,2%	19,5%	13,4%	10,0%	65,2	116,2
Centralités principales	21,6%	16,9%	20,3%	19,1%	13,5%	8,5%	58,0	124,0

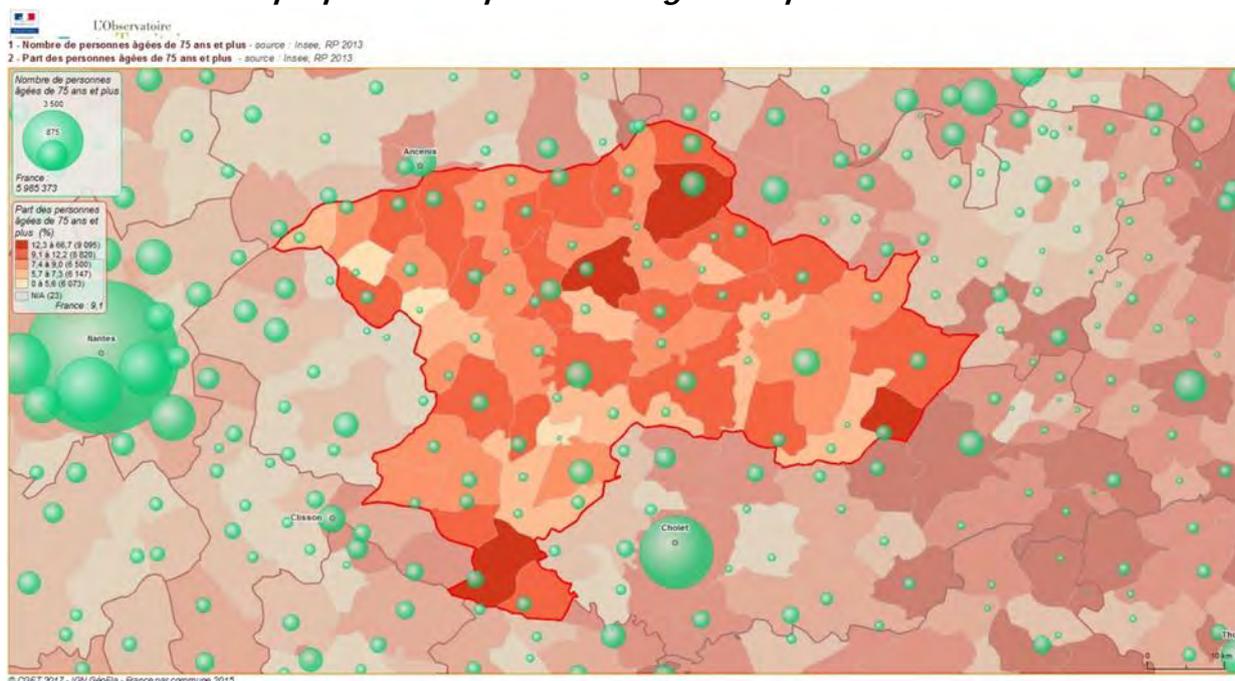
Source : INSEE- RGP 2013

En outre, l'indice de vieillissement⁶ de la population est moins élevé à Mauges Communauté (61,1) qu'au niveau départemental (67,9) en 2014. Le secteur à faible densité d'équipement se détache par un indice de vieillissement (46,4 %) moins marqué que les centralités secondaires (65,2). Cela traduit la présence d'une population plus jeune en secteur à faible densité d'équipement que dans les centralités secondaires et à l'inverse les personnes plus âgées sont davantage représentées au sein des centralités secondaires.

Certaines communes comme Torfou (13,2), La Pommeraye (14,2), Chaudron-en-Mauges (13,1) et La Salle-de-Vihiers (22,4) ont une proportion de personnes âgées de plus de 75 ans importante, qui s'explique notamment par la présence de structures d'hébergement de type EHPAD.

A l'inverse des communes plus rurales ont une proportion de personnes âgées de plus de 75 ans moins importante à l'image de Saint-Sauveur-de-Landemont (5,3) et Saint-Philbert-en-Mauges (5,2).

La proportion de personnes âgées de plus de 75 ans



Source : Observatoire des Territoires, INSEE- RGP 2013

L'indice de jeunesse⁷ observé sur Mauges Communauté s'élève en 2014 à 123 contre 110 pour le Maine et Loire. Ce constat témoigne que le poids des jeunes est plus important à Mauges Communauté qu'au niveau départemental notamment grâce à un solde naturel plus important au sein de l'agglomération. Les données 2013 montrent que ce sont les secteurs à faible densité d'équipement qui enregistrent un indice de jeunesse le plus élevé (159,1) contre 116,2 pour les centralités secondaires.

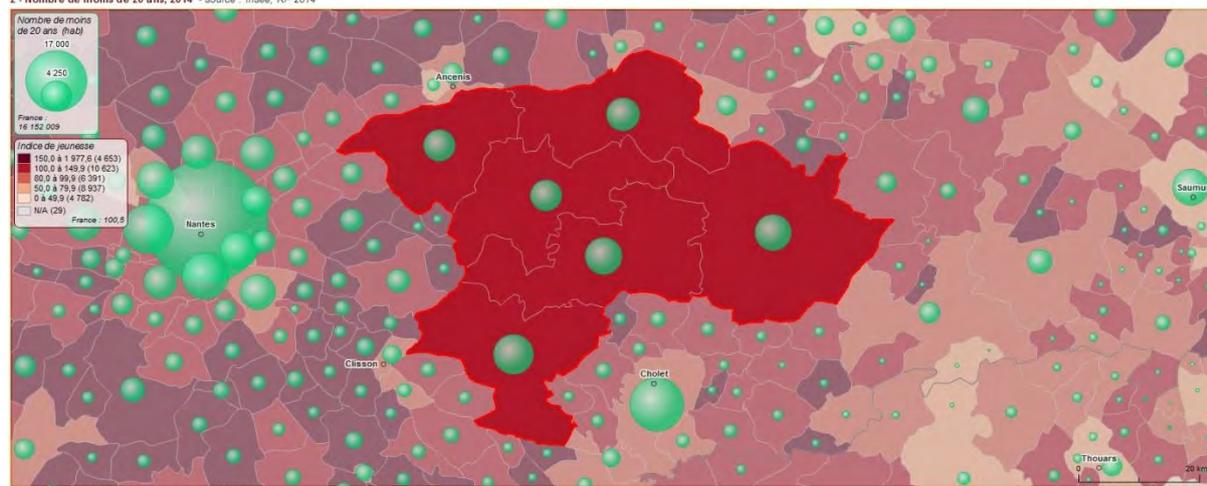
⁶ L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans des proportions similaires. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.

⁷ L'indice de jeunesse correspond au rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus

L'indice de jeunesse en 2014

1 - Indice de jeunesse, 2014 - source : Insee, RP 2014

2 - Nombre de moins de 20 ans, 2014 - source : Insee, RP 2014



Source : Observatoire des Territoires, INSEE- RGP 2014

1. 4. 4 Des ménages plus nombreux et plus petits

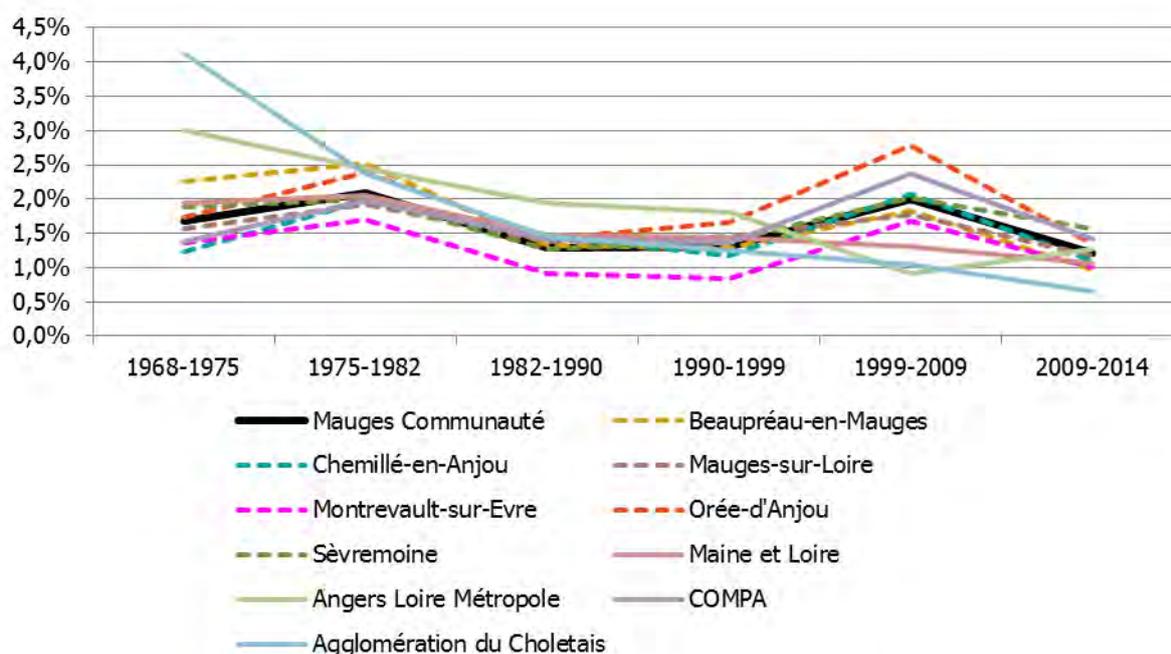
En 2014, Mauges Communauté compte **46 994 ménages**.

Sur la période 1968-1999, le rythme d'évolution du nombre de ménages de Mauges Communauté suit les évolutions démographiques départementales. En effet, les périodes 1968-1975 et 1975-1982 ont enregistré une croissance annuelle assez soutenue des ménages avec respectivement +1,7 %/an et +2,1 %/an pour Mauges Communauté. Cet essor du nombre de ménages est porté par les communes de Beaupréau-en-Mauges (+2,3 %/an entre 1968 et 1975 et +2,5 %/an entre 1975 et 1982) et par Orée d'Anjou (+2,4 %/an entre 1975 et 1982). Les deux périodes suivantes entre 1982-1990 et 1990-1999 se distinguent par une croissance annuelle des ménages plus modérée que l'on retrouve à la fois à l'échelle de Mauges Communauté et du département.

Sur la période 1999-2009, le nombre de ménages progresse plus vite sur Mauges Communauté (+2,0 %/an) que sur le département (+1,3 %/an). Ce phénomène se retrouve également auprès de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (+2,4 %/an). Cette croissance du nombre de ménages est tirée par les communes nouvelles d'Orée-d'Anjou (+2,8 %/an), Chemillé-en-Anjou (+2,1 %/an) et Sèvremoine (+2,0 %/an).

Enfin sur la dernière période 2009-2014, le rythme de croissance annuel s'atténue pour atteindre +1,2 %/an, soit légèrement au-dessus du rythme départemental (+1,1 %/an). Le rythme de croissance le plus élevé est constaté au sein de Sèvremoine (+1,6 %/an).

Taux de variation annuels du nombre de ménages depuis 1968



Source : INSEE- RGP depuis 1968 jusqu'à 2014

Tout comme à l'échelle départementale, le profil de ménages qui est le plus développé correspond aux personnes de 80 ans ou plus vivant seules (+28,22 % pour Mauges Communauté et 30,87 % pour le Maine et Loire). Entre 2007 et 2014, les ménages composés d'une seule personne ont progressé plus vite que les ménages avec familles, à la fois pour Mauges Communauté et pour le département. Même si les ménages composés d'une seule personne et les familles monoparentales progressent plus vite sur Mauges Communauté, il n'en reste pas moins que les phénomènes départementaux de diminution de la part des ménages avec famille et du vieillissement démographique, qui se traduit par une recrudescence des ménages de 80 ans plus vivant seuls, sont moins marqués à Mauges Communauté.

Evolution du nombre de ménages selon le type

		Mauges Communauté	Maine et Loire
Nombre de ménages	2007	42 758	321 977
	2014	46 994	346 659
	Variation	9,91%	7,67%
Ménages d'1 seule personne	2007	10 394	103 103
	2014	12 233	118 033
	Variation	17,69%	14,48%
Ménages avec famille	2007	31 793	212 246
	2014	34 183	221 711
	Variation	7,52%	4,46%
Familles monoparentales	2007	1 968	20 725
	2014	2 469	23 650
	Variation	25,42%	14,11%
Personnes de 80 ans ou plus vivant seule	2007	1 923	15 091
	2014	2 466	19 750
	Variation	28,22%	30,87%

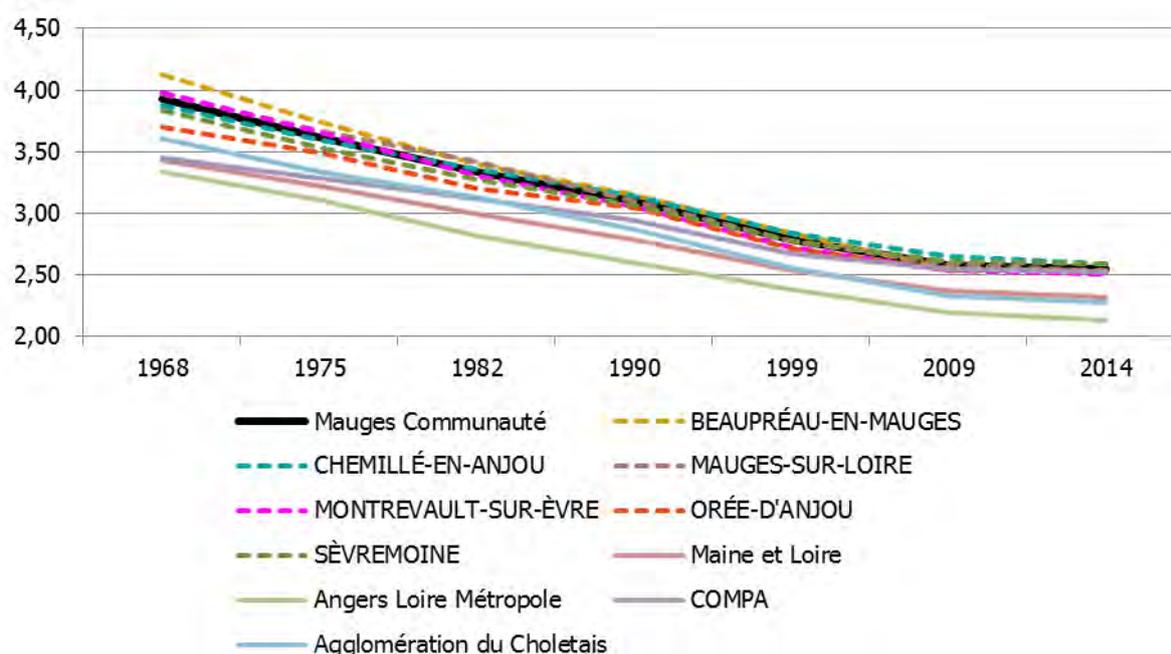
Source : INSEE- RGP 2007 et 2014

Les phénomènes sociologiques ont pour corollaire une diminution de la taille moyenne des ménages qui appelle une réflexion et une réponse particulière en matière de logement.

En 2014, la taille des ménages de Mauges Communauté est estimée à 2,55 personnes par ménage. Ce chiffre est en constante diminution depuis 1968 date à laquelle la taille des ménages s'élevait à 3,93 personnes par ménage.

En 2014, la taille des ménages est plus importante dans les pôles de proximité (2,61 personnes/ménage) et dans les secteurs à faible densité d'équipement (2,60 personnes/ménage) que dans les centralités secondaires (2,54 personnes/ménage) et les centralités principales (2,48 personnes/ménage). Quelle que soit la structure territoriale, le nombre de personnes par ménage diminue entre 1968 et 2013, les baisses les plus significatives étant enregistrées dans les secteurs à faible densité d'équipements (-1,81 personnes par ménage entre 1968 et 2013, contre -1,07 pour les centralités principales). A noter que sur la période 2007-2013, la taille des ménages au sein des centralités principales a légèrement progressé passant de 2,39 à 2,48 personnes par ménage.

Evolution de la taille moyenne des ménages



Source : INSEE- RGP de 1968 à 2014

Structure territoriale	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2013
Mauges Communauté	3,93	3,62	3,33	3,10	2,79	2,61	2,55
Secteur à faible densité d'équipement	4,41	4,11	3,73	3,48	3,17	2,97	2,60
Pôles de proximité	4,08	3,75	3,41	3,18	2,84	2,64	2,61
Centralités secondaires	3,84	3,54	3,29	3,05	2,77	2,59	2,54
Centralités principales	3,55	3,32	3,09	2,87	2,55	2,39	2,48

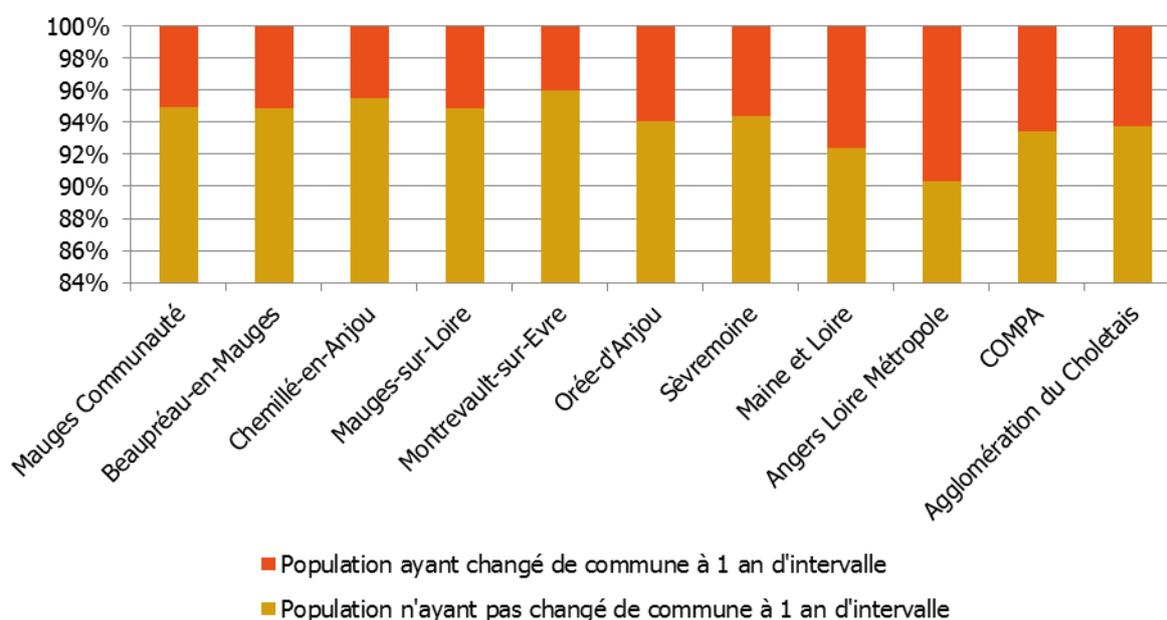
Source : INSEE- RGP de 1968 à 2014

1. 4. 5 Une faible mobilité résidentielle

La population de Mauges Communauté connaît une mobilité résidentielle relativement faible : 5,0 % de ses habitants ont changé de commune d'habitation dans l'année qui précède, contre 7,6 % dans le Maine et Loire, 9,7 % dans la Communauté Urbaine Angers Loire Métropole, 6,5 % dans la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et 6,3 % pour la Communauté d'Agglomération du Choletais

Les communes de Sèvremoine et d'Orée-d'Anjou se détachent du reste des communes de l'agglomération par une mobilité résidentielle plus importante : 6,0 % des habitants pour Orée-d'Anjou et 5,6 % pour Sèvremoine ont changé de commune de résidence au cours de l'année qui précède. Cette situation s'explique par la proximité de pôles d'emplois comme Nantes et Ancenis pour Orée-Anjou et Cholet pour Sèvremoine.

Mobilité résidentielle de la population au cours de l'année antérieure



Source : INSEE-RGP 2014

L'origine géographique des personnes ayant changé de domicile, disponible uniquement pour les communes où les flux sont supérieurs à 100, montre que la mobilité résidentielle est essentiellement locale. Deux phénomènes sont observés :

- ❖ une mobilité résidentielle infra-territoriale entre les résidents de l'agglomération ;
- ❖ une mobilité résidentielle depuis des centralités principales comme Cholet, Nantes et Angers, vers Mauges Communauté, attractive grâce au prix faible du foncier et de l'immobilier et le positionnement géographique à proximité de plusieurs bassins d'emplois ;
- ❖ une mobilité résidentielle vers les pôles extérieurs à l'image de Sèvremoine avec des flux sortants vers Cholet (161) plus importants que les flux entrants en direction de Cholet (142). Le même phénomène est observé sur la commune de Beaupréau-en-Mauges.

Le nombre de flux de mobilité résidentielle (supérieur à 100)

Lieu de résidence	Commune de résidence 1 an auparavant	Population de 1 an ou plus ayant migré de la commune
Beaupréau-en-Mauges	Cholet	103
Beaupréau-en-Mauges	Sèvremoine	145
Chemillé-en-Anjou	Angers	109
Mauges-sur-Loire	Chalonnnes-sur-Loire	115
Montrevault-sur-Èvre	Beaupréau-en-Mauges	121
Sèvremoine	Nantes	101
Sèvremoine	Beaupréau-en-Mauges	148
Sèvremoine	Cholet	142
Cholet	Beaupréau-en-Mauges	126
Cholet	Sèvremoine	161

Source : INSEE-RGP 2014

Il n'en reste pas moins que cette étude géographique ne donne qu'une analyse partielle des mobilités résidentielles existantes.

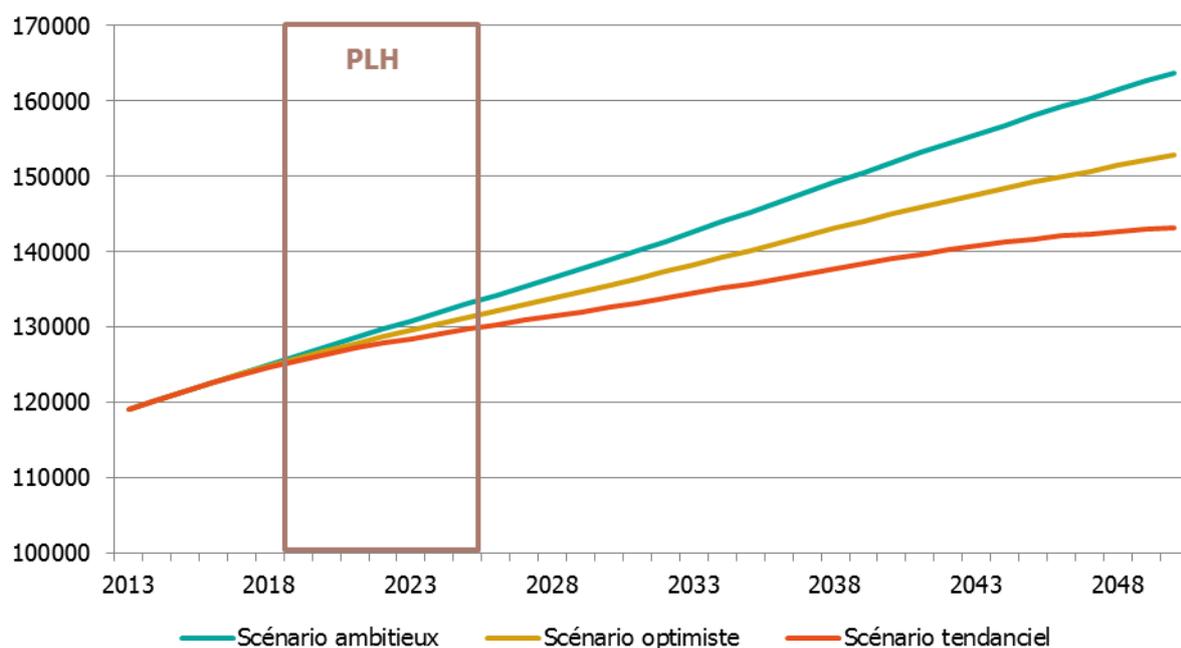
L'étude des transactions issue de la base des notaires, développé dans la suite du rapport, permettra de mieux connaître le profil des acquéreurs (cf. : 4.4.3)

1. 4. 6 Les projections de population et des ménages à l'horizon 2050

Les projections démographiques de la population et des ménages à l'horizon 2050 se sont basées sur le modèle de projections OMPHALE de l'INSEE selon trois hypothèses.

Le Programme Local de l'Habitat devrait devenir exécutoire à partir de 2019 pour une période de six ans soit jusqu'en 2025. Les projections montrent qu'à l'échéance du PLH, en 2025, la population de Mauges Communauté devrait croître entre 8 et 11 % (soit entre 10 627 et 14 021 habitants supplémentaires) et les ménages entre 13 % et 14% (soit entre 6 526 et 7 303 ménages supplémentaires).

Projections de la population de Mauges Communauté à l'horizon 2050 selon le modèle OMPHALE

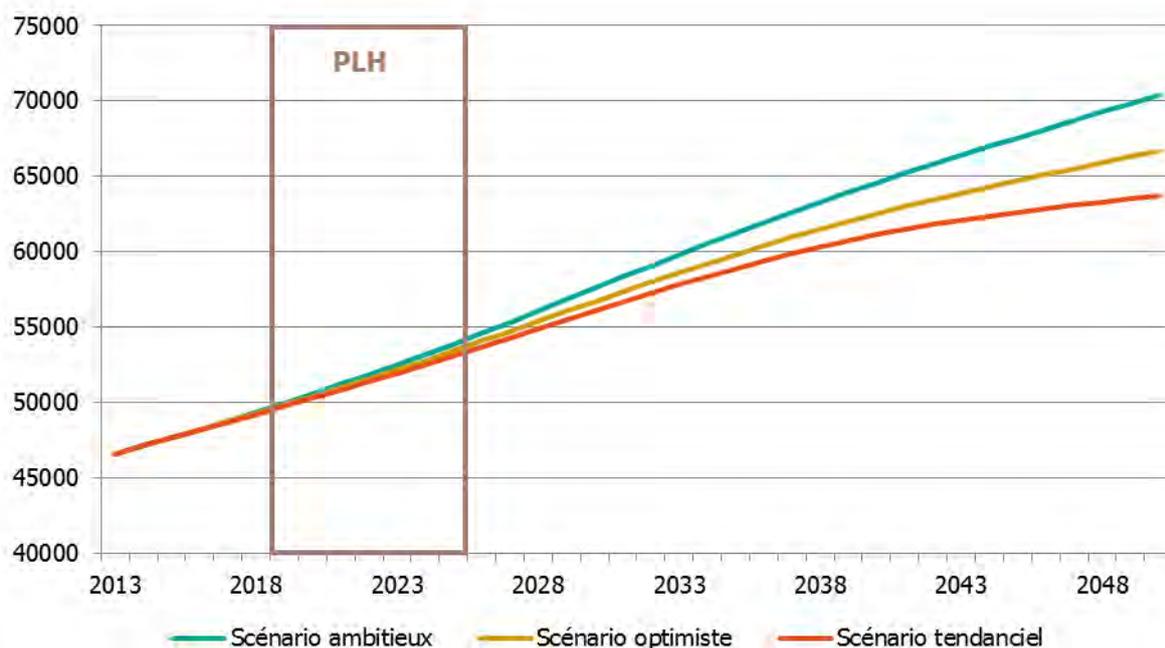


Source : OMPHALE, INSEE

	Population 2013	Population 2016 (source population légale)	Population 2025	Population 2050	Variation du nombre d'habitants 2013-2025	Variation annuelle d'habitants 2013-2025
Scénario ambitieux			133 117	163 789	14 021	0,93 %
Scénario optimiste			131 332	152 777	12 236	0,82 %
Scénario tendanciel	119 096	121 088	129 723	143 238	10 627	0,71 %
Scénario issu des PLU			134 453	-	15 357	0,74 %
SCoT des Mauges	125 277 (en 2012)	-	Entre 155 000 et 158 000 (en 2030)			Entre 1,19% et 1,3% (entre 2012 et 2030)

Source : OMPHALE, INSEE

Projections des ménages de Mauges Communauté à l'horizon 2050 selon le modèle OMPHALE



Source : OMPHALE, INSEE

	Ménages 2013	Ménages 2025	Ménages 2050	Variation du nombre de ménages 2013-2025	Variation annuelle du nombre de ménages 2013-2025
Scénario ambitieux		53 881	70 408	7 303	1,22%
Scénario optimiste	119 096	53 435	66 710	6 857	1,15%
Scénario tendanciel		53 104	63 720	6 526	1,10%

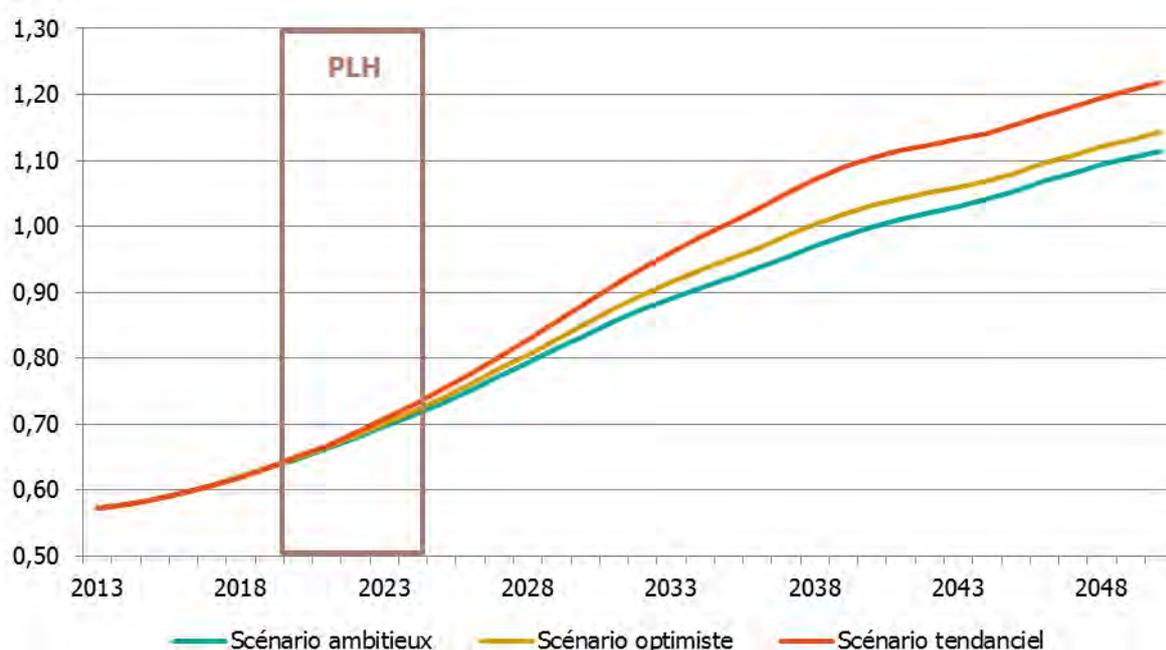
Source : OMPHALE, INSEE

Les scénarios démographiques mettent en avant un vieillissement de population avec une augmentation de l'indice de vieillissement passant de 0,57 en 2013 à 0,73 pour le scénario haut, 0,74 pour le scénario central et 0,75 pour le scénario bas en 2025. Ainsi en 2025, le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans aura progressé de 6 731 à 7 516 individus tandis que le nombre de moins de 20 ans aura progressé de 811 à 2 830 individus sur la même période.

	Population en 2013	Population en 2025 estimée	Variation du nombre d'habitants entre 2013 et 2024	Variation annuelle du nombre d'habitants entre 2013 et 2024
Population de moins de 20 ans	33 963	Entre 34 774 et 36 793	Entre 811 et +2 830	Entre 0,2 et 0,7%/an
Population de plus de 65 ans	19 418	Entre 26 149 et 26 934	Entre +6 731 et +7 516	Entre 2,7 et 3,0%/an

Source : OMPHALE, INSEE

Projections de l'indice de vieillissement de la population de Mauges Communauté à l'horizon 2050 selon le modèle OMPHALE



Source : OMPHALE, INSEE

Selon l'outil développé par l'ADEME nommé GES-PLU, les scénarios démographiques vont générer les émissions annuelles GES suivant :

Évolutions des émissions annuelles de GES générées par les scénarios PLH, par rapport à la situation actuelle

Territoires	Scénario Ambitieux	Scénario Optimiste	Scénario Tendanciel
Total (en tonnes équivalent CO ₂)	283 606	279 803	276 375
Evolution des émissions annuelles de GES/habitant actuel (en t. eq CO ₂)	2,35	2,32	2,29
Evolution des émissions annuelles de GES/ nouvel habitant (en t. eq CO ₂)	2,13	2,13	2,13
Evolution des émissions annuelles de GES/habitant à l'échéance du PLH (en t. eq CO ₂)	1,12	1,11	1,10

Source : ADEME, GES-PLU

1.5 Synthèse pour l'habitat

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">❖ Un cadre de vie attractif proche de pôles urbains majeurs❖ Une bonne accessibilité routière❖ Desserte ferroviaire assurée par les lignes Nantes –Clisson- Cholet -Angers❖ Un territoire attractif en termes de création d'emplois❖ Un niveau d'équipement en commerces et services important à l'échelle communautaire❖ La présence de centralités principales attractives : Beaupréau, Saint-Macaire, Saint-Florent-le-Vieil, La Pommeraye, Chemillé, Liré❖ Un développement urbain en lien avec le niveau d'équipements❖ Un essor démographique porté par des soldes naturel et migratoire positifs❖ Essor récent du nombre de jeunes de moins de 14 ans	<ul style="list-style-type: none">❖ Une dépendance vis-à-vis de la voiture pour les déplacements domicile-travail, encouragée par la proximité des pôles urbains majeurs comme Nantes, Cholet et Angers❖ Un réseau de cars interurbains peu emprunté par les actifs❖ Un déséquilibre de la répartition de l'offre en équipement❖ Un vieillissement de la population❖ Une hausse du nombre de ménages composés d'une personne plus rapide que les familles
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">❖ Une localisation préférentielle proche de pôles urbains majeurs tels que Nantes, Cholet et Angers❖ Le renforcement de la cohésion territoriale par la fusion des communes❖ Mauges Communauté est devenue au 1^{er} janvier 2016 Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM)❖ Projet de réaménagement de la gare de Torfou❖ Proximité de lignes ferroviaires attractives avec la ligne Nantes-Angers❖ Une mobilité résidentielle à l'intérieur de Mauges Communauté et des habitants provenant des centralités principales de Cholet, Nantes et Angers	<ul style="list-style-type: none">❖ La vulnérabilité financière des ménages liés aux coûts des déplacements motorisés pour les déplacements domicile/travail❖ Risque de concurrence territoriale avec le projet de collège à La Varades❖ Un développement économique privilégiant la proximité des axes de communication structurants

2. La situation socio-économique de la population

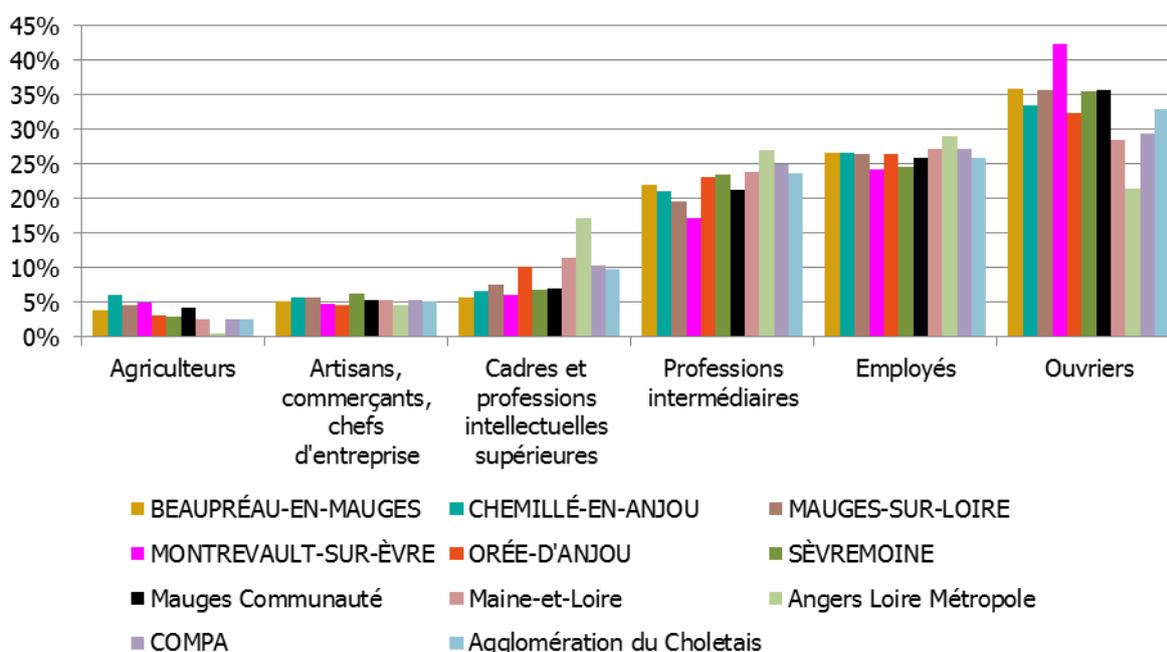
2.1 Des classes moyennes et modestes majoritaires

En 2014, la population active (15-64 ans) de Mauges Communauté s'élève à **57 743**.

Elle est majoritairement composée d'ouvriers (36 %), d'employés (26 %) et de professions intermédiaires⁸ (21 %). La commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre se distingue par une proportion d'ouvriers importante (47 % des actifs). Ces trois catégories socio-professionnelles représentent 83 % de la population de l'agglomération. Les ouvriers sont davantage représentés à Mauges Communauté que dans les territoires de comparaison. A l'inverse, la portion de cadres et de professions intellectuelles supérieures, estimée à 7 % au niveau de Mauges, est en deçà des territoires de comparaison. Les ouvriers sont davantage présents dans les secteurs à faible densité d'équipement (36 % des actifs) qu'au niveau des centralités principales où ils représentent 33 % des actifs. Le phénomène inverse se dessine avec une plus forte représentation de professions intermédiaires dans les centralités principales (24 %) à l'inverse des secteurs à faible densité d'équipement où 17 % des actifs sont classés en profession intermédiaire.

A noter que le secteur à faible densité d'équipement est composé d'une part d'actifs agriculteurs plus marquée (8 %) contre 4 % pour l'agglomération. La commune nouvelle Orée d'Anjou se détache également des autres communes du territoire par une proportion de cadres et de professions intellectuelles supérieures plus importante avec 10 % des actifs.

Répartition des actifs de 15 à 64 ans par catégories socio-professionnelles



Source : INSEE-RGP 2014

⁸ L'appellation "professions intermédiaires" est une création de la nouvelle nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles. Deux tiers des membres du groupe occupe effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés.

Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales. (INSEE)

Répartition des actifs de 15 à 64 ans par catégories socio-professionnelles

Territoires	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Beaupréau-en-Mauges	3,96%	5,22%	5,79%	22,01%	26,70%	35,92%
Chemillé-en-Anjou	6,00%	5,67%	6,66%	21,14%	26,59%	33,58%
Mauges-sur-Loire	4,58%	5,69%	7,63%	19,70%	26,44%	35,73%
Montrevault-sur-Evre	5,01%	4,77%	6,01%	17,28%	24,24%	42,32%
Orée-d'Anjou	3,07%	4,62%	10,12%	23,11%	26,39%	32,39%
Sèvremoine	3,00%	6,19%	6,82%	23,59%	24,61%	35,52%
Mauges Communauté	4,22%	5,44%	7,07%	21,37%	25,82%	35,77%
Maine-et-Loire	2,49%	5,39%	11,50%	23,80%	27,24%	28,56%
Angers Loire Métropole	0,50%	4,69%	17,28%	27,07%	29,04%	21,43%
COMPACT	2,54%	5,44%	10,39%	24,99%	27,19%	29,46%
Agglomération du Choletais	2,52%	5,21%	9,81%	23,62%	25,95%	32,90%

Source : INSEE- RGP 2014

Répartition des actifs de 15 à 64 ans par catégories socio-professionnelles

Territoires	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Mauges Communauté	4,24%	5,61%	7,06%	20,89%	26,08%	36,12%
Secteur à faible densité d'équipement	7,73%	6,07%	6,44%	17,39%	24,77%	37,60%
Pôles de proximité	5,19%	5,22%	6,64%	21,00%	25,45%	36,50%
Centralités secondaires	3,49%	5,76%	7,15%	20,35%	26,31%	36,93%
Centralités principales	2,48%	5,56%	7,84%	24,02%	27,26%	32,84%

Source : INSEE- RGP 2013

Au cours des dernières années, sur l'ensemble des territoires, la répartition des catégories socio-professionnelles est marquée par une diminution de la part des agriculteurs et des ouvriers ainsi que par l'augmentation de celles des artisans, commerçants, chefs d'entreprises, employés, professions intermédiaires et des cadres.

A l'échelle de Mauges Communauté, des évolutions spécifiques sont à noter :

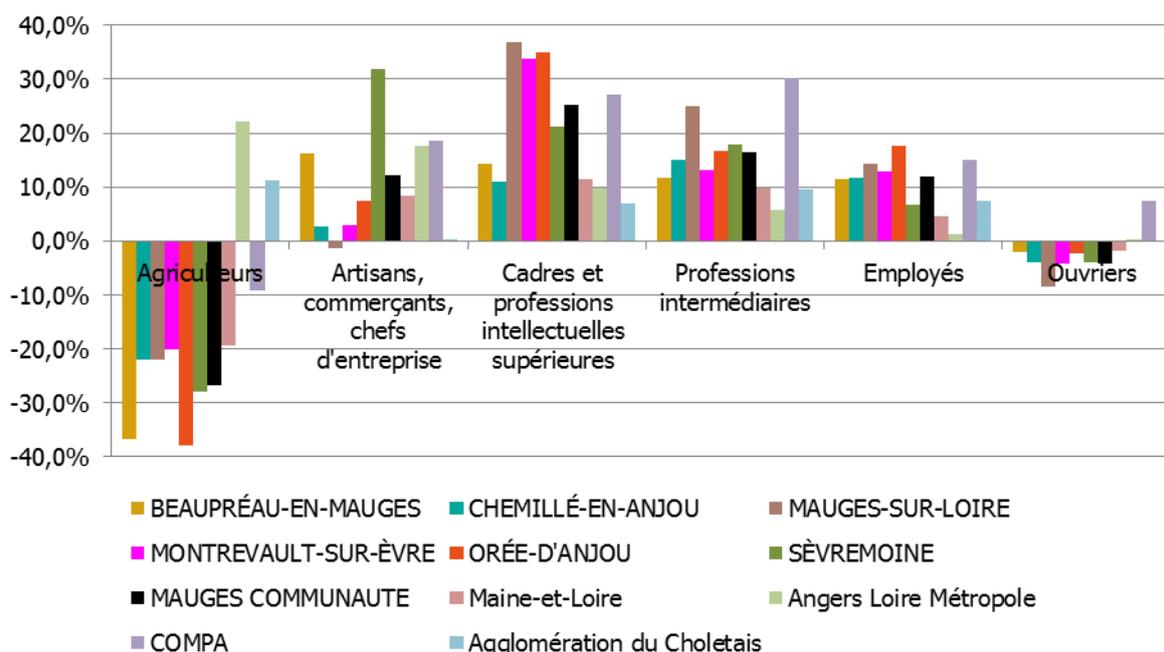
1. Le secteur à faible densité d'équipement enregistre une baisse marquée des ouvriers (-19,2 %) et une augmentation des actifs cadres et professions intellectuelles supérieures (+43,2 %).
2. Les pôles de proximité ont également enregistré une baisse des ouvriers (-8,3 %) mais également des agriculteurs (-31,2 %). A l'inverse les cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires ont enregistré les plus fortes progressions, respectivement de 23,4 % et de 13,1 %.
3. Les centralités secondaires connaissent une baisse moins marquée des ouvriers (-1,4 %) mais les agriculteurs diminuent de manière plus significative (-39,7 %). Les autres catégories socio-professionnelles ont progressé de manière homogène entre 14,5 % pour les employés et 10,2 % pour les professions intermédiaires.

4. Les centralités principales, à l'inverse des autres territoires ne sont pas marqués par une diminution des actifs ouvriers (+5,3 %). Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises représentent la catégorie socio-professionnelle qui a le plus progressé entre les deux périodes avec +25,2 %.

Pour les communes nouvelles, la situation est assez homogène, marquée par une diminution des actifs agriculteurs et des ouvriers sur l'ensemble de ces dernières, et la progression des professions intermédiaires, employés, cadres et professions intellectuelles supérieures et artisans commerçants et chefs d'entreprises. De manière spécifique :

- ❖ Les actifs artisans, commerçants et chefs d'entreprises ont le plus progressé à Beaupréau-en-Mauges et à Sèvremoine (respectivement +16,3 % et +31,8 %) ;
- ❖ Les actifs cadres et professions intellectuelles supérieures ont davantage progressé sur les communes de Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre et Orée-d'Anjou ;
- ❖ Les professions intermédiaires ont davantage progressé à Mauges-sur-Loire.

Evolution de la part des catégories socio-professionnelles dans la population active de 15 à 64 ans entre 2007 et 2014



Source : INSEE-RGP 2014

Evolution des actifs de 15 à 64 ans par catégories socio-professionnelles entre 2007 et 2013

Territoires	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Mauges Communauté	-27,7%	14,0%	24,3%	13,6%	12,0%	-4,2%
Secteur à faible densité d'équipement	-9,8%	-1,0%	43,2%	-6,4%	-6,1%	-19,2%
Pôles de proximité	-31,2%	13,3%	34,2%	23,4%	13,1%	-8,3%
Centralités secondaires	-39,7%	13,8%	17,7%	10,2%	14,5%	-1,4%
Centralités principales	-11,3%	25,2%	16,4%	15,9%	14,7%	5,3%

Source : INSEE- RGP 2013

2.2 Les ressources des ménages

2. 2. 1 Des disparités infra-territoriales

En 2016, le revenu fiscal moyen des foyers fiscaux de la Mauges Communauté s'élève à **23 325 €** avec un taux de foyers non imposables de 66 %.

Le revenu fiscal moyen de l'agglomération est inférieur à celui constaté à l'échelle départementale, estimé à 24 586 €. L'écart se creuse davantage avec les territoires de référence qui ont des revenus fiscaux moyens dépassant les 25 000 €. En outre, les revenus fiscaux sont plus élevés dans les communes nouvelles d'Orée-d'Anjou (24 414 €) et de Sèvremoine (24 343 €). Du point de vue de la structure territoriale, les revenus fiscaux moyens se répartissent de manière croissante : plus la centralité est élevée plus les revenus fiscaux sont importants. La même analyse peut être réalisée pour la part de ménages non imposables :

- ❖ Une proportion à Mauges Communauté plus importante qu'à l'échelle départementale et que sur les autres territoires de comparaison ;
- ❖ Une proportion plus importante de la part de foyers non imposables dans les secteurs à faible densité d'équipement que les centralités principales ;
- ❖ Une plus faible représentation des foyers non imposables dans les communes nouvelles d'Orée-d'Anjou et de Sèvremoine.

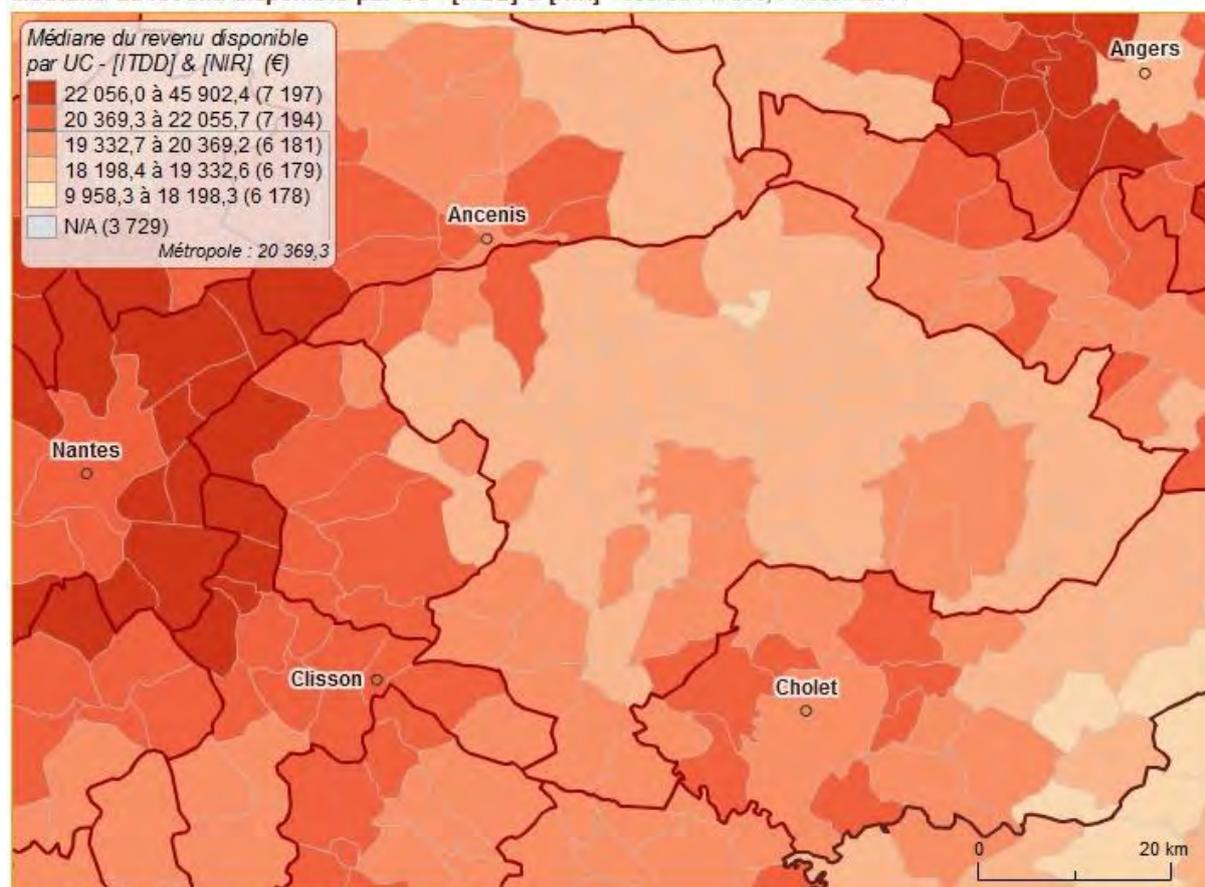
Revenus moyens des foyers fiscaux

Territoires	Revenus moyens 2016		Part des foyers fiscaux non imposables en 2016
	Montant du revenu moyen 2016 (en €)	Écart à la moyenne départementale	
Beaupréau-en-Mauges	22 953 €	-7%	67%
Chemillé-en-Anjou	22 957 €	-7%	68%
Mauges-sur-Loire	22 667 €	-8%	68%
Montrevault-sur-Evre	22 418 €	-9%	68%
Orée-d'Anjou	24 414 €	-1%	64%
Sèvremoine	24 343 €	-1%	64%
Mauges Communauté	23 325 €	-5%	66%
Secteur à faible densité d'équipement	23 325 €	-5%	66%
Pôles de proximité	22 323 €	-9%	69%
Centralités secondaires	22 877 €	-7%	68%
Centralités principales	23 507 €	-4%	66%
Maine-et-Loire	24 586 €	0%	62%
Angers Loire Métropole	25 826 €	5%	56%
COMPA	25 013 €	2%	62%
Agglomération du Choletais	25 229 €	3%	60%

Source : Données DGFIP 2006 et 2016 en 2017

Revenu médian par Unité de Consommation

Médiane du revenu disponible par UC - [ITDD] & [NIR] - source : Insee, Filosofi 2014



Source : Observatoire des territoires

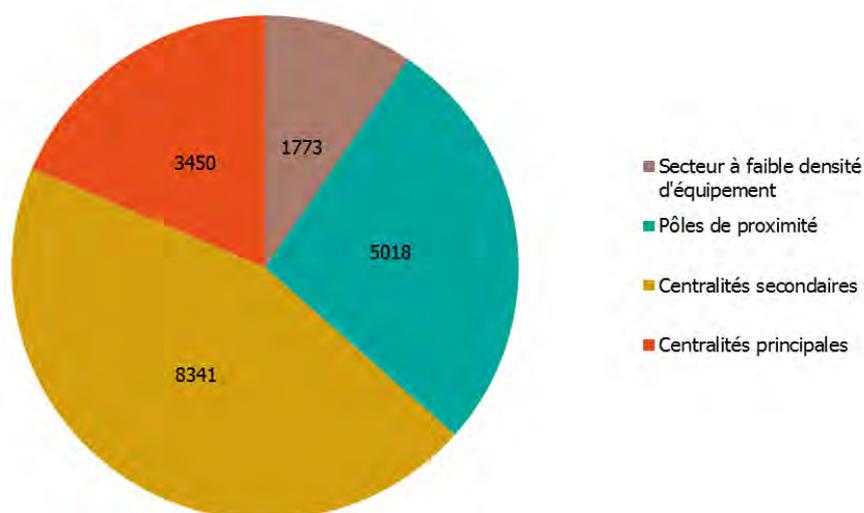
La carte ci-dessus confirme les disparités déjà notées. Ici, l'analyse porte sur le revenu fiscal par unité de consommation (UC). Il s'agit d'une mesure des revenus déclarés qui tient compte de la taille et de la composition des ménages. Elle fournit une évaluation des ressources disponibles sur chaque commune mais sans prise en compte des prestations et des impôts.

Les communes où le revenu disponible par UC est le plus élevé sont situées à la fois dans le nord-ouest à Orée-d'Anjou (en particulier Liré, Champtoceaux et La Varenne) et dans le sud à Sèvremoine (en particulier Saint-André-de-la-Marche). Cette carte montre également la concentration de ménages avec des revenus plus élevés dans les communes appartenant aux centralités principales ou secondaires comme à Chemillé, Beaupréau et Saint-Macaire-en-Mauges.

2. 2. 2 Des retraités et pensionnés aux ressources plus faibles

En 2016, Mauges Communauté enregistrait environ **18 582 foyers fiscaux retraités et pensionnés, résidant** pour 45 % d'entre eux dans les centralités secondaires, 27 % dans les pôles de proximité, 19 % dans les centralités principales et 10 % dans le secteur à faible densité d'équipement.

Répartition des foyers retraités et pensionnés



Source : Données DGFIP 2016 en 2017

Au cours de la période 2006-2016, le nombre de retraités et pensionnés a progressé de 18 %, soit +3 310 retraités et pensionnés supplémentaires à Mauges Communauté, une augmentation similaire à celle observée à l'échelle départementale. Les territoires de comparaison, quant à eux, se distinguent par une plus forte augmentation du nombre de retraités et pensionnés au cours de cette décennie.

Cet essor est plus sensible à Orée-d'Anjou et Sèvremoine (+21,2 % et +21,4 %) mais également dans les centralités principales (+24 %).

Les ressources des retraités et pensionnés

Territoires	Nombre de retraités/ pensionnés	Montant moyen des retraites/ pensions	Écart à la moyenne des revenus	Part des retraités/ pensionnés dans l'ensemble des foyers fiscaux	Évolution 2006-2016 du nombre de retraités/ pensionnés
Beaupréau-en-Mauges	4 233	19 725 €	-14,1%	35%	19%
Chemillé-en-Anjou	3 873	18 555 €	-19,2%	35%	17%
Mauges-sur-Loire	3 691	19 431 €	-14,3%	38%	15%
Montrevault-sur-Evre	2 964	18 856 €	-15,9%	36%	13%
Orée-d'Anjou	2 746	20 102 €	-17,7%	33%	21%
Sèvremoine	4 385	19 138 €	-21,4%	34%	21%
Mauges Communauté	21 892	19 280 €	-17,3%	35%	18%
Secteur à faible densité d'équipement	2 010	18 583 €	-18,3%	31%	13%
Pôles de proximité	5 873	19 519 €	-18,8%	35%	17%
Centralités secondaires	9 743	20 188 €	-17,0%	36%	17%
Centralités principales	4 266	19 280 €	-16,1%	35%	24%
Maine-et-Loire	155 320	21 982 €	-10,6%	36%	17%
Angers Loire Métropole	50 174	24 199 €	-6,3%	35%	18%
COMPA	10 321	20 721 €	-17,2%	35%	21%
Agglomération du Choletais	20 160	22 051 €	-12,6%	37%	22%

Source : Données DGFIP 2006 et 2016 en 2017

Il est cependant important, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), de noter que ces ménages retraités et/ou pensionnés ont des ressources moins élevées que la moyenne des revenus des territoires de référence.

Cet écart est globalement de 17 %, correspondant à une somme de 4 044 € annuels. Globalement le revenu moyen des retraites reste faible à Mauges Communauté (19 280 € par an) contre 21 981 € par an pour le Maine et Loire. Le montant moyen des retraites est moins élevé dans les secteurs à faible densité d'équipement et dans les pôles de proximité que dans les centralités secondaires et urbaines. A l'échelle des communes nouvelles, Chemillé-en-Anjou se détache par un montant des revenus moyens des retraites plus faible. A l'inverse sur Orée-d'Anjou, le montant moyen des retraites est plus élevé.

2. 2. 3 Le rôle du parc privé pour le logement des plus modestes

Le taux de pauvreté en fonction du statut d'occupation en 2014

Territoires	Taux de pauvreté- Ensemble (%)	Taux de pauvreté- propriétaires (%)	Taux de pauvreté- locataires (%)
CC du Centre Mauges (nouvellement Beaupréau-en-Mauges) inclus Bégrolles- en-Mauges	8,5	5,4	21,7
CC de la Région de Chemillé (nouvellement Chemillé-en-Anjou)	10,0	6,2	22,6
CC du Canton de Saint-Florent-Le-Vieil (nouvellement Mauges-sur-Loire)	9,6	6,5	21,6
CC Montrevault Communauté (nouvellement Montrevault-sur-Evre)	8,7	6,3	22,2
CC du Canton de Champtoceaux (nouvellement Orée-d'Anjou)	8,1	6,0	17,4
CC Moine et Sèvre (nouvellement Sèvremoine)	7,6	5,0	19,0
Maine-et-Loire	11,7	5,5	25,3
Angers Loire Métropole	14,0	5,0	26,8
COMPA	8,8	5,8	20,4
Agglomération du Choletais	11,3	5,0	27,3

Source : Filosofi, 2014

Les données Filosofi n'étant pas disponibles ni à l'échelle des communes nouvelles ni à l'échelle des communes déléguées, du fait du secret statistique, elles ont été traitées au niveau des anciennes communautés de communes avant la création des communes nouvelles.

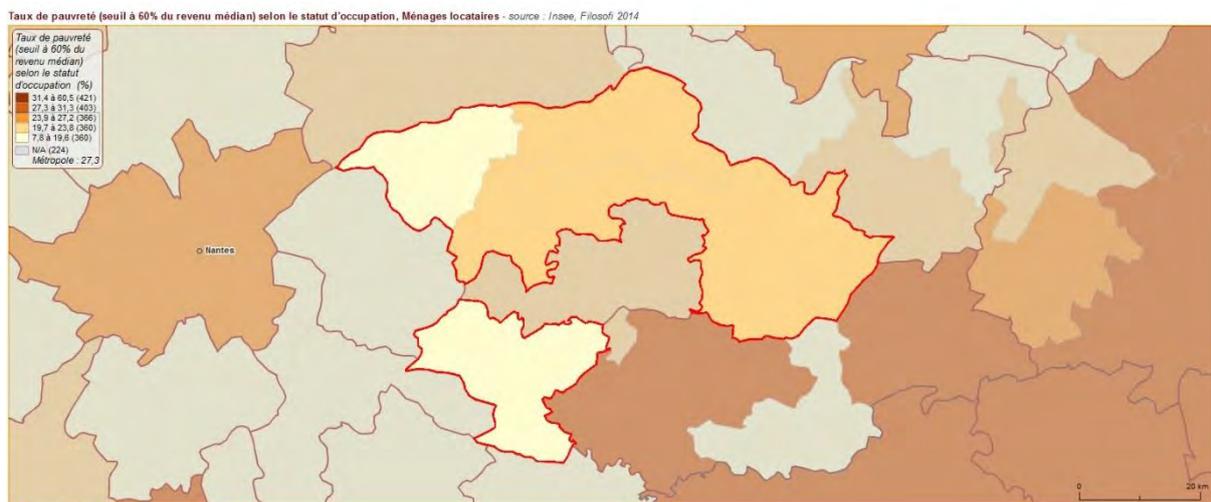
Le taux de pauvreté⁹ observé sur les anciennes communautés de communes de Mauges Communauté est inférieur au taux enregistré à l'échelle du département (11,7 %).

Au regard du statut d'occupation, les données montrent que le taux de pauvreté parmi les propriétaires est plus important sur les anciennes communautés de communes, notamment à Mauges-sur-Loire où le taux de pauvreté s'élève à 6,5% contre 5,5% chez les propriétaires du Maine-et-Loire. A l'inverse le taux de pauvreté parmi les locataires sur Mauges Communauté,

⁹ Taux de pauvreté correspond, selon l'INSEE, à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil dénommé seuil de pauvreté. En 2014, le seuil de pauvreté est défini à 60% du revenu médian.

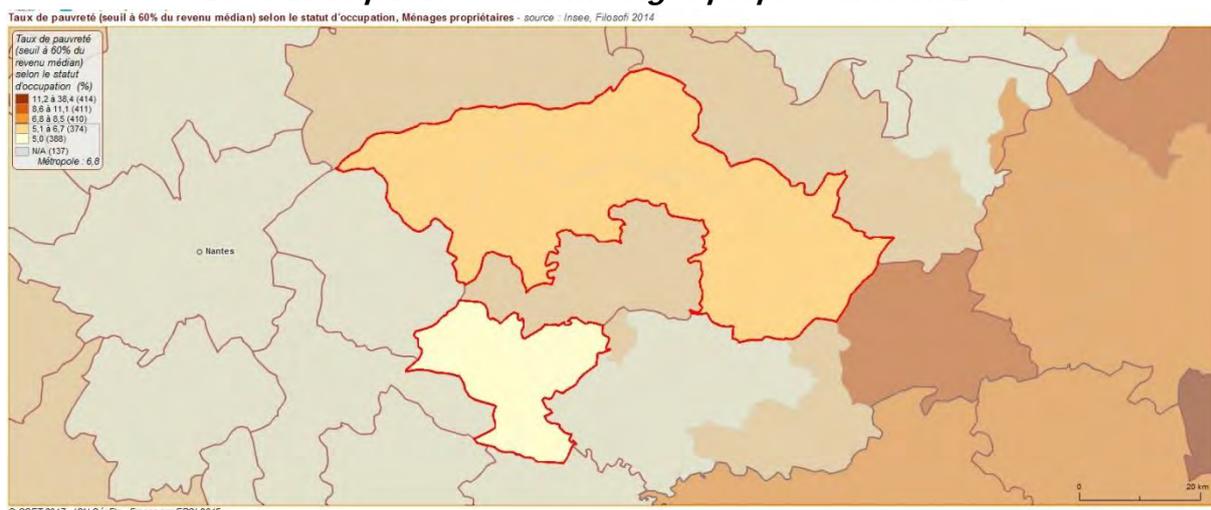
variant entre 17,4 % pour Orée-d'Anjou et 22,6 % pour Chemillé-en-Anjou, est en proportion moins importante que celui enregistré à l'échelle du département (25,3 %).

Le taux de pauvreté des ménages locataires en 2014



Source : Filosofi, 2014

Le taux de pauvreté des ménages propriétaires en 2014



Source : Filosofi, 2014

2. 2. 4 Une forte proportion de ménages au revenu égal ou inférieur aux plafonds HLM

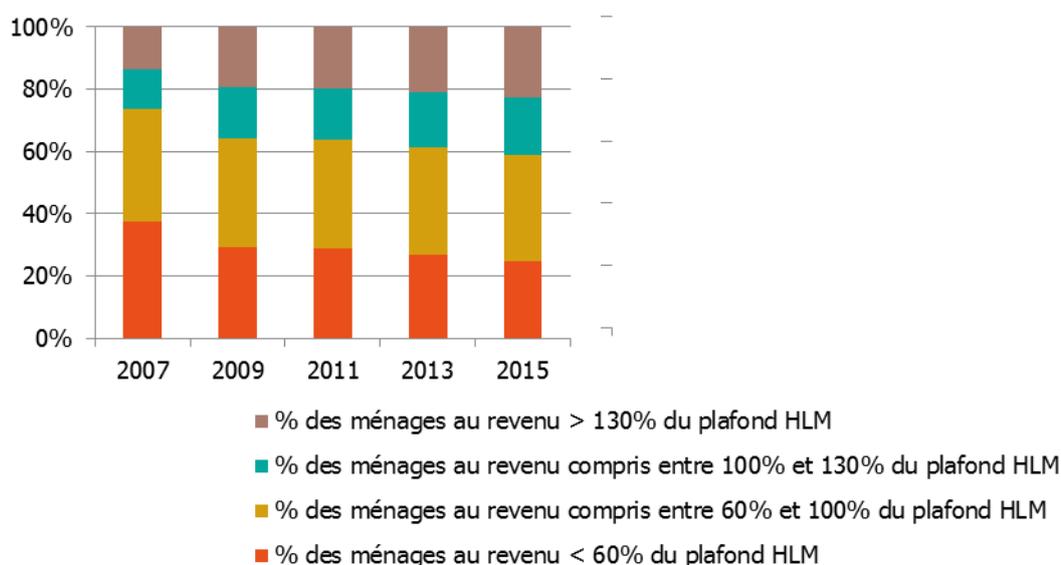
Les données relatives au pourcentage de ménages au revenu égal ou inférieur aux plafonds HLM est plus importante à Mauges Communauté qu'à l'échelle départementale. Une disparité territoriale se dessine entre les communes nouvelles. Ainsi Montrevault-sur-Evre se détache par une proportion forte de ménages au revenu égal ou inférieur aux plafonds HLM (66,8 %), à l'inverse à Orée-d'Anjou, la proportion est nettement plus faible (59,3 %).

La proportion de ménages par rapport aux plafonds HLM

	Pourcentage de ménages au revenu égal ou inférieur aux plafonds HLM	Pourcentage de ménages au revenu inférieur à 60% du plafond HLM	Pourcentage de ménages au revenu entre 60% et 100% du plafond HLM
Beaupréau-en-Mauges	64,1%	21,6%	42,5%
Chemillé-en-Anjou	63,4%	24,0%	39,4%
Mauges-sur-Loire	64,8%	24,1%	40,7%
Montrevault-sur-Evre	66,8%	22,0%	44,8%
Orée-d'Anjou	59,3%	20,3%	39,0%
Sèvremoine	61,5%	19,8%	41,7%
Mauges Communauté	63,3%	21,9%	41,4%
Maine-et-Loire	58,7%	24,8%	33,9%

Source : Filocom, 2015

Répartition et évolution des revenus des ménages au regard des plafonds HLM en 2015 (à gauche Mauges Communauté à droite le Maine et Loire)



Sources : Filocom, 2015

Les données Filocom de 2015 montrent les éléments suivants :

- ❖ Revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM : une diminution entre 2007 et 2015 que ce soit à l'échelle de l'agglomération et du département. Cette diminution est plus forte à Mauges Communauté, les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond sont passés de 40,1% en 2007 à 21,9% en 2015. Cette diminution se retrouve dans l'ensemble des communes nouvelles de l'agglomération ;
- ❖ Revenus compris entre 60 et 100% du plafond HLM : une stagnation sur Mauges Communauté et une diminution sur le Maine et Loire ;
- ❖ Revenus compris entre 100 et 130% du plafond HLM et supérieur à 130% du plafond HLM : une augmentation plus marquée sur Mauges Communauté que sur le département ;
- ❖ Revenus supérieurs à 130% du plafond HLM : une augmentation de la proportion à la fois au niveau de Mauges Communauté et du Maine et Loire

2. 3 Le taux d'équipement automobile des ménages

En 2014, les ménages de Mauges Communauté possèdent 1,8 véhicule en moyenne, alors qu'à l'échelle départementale, ce ratio est de 1,7. Les ménages de Mauges Communauté consacrent un budget élevé à l'automobile, il comprend non seulement les dépenses relatives à son acquisition, mais également aux frais d'entretien, d'assurances, de carburant, de péages, etc...

A noter que plus de la moitié des ménages possèdent au moins deux voitures et 13,1% des ménages en possèdent trois. A l'inverse, les ménages ne possédant aucune voiture représentent seulement 1,0% des ménages à Mauges Communauté contre 3,5% à l'échelle du département. Les centralités principales se caractérisent par une proportion de ménages ne possédant aucune voiture (2,1%) plus élevée que les autres secteurs de l'agglomération.

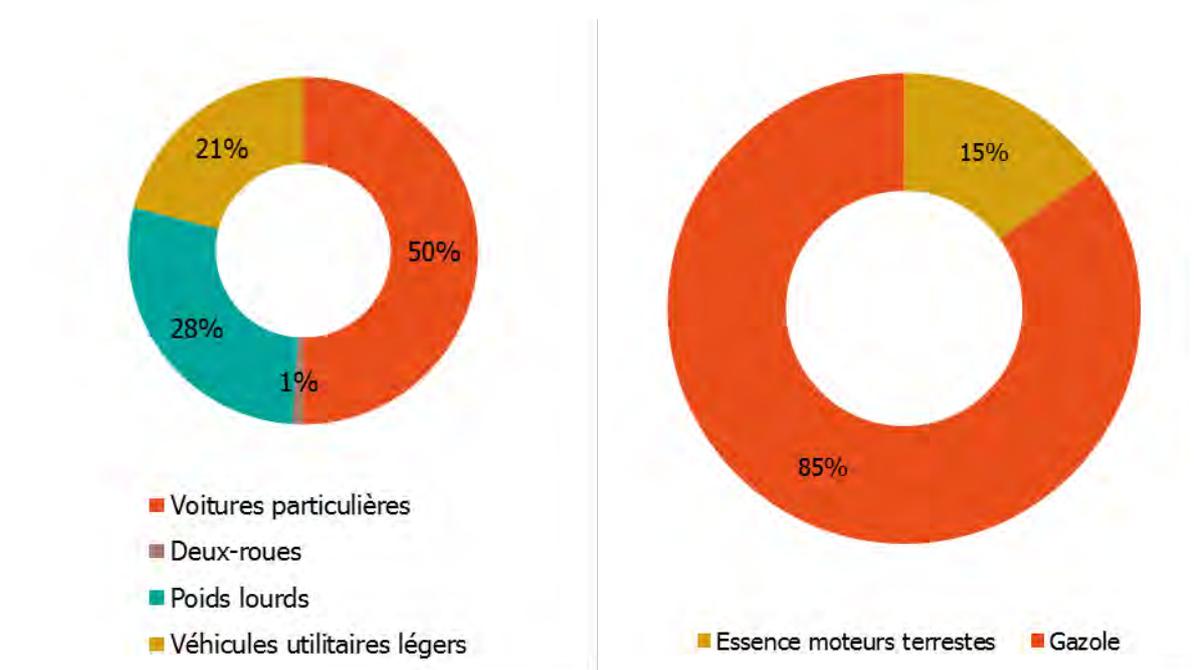
Nombre de voitures par ménage de Mauges Communauté

	Ménages 2014	Aucune voiture	Une seule voiture	Deux voitures	Trois voitures ou plus
Beaupréau-en-Mauges	10 140	1,0%	26,2%	58,0%	13,9%
Chemillé-en-Anjou	9 457	1,4%	26,7%	58,4%	12,6%
Mauges-sur-Loire	8 006	1,3%	29,9%	56,7%	11,3%
Montrevault-sur-Evre	7 140	0,8%	26,1%	57,8%	15,4%
Orée-d'Anjou	7 324	1,0%	23,2%	61,8%	14,0%
Sèvremoine	11 194	0,7%	24,6%	62,3%	12,3%
Mauges Communauté	53 261	1,0%	26,1%	59,3%	13,1%
Secteur à faible densité d'équipement	5 923	0,6%	24,7%	62,2%	12,4%
Pôles de proximité	14 745	0,8%	25,6%	58,0%	15,0%
Centralités secondaires	22 600	0,9%	26,0%	59,7%	13,0%
Centralités principales	9 993	2,1%	28,1%	58,4%	11,0%
Maine et Loire	33 1910	3,5%	32,8%	52,5%	10,2%

Source : INSEE – Données MOBPRO 2014

Les données transmises par le Syndicat Intercommunal de l'Energie du Maine et Loire montrent que la consommation énergétique des transports routiers est estimée à 723GWh en 2014 et est relativement stable depuis 2008 (+0,1% /an). Les voitures particulières notamment celles au gazole représentent une part significative de la consommation énergétique.

Consommation par type de véhicule Consommation par secteur énergétique



Source : SIEML 49

« La consommation d'énergie du secteur transport est fortement impactée par le caractère rural du territoire des Mauges. Les déplacements sont principalement effectués en voiture particulière et l'alternative de transport en commun est relativement peu développée. Cependant, il est intéressant de noter que la consommation des voitures particulières par habitant est la plus faible du département (-25% par rapport à la moyenne départementale) ce qui peut s'expliquer notamment par un tissu économique relativement développé qui emploie des habitants du territoire (47% des déplacements domicile-travail sont internes au territoire) et par un maillage de bourgs équipés, qui permettent de réduire les déplacements.

Les transports ont une part significative dans les émissions d'oxyde d'azote (54%) et à moindre mesure dans celles des particules fines, PM10 (10%) et PM2,5 (16%). A noter l'importance des procédés non énergétiques dans la génération de particules fines (68% pour les PM10 et 54% pour les PM2,5) : abrasion des plaquettes de frein, de la route, usure des pneumatiques. » (source : SIEML)

2.4 Synthèse pour l'habitat

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">❖ Une proportion de ménages locataires moins précaires que le département	<ul style="list-style-type: none">❖ Une faible représentation de cadres et de professions intellectuelles supérieures❖ Des ménages aux revenus inférieurs au département❖ Des retraités pensionnés aux revenus moins importants qu'au niveau du Maine-et-Loire❖ Une part de foyers fiscaux non imposables plus forte que le département❖ Une grande dépendance à la voiture dans les déplacements domicile-travail❖ Une proportion de ménages propriétaires plus précaires que le département
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">❖ Une augmentation récente de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures	<ul style="list-style-type: none">❖ Une hausse du nombre de retraités aux revenus modestes

3. Les caractéristiques du parc de logements

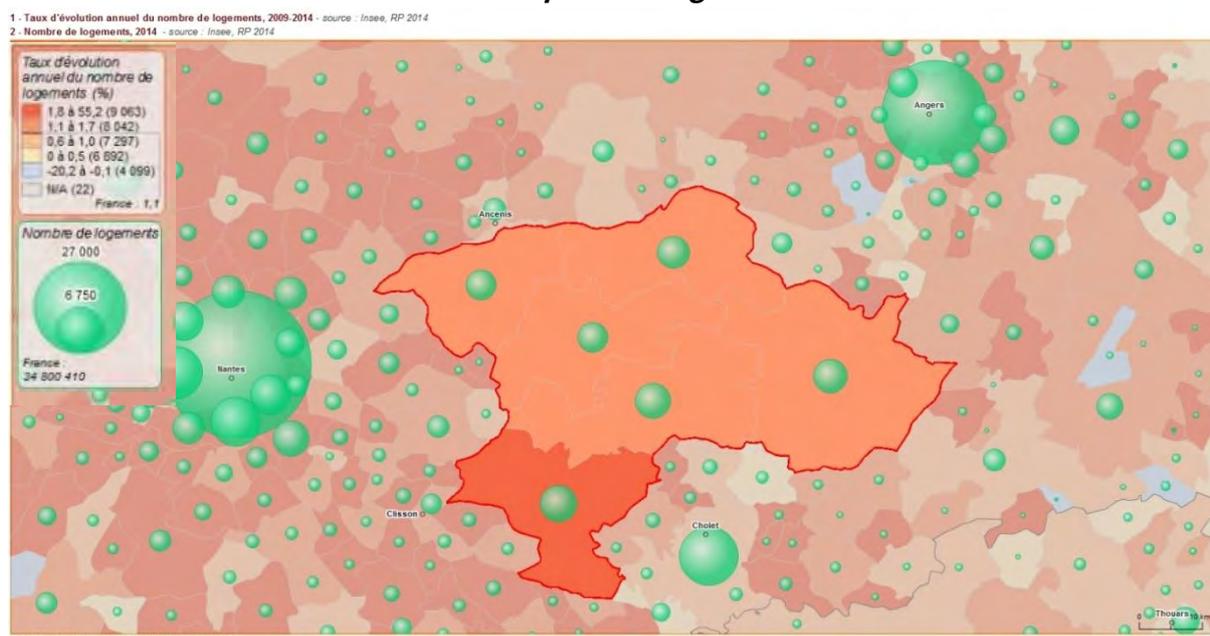
3.1 Le développement du parc de logements

3. 1. 1 Les dynamique et la composition du parc de logements

En 2014, le parc de logements de la Mauges Communauté compte **51 569 logements**. Depuis 2014, les chiffres transmis par la base de données nationale « Sitadel » font état de 482 logements commencés jusque fin 2016. On évalue le nombre de logements de Mauges Communauté à environ 52 051 logements en octobre 2017.

Ce chiffre résulte d'une croissance plus soutenue depuis le début des années 2000, qui lui permet, depuis peu, de rattraper les rythmes de croissance enregistrés dans les territoires de comparaison.

Taux de variation annuel du parc de logements entre 2009 et 2014



Source : Observatoire des territoires

Evolution du nombre de logements par secteurs entre 1968 et 2014

	1968	1990	1999	2009	2014	Variations annuelles			
						1968 1990	1990 1999	1999 2009	2009 2014
Mauges Communauté	24 696	35 850	39 311	47 943	51 568	1,71%	1,03%	2,00%	1,47%
Beaupréau-en-Mauges	4 316	6 768	7 566	9 149	9810	2,07%	1,25%	1,92%	1,41%
Chemillé-en-Anjou	4 463	6 285	6 815	8 407	8973	1,57%	0,90%	2,12%	1,31%
Mauges-sur-Loire	3 969	5 692	6 281	7 575	8120	1,65%	1,10%	1,89%	1,40%
Montrevault-sur-Evre	3 830	5 244	5 607	6 582	7053	1,44%	0,75%	1,62%	1,39%
Orée-d'Anjou	3 220	4 634	5 145	6 641	7103	1,67%	1,17%	2,58%	1,36%
Sèvremoine	4 898	7 227	7 897	9 589	10510	1,78%	0,99%	1,96%	1,85%
Maine et Loire	190 637	285 483	316 789	360 603	385207	1,85%	1,16%	1,30%	1,33%
Angers Loire Métropole	60 021	101 472	118 044	129 455	140507	2,42%	1,70%	0,93%	1,65%
COMPA	13 521	19 529	20 914	26 309	28262	1,69%	0,76%	2,32%	1,44%
Agglomération du Choletais	21 986	37 091	40 987	45 815	48109	2,41%	1,12%	1,12%	0,98%

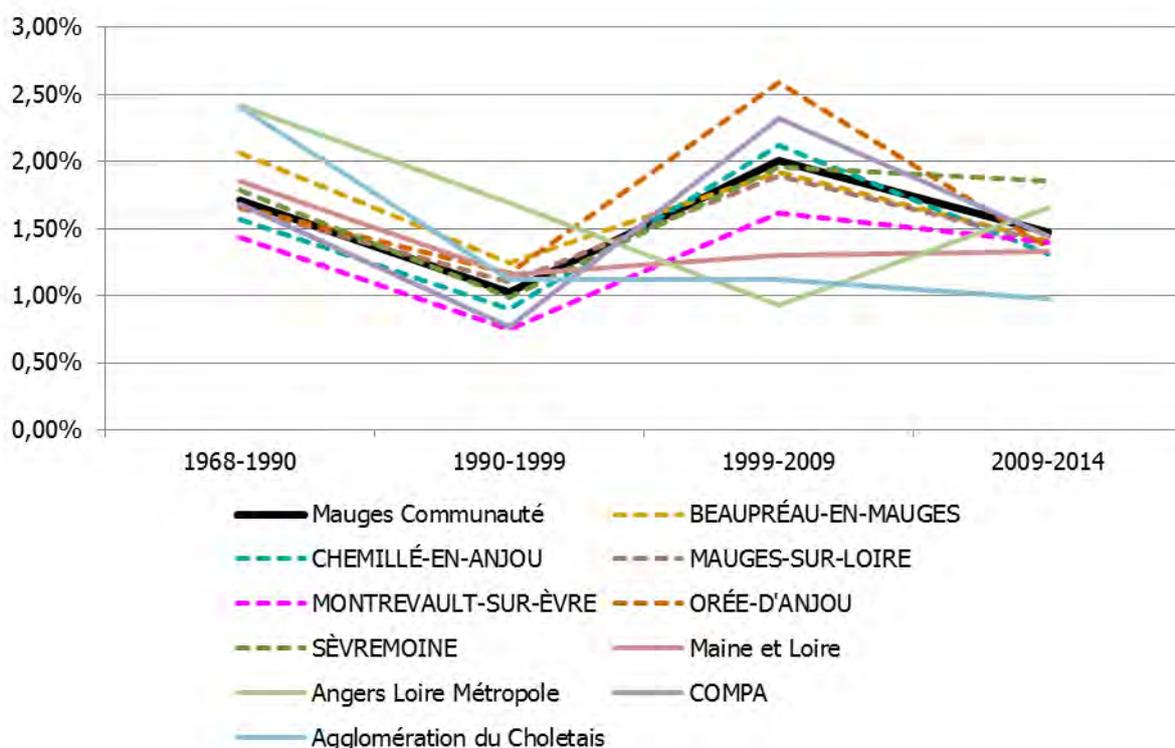
Source : INSEE 2017 – RGP 1968-1990-1999-2009-2014

Evolution du nombre de logements selon la structure territoriale entre 1968 et 2013

	1968	1990	1999	2009	2013	Variations annuelles			
						1968	1990	1999	2009
						1990	1999	2009	2013
Mauges Communauté	24 696	35 850	39 311	47 943	51 043	1,71%	1,03%	2,00%	1,58%
Secteur à faible densité d'équipement	2 868	3 851	4 126	5 141	5 407	1,35%	0,77%	2,22%	1,27%
Pôles de proximité	6 832	9 687	10 495	12 836	13 621	1,60%	0,89%	2,03%	1,49%
Centralités secondaires	10 913	15 811	17 240	20 691	22 002	1,70%	0,97%	1,84%	1,55%
Centralités principales	4 083	6 501	7 450	9 275	10 014	2,14%	1,53%	2,21%	1,93%

Source : INSEE 2017 – RGP 1982-1990-1999-2007-2013

Evolution des taux de croissance annuels du parc de logements 1968-2014



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

Avant 1999, les taux de variation annuelle du parc de logements étaient moins importants sur Mauges Communauté (avec respectivement +1,71 %/an entre 1968-1990 et +1,03 %/an entre 1990 et 1999) que le département (+1,85 %/an entre 1968 et 1990 et +1,16 % entre 1990 et 1999).

Durant cette période, la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges se détache par une variation annuelle du nombre de logements plus importante (+1,83 %/an) que les autres communes nouvelles (+1,51 %/an pour Mauges Communauté).

A partir de 1999, le phénomène s'inverse avec des taux de variation annuelle de logements plus importants à Mauges Communauté (+2,0 %/an entre 1999 et 2009 et +1,47 %/an entre 2009 et 2014) que le Maine et Loire (+1,30%/an pour la période 1999-2009 et +1,33 % pour la période 2009-2014). Après 1999, ce sont les communes nouvelles d'Orée et de Sèvremoine qui se

détachent par une variation annuelle de logements plus marquée (avec respectivement +2,14 %/an et 1,92 %/an) contre +1,83 %/an pour Mauges Communauté.

Du point de vue de la structure territoriale, les centralités principales sont motrices de la croissance du parc de logements pour l'ensemble des périodes. A noter que sur la période 1999-2009, la croissance annuelle du parc logements dans le secteur à faible densité d'équipement est légèrement plus élevé (+2,22%/an que les centralités principales +2,21 %/an).

Répartition du parc de logements

Territoires	Nombre de logements	dont résidences principales		dont résidences secondaires		dont logements vacants	
		Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Mauges Communauté	51 568	47 024	91,2%	983	1,9%	3 561	6,9%
Beaupréau-en-Mauges	9 810	9 013	91,9%	105	1,1%	692	7,1%
Chemillé-en-Anjou	8 973	8 229	91,7%	126	1,4%	618	6,9%
Mauges-sur-Loire	8 120	7 208	88,8%	277	3,4%	634	7,8%
Montrevault-sur-Evre	7 053	6 403	90,8%	97	1,4%	553	7,8%
Orée-d'Anjou	7 103	6 370	89,7%	275	3,9%	459	6,5%
Sèvremoine	10 510	9 801	93,3%	104	1,0%	605	5,8%
Maine et Loire	385 207	346 594	90,0%	11 099	2,9%	27 514	7,1%
Angers Loire Métropole	140 507	128 703	91,6%	2 590	1,8%	9 214	6,6%
COMPA	28 262	25 414	89,9%	778	2,8%	2 070	7,3%
Agglomération du Choletais	48 109	44 336	92,2%	706	1,5%	3 066	6,4%

Source : INSEE 2017 – RGP 2014

Structure territoriale	Nombre de logements	dont résidences principales		dont résidences secondaires		dont logements vacants	
		Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Mauges Communauté	51 043	46 622	91,3%	934	1,8%	3 487	6,8%
Secteur à faible densité d'équipement	5 407	4 931	91,2%	90	1,7%	386	7,1%
Pôles de proximité	13 621	12 485	91,7%	246	1,8%	890	6,5%
Centralités secondaires	22 002	19 978	90,8%	513	2,3%	1510	6,9%
Centralités principales	10 014	9 228	92,2%	85	0,8%	701	7,0%

Source : INSEE 2017 – RGP 2013

Avec **47 024 résidences principales** en 2014, Mauges Communauté est caractérisée par l'omniprésence des résidences principales qui représentent près de 91,2% du parc de logements.

Les résidences secondaires sont peu présentes (1,9 % du parc de logements). Toutefois, certaines communes déléguées du nord de l'agglomération comme Montjean-sur-Loire (6,2 %), Bouzillé (6,1 %), Champtoceaux (5,7 %), Saint-Laurent-du-Mottay (4,9 %) ou encore Liré (4,7 %) se détachent par une proportion de résidences secondaires plus importante que les autres communes déléguées de l'agglomération.

En 2014, les logements vacants à Mauges Communauté représentent 6,9 % des logements et sont, en proportion, légèrement moins importants qu'au niveau départemental (7,1% du parc de logements).

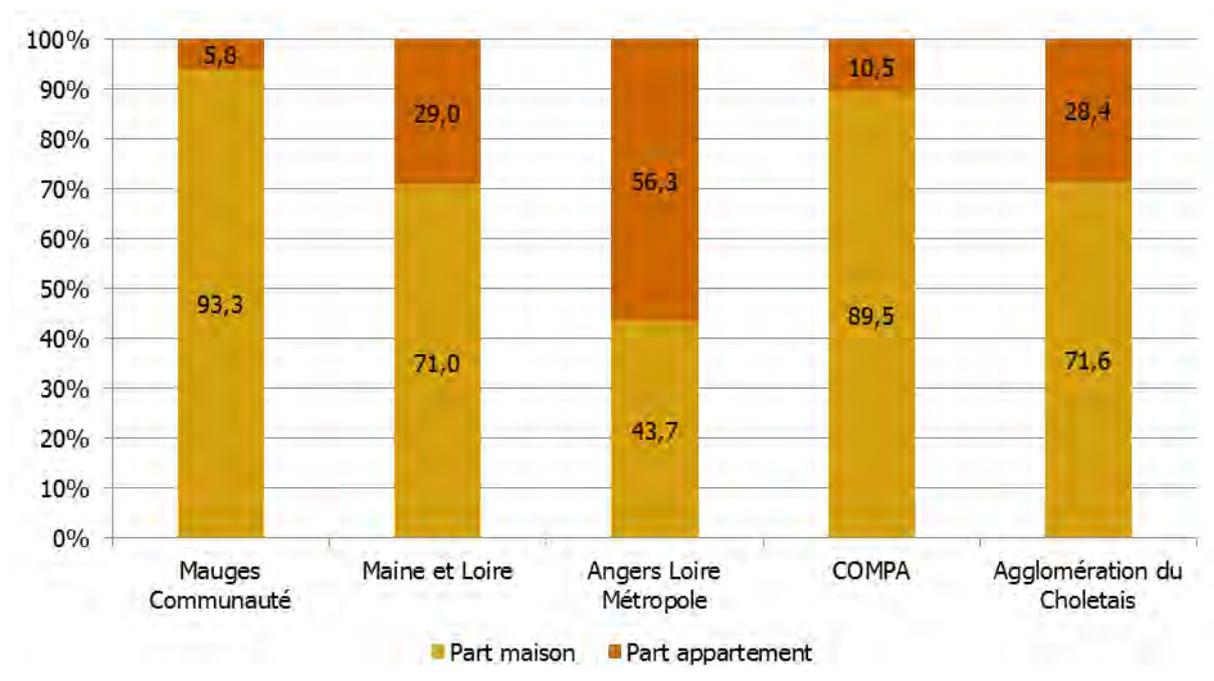
Les logements de Mauges Communauté se sont développés en grande majorité sous forme de maisons individuelles (93 %). Cette proportion est bien plus importante que celle du département (71 %). Certaines communes nouvelles se détachent par une concentration de maisons dépassant

les 95 % à l'image de Montrevault-sur-Evre et d'Orée-d'Anjou. Au niveau de la structure territoriale, on constate que plus le pôle est important plus la concentration de maisons diminue. Ainsi, le parc de logements du secteur à faible densité d'équipement est à 97,4 % composé de maisons, alors que pour le parc de logements des centralités principales, ce taux est de 84 ,9%.

La répartition des maisons et des appartements

Territoires	Maisons		Appartements	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Mauges Communauté	48 109	93,3%	2 997	5,8%
Beaupréau-en-Mauges	8 928	91,0%	783	8,0%
Chemillé-en-Anjou	8 223	91,6%	728	7,4%
Mauges-sur-Loire	7 437	91,6%	512	5,2%
Montrevault-sur-Evre	6 748	95,7%	287	2,9%
Orée-d'Anjou	6 821	96,0%	255	2,6%
Sèvremoine	9 952	94,7%	432	4,4%
Maine et Loire	270 396	71,0%	110 443	29,0%
Angers Loire Métropole	60 603	43,7%	78 074	56,3%
COMPA	25 190	89,5%	2 952	10,5%
Agglomération du Choletais	27 686	71,6%	11 000	28,4%

Source : INSEE 2017 – RGP 2014



Source : INSEE 2017 – RGP 2014

La répartition des maisons et des appartements

Structure territoriale	Maisons		Appartements	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Mauges Communauté	47 519	93,1%	3 046	6,0%
Secteur à faible densité d'équipement	5 267	97,4%	128	2,4%
Pôles de proximité	13 071	96,0%	451	3,3%
Centralités secondaires	20 680	94,0%	1 106	5,0%
Centralités principales	8 502	84,9%	1 361	13,6%

Source : INSEE 2017 – RGP 2013

3. 1. 2 Des résidences principales plutôt récentes et de grande taille

En 2014, les résidences principales comptent **46 622 unités** selon l'INSEE, soit 91,3 % du parc de logements (48 576 logements selon Filocom en 2015).

Les résidences principales de Mauges Communauté sont plutôt récentes puisque 63 % d'entre-elles ont été construites après 1970 dans les mêmes proportions qu'à l'échelle du département (57%).

Toutefois, une part non-négligeable de résidences principales (18 %) a été construite avant 1919. Ces constructions anciennes touchent davantage les secteurs à faible densité d'équipement (19 % des résidences principales) contre 14 % pour les centralités principales en 2013. La vétusté des résidences principales pose des enjeux en termes de rénovations thermiques puisqu'aucune réglementation thermique n'existait à cette époque.

En outre, les résidences principales construites entre 1971-1990 sont majoritaires (29,6 %) sur Mauges Communauté. Ceci est important puisqu'à cette période les normes de réglementations thermiques étaient peu contraignantes et engendrent, aujourd'hui des besoins en rénovation énergétique de ces résidences principales à faible performance énergétique.

Périodes de construction des résidences principales avant 2011

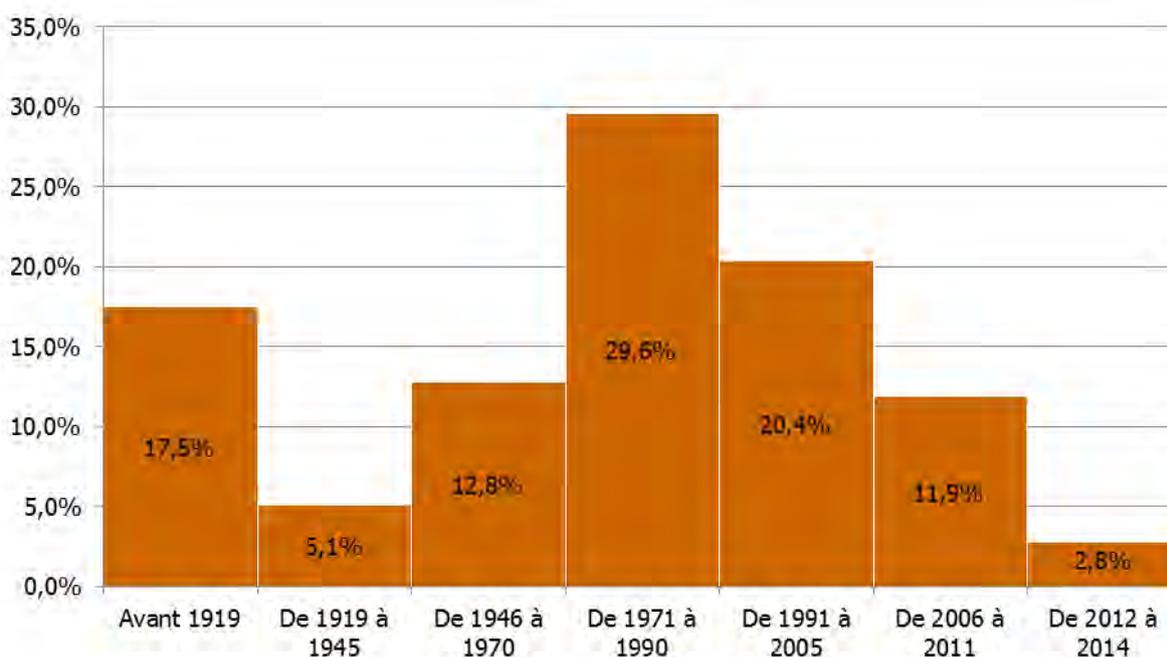
Territoires	Avant 1946		1946 -1970		1971 – 1990		1991-2011	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Mauges Communauté	10 617	23,2%	6 025	13,2%	13 906	30,4%	15 178	33,2%
Beaupréau-en-Mauges	1 611	18,4%	1 456	16,6%	2 882	32,9%	2 801	32,0%
Chemillé-en-Anjou	2 327	28,9%	722	9,0%	2 335	29,0%	2 660	33,1%
Mauges-sur-Loire	1 771	25,5%	746	10,7%	2 197	31,6%	2 235	32,2%
Montrevault-sur-Evre	1 481	23,7%	956	15,3%	1 871	30,0%	1 933	31,0%
Orée-d'Anjou	1 565	25,2%	625	10,0%	1 764	28,4%	2 265	36,4%
Sèvremoine	1 862	19,5%	1 520	16,0%	2 858	30,0%	3 284	34,5%
Maine et Loire	84 139	24,9%	57 995	17,2%	105 485	31,3%	89 817	26,6%
Angers Loire Métropole	20 342	16,3%	28 009	22,5%	43 058	34,5%	33 318	26,7%
COMPA	6 564	26,8%	2 774	11,3%	7 285	29,7%	7 878	32,2%
Agglomération du Choletais	8 139	18,7%	9 657	22,2%	15 438	35,4%	10 352	23,8%

Source : INSEE 2017 – RGP 2014

Territoires	Avant 1946		1946 -1970		1971 – 1990		1991-2011	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Mauges Communauté	11 050	24,4%	5 924	13,1%	13 868	30,6%	14 513	32,0%
Secteur à faible densité d'équipement	1 378	28,8%	465	9,7%	1 338	28,0%	1 599	33,4%
Pôles de proximité	3 099	25,5%	1 417	11,6%	3 659	30,1%	3 999	32,8%
Centralités secondaires	4 846	25,1%	2 697	13,9%	5 972	30,9%	5 821	30,1%
Centralités principales	1 727	19,0%	1 345	14,8%	2 898	32,0%	3 094	34,1%

Source : INSEE 2017 – RGP 2013

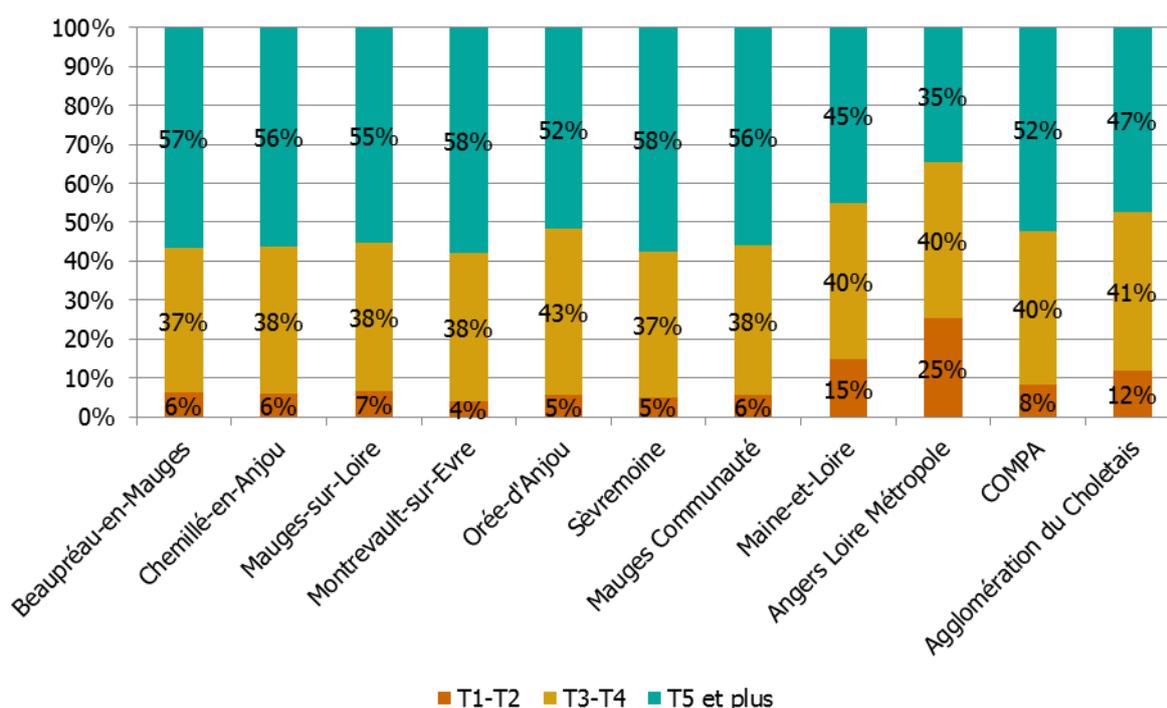
Périodes de construction des résidences principales pour Mauges Communauté



Source : INSEE 2017 – RGP 2014

En 2014, les résidences principales à Mauges Communauté sont majoritairement de grande taille (56 % ont 5 pièces ou plus). Ce chiffre est plus important que pour les autres territoires de comparaison. Les tendances récentes montrent que le nombre de logements de type T1, T2 a tendance à diminuer (avec respectivement -8 % pour les logements d'une pièce et -3 % pour les logements de deux pièces) alors que les résidences principales composées d'au moins 3 pièces ont tendance à progresser (+15 % pour les T4 et +10 % pour les T5). La chute du nombre de résidences principales de petite taille se retrouve particulièrement dans les secteurs à faible densité d'équipement, avec un nombre de résidences principales d'une pièce divisé par deux entre 2007 et 2013. Les résidences principales composées de deux pièces diminuent à la fois dans les secteurs à faible densité d'équipement, les pôles de proximités et les centralités secondaires. Seules les centralités principales se détachent par une progression du nombre de résidences principales d'une ou deux pièces. En 2007 et 2014, le nombre de petits logements à Sèvremoine a augmenté respectivement de +40 % pour les logements d'une pièce et de 13 % pour les logements de deux pièces.

La répartition des résidences principales selon le nombre de pièces



Source : INSEE 2017 – RGP 2014

Les résidences principales par taille et leur évolution depuis 2007

Territoires	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus	
	Nombre	Variation 2007-2014	Nombre	Variation 2007-2014	Nombre	Variation 2007-2014	Nombre	Variation 2007-2014	Nombre	Variation 2007-2014
Beaupréau-en-Mauges	128	-9%	427	-5%	1 126	15%	2 226	21%	5 106	6%
Chemillé-en-Anjou	82	-6%	403	-1%	1 051	0%	2 067	11%	4 626	11%
Mauges-sur-Loire	144	-4%	329	-10%	1 010	5%	1 749	10%	3 977	12%
Montrevault-sur-Evre	18	-37%	233	-12%	758	-5%	1 693	17%	3 702	9%
Orée-d'Anjou	51	-42%	299	-6%	935	11%	1 791	18%	3 294	15%
Sèvremoine	92	40%	399	13%	1 211	8%	2 460	14%	5 640	11%
Mauges Communauté	516	-8%	2 089	-3%	6 090	6%	11 985	15%	26 344	10%
Maine et Loire	17 419	5%	33 756	6%	56 722	6%	82 528	8%	156 171	9%
Angers Loire Métropole	12 772	7%	19 860	11%	24 702	8%	26 719	7%	44 650	7%
COMPA	442	16%	1 652	5%	3 601	2%	6 458	12%	13 261	16%
Agglomération du Choletais	1 655	4%	3 545	1%	6 516	8%	11 652	8%	20 968	4%

Source : INSEE 2017 – RGP 2007 et 2014

Structure territoriale	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus	
	Nombre	Variation 2007-2013	Nombre	Variation 2007-2013	Nombre	Variation 2007-2013	Nombre	Variation 2007-2013	Nombre	Variation 2007-2013
	Mauges Communauté	514	-8%	2 122	-2%	6 042	5%	11 839	14%	26 104
Secteur à faible densité d'équipement	11	-50%	166	-23%	581	-10%	1 271	0%	2 902	-4%
Pôles de proximité	90	9%	449	-10%	1 566	0%	3 222	16%	7 157	10%
Centralités secondaires	194	-20%	926	-1%	2 670	9%	5 055	11%	11 134	9%
Centralités principales	220	3%	581	15%	1 225	12%	2 290	27%	4 911	19%

Source : INSEE 2017 – RGP 2007 et 2013

Le nombre de logements de grandes tailles (T4, T5) est majoritaire sur Mauges Communauté. L'analyse croisée entre la répartition des personnes par ménages et la répartition des résidences principales par pièces permet de mettre en évidence une offre en résidences principales orientée vers des grands logements, en décalage avec le profil des ménages, composé majoritairement d'une ou deux personnes. Au-delà de l'adéquation entre la taille des ménages et celle des logements, le tableau montre que les évolutions sociologiques liées à la recomposition des ménages (décohabitation, recomposition ...) sont plus rapides que l'adaptation du parc du logement.

Comparaison entre la taille des ménages et celle des logements

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

Source : INSEE 2017 – RGP 2014

Il n'y a bien évidemment rien de normatif dans cette comparaison, chacun étant libre de choisir la taille de logement qui lui convient. Par exemple, en cas de divorce d'un ménage avec deux enfants, les parents chercheront à avoir un logement 3 ou 4 pièces qui permet l'accueil des enfants. D'un autre côté, les ménages souhaitant se loger dans un petit logement peuvent rencontrer des difficultés à trouver ce type de logement et devront occuper un logement plus grand, faute de ne pas trouver ce qui leur correspond. Concrètement, cela sous-entend pour eux, un loyer et/ou des charges plus élevés auxquels ils auraient souhaité, peut-être, échapper.

3. 1. 3 Une amélioration de la qualité des habitations encore à conforter

A. Les éléments de confort

En 2014, 1 008 résidences principales sont sans salle de bains, baignoire ou douche ce qui représente 2,1% du parc. Cette proportion est moins importante que pour les territoires de comparaison. Ce même pourcentage s'élève à 2,4 % pour le Maine et Loire. Toutefois, il faut noter que la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre se distingue des autres communes du territoire par une proportion de résidences principales ne disposant pas de salle de bains, baignoire ou douche plus importante correspondant à 3,2 % de son parc de résidences principales.

Résidences principales sans salle de bains, baignoire ou douche

Territoires	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences principales sans salle de bains, baignoire ou douche	Pourcentage de ces logements
Beaupréau-en-Mauges	9 013	166	1,8%
Chemillé-en-Anjou	6 370	143	2,2%
Mauges-sur-Loire	8 229	150	1,8%
Montrevault-sur-Evre	6 403	205	3,2%
Orée-d'Anjou	7 208	148	2,1%
Sèvremoine	9 801	198	2,0%
Mauges Communauté	47 024	1 008	2,1%
Maine et Loire	346 594	8 204	2,4%
Angers Loire Métropole	128 703	3 043	2,4%
COMPA	25 414	650	2,6%
Agglomération du Choletais	44 336	1 012	2,3%

Source : INSEE 2017 – RGP 2014

Territoires	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences principales sans salle de bains, baignoire ou douche	Pourcentage de ces logements
Mauges Communauté	46 622	962	2,1%
Secteur à faible densité d'équipement	4 931	103	2,1%
Pôles de proximité	12 485	265	2,1%
Centralités secondaires	19 978	404	2,0%
Centralités principales	9 228	191	2,1%

Source : INSEE 2017 – RGP 2013

La classification cadastrale réalisée par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) permet de mesurer l'état de confort des résidences principales sur une échelle de 1 (grand luxe) à 8 (qualité très médiocre).

En 2013, près des trois quarts des résidences principales des communes nouvelles sont classées sur un classement cadastral de 1 à 5. A noter que la proportion des résidences principales classées au niveau 6, 7 et 8 est plus importante sur les anciennes communautés de communes du territoire qu'à l'échelle départementale.

Les catégories 7 et 8 permettent de mettre en évidence les logements les plus médiocres. En 2015, les résidences principales en mauvais état sont au nombre de 1 308 sur Mauges Communauté et représentent près de 2,7 % du parc de résidences principales. Cette proportion est plus importante qu'au niveau départemental (1,6 % du parc de résidences principales).

Le classement cadastral des résidences principales en 2013

Territoires	Classement cadastral 1 à 5	Classement cadastral 6	Classement cadastral 7 et 8
CC du Centre Mauges (dont Bégrolles-en-Mauges) devenu Beaupréau-en-Mauges	82%	16%	2%
CC de la Région de Chemillé devenu Chemillé-en-Anjou	74%	22%	4%
CC du Canton de Saint-Florent-Le-Vieil devenu Mauges-sur-Loire	70%	26%	4%
CC Montrevault Communauté devenu Montrevault-sur-Evre	72%	23%	5%
CC du Canton de Champtoceaux devenu Orée- d'Anjou	68%	28%	3%
CC Moine et Sèvre devenu Sèvremoine	76%	21%	3%
Maine-et-Loire	83%	15%	2%

Source : ADIL49, FILOCOM 2013 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

Le classement cadastral des résidences principales en 2015

Territoires	Nombre de résidences principales	Nb de résidences principales en mauvais état (classement cadastral 7 et 8)	% RP en mauvais état (classement cadastral 7 et 8)
Beaupréau-en-Mauges	9 353	126	1,3%
Chemillé-en-Anjou	8 479	251	3,0%
Mauges-sur-Loire	7 515	193	2,6%
Montrevault-sur-Èvre	6 612	284	4,3%
Orée d'Anjou	6 587	200	3,0%
Sèvremoine	10 030	254	2,5%
Mauges Communauté	48 576	1 308	2,7%
Maine-et-Loire	353 305	5 575	1,6%
Angers Loire Métropole	130 633	346	0,3%
Agglomération du Choletais	45 011	936	2,1%

Source : ADIL 49 – Filocom, 2015

B. Les copropriétés dégradées

L'analyse de l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah met en évidence **29 copropriétés identifiées selon le classement B, C et D** dont 10 pour le classement D.

Ce classement fait référence au croisement de données liées au profil des ménages (ressources, taille, profil) et les caractéristiques du logement (suroccupation, taux de rotation, qualité, vacance). Cette analyse permet de classer les copropriétés par familles A, B, C et D :

- ❖ Famille A : correspondent au parc de copropriétés où aucune difficulté n'est recensée ;
- ❖ Famille B : parc de copropriétés à surveiller ;

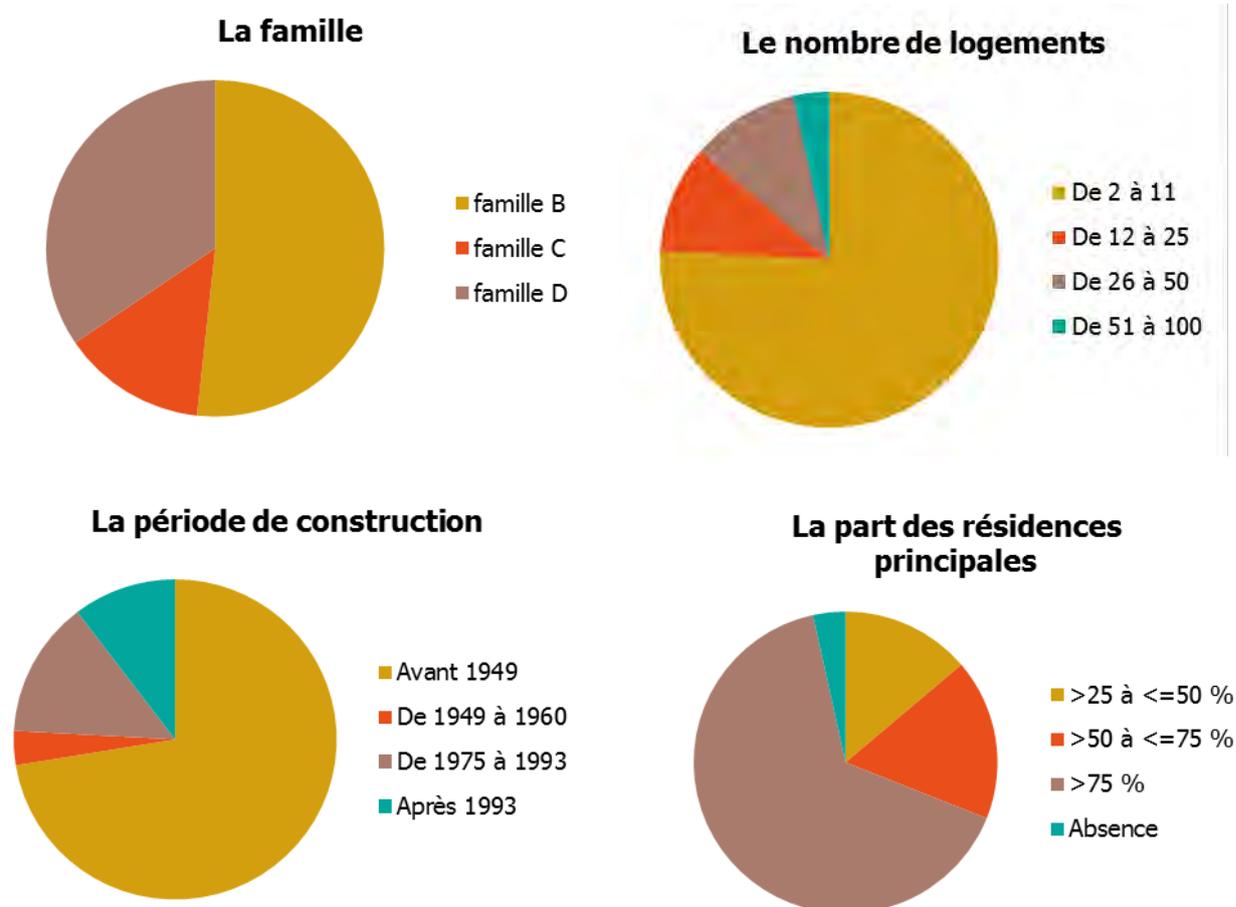
- ❖ Famille C : parc de copropriétés potentiellement vulnérables ;
- ❖ Famille D : parc de copropriétés potentiellement dégradées.

En 2013, sur Mauges Communauté, 29 copropriétés fragiles sont recensées dont 13 à Beaupréau, 2 à Champtoceaux, 9 à Chemillé, 4 à la Pommeraye et 1 à Saint-Macaire-en-Mauges.

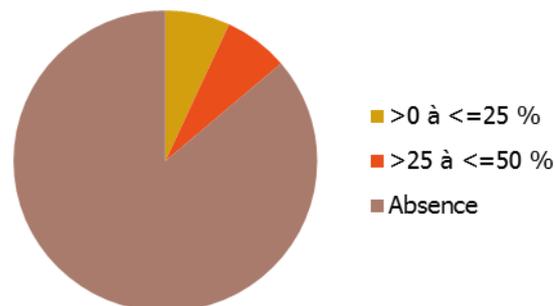
Les graphiques ci-dessous montrent que :

- ❖ La majorité des copropriétés fragiles sont classées dans la catégorie des familles B (52 %) contre 14 % pour les copropriétés fragiles classées en catégorie des familles C et 34 % pour les familles D ;
- ❖ Les copropriétés fragiles concernent majoritairement de petites copropriétés de 2 à 11 logements ;
- ❖ Plus de 72% des copropriétés fragiles recensées ont été construites avant 1949 ;
- ❖ Les copropriétés sont, pour une grande majorité, des résidences principales occupées par des locataires ;
- ❖ La proportion de logements vacants au sein de ces copropriétés fragiles est plutôt faible puisque 52% des copropriétés n'ont pas de logements vacants au sein de la copropriété.

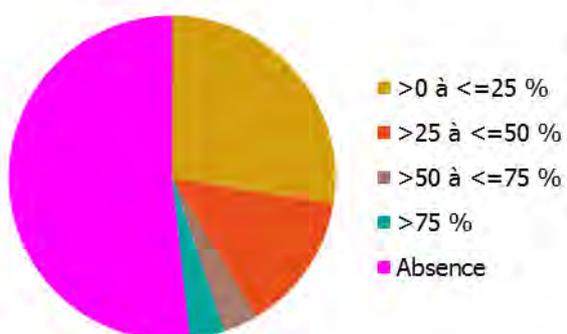
La répartition des copropriétés fragiles sur Mauges Communauté



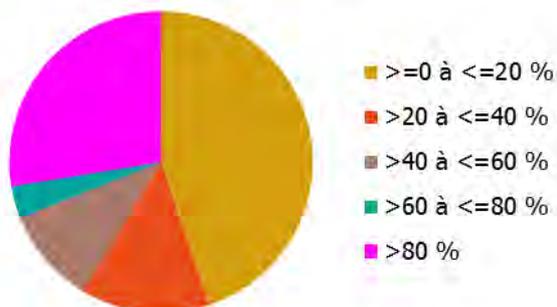
La part de résidences secondaires



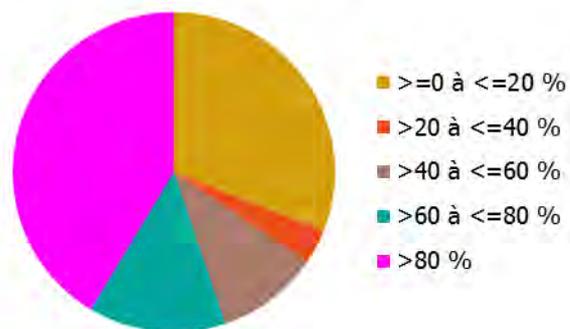
La part de logements vacants



La part de propriétaires occupants



La part des locataires



Source : Anah, FILOCOM 2013 - MEDDE d'après DGFIP, traitement de l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles

Nom de commune	Section cadastrale	Nombre de logements (par classe)	Période de construction (par classe)	Part des résidences principales (par classe)	Part des logements vacants (par classe)	Part des résidences secondaires (par classe)	Part des propriétaires occupants (par classe)	Part des locataires (par classe)	Famille
Beaupréau	49023__AD	De 2 à 11	Avant 1949	>25 à <=50 %	Absence	>25 à <=50 %	>80 %	>=0 à <=20%	famille D
Beaupréau	49023__AM	De 26 à 50	De 1975 à 1993	>75 %	>0 à <=25 %	>0 à <=25 %	>=0 à <=20 %	>80 %	famille B
Beaupréau	49023__AM	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>=0 à <=20 %	>80 %	famille B
Beaupréau	49023__AI	De 2 à 11	De 1949 à 1960	>25 à <=50 %	>50 à <=75 %	Absence	>=0 à <=20 %	>80 %	famille B
Beaupréau	49023__AI	De 2 à 11	Avant 1949	>50 à <=75 %	>0 à <=25 %	Absence	>80 %	>=0 à <=20 %	famille D
Beaupréau	49023__AI	De 12 à 25	Avant 1949	>75 %	>0 à <=25 %	Absence	>=0 à <=20 %	>80 %	famille B
Beaupréau	49023__AI	De 2 à 11	Avant 1949	Absence	>75 %	Absence	>=0 à <=20 %	>=0 à <=20 %	famille B
Beaupréau	49023__AE	De 26 à 50	Après 1993	>75 %	>0 à <=25 %	Absence	>20 à <=40 %	>60 à <=80 %	famille B
Beaupréau	49023__AN	De 12 à 25	Après 1993	>50 à <=75 %	>0 à <=25 %	Absence	>=0 à <=20 %	>80 %	famille B
Beaupréau	49023__AC	De 12 à 25	Avant 1949	>75 %	>0 à <=25 %	Absence	>20 à <=40 %	>60 à <=80 %	famille B
Beaupréau	49023__AB	De 51 à 100	Après 1993	>75 %	>0 à <=25 %	>0 à <=25 %	>=0 à <=20 %	>80 %	famille C
Beaupréau	49023__D	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>80 %	>=0 à <=20 %	famille D
Beaupréau	49023__AI	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>80 %	>=0 à <=20 %	famille B
Champtoceaux	49069__AD	De 2 à 11	Avant 1949	>50 à <=75 %	>25 à <=50 %	Absence	>=0 à <=20 %	>80 %	famille C
Champtoceaux	49069__AD	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>40 à <=60 %	>40 à <=60 %	famille D
Chemillé	49092__AD	De 26 à 50	De 1975 à 1993	>75 %	Absence	Absence	>20 à <=40 %	>60 à <=80 %	famille B
Chemillé	49092__AH	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>=0 à <=20 %	>80 %	famille B
Chemillé	49092__AI	De 2 à 11	De 1975 à 1993	>75 %	>0 à <=25 %	Absence	>40 à <=60 %	>40 à <=60 %	famille B
Chemillé	49092__AE	De 2 à 11	Avant 1949	>50 à <=75 %	Absence	>25 à <=50 %	>=0 à <=20 %	>80 %	famille C
Chemillé	49092__AD	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>20 à <=40 %	>60 à <=80 %	famille B
Chemillé	49092__AB	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>60 à <=80 %	>20 à <=40 %	famille D
Chemillé	49092__AB	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>80 %	>=0 à <=20 %	famille D
Chemillé	49092__AD	De 2 à 11	Avant 1949	>50 à <=75 %	>25 à <=50 %	Absence	>=0 à <=20 %	>80 %	famille B
Chemillé	49092__AH	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>40 à <=60 %	>40 à <=60 %	famille D
La Pommeraye	49244__AA	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>=0 à <=20 %	>80 %	famille C
La Pommeraye	49244__AA	De 2 à 11	De 1975 à 1993	>25 à <=50 %	>25 à <=50 %	Absence	>=0 à <=20 %	>80 %	famille D
La Pommeraye	49244__AA	De 2 à 11	Avant 1949	>25 à <=50 %	>25 à <=50 %	Absence	>80 %	>=0 à <=20 %	famille D
La Pommeraye	49244__F	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>80 %	>=0 à <=20 %	famille B
St-Macaire-en-Mauges	49301__WE	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>80 %	>=0 à <=20 %	famille D

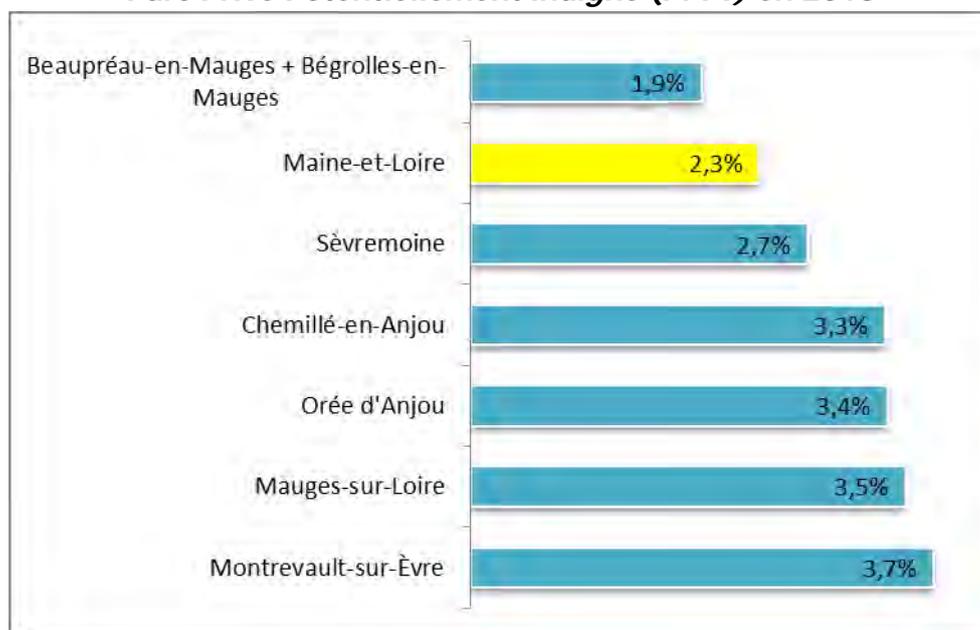
C. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

D'après les données de la DDT 49, le territoire de Mauges Communauté compte environ **1 042** résidences principales relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI).

Ce classement est issu du croisement du classement cadastral du logement et du revenu des occupants. Les PPPI regroupent :

- ❖ Les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 (type B1) occupées par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 70% au seuil de pauvreté ;
- ❖ Les résidences principales privées de catégories cadastrales 7 et 8 (type B2) occupées par des ménages au revenu fiscal de référence à 150% au seuil de pauvreté.

Parc Privé Potentiellement indigne (PPPI) en 2013

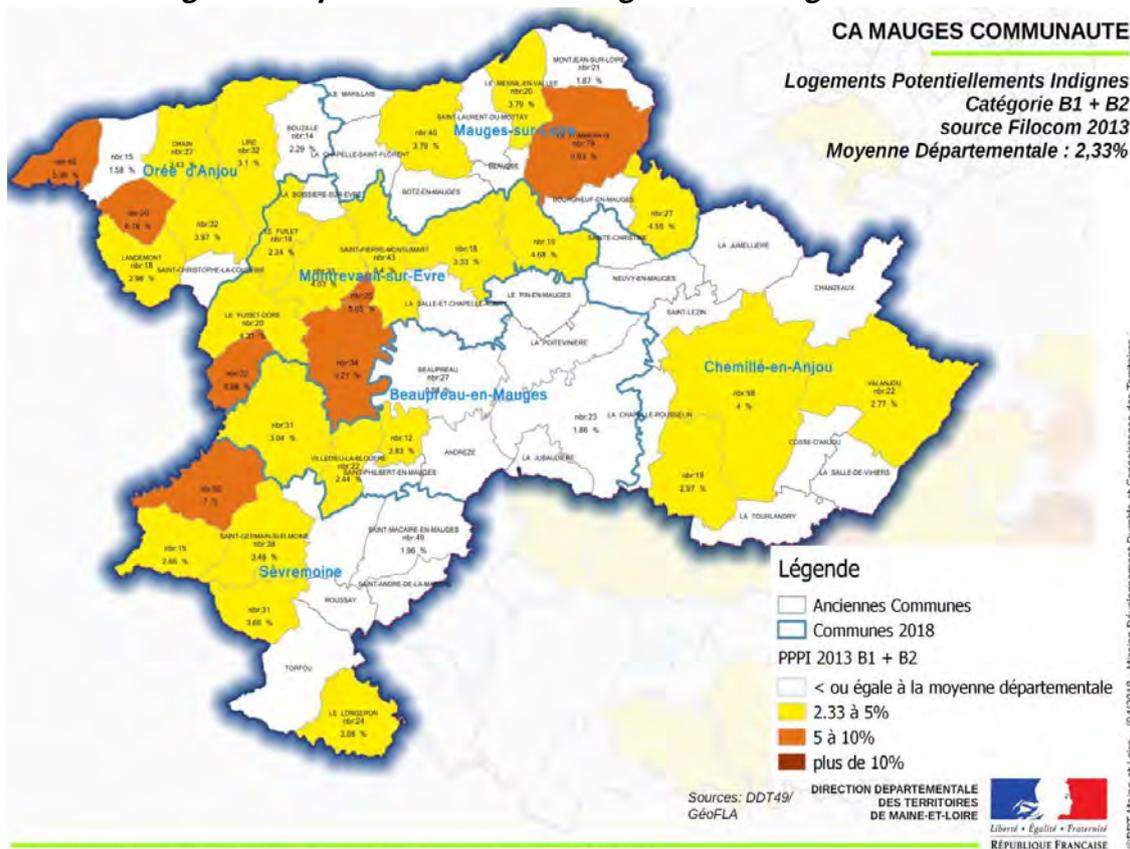


Source : FILOCOM 2013 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

Il est à noter d'après le graphique précédent que la proportion de PPPI de la majorité des communes nouvelles (3,7 % pour Montrevault-sur-Evre notamment) est supérieure à celle enregistrée à l'échelle du département (2,3 %). Seule la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges (dont le chiffre inclut également la commune de Bégrolles-en-Mauges) possède une proportion de PPPI (1,9 %) moins importante qu'au niveau du Maine-et-Loire.

La carte ci-dessous montre que six communes déléguées ont des proportions de logements potentiellement indignes supérieures à la moyenne départementale, à l'image de Tillières (7%), La Chaussaire (6,98%), Saint-Sauveur-Landemont (6,39%), La Pommeraye (5,63%), La Varenne (5,39%), et Le Fief-Sauvin (5,21%).

Logements potentiellement indignes de catégorie B1 et B2



Source : Filocom 2013, traitement DDT 49

Les tableaux ci-dessous montrent que la répartition des logements potentiellement indignes varie entre 21% pour Montrevault-sur-Evre et 11% pour Beaupréau-en-Mauges. Le second tableau met en évidence que 49% des logements potentiellement indignes sont concentrés au sein des centralités secondaires.

Territoires	Nombre de PPPI	Répartition des PPPI
Beaupréau-en-Mauges	115	11%
Chemillé-en-Anjou	138	13%
Mauges-sur-Loire	187	18%
Montrevault-sur-Èvre	222	21%
Orée d'Anjou	197	19%
Sèvremoine	183	18%
Mauges Communauté	1 042	100%

Structure territoriale	Nombre de PPPI	Répartition des PPPI
Mauges Communauté	1 042	100%
Secteur à faible densité d'équipement	87	8%
Pôles de proximité	267	26%
Centralités secondaires	514	49%
Centralités principales	174	17%

Source : Filocom 2013, traitement DDT 49

Les entretiens réalisés dans le cadre des rencontres avec les communes témoignent d'un manque de connaissance approfondie de la question des logements insalubres. Ce type de logement concerne quelques logements en lien avec d'anciennes fermes, ou des propriétaires occupants ayant des ressources très modestes. Toutefois, les élus ont témoigné de la volonté de créer des outils pour permettre d'agir sur ces logements.

L'Agence Régionale de la Santé du Pays de Loire a indiqué, lors des entretiens, que l'habitat potentiellement indigne représente un enjeu non négligeable sur Mauges Communauté.

D. Les ménages éligibles aux aides de l'ANAH

Plafonds de ressources éligibles aux aides de l'ANAH pour les propriétaires occupants (hors Ile-de-France)

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1 personne	14 508 €	18 598 €
2 personnes	21 217€	27 200€
3 personnes	25 517 €	32 710 €
4 personnes	29 809 €	38 215 €
5 personnes	34 121 €	43 742 €
Par personne supplémentaire	+ 4 301	+ 5 510

Source : ANAH - 2018

Propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH en 2013

Libellé EPCI 2013	Commune nouvelle	Propriétaire occupant	Eligibles ANAH très modestes	Eligibles ANAH modestes	Eligibles ANAH modestes + très modestes
CC Moine et Sèvre	Sèvremoine	7 522	26,5%	16,8%	43,4%
CC de la Région de Chemillé	Chemillé-en-Anjou	5 894	27,7%	15,4%	43,1%
CC Montrevault Communauté	Montrevault-sur-Evre	5 213	30,4%	18,1%	48,6%
CC du Centre Mauges (Bégrolles-en-Mauges compris)	Beaupréau-en-Mauges	7 447	26,1%	18,0%	44,1%
CC du Canton de Saint-Florent-le-Vieil	Mauges-sur-Loire	5 416	28,0%	16,1%	44,1%
CC du Canton de Champtoceaux	Orée-d'Anjou	4 972	25,6%	14,4%	40,0%
Maine-et-Loire		209 005	22,9%	14,9%	37,8%

Source : ADIL - Filocom 2013

Les dernières données des propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH ne sont disponibles que pour l'année 2013. Ces données ont été calculées sur le périmètre des anciennes Communauté de Communes. La Communauté de Communes de Centre Mauges comprend la commune de Bégrolles-en-Mauges qui appartient désormais à l'agglomération du Choletais.

Selon les données Filocom de 2013, les ménages éligibles modestes et très modestes varient entre 40 % (pour l'ancienne Communauté de Communes d'Orée d'Anjou) et 48,6 % (pour l'ancienne Communauté de Communes de Montrevault-sur-Evre). Cette proportion est supérieure à celle observée à l'échelle du Maine-et-Loire.

E. L'état des façades

Lors des entretiens réalisés avec les communes, il a été constaté qu'aucune « opération-façade » n'a été recensée ces dernières années sur le territoire.

Trois communes déléguées disposent d'une AVAP approuvée sur leur centre ancien : Beaupréau, Montfaucon-Montigné/Saint-Germain-sur-Moine et St Florent-le-Vieil. Cette procédure permet à travers un diagnostic architectural, patrimonial et paysager du tissu urbain de recenser les enjeux architecturaux et patrimoniaux sur le périmètre choisi. A côté de ce diagnostic, l'AVAP est composée d'un règlement graphique qui impose une préservation architecturale et patrimoniale des immeubles présentant un intérêt. Ces règles s'imposent au PLU au titre d'une servitude urbaine avec un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

Au-delà du patrimoine remarquable, certaines communes ont évoqué des besoins en matière de ravalement de façades concernant les rues centrales des centres-bourgs. Selon les communes, les besoins peuvent varier entre 4% et 40% des façades qui ont besoin d'être rénovées.



Chanzeaux (Chemillé-en-Anjou)

Saint-Laurent-des-Autels (Orée-d'Anjou)

Source : photos ASTYM

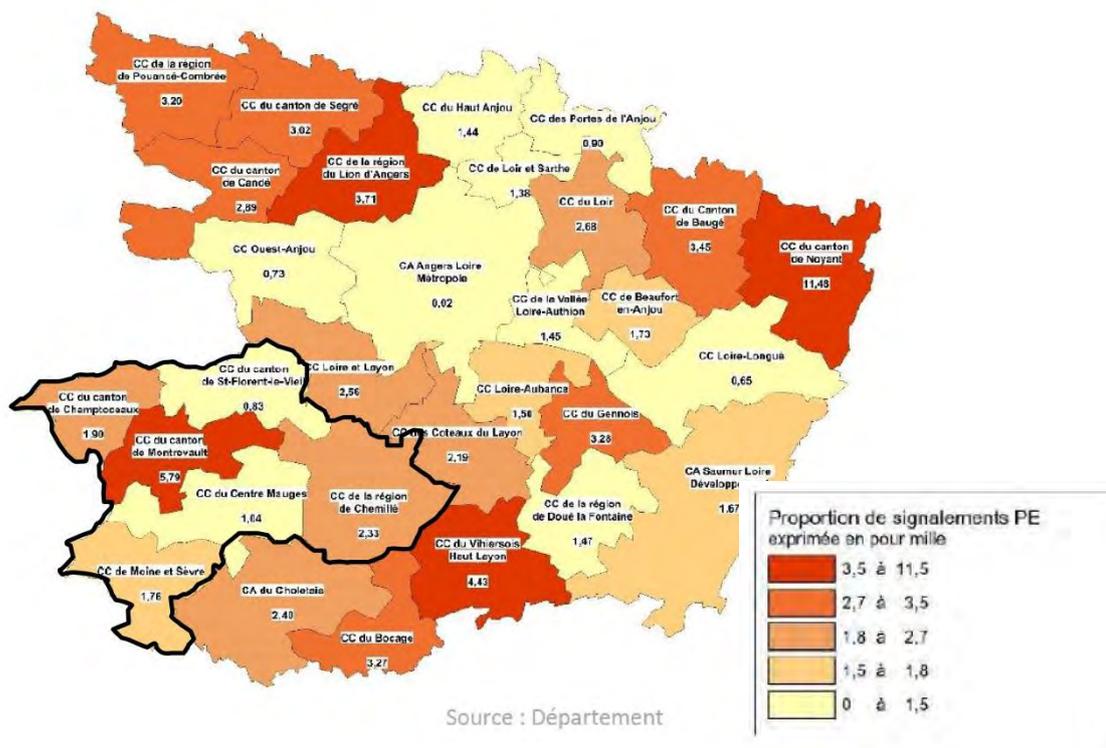
F. Les signalements de l'habitat indigne et énergivore

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne recense les signalements de logements potentiellement dégradés. A ce titre il a été mentionné qu'en 2016 sur le département 1 064 logements ont été signalés en situation de précarité énergétique et adaptation et 175 en situation indigne. Les données traitées par le département montrent que la proportion de signalements de logements en situation de précarité énergétique est inégale sur Mauges Communauté. En effet, l'ancienne Communauté de Communes de Montrevault se détache par une proportion importante de signalements (5,79 pour 1 000 résidences principales). A l'inverse, les anciennes Communautés de Communes du canton de St Florent-le-Vieil et de la Communauté de Communes du Centre Mauges ont une proportion de signalements plus faible.

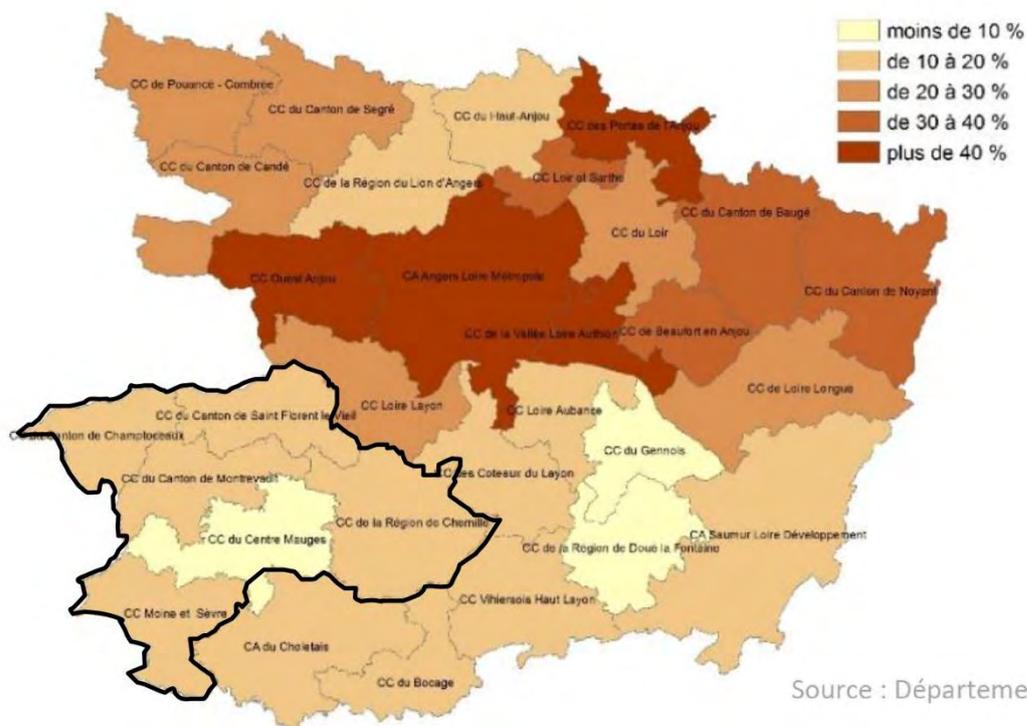
Concernant l'habitat indigne, les chiffres 2012-2016 montrent assez peu de signalements sur Mauges Communauté par rapport aux nombres de résidences principales du parc privé potentiellement indigne en 2012.

Il est important ici d'indiquer que ces données issues de signalements ne montrent qu'une partie de la réalité de l'état des logements.

Proportion de signalements au titre de la précarité énergétique par rapport au nombre de résidences principales 2013 dans le parc privé



Part des signalements habitats potentiellement indignes reçus de 2012 à 2016 par rapport au nombre de résidences principales du PPPI en 2012



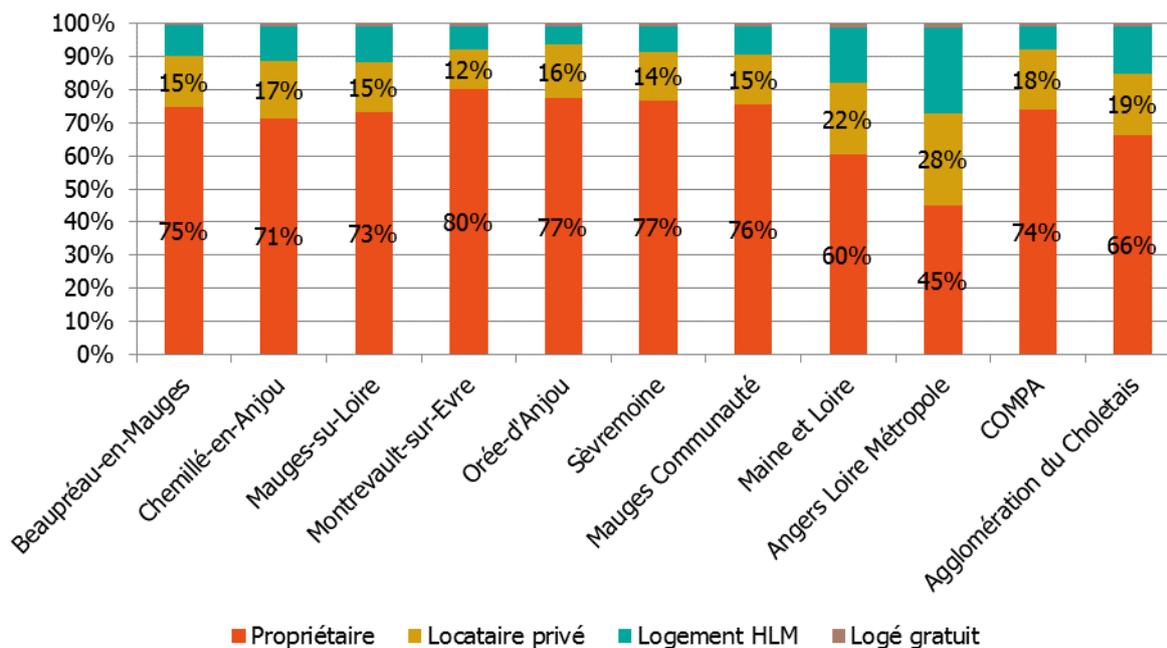
Source : Département du Maine et Loire, Cellule plénière, Habitat indigne précarité énergétique adaptation, 4 juillet 2017

Sur le territoire de Mauges Communauté, entre 2011 et 2017, 162 signalements d'habitat indigne ont été recensés.

3. 1. 4 Une large majorité de propriétaires occupants

Mauges Communauté compte **35 520 propriétaires**, en 2014, soit 70% des ménages de l'agglomération. Cette proportion est plus forte qu'à l'échelle départementale (52%). Parmi les territoires de comparaison, seule la Communauté de Communes du Pays d'Anenis possède une proportion de propriétaires similaires (69%). La proportion de propriétaires est plus élevée dans le secteur à faible densité d'équipement (74%) que dans les centralités principales (60%).

La répartition des ménages selon le statut d'occupation des résidences principales



Source : INSEE 2017 – RGP 2014

La répartition du statut d'occupation des résidences principales sur Mauges Communauté

Territoires	Propriétaires		Locataires du privé		Locataires HLM		Logés gratuitement	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaupréau-en-Mauges	6 744	68%	2 218	23%	836	8%	51	1%
Chemillé-en-Anjou	5 877	65%	2 286	25%	876	10%	65	1%
Mauges-sur-Loire	5 292	66%	1 860	23%	784	10%	56	1%
Montrevault-sur-Evre	5 144	75%	1 209	18%	445	7%	49	1%
Orée-d'Anjou	4 929	73%	1 398	21%	356	5%	42	1%
Sèvremoine	7 533	71%	2 205	21%	785	7%	64	1%
Mauges Communauté	35 520	70%	11 177	22%	4 082	8%	327	1%
Maine et Loire	209 444	52%	133 686	33%	58 870	15%	3 464	1%
Angers Loire Métropole	58 003	36%	69 312	43%	33 263	21%	1 388	1%
COMPA	18 784	69%	6 421	24%	1 795	7%	209	1%
Agglomération du Choletais	29 337	58%	14 690	29%	6 338	13%	309	1%

Source : INSEE 2017 – RGP 2014

Territoires	Propriétaires		Locataires du privé		Locataires HLM		Logés gratuitement	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Mauges Communauté	35 053	69%	11 225	22%	4 011	8%	344	1%
Secteur à faible densité d'équipement	3 887	74%	1 008	19%	305	6%	36	1%
Pôles de proximité	9 797	73%	2 588	19%	976	7%	99	1%
Centralités secondaires	15 212	70%	4 632	21%	1 630	8%	135	1%
Centralités principales	6 157	60%	2 997	29%	1 100	11%	74	1%

Source : INSEE 2017 – RGP 2013

La variation du nombre de ménages selon les statuts d'occupation 2007-2014 sur Mauges Communauté

Territoires	Propriétaires		Locataires du privé		Locataires HLM		Logés gratuitement	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
Beaupréau-en-Mauges	680	11%	139	7%	8	1%	-19	-27%
Chemillé-en-Anjou	640	12%	48	2%	16	2%	-40	-38%
Mauges-sur-Loire	663	14%	-53	-3%	6	1%	-30	-35%
Montrevault-sur-Evre	575	13%	-90	-7%	-60	-12%	-12	-20%
Orée-d'Anjou	620	14%	136	11%	41	13%	-17	-29%
Sèvremoine	871	13%	138	7%	83	12%	1	1%
Mauges Communauté	4 050	13%	319	3%	94	2%	-117	-26%
Maine et Loire	19 450	10%	6 036	5%	3 086	6%	-793	-19%
Angers Loire Métropole	5 072	10%	4 564	7%	2 161	7%	-310	-18%
COMPA	2 303	14%	436	7%	112	7%	-78	-27%
Agglomération du Choletais	1 859	7%	427	3%	-17	0%	-42	-12%

Source : INSEE 2017 – RGP 2014

La variation du nombre de ménages selon les statuts d'occupation 2007-2013 sur Mauges Communauté

Territoires	Propriétaires		Locataires du privé		Locataires HLM		Logés gratuitement	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
Mauges Communauté	3 583	11%	367	3%	23	1%	-100	-23%
Secteur à faible densité d'équipement	-122	-3%	-104	-9%	0	0%	-27	-43%
Pôles de proximité	1 005	11%	23	1%	5	1%	-5	-5%
Centralités secondaires	1 546	11%	97	2%	24	1%	-43	-24%
Centralités principales	1 154	23%	351	13%	-6	-1%	-25	-25%

Source : INSEE 2017 – RGP 2013

Entre 2007 et 2014, le nombre de propriétaires occupants (+13%) a progressé davantage que les locataires privés (+3%) ou HLM (+2%) sur Mauges Communauté. L'augmentation du nombre de propriétaires occupants est plus importante à Mauges Communauté qu'à l'échelle départementale (+10%). La proportion de propriétaires, même si elle est plus forte dans les secteurs à faible densité d'équipement, a tendance à diminuer (-3%). Toutefois la baisse de la proportion des propriétaires est moins marquée que celle observée au niveau des locataires privés (-9%).

A l'inverse dans les centralités principales, entre 2007 et 2013, la proportion de propriétaires augmente plus vite (+23%) qu'au niveau de l'agglomération. L'accroissement du nombre de

propriétaires est également plus rapide que la variation du nombre de locataires dans le privé (+13%).

La variation du nombre de ménages selon les statuts d'occupation 2007-2014 sur Mauges Communauté et le Maine et Loire



Source : INSEE 2017 – RGP 2007-2014

3.1.5 Les résidences secondaires

En 2014, il est dénombré **983** résidences secondaires sur Mauges Communauté, soit 4 % des logements. Cette proportion est légèrement inférieure à celle du département (5,8 %).

Tout comme à l'échelle départementale, Mauges Communauté a connu :

- ❖ Une augmentation des résidences secondaires entre 1968 et 1982 passant de 66 en 1968 à 110 en 1982. La proportion de résidences secondaires au sein du parc de logements a également progressé passant de 4,4% en 1968 à 6,1% en 1982 ;
- ❖ Une diminution des résidences secondaires entre 1982 et 2009 et particulièrement sur la période 1999-2009 où le nombre de résidences secondaires passent de 1 306 en 1999 à 985 en 2009. Durant cette période, la proportion de logements secondaires dans le parc de logements a également diminué passant de 6,1% en 1982 à 4,0% en 2009 ;
- ❖ Sur la période récente, entre 2009 et 2014, le nombre de résidences secondaires est resté quasiment similaire en représentant 2% du parc de logements.

Sur le territoire de Mauges Communauté, les résidences secondaires se répartissent de manière hétérogène sur le territoire. Avec respectivement 277 et 275 résidences secondaires, les communes nouvelles de Mauges-sur-Loire et d'Orée-d'Anjou concentrent plus de la moitié des résidences secondaires du territoire. Certaines communes déléguées concentrent, en 2013, les résidences secondaires à l'image notamment de Montjean-sur-Loire (93), Champtoceaux (62), Liré (57) et la Pommeraye (54).

L'évolution des résidences secondaires

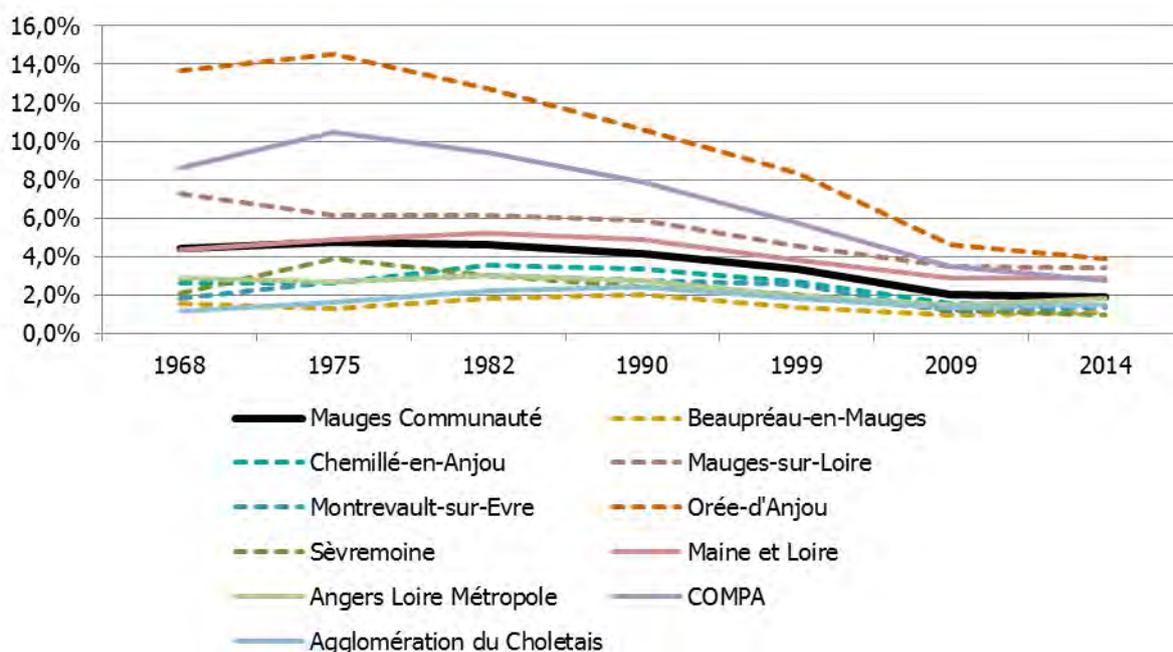
Territoires	1968		1982		1999		2009		2014	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaupréau-en-Mauges	66	1,5%	110	1,8%	105	1,4%	88	1,0%	105	1,1%
Chemillé-en-Anjou	116	2,6%	199	3,6%	182	2,7%	129	1,5%	126	1,4%
Mauges-sur-Loire	290	7,3%	308	6,1%	286	4,6%	265	3,5%	277	3,4%
Montrevault-sur-Evre	70	1,8%	147	3,0%	144	2,6%	76	1,1%	97	1,4%
Orée-d'Anjou	440	13,7%	538	12,7%	429	8,3%	306	4,6%	275	3,9%
Sèvremoine	101	2,1%	196	3,0%	160	2,0%	119	1,2%	104	1,0%
Mauges Communauté	1 083	4,4%	1 498	4,6%	1 306	3,3%	985	2,1%	983	1,9%
Maine et Loire	8 338	4,4%	13 330	5,2%	12 118	3,8%	10 326	2,9%	11 099	2,9%
Angers Loire Métropole	1 734	2,9%	2 661	3,0%	2 306	2,0%	1 912	1,5%	2 590	1,8%
COMPA	1 160	8,6%	1 660	9,4%	1 205	5,8%	910	3,5%	778	2,8%
Agglomération du Choletais	248	1,1%	731	2,2%	739	1,8%	612	1,3%	706	1,5%

Source : INSEE 2017 – RGP 1968-1982-1990-1999-2009-2014

Territoires	1968		1982		1999		2009		2013	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Mauges Communauté	1 083	4,4%	1 498	4,6%	1 306	3,3%	985	2,1%	934	1,8%
Secteur à faible densité d'équipement	59	2,1%	122	3,5%	119	2,9%	97	1,9%	90	1,7%
Pôles de proximité	241	3,5%	440	5,0%	382	3,6%	280	2,2%	246	1,8%
Centralités secondaires	748	6,9%	822	5,8%	710	4,1%	534	2,6%	513	2,3%
Centralités principales	35	0,9%	114	1,9%	95	1,3%	74	0,8%	85	0,8%

Source : INSEE 2017 – RGP 1968-1982-1990-1999-2009-2013

Evolution de la part des résidences secondaires depuis 1968



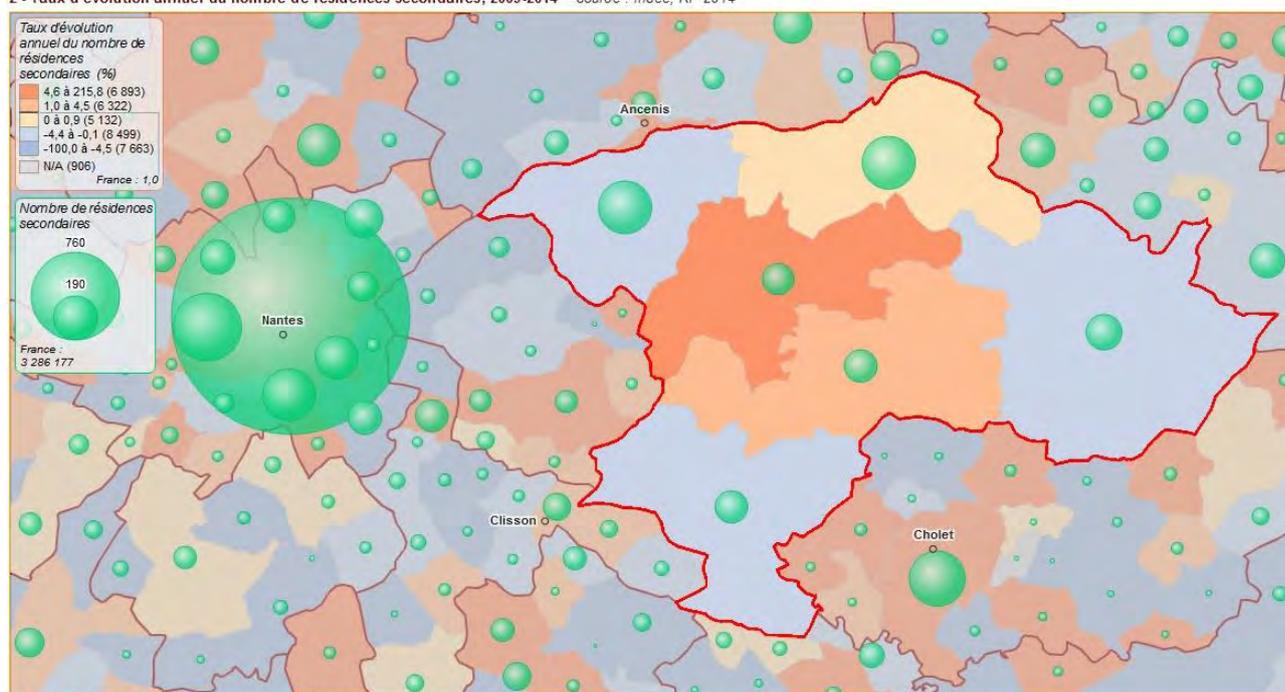
Source : INSEE 2017 – RGP 1982-1990-1999-2009-2014

La carte ci-dessous témoigne de la stagnation du nombre de résidences secondaires entre 2009 et 2014. Les communes nouvelles d'Orée-d'Anjou, de Chemillé-en-Anjou et de Sèvremoine ont connu une baisse du nombre de résidences secondaires, à l'inverse des communes nouvelles de Mauges-sur-Loire, de Beaupréau-en-Mauges et de Montrevault-sur-Evre qui ont enregistré une progression. Sur Montrevault-sur-Evre, le nombre de résidences secondaires est passé de 76 en 2009 à 97 en 2014.

Taux de variation annuel des résidences secondaires entre 2009 et 2014

1 - Nombre de résidences secondaires, 2014 - source : Insee, RP 2014

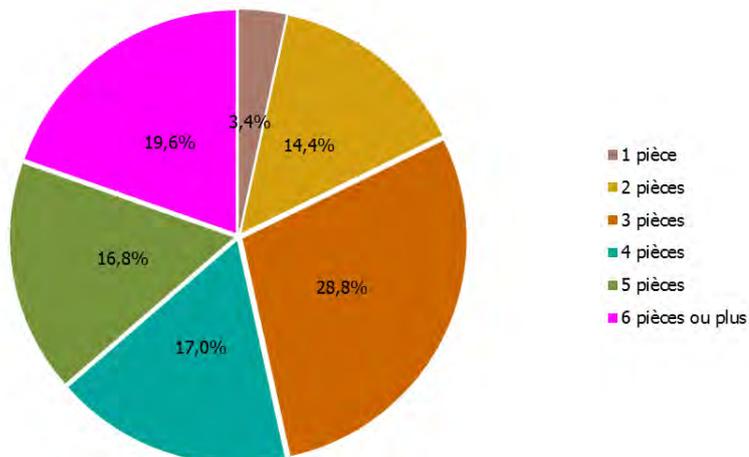
2 - Taux d'évolution annuel du nombre de résidences secondaires, 2009-2014 - source : Insee, RP 2014



Source : Observatoire des territoires

Les résidences secondaires se distinguent des résidences principales par des logements plus petits. En effet, en 2014, 17,7% des résidences secondaires sont composées d'une 1 à 2 pièces contre 5,5% pour les résidences principales. A l'inverse, 56% des résidences principales ont 5 pièces ou plus contre 36,4% pour les résidences secondaires.

Répartition par taille des résidences secondaires



Source : INSEE 2017 – RGP 2014

Comparaison entre les résidences principales et secondaires selon la taille des logements

	Résidences principales	Résidences secondaires
1 pièce	1,1%	3,4%
2 pièces	4,4%	14,4%
3 pièces	13,0%	28,8%
4 pièces	25,5%	17,0%
5 pièces	31,4%	16,8%
6 pièces ou plus	24,6%	19,6%
Ensemble	100,0%	100,0%

Source : INSEE 2017 – RGP 2014

3. 1. 6 Les logements vacants

En 2014, l'INSEE recense **3 561** logements vacants sur Mauges Communauté, soit 6,9 % des logements, taux légèrement inférieur au département (7,1%). Leur nombre est supérieur à celui des résidences secondaires.

L'évolution de la part de la vacance montre trois grandes périodes :

- ❖ Entre 1968 et 1990, la part de logements vacants a augmenté passant de 4,8 % en 1968 à 5,7 % en 1990. Cette augmentation se traduit par 870 logements vacants supplémentaires entre 1968 et 1990. Au cours de cette période ce sont les communes déléguées du secteur à faible densité d'équipements qui enregistrent l'augmentation la plus marquée de la part des logements vacants tandis que les centralités principales ont enregistré une baisse. Au niveau des communes nouvelles, ce sont les communes de Mauges-sur-Loire, de Montrevault-sur-Evre et de Sèvremoine qui ont connu les plus fortes progressions de la part de logements vacants. Ce phénomène est également observé à l'échelle départementale durant cette même période.
- ❖ Entre 1990 et 1999, la part de logements vacants a diminué passant de 5,7 % en 1990 à 4,3 % en 1999. Cette diminution se traduit par une baisse du nombre de logements vacants passant de 2 044 en 1990 à 1 710 en 1999. Hormis la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges, l'ensemble des communes nouvelles a enregistré une baisse de la part des logements vacants en particulier à Sèvremoine et à Chemillé-en-Anjou. La baisse de la part des logements vacants est davantage observée au sein des centralités secondaires. En revanche, ce phénomène est différent au niveau du Maine-et-Loire avec un nombre de logements vacants et une proportion dans le parc de logements qui ont progressé sur cette période.
- ❖ Entre 1999 et 2014, la part de logements vacants a progressé passant de 4,3 % en 1999 à 6,9 % en 2014. L'augmentation de la part des logements vacants se traduit par une augmentation du nombre de logements passant de 1 710 en 1999 à 3 561 en 2014. Le nombre de logements vacants a été multiplié par deux au cours de cette période. L'accroissement de la proportion de logements vacants dans le parc de logements se retrouve dans l'ensemble des communes nouvelles et en particulier à Beaupréau-en-Mauges et à Mauges-sur-Loire avec une proportion qui augmente plus rapidement qu'ailleurs. Durant cette période, ce sont les centralités secondaires et les centralités principales qui ont enregistré les plus fortes augmentations de la part de logements vacants. Au niveau départemental, la dynamique est similaire mais toutefois moins marquée, avec un essor du nombre et de la part de logements vacants.

Le nombre et la part des logements vacants

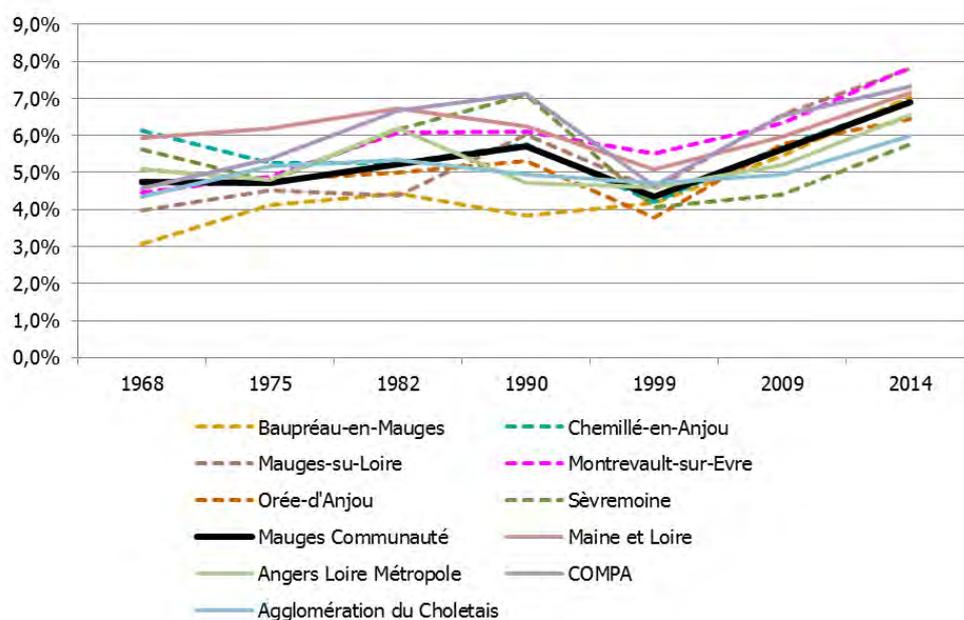
Territoires	1968		1982		1999		2009		2014	
	Nombre	Part								
Beaupréau-en-Mauges	132	3,1%	270	4,4%	315	4,2%	500	5,5%	692	7,1%
Chemillé-en-Anjou	274	6,1%	293	5,2%	286	4,2%	481	5,7%	618	6,9%
Mauges-sur-Loire	158	4,0%	219	4,4%	285	4,5%	497	6,6%	634	7,8%
Montrevault-sur-Evre	171	4,5%	297	6,1%	309	5,5%	416	6,3%	553	7,8%
Orée-d'Anjou	164	5,1%	212	5,0%	195	3,8%	383	5,8%	459	6,5%
Sèvremoine	275	5,6%	402	6,2%	320	4,1%	421	4,4%	605	5,8%
Mauges Communauté	1 174	4,8%	1 693	5,2%	1 710	4,3%	2 698	5,6%	3 561	6,9%
Maine et Loire	11 287	5,9%	17 248	6,7%	16 138	5,1%	21 478	6,0%	27 514	7,1%
Angers Loire Métropole	3 054	5,1%	5 488	6,2%	5 435	4,6%	6 738	5,2%	9 214	6,6%
COMPA	620	4,6%	1 181	6,7%	971	4,6%	1 721	6,5%	2 070	7,3%
Agglomération du Choletais	739	4,3%	1 446	5,3%	1 589	4,7%	1 848	4,9%	2 347	6,0%

Source : INSEE 2017 – RGP 1968-1982-1999-2009-2014

Territoires	1968		1982		1999		2009		2013	
	Nombre	Part								
Mauges Communauté	1174	4,8%	1693	5,2%	1710	4,3%	2698	5,6%	3487	6,8%
Secteur à faible densité d'équipement	137	4,8%	215	6,2%	243	5,9%	286	5,6%	386	7,1%
Pôles de proximité	331	4,8%	543	6,1%	498	4,7%	633	4,9%	890	6,5%
Centralités secondaires	472	4,3%	680	4,8%	707	4,1%	1248	6,0%	1510	6,9%
Centralités principales	234	5,7%	255	4,4%	262	3,5%	531	5,7%	701	7,0%

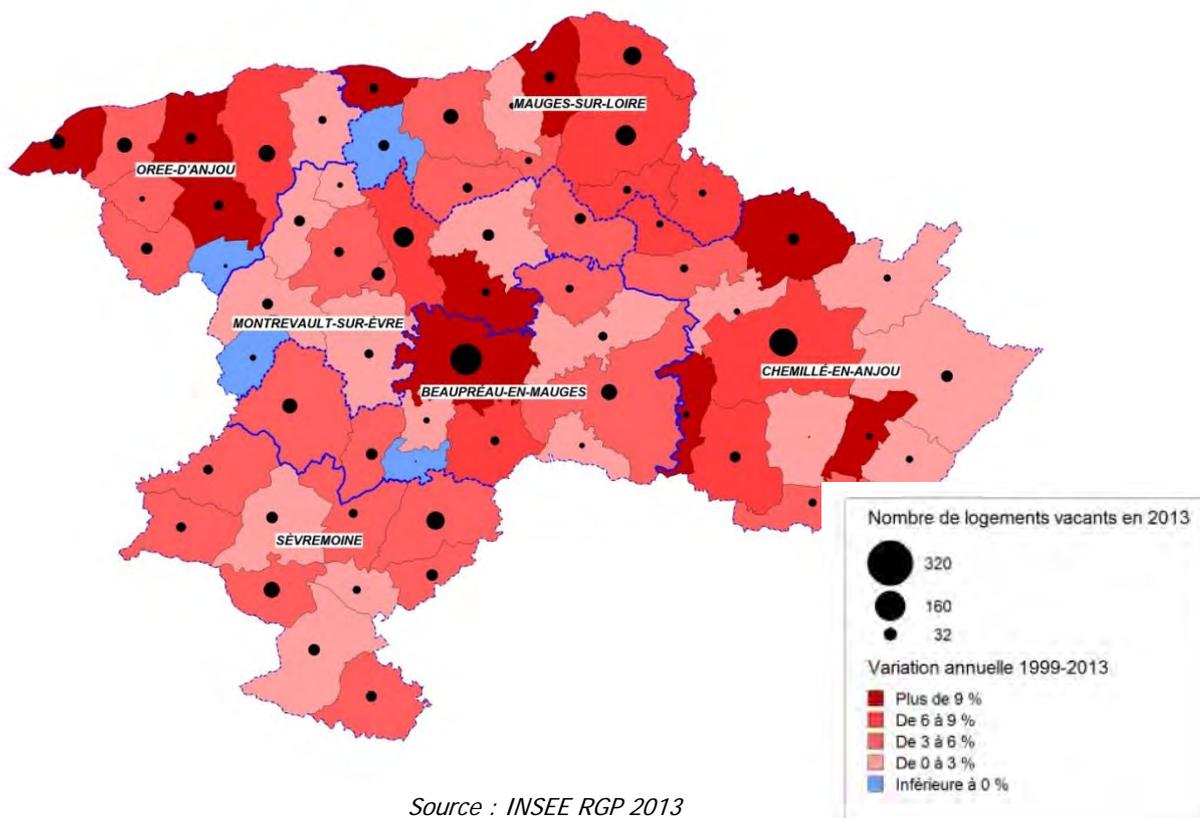
Source : INSEE 2017 – RGP 1968-1982-1999-2009-2013

Evolution de la part des logements vacants



Source: INSEE 2017 – RGP 1968-1982-1999-2007-2014

Nombre de logements vacants en 2013

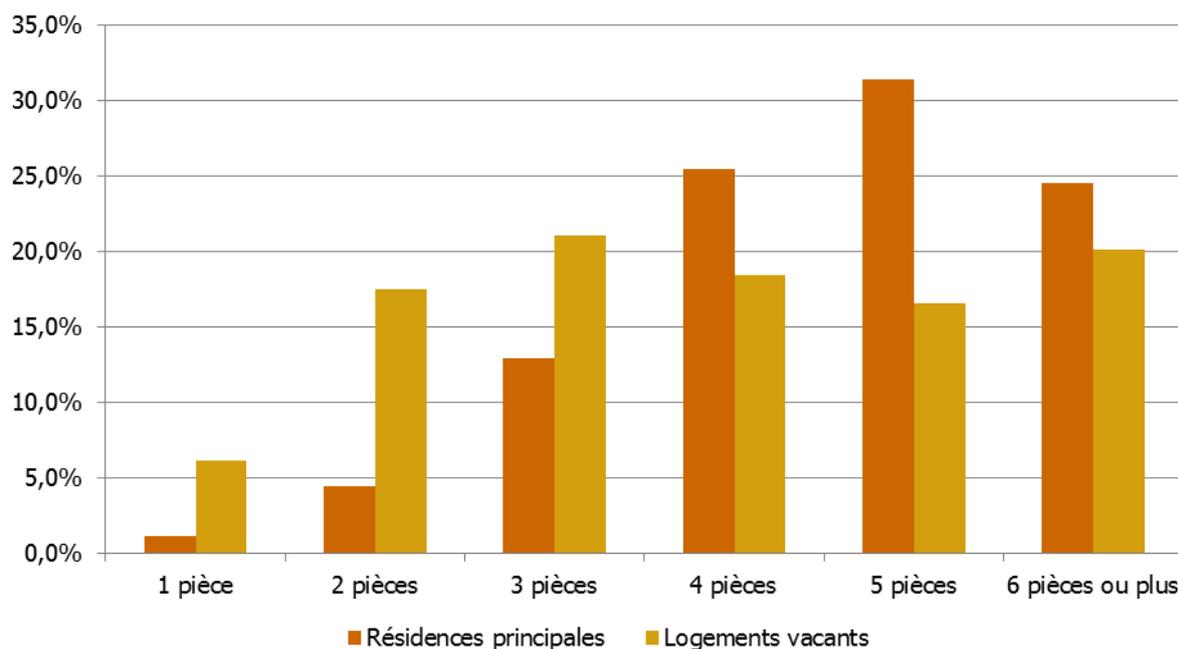


Source : INSEE RGP 2013

La carte ci-dessus montre que la quasi-totalité des communes déléguées a enregistré une progression du nombre de logements vacants entre 1999 et 2013, à l'exception de quatre communes (La Chapelle-Saint-Florent, Saint-Philbert-en-Mauges, La Chaussaire et Saint-Christophe-la-Couperie). Les plus fortes hausses sont observées à Beaupréau (+228 logements vacants), Chemillé (+157 logements vacants). Ces deux communes déléguées portent 22 % des logements vacants supplémentaires de la période.

Au niveau des tailles des logements vacants, les chiffres fournis par l'INSEE montrent que les logements vacants de petites tailles sont en proportion plus nombreux. En effet, en 2014, les logements vacants de type T1-T2 représentent 23,7 % du parc de logements vacants alors que les résidences principales d'une à deux pièces ne représentent que 5,5 % du parc. Même si les logements vacants de grande taille (5, 6 pièces et plus) ne sont pas majoritaires, contrairement aux résidences principales, ils représentent près de 36,7 % de la part des logements vacants.

Comparaison entre la taille des logements vacants et celle des résidences principales



Source : INSEE 2017 – RGP 2014

Afin d'avoir un avis objectif et réaliste, il est apparu nécessaire de confronter les différentes bases de données qui recensent le nombre de logements vacants. Outre la base de données de l'INSEE, celles de Filocom et de la DGFIP permettent de mesurer le nombre de logements vacants.

Il est nécessaire de préciser ici que ces différentes bases de données ont une méthodologie de recensement et de définition des logements vacants différentes.

- ❖ L'INSEE, considère un logement comme vacant si ce dernier est inoccupé et se trouve dans l'un des cas suivants :
 - proposé à la vente, à la location ;
 - déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
 - en attente de règlement de succession ;
 - conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- ❖ Les bases de données DGFIP et Filocom sont issues des déclarations fiscales des propriétaires. La base DGFIP comporte, en outre, un relevé de la date de début de vacance et permet la localisation (à l'adresse et à la parcelle) du logement considéré.

Le nombre de logements vacants

	selon l'INSEE	selon Filocom (dont les logements vacants depuis plus de 3 ans)	selon DGFIP (dont les logements vacants depuis plus de deux ans)
Beaupréau-en-Mauges	692	623 (193)	676 (285)
Chemillé-en-Anjou	618	699 (196)	518 (332)
Mauges-sur-Loire	634	688 (217)	910 (380)
Montrevault-sur-Evre	553	510 (186)	607 (315)
Orée-d'Anjou	459	431 (113)	773 (203)
Sèvremoine	605	597 (185)	686 (291)
Mauges Communauté	3 561	3 548 (1 090)	4 170 (1 806)

Territoires	selon l'INSEE	selon DGFIP (dont les logements vacants depuis plus de deux ans)
Mauges Communauté	3 487	4 170 (806)
Secteur à faible densité d'équipement	386	451 (218)
Pôles de proximité	890	1 053 (505)
Centralités secondaires	1 510	1 814 (790)
Centralités principales	701	852 (293)

Source : INSEE 2017 RGP 2014 – FILOCOM 2015, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP – Liste des locaux vacants de la DGFIP juillet 2017

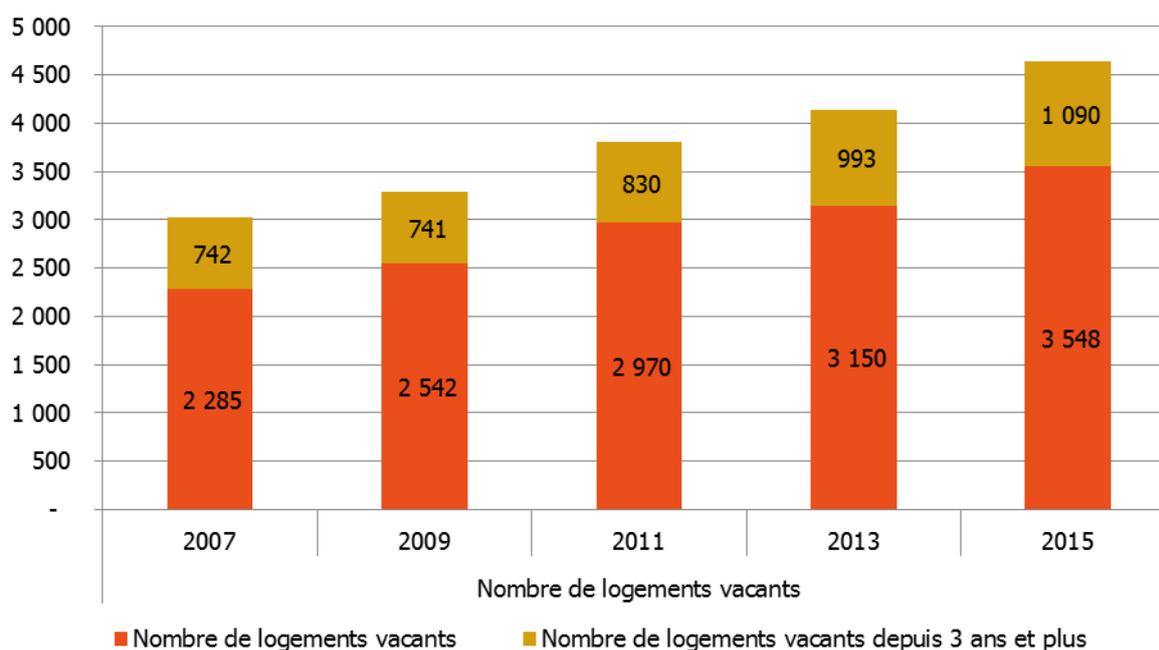
Les données Filocom fournissent également des données sur les logements vacants depuis plus de trois ans. Les évolutions récentes entre 2007 et 2015 montrent une augmentation des logements vacants depuis plus de trois ans sur l'ensemble des communes nouvelles du territoire. Cette augmentation est d'autant plus préoccupante que la proportion de logements vacants depuis plus de trois ans dans le parc total de logements a progressé pour Mauges Communauté passant de 1,6 % en 2007 à 2,0 % en 2015.

D'autre part, dans le cadre de l'élaboration du PLH, les élus de Mauges Communauté ont pu vérifier et mettre à jour la base de données des logements vacants de la DGFIP sur les logements vacants depuis plus de deux ans (antérieur à 2016). Cette analyse a permis d'obtenir les éléments suivants :

	selon la vérification des élus	Part logement en mauvais état insalubrité
Beaupréau-en-Mauges	117	29%
Chemillé-en-Anjou	215	25%
Mauges-sur-Loire	190	35%
Montrevault-sur-Evre	163	25%
Orée-d'Anjou	122	25%
Sèvremoine	129	23%
Mauges Communauté	936	27%

Territoires	selon la vérification des élus	Part logement en mauvais état insalubrité
Mauges Communauté	936	27%
Secteur à faible densité d'équipement	159	38%
Pôles de proximité	263	29%
Centralités secondaires	359	34%
Centralités principales	155	12%

Evolution du nombre de logements vacants depuis de 3 ans sur Mauges Communauté



Source : Filocom 2015

Les élus ont une vision contrastée de la vacance de logements, certains ont le sentiment que la vacance n'est pas un enjeu important pour leur commune alors que d'autres élus ont exprimé qu'il s'agit là d'un enjeu important pour eux. Les entretiens réalisés auprès des professionnels ont également souligné que la vacance est un enjeu pour le territoire de Mauges Communauté.

Evolution du nombre de logement vacants depuis plus de 3 ans et la part des logements vacants depuis plus de 3 ans dans le parc de logements

	2007	2009	2011	2013	2015
Beaupréau-en-Mauges	107	121	137	168	193
	1,2%	1,3%	1,4%	1,7%	1,9%
Chemillé-en-Anjou	143	145	148	183	196
	1,7%	1,7%	1,7%	2,0%	2,1%
Mauges-sur-Loire	130	118	139	190	217
	1,7%	1,5%	1,7%	2,3%	2,6%
Montrevault-sur-Evre	139	134	153	177	186
	2,1%	1,9%	2,2%	2,5%	2,6%
Orée-d'Anjou	87	77	97	102	113
	1,3%	1,1%	1,4%	1,4%	1,5%
Sèvremoine	136	146	156	173	185
	1,4%	1,5%	1,5%	1,6%	1,7%
Mauges Communauté	742	741	830	993	1 090
	1,6%	1,5%	1,6%	1,9%	2,0%
Maine et Loire	5 548	5 541	6 211	7 325	7 750
	1,5%	1,5%	1,6%	1,9%	2,0%

Source : Filocom, 2015

Afin de lutter contre l'augmentation de la vacance, les communes et les EPCI, disposent d'un outil fiscal afin d'inciter les propriétaires à ne pas laisser vacant leurs logements. Ainsi, depuis la loi de 2006 portant Engagement National pour le Logement, les communes dans lesquelles la TLV (Taxe sur les Logements Vacants) ne s'applique pas ont la possibilité de voter une taxe appelée **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**¹⁰.

Certaines communes ont décidé d'instaurer récemment cette taxe. C'est le cas notamment à Sèvremoine, Chemillé-en-Anjou, Orée d'Anjou et sur certaines communes déléguées de Mauges-sur-Loire et de Montrevault-sur-Evre.

¹⁰ Taxe instaurée par l'article 1407 bis du Code Général des Impôts. Les logements concernés doivent être à usage d'habitation (appartements ou maisons) et vacants depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Sont exemptés les logements concernés par une vacance involontaire (logement voué à la démolition ou mis en vente ou en location au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur), ceux occupés plus de 90 jours consécutifs, les logements nécessitant des travaux importants pour être habitable (le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement) et les résidences secondaires.

3.2 Les différentes réponses aux besoins spécifiques

Les manques et/ou difficultés dans le parcours résidentiel sur le territoire se situent en début et en fin de parcours, c'est-à-dire pour les personnes âgées et les jeunes.

3. 2. 1 Le logement des personnes âgées

D'après une note de la région Pays de la Loire et les scénarios de l'INSEE, d'ici 2040 : 25 % de la population départementale aura plus de 65 ans, contre 17,1 % actuellement : le territoire se situe légèrement en-dessous de cette moyenne (16,2 %).

Ce thème a été soulevé dans l'ensemble des communes rencontrées avec celui du maintien à domicile et l'augmentation/adaptation de l'offre.

La Maison Départementale de l'Autonomie (MDA) offre un portail d'information qui recense toutes les aides et dispositifs existants, ainsi qu'un annuaire des établissements.

A. L'accueil collectif



La Jumelière – Résidence l'Angevine – ASTUS 2017

Le département du Maine et Loire est le 3^{ème} département de France pour son taux global d'équipement et le 11^{ème} en places médicalisées. Le territoire de Mauges Communauté offre un panel important d'hébergements spécialisés : 185 lits/1 000 personnes, contre 137 à l'échelle départementale. Pourtant, aux dires des acteurs contactés et des élus, des demandes restent insatisfaites.

Le département finance la prise en charge des frais de séjour en établissement, sous conditions de ressources de la personne concernée.

En 2014, le coût moyen mensuel de l'hébergement en EHPAD sur le secteur était de 1 741 €.

L'âge moyen d'entrée en EHPAD est actuellement autour de 85 ans pour la région Pays de la Loire. Et d'après l'ARS l'hébergement en EHPAD ne constituera plus, à terme, la solution numéro 1. Il s'agit dès à présent de réfléchir à l'accompagnement à mettre en œuvre auprès des personnes âgées, notamment des propriétaires occupants, pour leur maintien à domicile.

Type d'hébergement	Nombre de sites	Communes
31 EHPAD	6	Beaupréau en Mauges
	6	Chemillé en Anjou
	5	Mauges sur Loire
	3	Montrevault sur Evre
	5	Orée d'Anjou
7 Résidences autonomie	6	Sèvremoine
	1	Beaupréau en Mauges
	2	Mauges sur Loire
3 Résidences services	4	Sèvremoine
	2	Mauges sur Loire
4 logements adaptés groupés	1	Orée d'Anjou
	1	Chemillé en Anjou
	1	Mauges sur Loire
	1	Montrevault sur Evre
	1	Orée d'Anjou

Source : Gérontopôle – déc. 2017

B. Le maintien à domicile

L'adaptation des logements au vieillissement répond au souhait de rester à domicile le plus longtemps possible en rendant plus fonctionnels des logements spacieux et peu adaptés.

Lors des entretiens réalisés, l'apport important du monde associatif (ADMR)...parfois fragilisé par des difficultés de professionnalisation a été souligné.

Un déséquilibre existe entre la demande et la typologie de logements proposés : les personnes âgées en campagne qui souhaitent se rapprocher du bourg et des services ont du mal à trouver un produit adapté, en particulier pour des raisons d'accessibilité.

La présence des services « *CLIC et MAIA (coordination et information) permet d'informer, d'orienter et de prendre en charge les personnes âgées sur le territoire* » (Contrat Local de Santé 2017-2021).

L'offre de service de santé sur le territoire participe à la qualité du maintien à domicile. Ainsi, il existe actuellement 5 maisons de santé et une en projet. Il est toutefois précisé dans le CLS une difficulté d'accès de certains territoires à ces services. L'offre médico-sociale est diversifiée. Cependant il est signalé dans le Contrat Local de Santé : « *l'insuffisance de capacités installées pour prendre en charge les personnes âgées désorientées au sein d'unités dédiées.* »

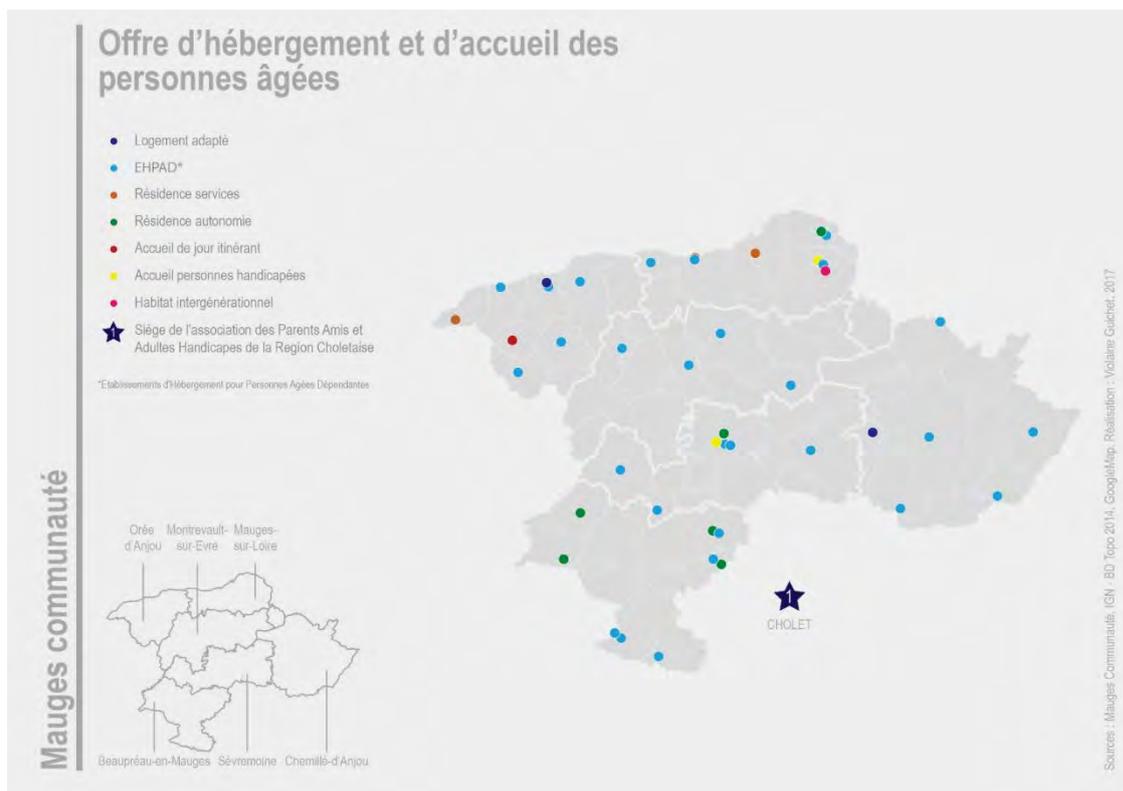


Pour favoriser le maintien à domicile, la présence d'accueil et d'hébergements temporaires est primordiale. A titre d'exemple, l'association « au fil de l'âge » à Orée d'Anjou, propose depuis 2012 un accueil itinérant destiné aux personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparents, 4 jours par semaine. Ce service permet aux aidants d'avoir un temps de répit.

Sur la période 2007-2016, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat a subventionné 2228 logements pour des travaux en lien avec la perte d'autonomie et le maintien à domicile, soit 44 % des logements aidés.

Récapitulatif des aides du conseil départemental :

- ❖ une aide-ménagère, sous forme d'heures allant de 30 à 24 heures par mois en fonction de la composition du ménage, sous condition de ressources et d'âge ;
- ❖ une aide aux repas, sous conditions de ressources ;
- ❖ l'aide personnalisée d'autonomie à domicile ou en établissement : son montant dépend du degré d'autonomie et des ressources de la personne.



C. L'accueil familial

145 places à l'échelle du département.

20 places sur le territoire réparties chez 12 accueillants familiaux.

Commune	Nombre de places					
	Place permanente PA	Place temporaire PA	Place permanente PH	Place temporaire PH	Place permanente PA/PH	Place temporaire PA/PH
Beaupreau en Mauges	0	0	1	0	2	1
Chemillé en Anjou	0	0	1	0	4	0
Mauges sur Loire	0	0	3		5	1
Orée d'Anjou	0	0	0	0	2	0
	0	0	5	0	13	2

Source des données : CD49 - DGADSS - DOAA - 2SAD - Accueil familial et social - janvier 2018

Document réalisé par : Mission ingénierie de la DOAA - 23/01/2018

D. Le logement social

Patrimoine de Maine et Loire habitat

Logts adaptés	Pers.Agée	
	Nb	%
BEAUPREAU-EN-MAUGES	44	9%
CHEMILLE-EN-ANJOU	48	9%
MAUGES-SUR-LOIRE	20	4%
MONTREVAULT-SUR-EVRE	23	9%
SEVREMOINE	24	8%
Total général	159	8%

Par ailleurs, en matière de maintien des personnes âgées à leur domicile, le groupe Gambetta a pour orientation stratégique de la politique sociale « *l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap* ».

E. Une diversification de l'offre locale en cours

Plusieurs projets ont été mentionnés lors de rencontres communales, faisant état d'une réelle volonté de mettre en œuvre des opérations offrant une mixité tant générationnelle que fonctionnelle.

Des logements labellisés **Habitat Senior services** (HSS+) d'Immobilière Podeliha ont été réalisés sur Sèvremoine et Orée d'Anjou.

Ce concept recouvre les points suivants :

- ❖ Label national pour les logements sociaux adaptés au vieillissement ;
- ❖ Pour les personnes de + de 65 ans autonomes (GIR 6 & 5) ;
- ❖ Aménagement du logement, des parties communes et des abords de l'immeuble ;
- ❖ Logements ordinaires situés en milieu urbain et à proximité des commerces.

Sur la commune de Chemillé, le foyer Chalopin (30 logts) et des petits T2, avec assistance AAHMA (Association d'Aide aux Handicapés Mentaux Adultes), offre une alternative aux structures collectives.

L'association « **le temps pour toiT** » accompagne l'habitat intergénérationnel, en favorisant la mise en relation entre hébergeurs et hébergés, contre services rendus. Ce type d'hébergement permet de créer une offre de logements temporaires pour les jeunes. Lors du forum habitat, la difficulté de cohabitation à long terme a été soulevée.

La création de logements adaptés à ces types de population correspond bien à un besoin, mais les personnes concernées ne vont « naturellement » pas vers ce type de bien. Il y a un travail d'appropriation à faire.

Sur la commune de Chemillé, un travail est engagé dans ce sens avec l'association **Habit'âge** « *pour permettre aux personnes retraitées de réfléchir à leur propre projet d'habitat* ». Des ateliers ont été proposés aux habitants sur plusieurs jours en janvier et février 2018 sur ce thème. Cette action est portée par le secteur « retraités » du **centre social du Chemillois**. Le secteur « retraités » mène depuis plusieurs années une réflexion sur le logement et l'hébergement, dans le souci d'anticiper les besoins liés au vieillissement en respectant le projet de chacun, « *afin de choisir et non subir son habitat* » (Mme Martin-Daudin, Centre social du chemillois).

Sur la commune de Bouzillé la société coopérative et associative **Hamosphère** accompagne un projet d'habitat collectif pour personnes âgées. Il s'agit de créer 6 logements réversibles et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le projet s'articule autour d'une maison existante, qui accueillerait des espaces communs aux habitants ainsi que le logement de fonction des personnes qui assureront l'accompagnement des personnes âgées résidentes. Habitat réversible car les logements sont mobiles, juste posés sur le sol. Ce projet est en phase d'étude de faisabilité. L'association a eu 2 autres demandes sur le territoire, à l'initiative de groupes d'habitants : sur St Macaire (Sèvremoine) et Beaupréau en Mauges.

Association pluridisciplinaire, le Gérontopôle a pour triple finalité d'être :

- ❖ un **lieu de rencontre, de convergence et de concertation** des collectivités, des entreprises, des associations, des laboratoires, des écoles... acteurs locaux ou régionaux portant des initiatives en faveur du « bien vieillir »
- ❖ une structure en charge du **montage**, de **l'accompagnement** ou de la **réalisation de projets et d'études** d'intérêt général concernant le vieillissement
- ❖ un **centre de ressources et d'expertises** complémentaires accessible aux entreprises, aux collectivités pour accompagner leurs projets innovants.

Le Gérontopôle a effectué une mission auprès de Mauges Communauté qui vise à mettre en œuvre, dans le cadre d'un « CAP Longévité Habitat », des orientations pour prendre en compte le vieillissement sur le territoire. Ce travail se décompose en trois temps :

- ❖ un diagnostic des évolutions socio-démographique et de **l'habitat des personnes seniors** ;
- ❖ des hypothèses pour répondre aux problématiques et aux enjeux soulevés lors du diagnostic ;
- ❖ un plan d'actions détaillant les objectifs, les enjeux et les principes de la politique développée avec des fiches-actions dédiées.

3. 2. 2 Le logement des jeunes et des apprentis

Un territoire jeune : 39 % de la population a moins de 30 ans.

A. La situation actuelle



La création de deux résidences habitat jeunes (RHAJ) du territoire découle de l'étude menée en 2009 par l'Union Régionale de l'Habitat Jeunes (URHAJ).

En septembre 2014 une résidence de 10 logements a ouvert à Beaupréau, portée par Sèvre Loire Habitat.

La résidence est composée de 2 T1 (-20m²) et de 8 T1' (25 m²). Il n'y a pas de liste d'attente mais le remplissage de la résidence ne pose aucune difficulté.

Le taux d'occupation est de 95 à 97 % en moyenne.

Le public de cette résidence est très hétérogène : jeunes travailleurs, lycéens, étudiants, apprentis. Le rayonnement va jusqu'à Montrevault sur Evre (entreprise ERAM-GEMO).

Une réflexion sur l'extension à 15 logements est en cours.

En septembre 2016 une résidence de 20 logements a ouvert à Chemillé, portée par Maine et Loire Habitat.

La résidence est composée de 4 T1 (-20m²), 15 T1bis (25 m²) et de 1 T2.

Le taux d'occupation est de 98 % en moyenne.

La résidence pourrait être remplie avec les étudiants du BTS (lycée proche). Des jeunes d'Angers ou de Cholet demandent également ce foyer qui se situe à mi-chemin avec un bon accès autoroutier.

Depuis 2009, des permanences Accueil Information Orientation Logement Jeunes ont été initiées sur ces 2 sites. Ces permanences, sur rendez-vous, touchent une vingtaine (22) de jeunes par an depuis leur création.

De son côté, Montrevault-sur-Evre a engagé une réflexion à l'échelle du pôle Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault incluant une étude sur un projet de logement jeunes avec l'URHAJ (Union Régionale Habitat Jeunes). Beaupréau-en-Mauges prévoyait un agrandissement de 5 studios sur la résidence située en centre-ville de Beaupréau mais le diffère pour ne pas gêner le projet de Montrevault-sur-Evre. Ces projets d'étude à l'échelle communale se heurtent à la définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat, qui a été soumis à délibération en décembre 2017 et qui prévoit que Mauges communauté est compétente en matière d'étude sur le logement et l'hébergement des jeunes. En cohérence avec cette compétence, il est proposé d'identifier les besoins en engageant une étude-diagnostic globale à l'échelle à l'échelle communautaire, tout en évitant au maximum de retarder le projet de Montrevault-sur-Evre.

B. Les dispositifs existants pour les jeunes

PASS LOGEMENT

Les associations Habitat Jeunes ont été mandatées par le Conseil Régional pour instruire les dossiers du Pass Logement.

« Ce dispositif s'adresse aux – de 30 ans qui :

- Souhaitent louer un logement en Pays de la Loire ;
- Sont contraints de présenter une caution solidaire ;
- Ne peuvent bénéficier d'aucun autre dispositif (Loca-pass, Caution locative étudiante, Visale, Fonds de solidarité pour le logement).

Avec le **Pass Logement**, c'est la Région Pays-de-la-Loire qui se porte caution auprès du propriétaire et assure le paiement des loyers et charges en cas d'impayés.

La caution régionale peut **couvrir jusqu'à 18 mois de loyers** dans la limite mensuelle de :

- ❖ 500€ pour une personne (charges comprises)
- ❖ 650€ pour deux personnes et plus (charges comprises)

Le montant global maximum est de 9 000€ pour une personne et de 11 700€ pour deux personnes et plus. » (Source : site du CRIJ Pays de la Loire).

MOBILI-JEUNE

Les associations Habitat Jeunes et Action Logement travaillent en collaboration sur la question de la mobilité via le dispositif « Mobili-jeunes ».

L'aide au logement Mobili-Jeune s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans en formation en alternance dans une entreprise du secteur privé ou agricole, dont la rémunération est égale ou inférieure au SMIC brut.

Mobili-Jeune consiste en une subvention de 10 à 100€ par mois sur la redevance ou le loyer (APL déduite). Cette aide est possible sur une durée de 36 mois maximum, à renouveler chaque année, pour tout type de logement.

VISALE

Le dispositif VISALE permet d'obtenir un cautionnement gratuit qui facilite l'accès à un logement du parc privé. Il s'agit d'une caution accordée par Action Logement au locataire pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives de sa résidence principale, dans le parc privé, en cas de défaillance.

Les bénéficiaires de ce dispositif sont :

« ▪ *Les jeunes de moins de 31 ans en situation d'emploi y compris les fonctionnaires non titularisés et les salariés du secteur agricole, en formation alternée, en contrat de qualification, en stage en entreprise, en recherche d'emploi, les autoentrepreneurs ainsi que les étudiants boursiers ou les étudiants non boursiers indépendant fiscalement.*

▪ *Les salariés de 31 ans ou plus d'une entreprise du secteur privé non-agricole en recherche de logement dans le parc privé, embauché ou avec promesse d'embauche depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé), dans la limite de la validité du contrat de travail.* » (Source : site internet action logement).

Action logement a réalisé une campagne d'information en avril 2017 avec les agences, les mairies, les associations du Maine et Loire, et les derniers chiffres recensés montrent un réel intérêt sur ce dispositif aussi bien de la part du locataire que du propriétaire.

A fin novembre 2017, 800 demandes Visale en Maine et Loire et 3400 en Pays de Loire étaient enregistrées. Aux dires de l'association, c'est un produit en plein développement et des campagnes d'informations sont prévues. Ce dispositif va évoluer pour s'adresser à une plus large population.

LE GRENELLE DE L'APPRENTISSAGE

Dans le cadre du Grenelle de l'apprentissage porté par le Conseil régional Pays de la Loire, l'association Habitat Jeunes a été mandatée pour porter un dispositif expérimental d'hébergement temporaire chez l'habitant en milieu rural. A terme, l'objectif est de pouvoir étendre ce dispositif.

Pour l'association il s'agit de :

- 1- Communiquer
- 2- Trouver les hébergeurs potentiels
- 3- Vérifier l'adéquation offre/demande
- 4- Mettre en relation

C. Les difficultés

Certains publics jeunes ne trouvent pas de réponse adaptée sur le territoire, il s'agit :

- ❖ des mineurs en apprentissage, pour qui l'hébergement chez l'habitant serait plus adapté que la RHAJ ;
- ❖ des jeunes suivis par l'aide sociale à l'enfance.

Dans l'avenir il serait souhaitable de pouvoir développer des offres flexibles, notamment l'hébergement chez l'habitant.

Il sera nécessaire de développer la communication sur les dispositifs existants.

Si de nouvelles résidences étaient envisagées, un minimum de 15 logements est requis pour l'équilibre et la fiabilité de l'opération.

Pour rappel, les entretiens avec les entreprises ont également soulevé des difficultés pour les jeunes de trouver un logement adapté au niveau de la taille et de leur revenu.

3. 2. 4 Le logement des personnes handicapées

Aujourd'hui les personnes handicapées souhaitent être intégrées dans la ville, sans être stigmatisées. La tendance est donc la création de logements adaptés dans le diffus, sous forme de petits ilots.

L'accueil temporaire en famille d'accueil est peu développé sur le territoire de Mauges Communauté.

Les réponses actuelles du territoire

L'offre en établissements pour adultes en situation de handicap est plus élevée sur le territoire que sur le reste du département du Maine et Loire.

Seule l'offre pour adultes handicapés vieillissants est limitée (Unités pour personnes handicapées vieillissantes).

Il y a 2 foyers pour personnes handicapées sur la commune de Chemillé en Anjou, offrant un total de 31 places.

Sur le territoire 2 accueillants familiaux pour personnes âgées handicapées ont été recensés par le Gérontopôle, à Beaupréau et à Mauges sur Loire.

Logts adaptés	Handicape	
	Nb	%
BEAUPREAU-EN-MAUGES	37	8%
CHEMILLE-EN-ANJOU	98	18%
MAUGES-SUR-LOIRE	21	5%
MONTREVAULT-SUR-EVRE	11	4%
SEVREMOINE	46	15%
Total général	213	10%

En matière de maintien des personnes souffrant d'un handicap, le groupe Maine-et-Loire Habitat a pour orientation stratégique de la politique sociale « *l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap* ».

3.2. 5 Les populations défavorisées

A. Les réponses actuelles du territoire

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2013-2018 relève pour le secteur 4-7, qui couvre l'actuel territoire de la Communauté et plus, « *une absence d'hébergements et de logements accompagnés au regard des besoins des populations spécifiques* ».

Logements d'urgence : 24 logements d'urgence ont été recensés lors des entretiens

Les logements d'urgence dans les communes de Mauges Communauté

Beaupréau en Mauges	4 logements
Chemillé en Anjou	9 logements dont 5 pour les sans domicile fixe
Montrevault sur Evre	3 logements
Mauges sur Loire	2 logements
Sèvremoine	6 logements : dont 2 gérés par une association dont 2 gérés par le CCAS affectés aux réfugiés dont 2 gérés par une congrégation

Source : Entretiens ASTYM-ASTUS - 2017

Lors des entretiens, la commune de Beaupréau en Mauges a fait part d'un manque d'au moins un logement sur son territoire.

Production modeste de logements PLAI (PDALPD) :

Pour le territoire de Mauges Communauté, de 2013 à 2017 sur 806 agréments de logements sociaux, 168 concernaient des logements PLAI, c'est-à-dire 20,8 % de la production sur cette période.

B. Le plan de lutte contre la pauvreté

Le plan de lutte contre la pauvreté - domaine logement hébergement, de 2015, relevait l'absence, sur le secteur de Cholet, comprenant Mauges Communauté :

- ❖ de centre maternel, structure qui a pour but de soutenir et d'assurer l'insertion des femmes enceintes et des mères en difficultés. Ces femmes sont logées au sein du centre et sont suivies par des psychologues, des médecins et des assistantes sociales.
- ❖ de Lits Halte Soins santé (LHSS), qui sont des structures permettant la prise en charge d'hébergement pour les personnes sans domicile fixe présentant des problèmes de santé bénins « *ne pouvant être prises en charge par d'autres structures, dont la pathologie ou l'état général, somatique ou psychique, ne nécessite pas une prise en charge hospitalière ou médico-sociale spécialisée mais est incompatible avec la vie à la rue.* » (site : solidarites-sante.gouv.fr).

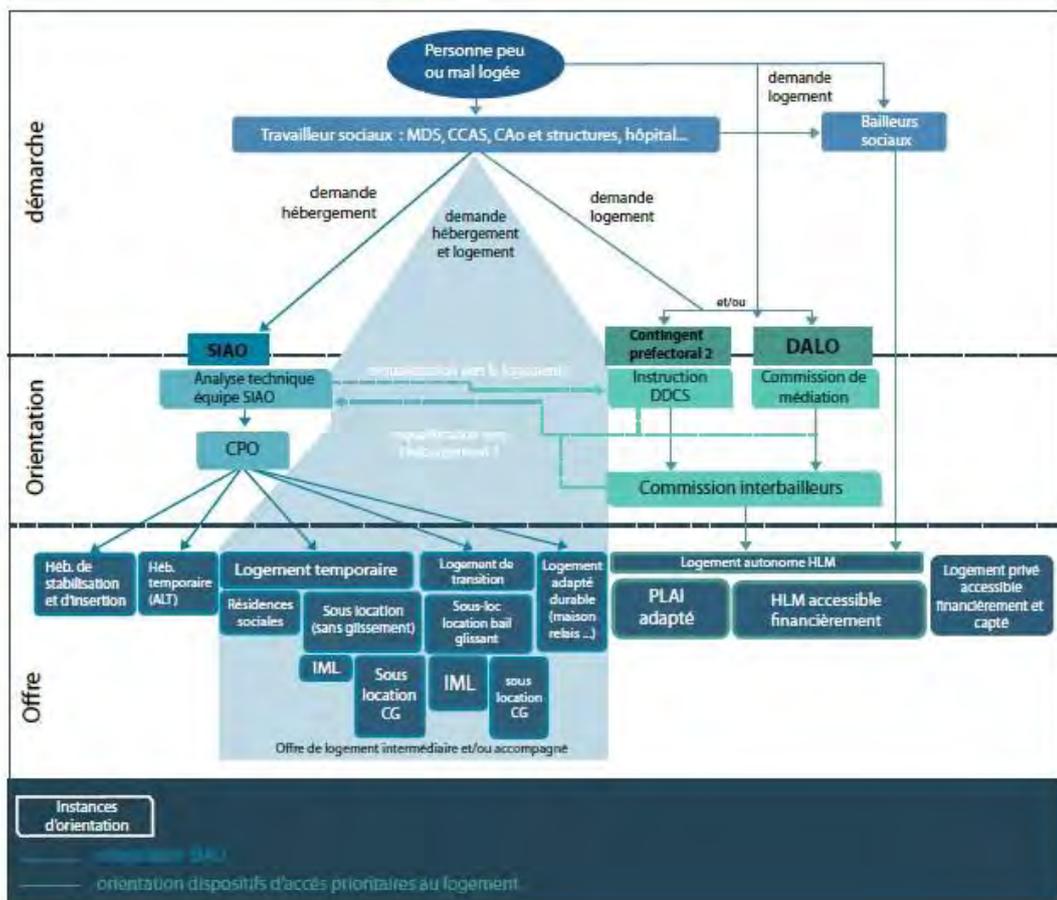
Le bilan faisait état sur le secteur de Cholet d'une augmentation du besoin pour :

- ❖ Les personnes présentant des difficultés de maintien dans le logement ;
- ❖ Les personnes vivant dans l'habitat précaire ;
- ❖ Les personnes sortant de l'hôpital psychiatrique ;
- ❖ Les personnes sortant de l'aide sociale à l'enfance.

Ce dernier point a également été relevé lors des entretiens, notamment auprès de l'association Habitat Jeunes.

3. 2. 6 Les circuits d'accompagnement

Le PDALPD propose une schématisation des circuits et procédures à l'œuvre en 2013, « *pour témoigner de la complexité du système d'orientation hébergement-logement et des dispositifs.* »



A. Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) 49 est un dispositif de la veille sociale inscrit au code de l'action sociale et familiale : "*Dans chaque département est mis en place, sous l'autorité du représentant de l'Etat, un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir les personnes sans abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état. Cette orientation est assurée par un service intégré d'accueil et d'orientation, dans les conditions définies par la convention conclue avec le représentant de l'État dans le département prévue à l'article L. 345-2-4.*"

Le SIAO gère les listes d'attentes des structures d'hébergement. La structure donne l'orientation adéquate pour chaque requérant DALO.

Les objectifs visés sont les suivants :

- ❖ garantir la continuité des parcours d'insertion en décloisonnant et en harmonisant les pratiques des acteurs ;
- ❖ apporter une réponse adaptée en termes d'orientation vers un hébergement des personnes en difficulté pour éviter les ruptures de parcours.

Les résultats attendus sont les suivants :

- ❖ Faciliter le maintien dans l'emploi des publics sans hébergement ou en voie de l'être ;
- ❖ Favoriser le maintien dans une démarche d'insertion professionnelle des publics sans hébergement ou en voie de l'être.

Les données du SIAO ne sont disponibles qu'à l'échelle de l'arrondissement. Le secteur de Mauges Communauté est intégré à l'arrondissement de Cholet.

Dans la publication du tableau de bord 2016 du SIAO, on relève que :

- ❖ 1 761 ménages ont fait appel au 115 sur le département, dont 16 % pour l'arrondissement de Cholet, soit entre 15 et 22 demandes par mois ;
- ❖ Cet arrondissement est marqué par une surreprésentation des ménages ayant leur propre domicile (23 % contre 18 % pour l'ensemble des demandes) ;
- ❖ Le motif le plus invoqué au moment de la demande est celui de la rupture ou violence familiale ou conjugale (38 %) puis vient l'absence de logement ou l'insalubrité du logement pour 19 % ;
- ❖ Au 01/02/17, 408 ménages étaient sur liste d'attente, avec un délai moyen d'attente de 69 jours sur l'arrondissement de Cholet ;
- ❖ La durée médiane de séjour sur l'arrondissement est de 220 jours (278 jours à l'échelle du département). A noter que cette durée est en constante et régulière augmentation.

En 2016, à l'échelle de Mauges Communauté, le SIAO a recensé :

- ❖ 12 places en hébergement d'urgence ; 37 places à l'échelle de l'arrondissement ;
- ❖ 1 place en hébergement d'insertion ; 85 places à l'échelle de l'arrondissement ;
- ❖ 11 logements adaptés ; 1213 logements à l'échelle de l'arrondissement.

Il y a eu 52 demandes émanant de ménages du territoire de Mauges Communauté en 2016, et 154 sur la Communauté d'agglomération du choletais.

B. Droit Au Logement Hébergement Opposable (DALHO)

Le Droit Au Logement Opposable, garanti par l'État, a été institué par la loi du 5 mars 2007.

« Il permet à ceux qui ne peuvent accéder à un logement décent et autonome par leurs propres moyens d'effectuer un recours amiable devant une commission de médiation qui est chargée de se prononcer sur le caractère prioritaire des demandes de logement et d'hébergement. » (site maine-et-loire.gouv.fr). *« Ce droit est dit opposable, c'est-à-dire que le citoyen peut demander à une commission de reconnaître son droit en déposant un recours amiable »*

La commission DALO peut demander une situation d'urgence et donc un reclassement des listes d'attentes gérées par le SIAO.

La commission traite de 110 à 120 dossiers par an. 93,7 % des ménages prioritaires ont reçu une offre de relogement ou d'accueil adapté, contre 85 % à l'échelle régionale et 48 % à l'échelle nationale.

Le comptage des requérants DALHO (personnes ayant fait un recours amiable devant la commission du droit au logement opposable du Maine-et-Loire) sur la période 01/01/2014 - 31/12/2017, en fonction de l'adresse du requérant déclarée dans sa demande fait état :

- ❖ Sur le secteur de l'agglomération des Mauges : de **15 requérants dont 9 reconnus prioritaires** et devant être relogés/hébergés en urgence (en cas d'hébergement, il s'agit de l'hébergement stable au sens large géré par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation : SIAO 49) ;
- ❖ Sur tout le département : de **423 requérants** (348 recours pour un logement et 75 recours pour un hébergement) dont 182 reconnus prioritaires et devant être relogés/hébergés en urgence (dont 154 pour un logement et 28 pour un hébergement).

3. 2. 7 Les Gens du Voyage

Trois aires d'accueil existent sur le territoire à Beaupréau en Mauges, Chemillé en Anjou et Sèvremoine. Elles sont peu fréquentées : de 3% à Beaupréau à 8 % à Sèvremoine en 2016.

Une aire permettant d'accueillir une résidence mobile a été recensée à Montrevault-sur-Evre.

Une dizaine de cas de stationnements illicites ont été rapportés sur le territoire, avec un cas particulier sur Torfou d'implantation sauvage.

Il y aurait une dizaine de familles sédentarisées sur le territoire.

La Communauté d'Agglomération a obligation d'avoir une aire de grands passages, le choix retenu a été celui d'une aire « mouvante » annuellement. A noter qu'aucun groupe n'a stationné sur ce territoire en 2016 et en 2017.

Ce type de fonctionnement semble convenir aux besoins et attentes.

Les préconisations du schéma 2018-2023 pour Mauges communauté sont les suivantes :

- ❖ Améliorer la gestion et le fonctionnement des aires d'accueil existantes ;
- ❖ Identifier le besoin de création d'une nouvelle aire d'accueil sur le territoire ;
- ❖ Engager l'animation et le suivi du projet social local ;
- ❖ Assurer la sécurité juridique des occupants des terrains familiaux existants et développer, si besoin, la production d'habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2018-2023, approuvé en décembre 2018, pointe la mauvaise localisation de l'aire d'accueil de Chemillé et interroge son devenir. A noter que la relocalisation de ce terrain n'est pas prévue au PLU.

Le SDAHGV propose la réalisation d'un « *diagnostic afin de quantifier et identifier les besoins et problématiques sur ce territoire avant 2020 ; et de mettre en œuvre les réponses adaptées avant 2023* », ce au vu des stationnements illicites, notamment sur la commune de Mauges-sur-Loire.

Le SDAHGV recommande pour Mauges Communauté « d'examiner la situation des familles implantées sur des terrains privés non conformes aux règles d'urbanisme ». Mauges Communauté est invitée à mener un diagnostic d'ici 2020 et de mettre en œuvre les réponses adaptées avant 2023 ».

3.2.8 Les orientations du Contrat Local de Santé en faveur des personnes âgées, des personnes handicapées, des publics spécifiques

Deux fiches-actions du Contrat Local de Santé (CLS) 2017-2021 sont plus particulièrement en lien avec l'habitat :

- ❖ La fiche action 1-3 : développer l'offre en logements adaptés qui se décline en deux sous-action :
 - 1-3-1- Organiser un ou plusieurs débats publics sur le sujet du logement adapté
 - 1-3-2- Evaluer l'opportunité de créer des logements intermédiaires ;
- ❖ La fiche action 3-6 : repenser l'offre dans une logique de parcours, qui se décline en 3 sous- actions :
 - 3-6-1- Identifier des opportunités de transformation de l'offre permettant l'émergence de nouvelles offres en adéquation avec les besoins du territoire ;
 - 3-6-2- Evaluer les besoins de répit des personnes âgées et des aidants et la réponse apportée ;
 - 3-6-3- Encourager l'émergence d'initiatives de type mutualisation d'un véhicule adapté, transport adapté, transports et visiteurs solidaires.

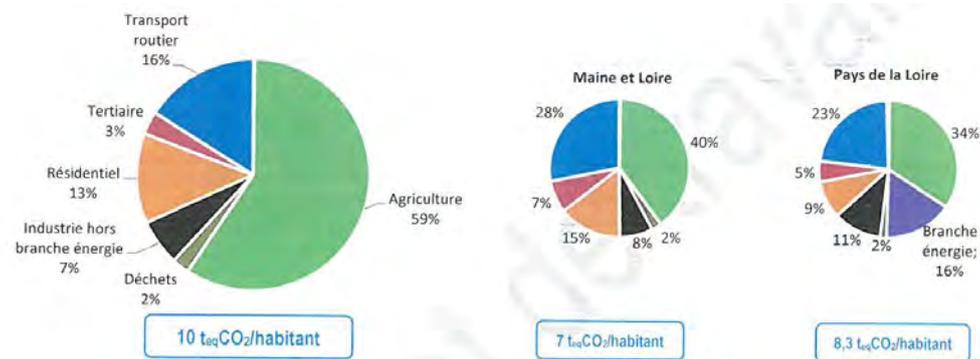
A noter que l'axe 1 « promotion et actions de prévention de la santé » peut également concerner la problématique du logement à travers la question du mal logement et du saturnisme notamment.

3.3 Situation énergétique de l'habitat

3.3.1 Les émissions de Gaz à Effet de Serre liées au secteur résidentiel

Selon le service transition énergétique de Mauges Communauté et dans le cadre de l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), en 2014 Mauges Communauté représente 21% des émissions (soit 1 192 kteqCO₂) de gaz à effets de serre (GES) du département. Depuis 2008, la tendance s'oriente vers une légère baisse des émissions de gaz à effets de serre (-08%/an). « Les émissions par habitant sont supérieures à celles du département et de la région principalement du fait de la plus faible densité du territoire ».

Répartition des émissions GES sur Mauges Communauté



Source : Basemis, Air Pays de la Loire, traitement SIEMML

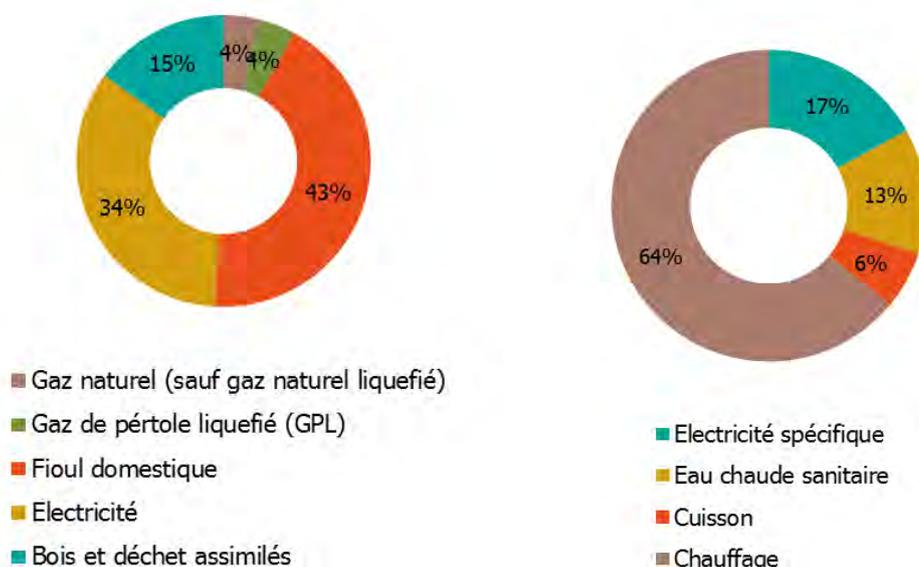
Selon les données créées dans le cadre du dispositif Air Pays de la Loire et traitées par le Syndicat Intercommunal d'Énergie de Maine-et-Loire (SIEMML), la grande majorité des émissions de gaz à effet serre pour la sphère résidentielle sont d'origine énergétique. Ainsi « avec 876 GWh en 2014 le secteur résidentiel est le premier secteur de consommation du territoire avec une légère tendance à la baisse depuis 2008 : -2,2%/an (département : -2,7%/an). » (source : SIEMML). La grande majorité de la consommation des résidences principales est issue des maisons individuelles (97%).

« Le mix énergétique est majoritairement dominé par le fioul et l'électricité qui représente 77% de la consommation des maisons individuelles. Le chauffage est le principal usage avec 64% de la consommation des maisons individuelles. La consommation de chauffage par maison individuelle est de 12 283kWh/maison, ce qui est supérieur de 8% à la moyenne départementale » (source : SIEMML). Il est également à noter que la combustion bois dans les maisons individuelles est problématique dans la mesure où elles sont peu performantes et sont responsables de la quasi-totalité des particules fines et des Composés Organiques Volatils Non Méthaniques. Toutefois, le recours au bois-énergie peut s'avérer une solution de substitution dans les conditions maîtrisées (installations performantes et combustible de bonne qualité).

Mauges Communauté

Répartition par type d'énergie – maison (RP)

Répartition par usage –maison (RP)



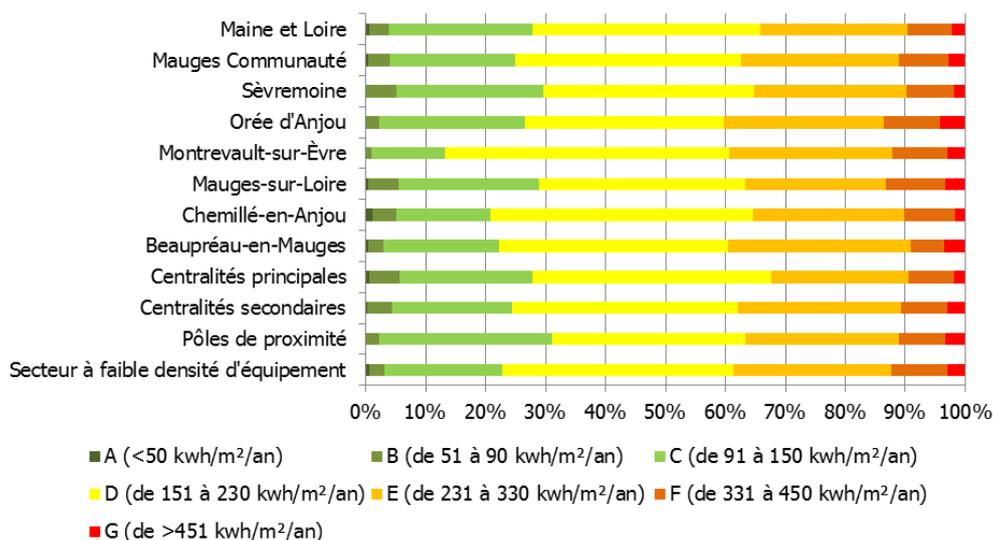
Source : Basemis, Air Pays de la Loire, traitement SIEMML

3. 3. 2 Un parc de logements plus énergivore que la moyenne départementale

L'analyse des transactions réalisées entre novembre 2016 et décembre 2017 montre que 1 480 Diagnostics de Performance Energétique (DPE) ont été réalisés sur le territoire de Mauges Communauté contre 12 517 à l'échelle du département.

Ces DPE soulignent que le parc de logements sur Mauges Communauté est légèrement plus énergivore que celui de la moyenne départementale, puisque les logements classés E, F ou G représentent 37 % des DPE, contre 34 % au niveau départemental. La part de logements énergivores est moins élevée dans les centralités principales (32%) que dans les secteurs à faible densité d'équipement (39%), les pôles de proximité (37%) et les centralités secondaires (38%).

Les classements DPE des transactions entre novembre 2016 et décembre 2017



Source : ADEME

3. 3. 3 La vulnérabilité du parc privé

La situation énergétique du parc privé peut être analysée à travers l'année de construction du logement. En effet, au niveau national, l'âge du logement ainsi que son type, conditionnent en grande partie les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Par exemple, en zone climatique¹¹ H2 une maison construite avant 1975 (avant la première réglementation thermique) chauffée au gaz naturel consomme en moyenne 181 kWh/m²/an, contre 149 kWh/m²/an pour une même maison construite après 1975 et correspondant à la classe D du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

A partir des années 2000, les nouvelles réglementations thermiques de 2000, 2005 et à présent 2012, ont encore amélioré les performances des nouveaux logements qui sont maintenant classés en C ou B.

Mauges Communauté est caractérisée par une moins forte dépendance des ménages à l'énergie électrique que le département. Il s'agit d'une énergie peu émettrice en gaz à effet de serre, mais aux prix élevés.

Le mode de chauffage principal des résidences principales en 2014

	Résidences principales avec chauffage central	Résidences principales avec chauffage électrique	Résidences principales sans chauffage
Beaupréau-en-Mauges	49%	36%	16%
Chemillé-en-Anjou	47%	36%	18%
Mauges-sur-Loire	38%	41%	21%
Montrevault-sur-Evre	47%	34%	19%
Orée-d'Anjou	41%	40%	19%
Sèvremoine	53%	32%	16%
Mauges Communauté	46%	36%	18%
Maine et Loire	55%	32%	13%

Source : INSEE 2017 – RGP 2014

	Résidences principales avec chauffage central	Résidences principales avec chauffage électrique	Résidences principales sans chauffage
Mauges Communauté	46%	36%	18%
Secteur à faible densité d'équipement	42%	36%	22%
Pôles de proximité	43%	37%	20%
Centralités secondaires	45%	37%	18%
Centralités principales	55%	34%	11%
Mauges Communauté	46%	36%	18%

Source : INSEE 2017 – RGP 2013

Le tableau ci-dessus montre que les résidences principales sont assez homogènes en fonction des trois périodes de constructions. A noter que les locataires du parc privé d'avant 1971 occupent 45% des logements de cette période. La part des résidences principales d'avant 1919 n'est pas à négliger puisqu'elle représente près de 18% des résidences principales. Parmi ces résidences

¹¹Ces zones ont été déterminées en fonction des températures en période hivernale (H1, H2, H3) et en fonction des températures estivales (a, b, c et d). Ces zones permettent de déterminer un « coefficient de rigueur » qui est pris en compte pour le calcul de l'exigence de consommation énergétique pour obtenir le label BBC.

principales, 22% sont occupées par des locataires privés et 19% par des propriétaires. Cette part sous-entend un besoin de réhabilitation thermique qui soulève de nombreux enjeux en termes :

- ❖ De précarité énergétique : compte tenu de la part des ménages ayant des faibles revenus et de celle, croissante, consacrée aux dépenses en énergie résidentielle (éclairage, chauffage et appareils électriques...).
- ❖ D'émissions de gaz à effet de serre.

L'amélioration des performances énergétiques des logements concerne potentiellement 45 % des locataires du parc privé et 37 % des propriétaires occupants.

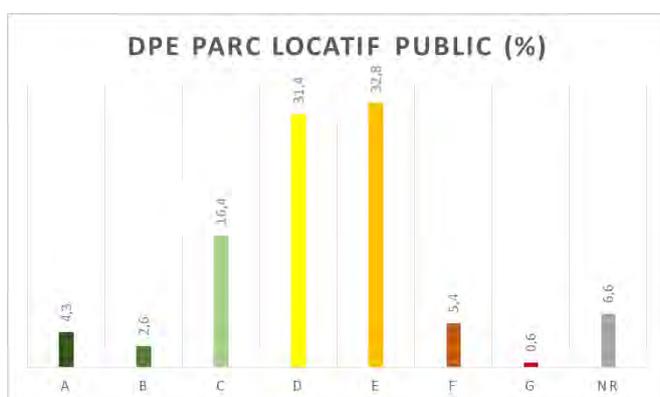
Résidences principales construites avant 2012 par statut d'occupation et époque d'achèvement de la construction

Statuts d'occupation	Avant 1971	De 1971 à 1990	De 1990 à 2011
	(dont avant 1919)		
Propriétaires	37% (dont 18,9%)	30%	33%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM	45% (dont 22,2%)	20%	35%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	14% (dont 1,9%)	49%	36%
Autres statuts d'occupation	35% dont 28,3%)	30%	35%
Mauges Communauté	36% (dont 18,0%)	31%	33%

Source : INSEE 2017 – RGP 2014

3. 3. 4 La situation du parc locatif social

Source : ADIL 49 – RPLS 2016



Le parc énergivore, c'est-à-dire ayant un DPE classé en E, F et G représente 1767 logements, soit 38,8 % du parc de logements locatifs sociaux du territoire.

28 logements du parc social public sont classés en G (>450 kWh/m²/an).

Depuis la circulaire du 22 juillet 2013 relatif au Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH), le parc locatif social classé D entre dans le champ des objectifs de réhabilitation thermique d'ici à 2020.

Cela correspond à 1 429 logements sur le territoire d'étude, ce qui porte à **70 % la part du parc à améliorer**.

Les opérations neuves doivent intégrer les nouveaux objectifs en cohérence avec la réglementation thermique en vigueur, soit le RT 2012 depuis le 1^{er} janvier 2013.

Au-delà de cette recherche d'efficacité énergétique, les nouveaux bâtiments pourront intégrer la notion liée aux coûts des déplacements, toute origine confondue (travail, éducation, loisirs...), qui a un impact de plus en plus important sur le choix d'implantation des ménages.

Le niveau de performance Bâtiment Basse Consommation (50 kWh Energie Primaire /m² avec diverses modulations géographiques et environnementales) fixe désormais le cap pour la construction neuve.

Sachant que la consommation d'énergie ne rentre pas dans le calcul de l'A.P.L., un effort des bailleurs **pour améliorer les performances thermiques** des logements est toujours souhaitable.

3.4 Les aides sociales au logement

3.4.1 Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) peut accorder aux ménages des aides directes ou indirectes, complétées, si nécessaire, par un accompagnement social pour permettre d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir. Il peut également intervenir pour le règlement de dettes liées à l'énergie. Ainsi, 1 489 ménages ont bénéficié du FSL pour des impayés d'énergie entre 2010 et 2016.

Le nombre de bénéficiaires du FSL pour impayés d'énergie

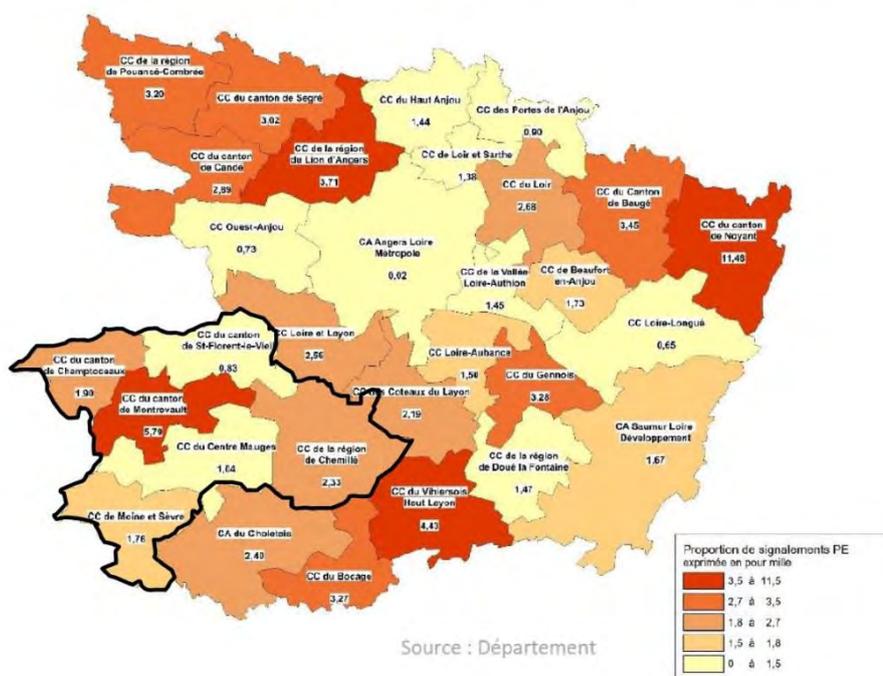
Communes	2010 à 2016	2014 à 2016
Beaupréau-en-Mauges	342	158
Chemillé-en-Anjou	315	145
Mauges-sur-Loire	266	110
Montrevault-sur-Èvre	252	88
Orée d'Anjou	137	60
Sèvremoine	177	72
Mauges Communauté	1 489	633

Source : ADIL 49 – FSL 2016

Dans le cadre du repérage effectué par le département du Maine-et-Loire, des signalements ont pu être effectués sur les thématiques de précarité énergétique et adaptation des logements. Le bilan effectué en 2016 montre, via la carte ci-après, une proportion assez forte sur l'ancienne Communauté de Communes du canton de Montrevault contrairement aux anciennes Communautés de Communes du Centre Mauges et du canton de Saint-Florent-le-Vieil.

Le nombre de signalements effectués en 2016 au titre de la précarité énergétique

Proportion de signalements au titre de la Précarité énergétique par rapport au nombre de résidences principales 2013 dans le parc privé
Répartition par EPCI



Source : Bilan 2016 de la Cellule plénière Habitat indigne, précarité énergétique, adaptation

3. 4. 2 Les aides de la CAF

Il s'agit de prestations versées par la Caisse d'Allocations Familiales 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. 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).

- **L'ALF** a été créée en 1948 pour solvabiliser les familles face à la hausse des loyers des logements neufs lors de la reconstruction. Cette aide est à présent attribuée aux familles avec enfants, ou ayant à charge un ascendant ou un proche parent infirme. Elle est également versée aux jeunes couples mariés sans enfant à charge n'entrant pas dans le champ d'application de l'APL.
- **L'ALS** a été créée en 1971 pour aider d'autres catégories de personnes que les familles à se loger. Cette prestation s'adressait initialement à des personnes âgées de plus de 65 ans (deux bénéficiaires sur dix sont retraités), à des personnes handicapées et à des jeunes travailleurs âgés de moins de 25 ans. A partir de 1991, l'ALS a été étendue progressivement à toute personne non éligible à l'ALF ou à l'APL, et notamment aux étudiants qui représentent plus du quart des bénéficiaires.
- **L'APL** créée en 1977, s'adresse à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État. Cette convention fixe, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail et les normes de confort. L'APL concerne également les accédants à la propriété (ou déjà propriétaires) et ayant contracté un prêt aidé par l'État.

Ces trois aides ne sont pas cumulables.

Sur Mauges Communauté, il y a, en 2016, **6 567 allocataires de la CAF (toutes aides au logement confondues), soit -10% par rapport à 2009.**

Le nombre de personnes couvertes par une aide au logement

Commune		Nombre de personnes couvertes par une aide au logement en 2016	Dont ALF	Dont ALS	Dont APL
Beaupréau-en-Mauges	2009	1 447	273	577	565
	2016	1 468	299	504	665
	Evolution 2009-2016	21	26	-73	100
Chemillé-en-Anjou	2009	1 476	269	536	647
	2016	1 385	264	443	678
	Evolution 2009-2016	-91	-5	-93	31
Mauges-sur-Loire	2009	1 206	222	426	532
	2016	1 068	223	326	519
	Evolution 2009-2016	-138	1	-100	-13
Montrevault-sur-Evre	2009	904	234	252	395
	2016	712	217	170	325
	Evolution 2009-2016	-192	-17	-82	-70
Orée-d'Anjou	2009	845	251	264	312
	2016	687	243	212	232
	Evolution 2009-2016	-158	-8	-52	-80
Sèvremoine	2009	1 384	334	295	755
	2016	1 247	344	295	608
	Evolution 2009-2016	-137	10	0	-147
Mauges Communauté	2009	7 262	1 583	2 350	3 206
	2016	6 567	1 590	1 950	3 027
	Evolution 2009-2016	-695	7	-400	-179

Source : CAF 2017

3.5 Synthèse pour l'habitat

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">❖ Une large majorité de propriétaires occupants❖ Une majorité de résidences principales construites après 1970❖ Une offre importante d'hébergements spécialisés❖ La présence d'accueil et d'hébergements temporaires❖ Un développement de logements intermédiaires pour les personnes âgées❖ Une offre de logements pour les jeunes qui émerge❖ 3 aires d'accueil pour les gens du voyage et une aire « mouvante » pour l'accueil des gens du voyage de grands passages	<ul style="list-style-type: none">❖ Une part non négligeable de résidences principales construites avant 1919❖ Une proportion de logements potentiellement indignes dans la majorité des communes nouvelles, supérieure au département❖ Faiblesse de l'accueil en famille pour les personnes handicapées❖ Peu de logements d'urgence❖ Un parc de logements plus énergivore que la moyenne départementale❖ Un parc social majoritairement énergivore
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">❖ Une croissance des logements plus forte sur Mauges Communauté que sur le département❖ La présence d'aides et d'associations pour le logement des jeunes❖ Un tissu associatif qui travaille sur le logement des personnes âgées❖ Des bailleurs sociaux qui intègrent l'adaptation de leurs logements	<ul style="list-style-type: none">❖ Une omniprésence de la maison individuelle❖ Une augmentation récente du nombre de logements vacants❖ Une faible représentation des petits logements❖ Des besoins non résolus pour les personnes fragilisées

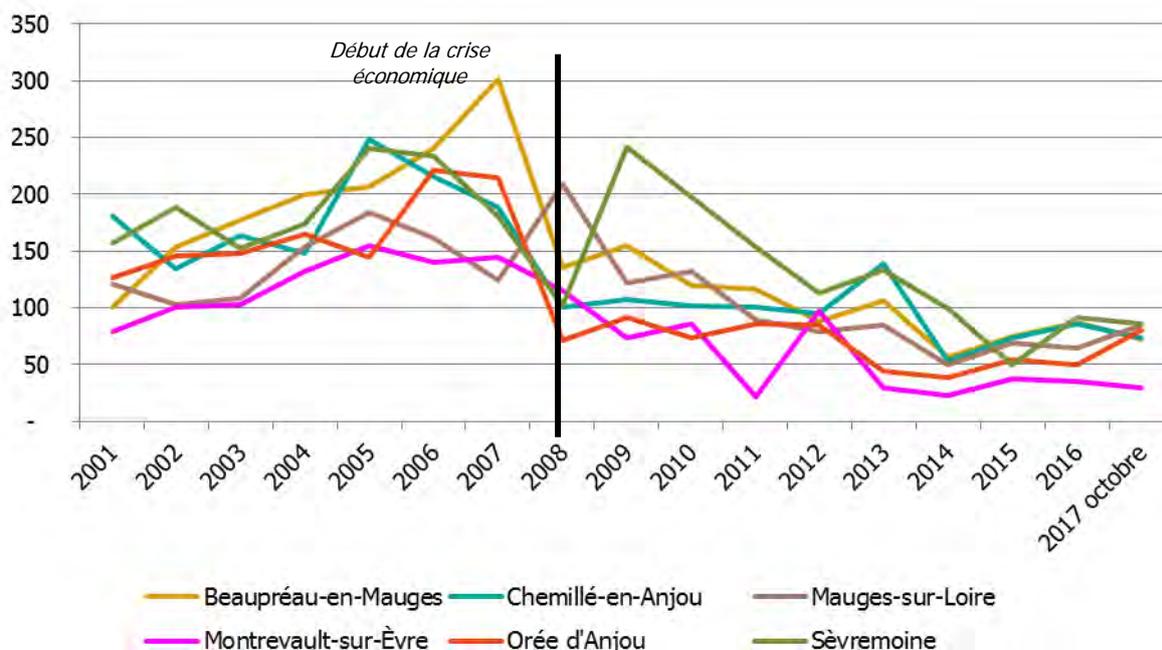
4. Les dynamiques récentes de l'habitat

4.1 La construction neuve

4.1.1 La production de logements neufs

Le graphique ci-dessous s'appuie sur les logements commencés en date réelle¹² pour la période 2001-2015 et en date de prise en compte¹³ pour la période 2016-2017 de la base de données SITADEL. La tendance montre une baisse du rythme de construction neuve depuis 2008.

Evolution du rythme de la construction neuve depuis 2001



Source : DREAL Centre Val de Loire et Sitadel 2017 – Logements commencés entre 2001 et 2015 en date réelle et en date de prise en compte pour 2016-2017 (seules données disponibles pour cette large période).

Une analyse plus fine de la construction neuve à partir des données en date réelle met en avant des rythmes de construction différents avant et après la crise économique :

- ❖ **1 147 logements neufs par an sur la période 2006-2007 avant la crise économique ;**
- ❖ **565 logements neufs/an pour la période 2008-2015 après la crise économique.**

Sur d'autres périodes les rythmes de construction montrent une forte variation avant et après la crise économique avec 655 sur la période 2009-2012 et 364 sur la période 2013-2016.

Sur la période 2006-2015, le rythme de production est estimé à 682 logements neufs/an sur Mauges Communauté.

La perspective de construction pour 2017 (données de janvier à octobre) tend vers 358 logements neufs/an.

¹² Les séries en date réelle permettent d'inclure les événements liés au projet (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois au cours duquel il s'est effectivement produit. Les chiffres en date réelle font l'objet de plusieurs révisions successives avant de se stabiliser progressivement.

¹³ Les séries en date de prise en compte comptabilisent chaque événement du projet au titre du mois au cours duquel l'information a été transmise au service centralisateur par le centre instructeur.

Evolution du nombre de logements commencés 2006-2017

Commune	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017 (jusqu'à octobre) *	Moyenne par an			
													2006- 2008	2009- 2012	2013- 2015	2006- 2015
Secteur à faible densité d'équipement	141	99	76	48	58	70	58	48	45	39	29	3	105	62	44	68
Pôles de proximité	328	298	178	151	153	131	122	126	62	86	34	23	268	147	91	164
Centralités secondaires	420	389	360	313	337	281	212	220	120	137	81	126	390	301	159	279
Centralités principales	250	369	176	227	122	106	94	145	92	128	62	206	265	145	122	171
Mauges Communauté	1 139	1 155	790	739	670	588	486	539	319	390	206	358	1 028	655	364	682
Beaupréau-en-Mauges	242	306	132	153	115	102	91	115	45	89	52	85	227	119	83	139
Chemillé-en-Anjou	203	188	135	73	93	114	81	143	49	86	24	83	175	99	93	117
Mauges-sur-Loire	130	133	217	116	130	77	75	87	71	44	35	49	160	123	67	108
Montrevault-sur-Evre	139	169	98	73	88	54	46	29	25	39	14	13	135	72	31	76
Orée d'Anjou	219	216	67	92	71	82	78	44	36	75	37	51	167	78	52	98
Sèvremoine	206	143	141	232	173	159	115	121	93	57	44	77	163	164	90	144

*Source : Sitadel 2017– Logements commencés 2006-2015 en date réelle et *2016-2017 en date de prise en compte (à titre indicatif).*

Le tableau et les graphiques montrent une baisse des rythmes de construction sur l'ensemble du territoire. Ainsi sur Mauges Communauté, les rythmes de constructions ont connu une baisse continue passant de 1 028 logements neufs/an sur la période 2006-2008 à 655 logements neufs/an entre 2009 et 2012 et à 364 logements neufs/an entre 2013 et 2016.

Sur la période 2006-2015, ce sont les centralités secondaires qui enregistrent le rythme de construction le plus important avec 279 logements neufs/an contre 171 logements neufs/an pour les centralités principales, 164 pour les pôles de proximité et 68 pour le secteur à faible densité d'équipement. Du point de vue des communes nouvelles, le rythme de construction des logements neufs est plus fort à Sèvremoine avec 144 logements neufs/an et à Beaupréau-en-Mauges 139 logements neufs/an contre 117 pour Chemillé-en-Anjou, 108 pour Mauges-sur-Loire et 76 pour Montrevault-sur-Evre.

Poids des constructions dans la production totale des logements neufs de Mauges Communauté

Commune	Moyenne par an			
	2006- 2008	2009- 2012	2013- 2015	2006- 2015
Secteur à faible densité d'équipement	10%	9%	11%	10%
Pôles de proximité	26%	22%	22%	26%
Centralités secondaires	38%	46%	38%	38%
Centralités principales	26%	22%	29%	26%
Mauges Communauté	100%	100%	100%	100%

Commune	Moyenne par an			
	2006-2008	2009-2012	2013-2015	2006-2015
Mauges Communauté	100%	100%	100%	100%
Beaupréau-en-Mauges	22%	18%	23%	22%
Chemillé-en-Anjou	17%	15%	25%	17%
Mauges-sur-Loire	16%	19%	19%	16%
Montrevault-sur-Èvre	13%	11%	9%	13%
Orée d'Anjou	16%	12%	14%	16%
Sèvremoine	16%	25%	25%	16%

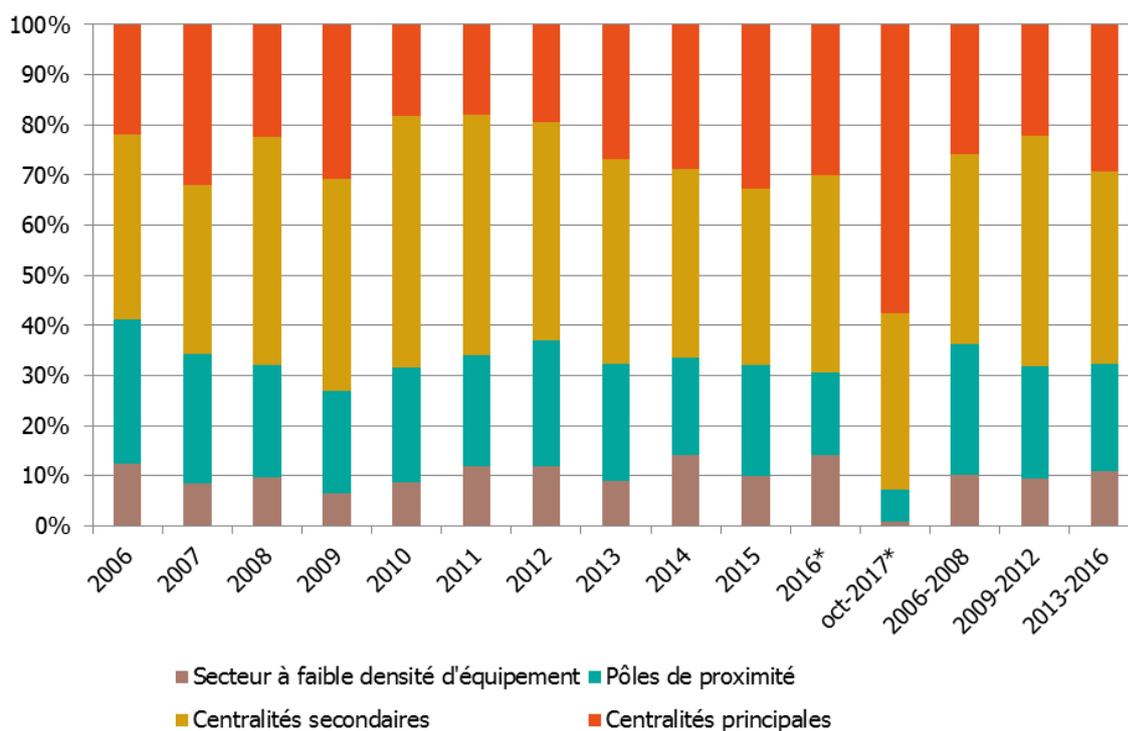
Source : Sitadel 2017 – Logements commencés 2006-2015 en date réelle

Les évolutions des rythmes de construction entre les périodes montrent que :

- ❖ A l'échelle des territoires, la part des logements construits au sein des centralités principales a progressé, passant de 26% sur la période 2006-2008 à 29% entre 2013-2015. En parallèle, la proportion de logements neufs construits au sein des pôles de proximité a diminué, passant de 26% sur la période 2006-2008 à 22% pour 2013-2015. A noter que sur la période 2009-2012, la production de logements neufs au sein des centralités secondaires a été importante et représente près 46% de la production de logements neufs de l'agglomération.
- ❖ A l'échelle communale, les communes de Chemillé-en-Anjou et de Sèvremoine ont enregistré les progressions les plus significatives de leur proportion au sein de la production totale de logements neufs de Mauges Communauté. A l'inverse, les communes de Montrevault-sur-Evre et d'Orée-d'Anjou ont connu une baisse de leur proportion.

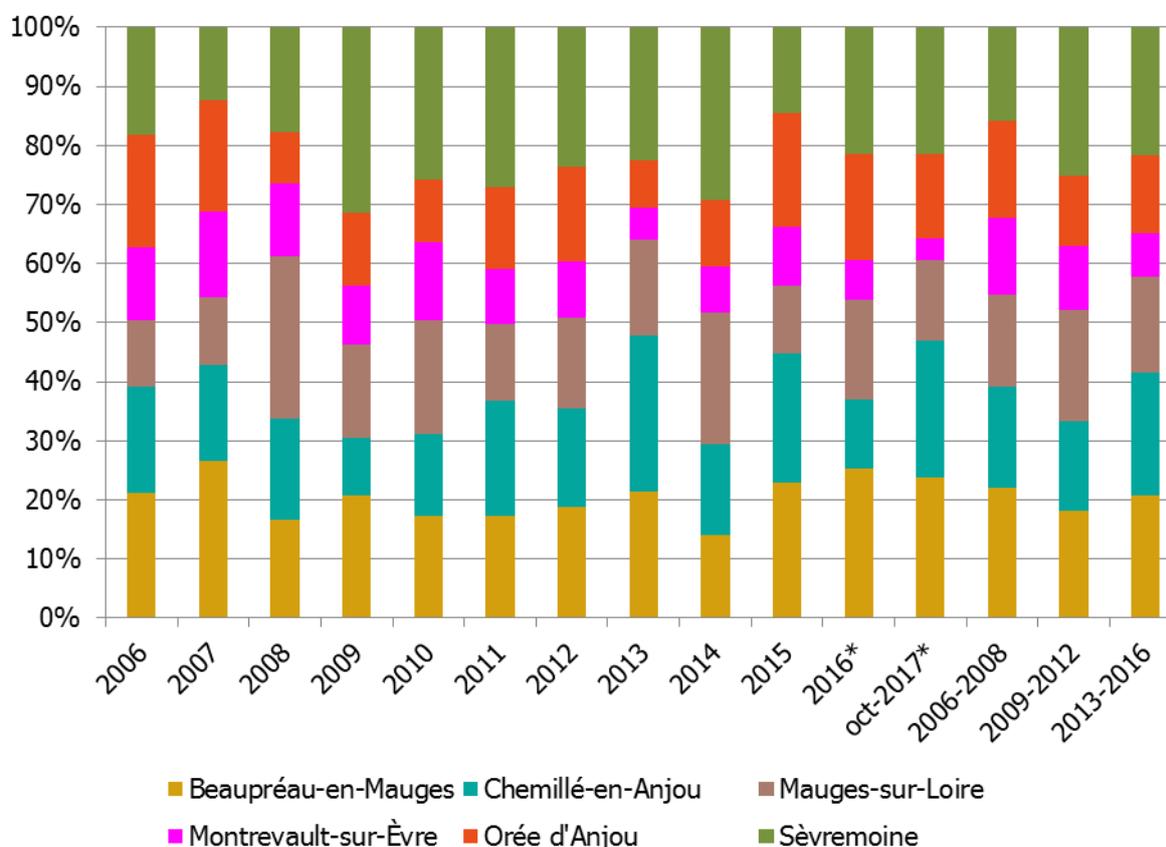
Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou et Orée-d'Anjou ont connu une augmentation de leur part de constructions neuves alors que les communes de Mauges-sur-Loire, de Montrevault-sur-Evre et de Sèvremoine ont enregistré un recul.

**Evolution de la répartition géographique des logements commencés au sein de
Mauges Communauté depuis 2006**



Source : Sitadel 2017 – Logements commencés 2006-2017 en date réelle (*date de prise en compte).

**Evolution de la répartition géographique des logements commencés au sein de
Mauges Communauté depuis 2006**



Source : Sitadel 2017 – Logements commencés 2006-2017 en date réelle (*date de prise en compte).

4. 1. 2 Mesure de l'attractivité du territoire

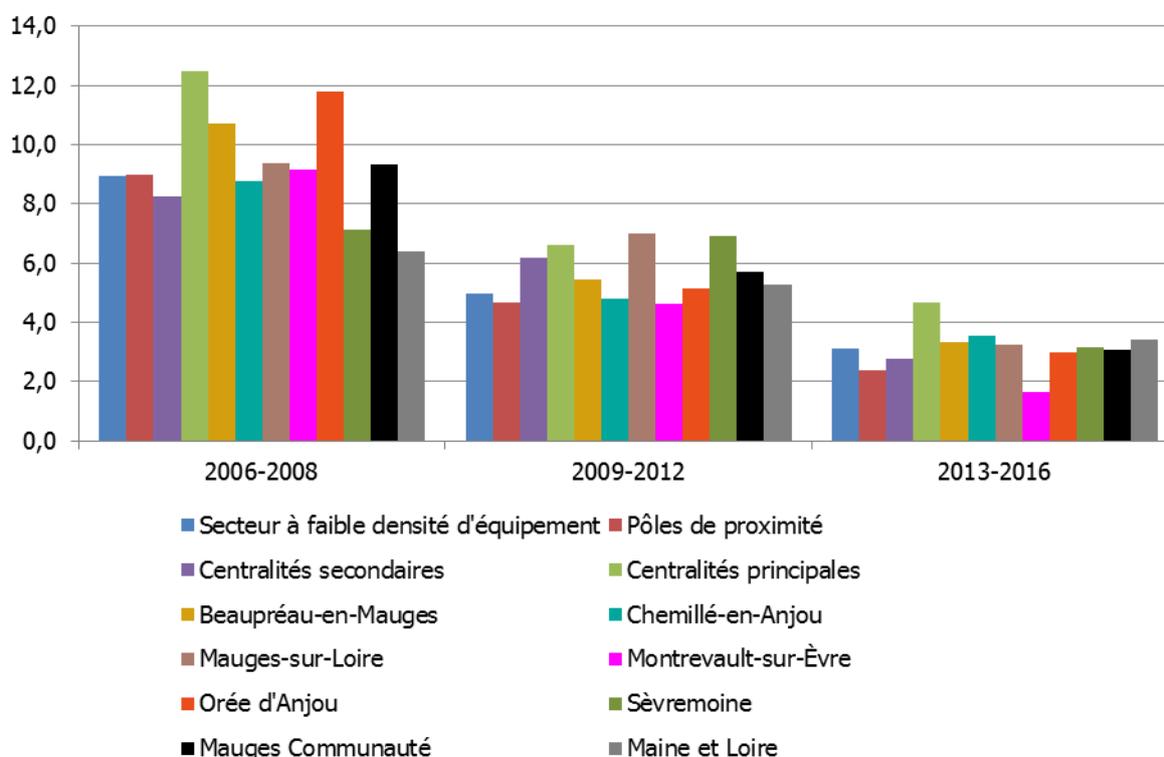
Le rapport entre les chiffres de la construction et la population permet de mettre en relief les territoires bénéficiant d'une forte attractivité.

Comme sur l'ensemble des territoires de comparaison, la période 2006-2015 est marquée par une chute du rythme de construction annuel.

Sur les périodes 2006-2008 et 2009-2012, le taux de logements commencés annuel pour 1 000 habitants de Mauges Communauté est supérieur à celui enregistré au niveau du département. Sur la période 2013-2016, ce même taux de logements commencés à Mauges Communauté est devenu inférieur à celui enregistré à l'échelle du Maine et Loire.

Quelle que soit la période considérée, les centralités principales se distinguent avec le taux de logements commencés annuel pour 1 000 habitants le plus élevé, respectivement 12,5 entre 2006-2008 contre 9,3 pour Mauges Communauté.

Evolution du nombre de logements pour 1 000 habitants commencés par période entre 2006-2016 (base population 2006)

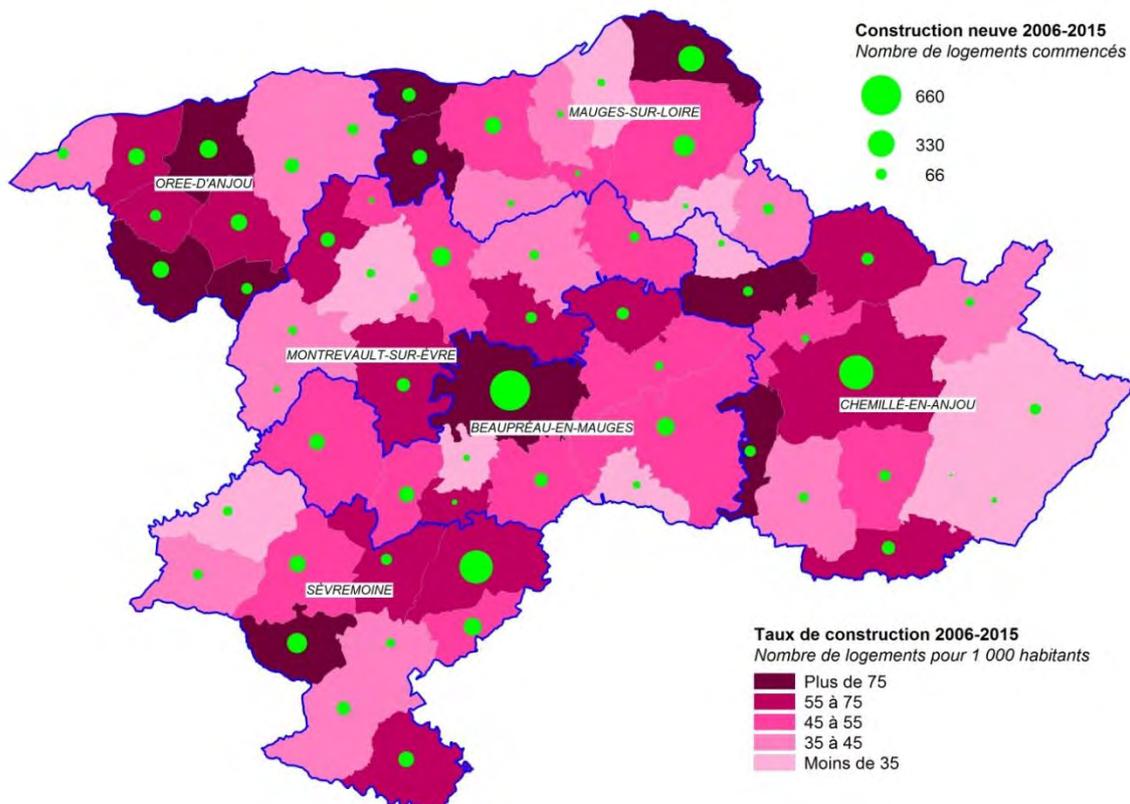


Source : SITADEL 2017 – Logements commencés 2006-2015 en date réel (2016 en date de prise en compte) – INSEE RP 2006 -2009 - 2013

Le taux de construction sur la période 2006-2015 est plus fort à Mauges Communauté (57 logements commencés pour 1 000 habitants) que sur le département (49 logements commencés pour 1 000 habitants).

Les taux de construction les plus élevés sont observés dans les centralités principales notamment avec la commune déléguée de Beaupréau (93 logements commencés pour 1 000 habitants). D'autre part, certaines communes déléguées du nord du territoire appartenant aux communes nouvelles d'Orée-d'Anjou et de Mauges-sur-Loire (comme Montjean-sur-Loire, Landemont, Saint-Christophe-la-Couperie...) possèdent un taux de construction élevé traduisant notamment l'attractivité de la métropole nantaise.

Nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants entre 2006 et 2015 (base population 2007)

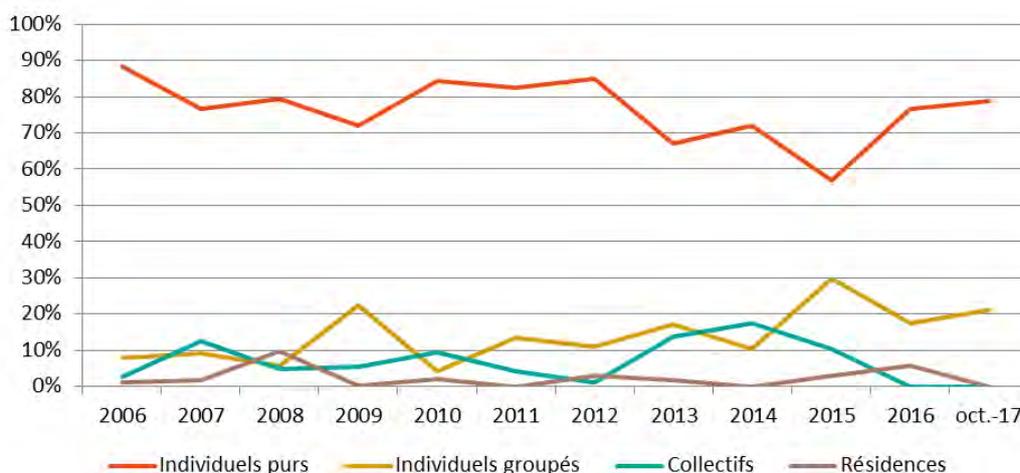


Source : SITADEL 2017 – Logements commencés 2006-2015 en date réel - INSEE RP 2007

4. 1. 3 Une construction largement orientée vers le logement individuel

Les constructions individuelles représentent près de 90 % des constructions neuves sur Mauges Communauté. La construction neuve accorde une place relativement faible aux logements collectifs (7 % des constructions neuves sur Mauges Communauté), contre 33 % à l'échelle départementale.

Evolution de la typologie des logements commencés entre 2006 et 2016

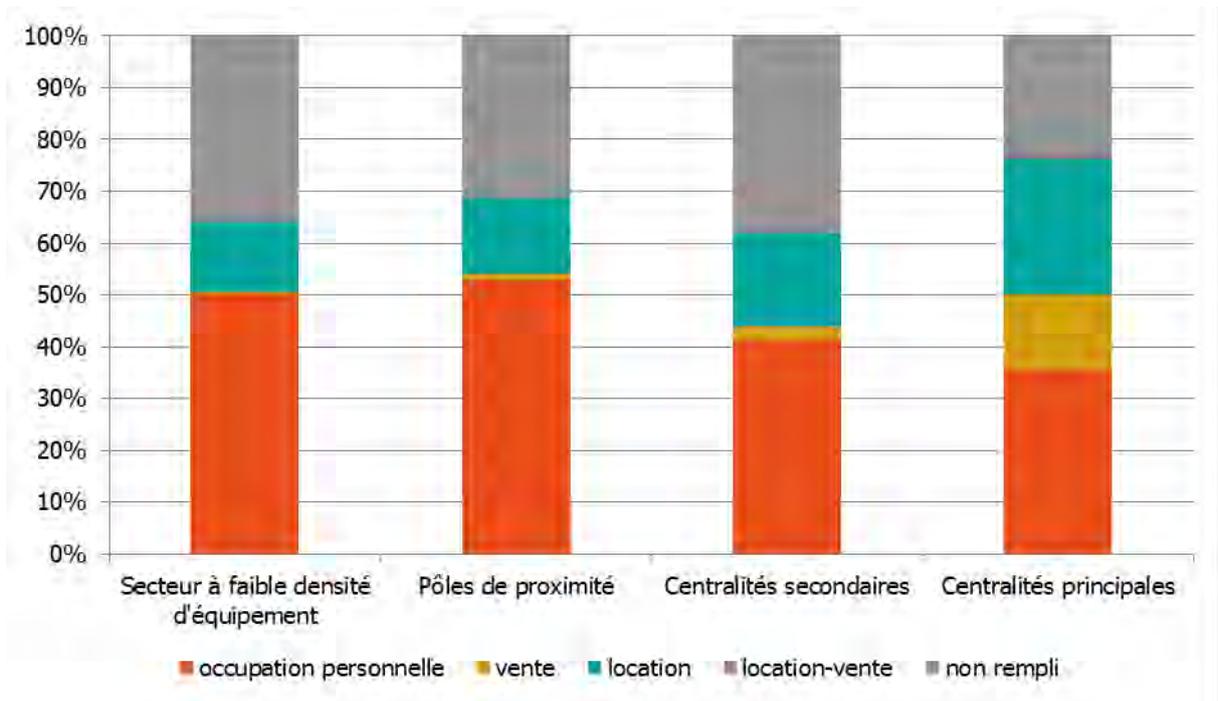


Source: Sitadel 2017– Logements commencés 2006-2015 en date réelle, 2016 et 2017 en date de prise en compte

4. 1. 4 Un marché de la construction neuve marqué par la location

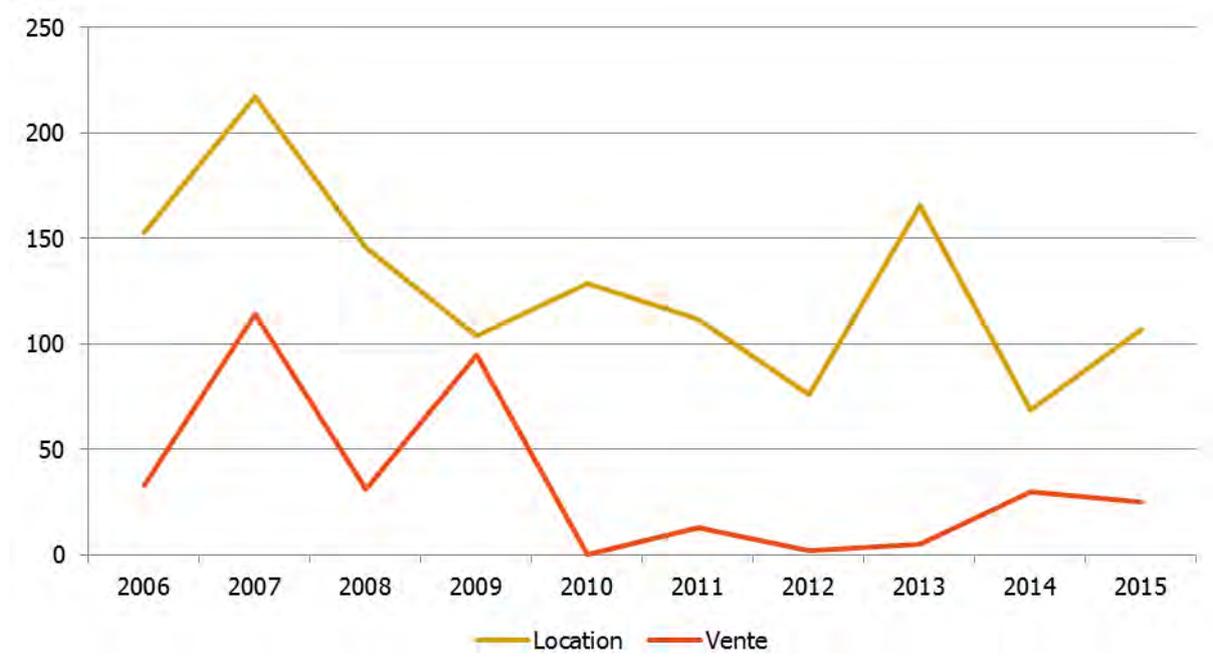
Sur la période 2006-2015, 1 279 constructions neuves ont été destinées à la location (soit 19 % des constructions). La demande en location est plus élevée dans les centralités secondaires et dans les centralités principales (avec respectivement 40% et 35% des constructions neuves destinées à la location). Néanmoins, le nombre de constructions neuves destinées à la location a diminué passant 217 en 2007 à 69 en 2014.

Répartition des utilisations des logements commencés par type de communes entre 2006 et 2015



Source : Sitadel 2017– Logements commencés 2006-2015 en date réelle ; « non rempli » : un certain nombre de logements commencés n'ont pas leur utilisation renseignée sur les bases de données SITADEL.

Evolution du nombre de constructions neuves destinées à la vente ou à la location entre 2006 et 2015 sur Mauges Communauté (hors utilisation personnelle)



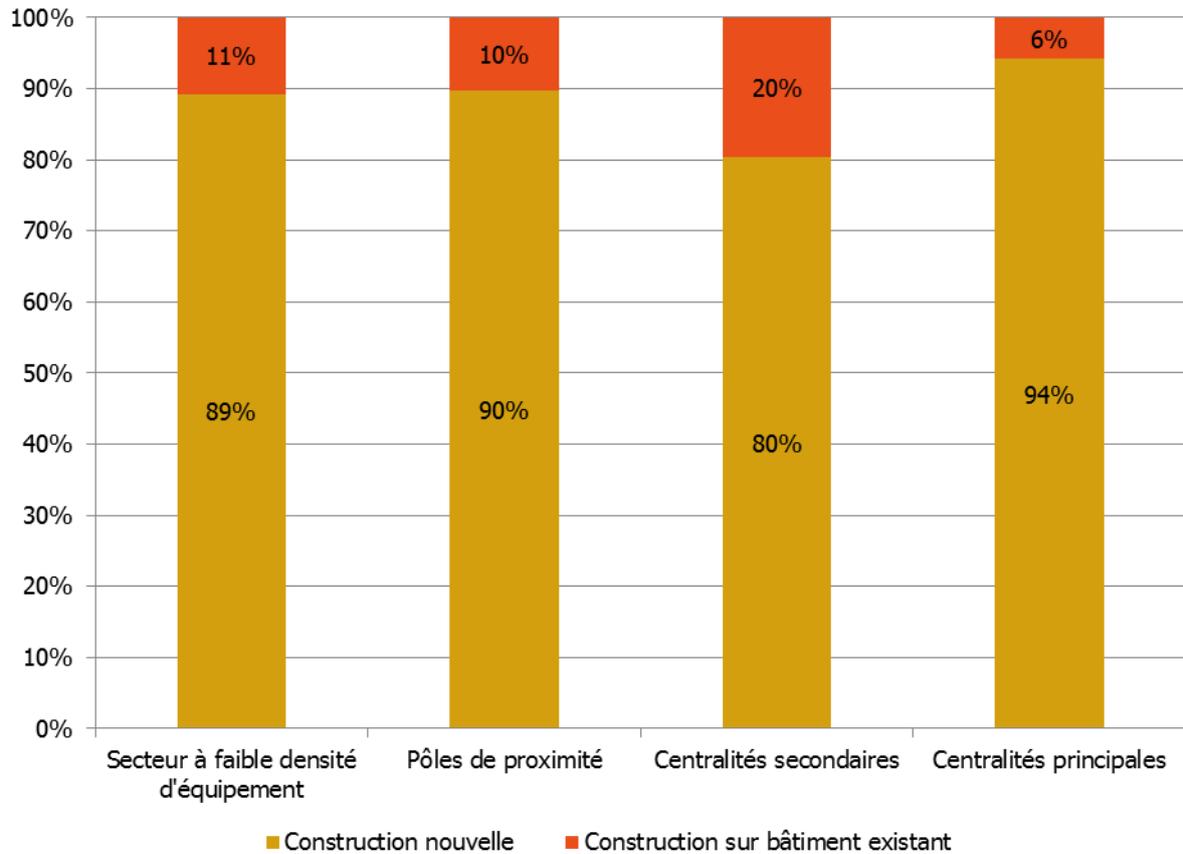
Source : Sitadel 2017– Logements commencés 2006-2015 en date réelle

4. 1. 5 Un début d'intérêt pour la valorisation du bâti existant

Entre 2006 et 2015, 940 logements ont été créés sur un bâtiment existant ce qui représente près de 13 % des logements commencés (ex : changement d'usage de bâtiment non résidentiels « découpe » d'immeuble en plusieurs logements, rénovation lourde de ruine...).

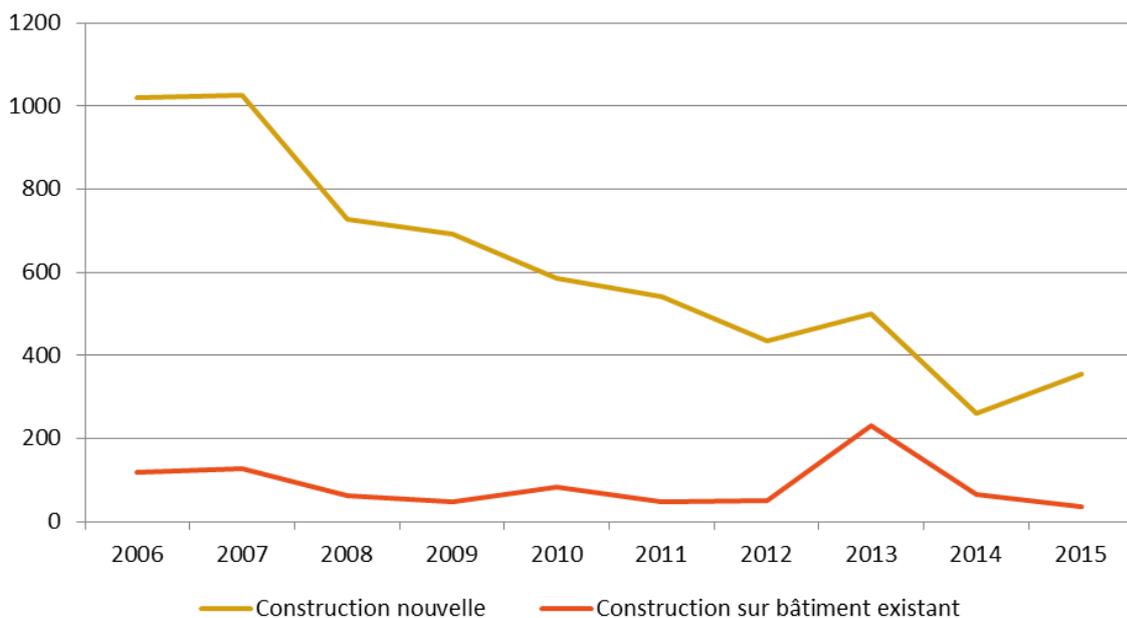
Contrairement, aux constructions neuves dont le volume a diminué fortement entre 2006 et 2015, les logements créés sur un bâtiment existant restent relativement stables sur cette période.

Evolution de la nature du projet de constructions neuves entre 2006 et 2015 sur Mauges Communauté



Source : Sitadel 2017 – Logements commencés 2006-2015 en date réelle.

L'évolution du nombre de constructions neuves en construction nouvelle et sur bâtiment existant de 2006 à 2015



Source : Sitadel 2017 – Logements commencés 2006-2015 en date réelle.

4. 1. 6 Les formes d'habitat spécifiques

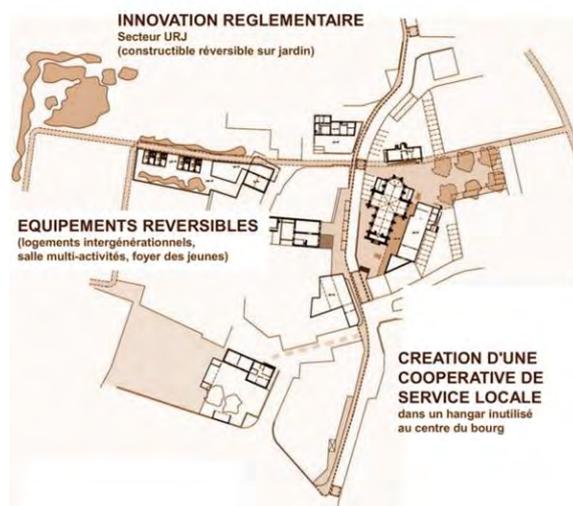
Sur Mauges Communauté, les entretiens et les rencontres avec les élus ont mis en avant des opérations et des démarches spécifiques qui se sont développées sur le territoire.

A. L'habitat intermédiaire pour les personnes âgées autonomes

La plupart des communes de Mauges Communauté ont développé les habitats intermédiaires pour les personnes âgées. Ces logements s'inscrivent entre les logements classiques et les hébergements de type EHPAD. Ils sont destinés aux personnes âgées qui ne présentent pas de pertes majeures d'autonomie. Ces habitats intermédiaires peuvent proposer aux résidents des services à la demande. Le tableau ci-contre met en avant quelques projets, il ne constitue pas un recensement exhaustif des logements intermédiaires pour les personnes âgées sur Mauges Communauté.

Commune nouvelle	Description du projet
Beaupréau-en-Mauges (Beaupréau)	Opération de 8 logements mixant familles, étudiants et personnes âgées
Chemillé-en-Anjou (Chemillé)	Une maison d'autonomie en projet
Chemillé-en-Anjou (Saint-Georges-des-Gardes)	Réalisation d'une maison senior à proximité de la maison de retraite
Chemillé-en-Anjou (La Salle de Vihiers)	Projet privé de 6 logements temporaires pour convalescents et création d'une Unité pour Personnes Handicapées Vieillissantes (UPHV 49) de 20 lits
Mauges-sur-Loire (Saint-Laurent-de-la-Plaine)	Résidence-service (15 logements)
Mauges-sur-Loire (Saint-Laurent-du-Mottay)	Logements seniors
Montrevault-sur-Evre (Saint-Rémy-en-Mauges)	Logements réalisés sur des acquisitions foncières communales et à partir d'un projet coconstruit avec les habitants (jardins partagés)
Montrevault-sur-Evre (La Boissière-sur-Evre)	Démarche expérimentale intégrant une démarche de co-conception et des aménagements permanents ou réversibles
Orée-d'Anjou (Bouzillé)	Projet d'habitat collectif économique pour personnes âgées avec l'objectif de rompre l'isolement, maintenir la personne dans la vie locale, faciliter l'accès aux services, proposer des logements adaptés pour tous les budgets...
Sèvremoine (Saint-Germain-sur-Moine et Torfou)	Réalisation de logements adaptés à proximité de l'EHPAD

La démarche développée à la Boissière-sur-Evre (Montrevault-sur-Evre)



Source : <http://hamosphere-cooperation.org>

Le projet de logements à Bouzillé (Orée-d'Anjou)



Source : <http://hamosphere-cooperation.org>

B. La démarche BIMBY (Build In My Back Yard)

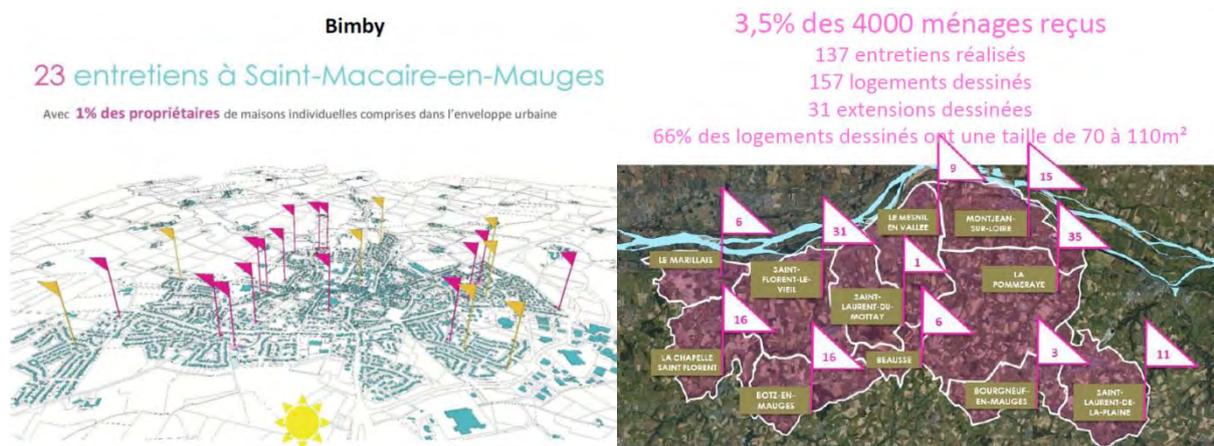
La démarche BIMBY (Build In My BlackYard) consiste à optimiser l'usage d'une parcelle par un redécoupage parcellaire. L'exemple ci-dessous permet la création d'une maison entre deux maisons déjà existantes par un redécoupage parcellaire en fonction de la taille de la parcelle et du choix des propriétaires.



Source : BIMBY +

Certaines communes nouvelles à l'image de Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre et Sèvremoine ont développé cette démarche.

Pour Sèvremoine, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la commune nouvelle a mis en place la démarche de BIMBY. En amont, un repérage des parcelles potentiellement divisibles a été réalisé. Près de 140 entretiens regroupant les propriétaires et un architecte ont été réalisés pour réfléchir à l'avenir de leur parcelle. Au-delà de la démarche de densification du tissu urbain existant, la démarche proposée a permis de sensibiliser les habitants aux processus de renouvellement urbain. La même démarche a été menée sur Mauges-sur-Loire.



Source: ~~Rapport des PHM~~ sur l'urbanisme potentiel intercommunale du canton de la Sainte-Ely et de la Vieilles entretiens avec les habitants, novembre 2014

4.2 Le parc locatif social

4.2.1 L'offre locative actuelle

Les logements locatifs sociaux relèvent de trois catégories, selon les aides ou agréments accordés par l'État et la nature des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations :

- ❖ Le **prêt locatif aidé « intégration » (PLAI)** finance des logements dont les loyers sont les plus bas, et qui sont réservés aux ménages qui cumulent des difficultés financières et sociales.
- ❖ Le **prêt locatif à usage social (PLUS)** finance la plupart des logements sociaux destinés aux ménages à ressources modestes.
- ❖ Le **prêt locatif social (PLS)** finance des logements conçus pour qu'en zone tendue le loyer soit plus élevé que celui du PLUS mais plus bas que le loyer moyen du marché.

A ces différents financements, correspondent des niveaux de loyers maximums et un niveau de ressources plafond selon la composition du ménage.

Les niveaux de ressources des ménages varient selon la localisation des communes, selon un zonage A/B/C qui caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Toutes les communes de Mauges Communauté sont classées en zone C.

Plafond de ressources pour un HLM hors Paris et Ile-de-France (équivalent zone C) en 2017

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 067 €	20 123 €	26 160 €
2 personnes	16 127 €	26 872 €	34 934 €
3 personnes	19 390 €	32 316 €	42 011 €
4 personnes	21 575 €	39 013 €	50 717 €
5 personnes	25 243 €	45 895 €	59 664 €
6 personnes et plus	28 448 €	51 723 €	67 240 €
Par personne supplémentaire	+ 3 173 €	+ 5 769 €	+ 7 500 €



Chanzeaux – ASTUS 2017 – Habitat social

A. Situation actuelle de l'offre

Mauges Communauté compte **4 607** logements sociaux (RPLS 2016 ; Maine-et-Loire Habitat 2017), ce qui représente **9,5%** des résidences principales.

Cinq bailleurs sociaux sont présents sur le territoire de Mauges Communauté. Maine-et-Loire Habitat et Immobilière Podeliha sont les deux principaux bailleurs, représentant à eux-seuls 67 % du parc locatif social.

Enseignes présentes sur le territoire de Mauges Communauté	Nombre de logements sociaux	% des logements sociaux
Maine-et-Loire Habitat	2 040	44,30%
Immobilière Podeliha	1 054	22,9 %
Gambetta Locatif	983	21,30%
Sèvre Loire Habitat	516	11,2 %
LogiOuest	14	0,3 %
Total	4 607	100 %

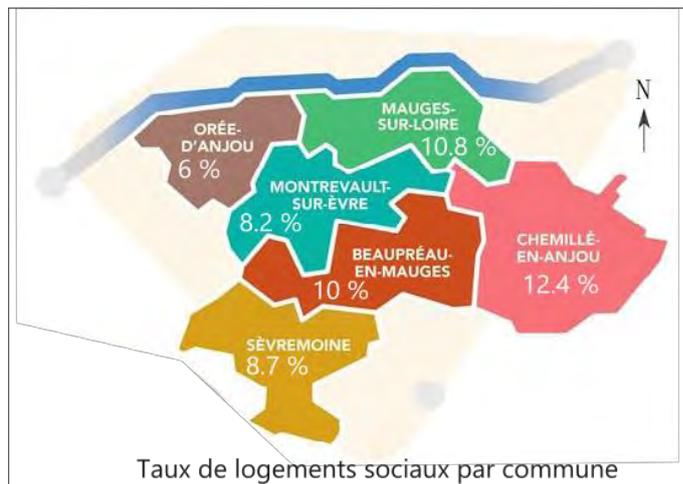
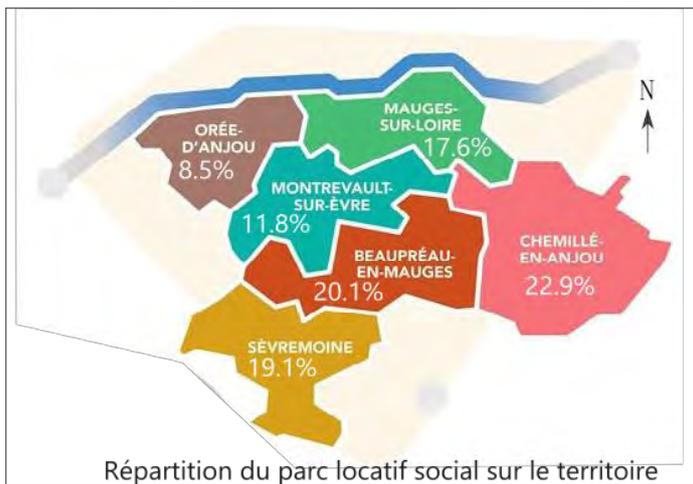
Source : ADIL 49 – RPLS 2016 ; Maine-et-Loire Habitat 2017

Gambetta Locatif est un bailleur important du territoire mais qui se désengage progressivement depuis 2015, avec la mise en vente d'un grand nombre de logements de son patrimoine.

B. Répartition de la part des logements sociaux sur le territoire

	Résidences principales	Bailleurs sociaux						Taux locatif social sur résidences principales
		Maine-et-Loire Habitat	Immobilière Podeliha	Gambetta Locatif	Sèvre Loire Habitat	LogiOuest	Total locatif social	
Beaupréau en Mauges	9 221	482	140	250	53	0	925	10,00%
Chemillé-en-Anjou	8 461	535	393	125	0	0	1 053	12,40%
Mauges sur Loire	7 500	447	124	165	60	14	810	10,80%
Montrevault sur Evre	6 637	260	32	84	168	0	544	8,20%
Orée d'Anjou	6 601	0	99	218	76	0	393	6,00%
Sèvremoine	10 157	316	266	141	159	0	882	8,70%
TOTAL	48 574	2 040	1 054	983	516	14	4 607	-

Source : ADIL 49 – RPLS 2016 ; Maine-et-Loire Habitat 2017



Cartographie : ASTUS Source : RPLS 2016

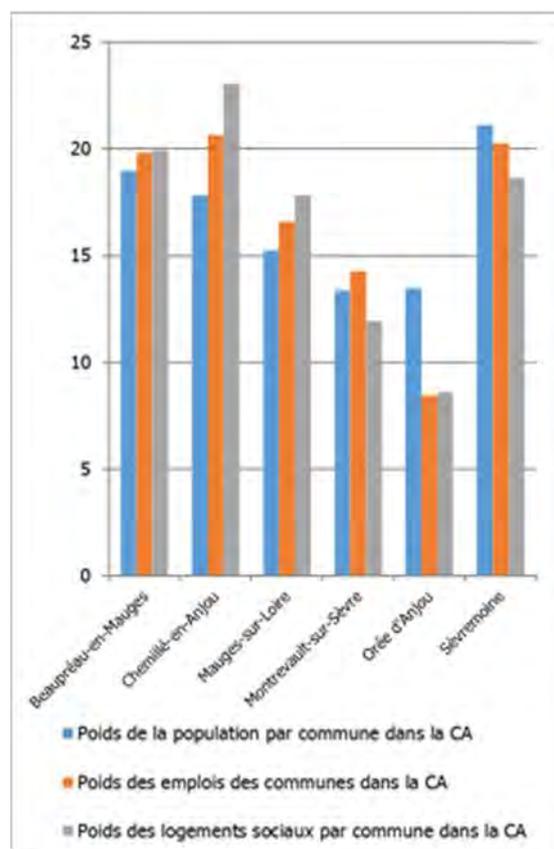
Les logements sociaux sont répartis sur l'ensemble du territoire ; seules les communes d'Orée d'Anjou et Montrevault-sur-Evre disposent d'un nombre de logement sociaux plus faible.

La commune de Chemillé-en-Anjou dispose du plus grand nombre de logements sociaux, représentant à elle seule près de 23% du parc locatif social de Mauges Communauté.

Le taux de locatif social des communes de Mauges Communauté est peu élevé ; il est compris entre 6% pour Orée d'Anjou et 12,4% pour Chemillé-en-Anjou, la moyenne départementale étant de 17,5% en 2016.

A l'exception des communes de Chemillé-en-Anjou et d'Orée d'Anjou, le poids des logements sociaux est corrélé avec le poids économique et résidentiel des communes

Comparaison entre le poids démographique, économique et des logements sociaux des communes nouvelles dans l'agglomération

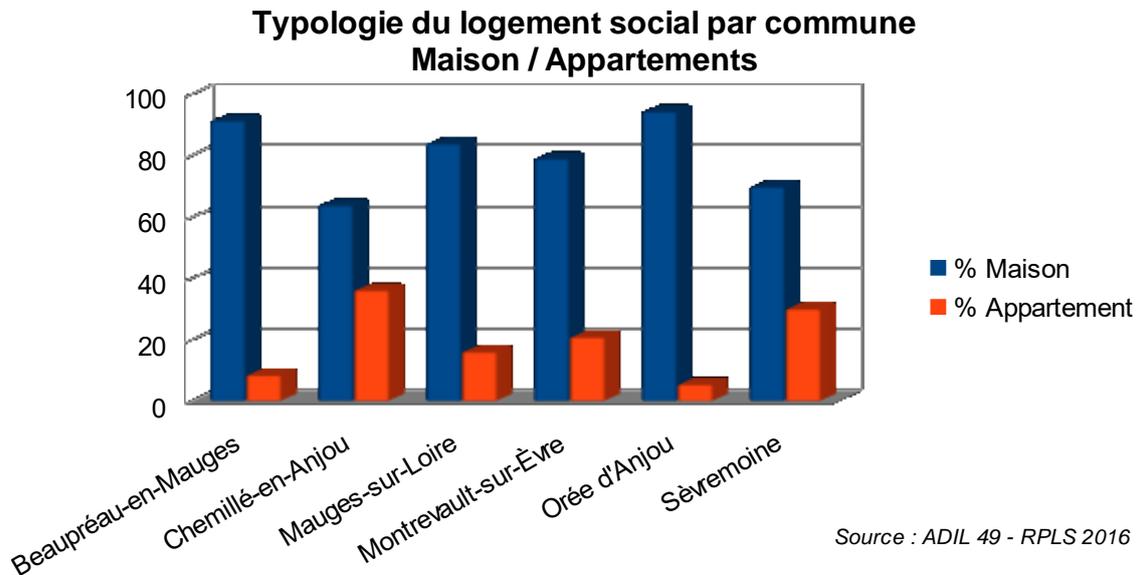


Source : INSEE – Recensement 2017 SRU

C. Le type et la taille des logements locatifs sociaux

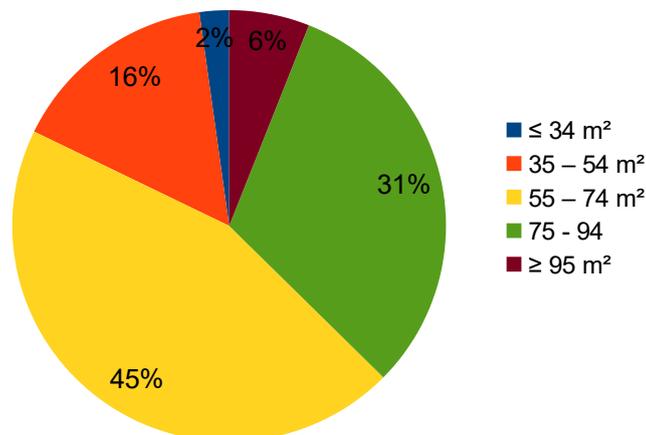
Le parc social de Mauges Communauté est composé en majeure partie de maisons individuelles, qui représentent 78% du parc social, contre 22% pour les appartements.

Seules les communes de Chemillé-en-Anjou et Sèvremoine disposent d'une proportion plus importante d'appartements, avec respectivement 36% et 30% d'appartements dans leur parc de logements sociaux.



Les logements de Type 3 sont majoritaires dans le parc social de toutes les communes de Mauges Communauté (43,5% du parc social en moyenne). Suivent ensuite les logements de Type 4 (27,5% du parc) et de Type 2 (17,6% du parc). Les logements de type 1 et de type 5,6 et 7 sont très peu nombreux.

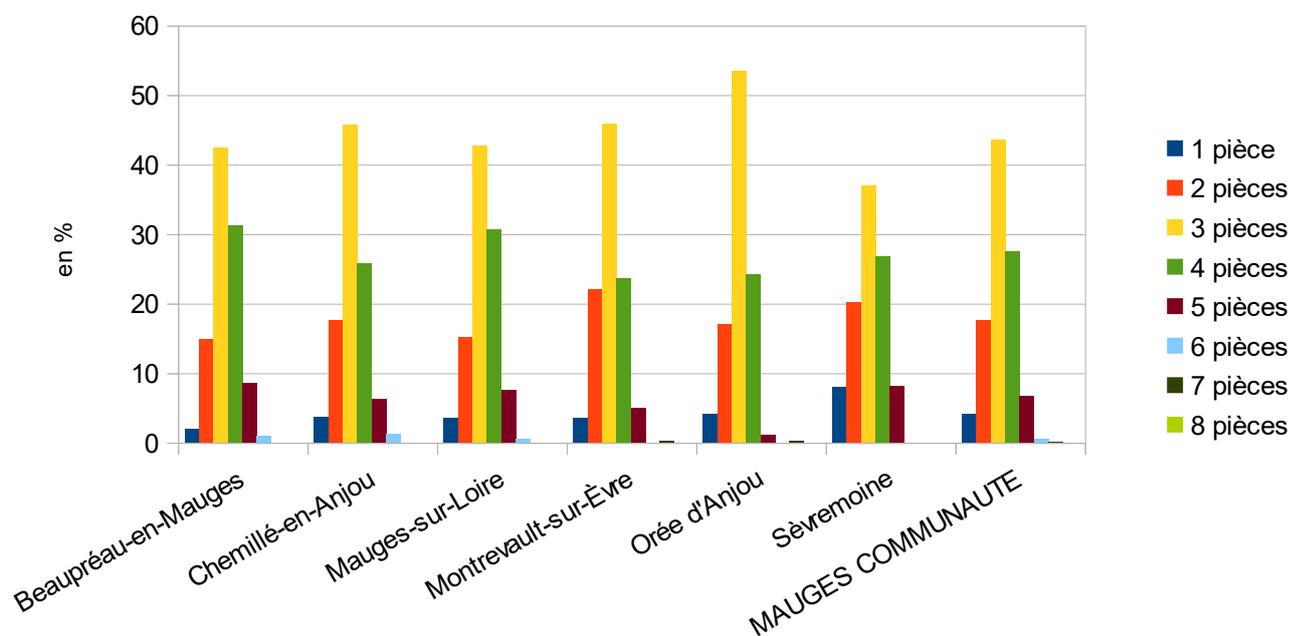
Répartition des logements sociaux de Mauges Communauté en fonction de leur surface habitable



Source : ADIL 49 - RPLS 2016¹⁶

La surface moyenne des logements sociaux sur le territoire intercommunal est de 70 m². 45% des logements sociaux de Mauges Communauté ont une surface comprise entre 55 et 74 m², et 31% ont une surface comprise entre 75 et 94 m².

Typologie du logement social par commune Nombre de pièces

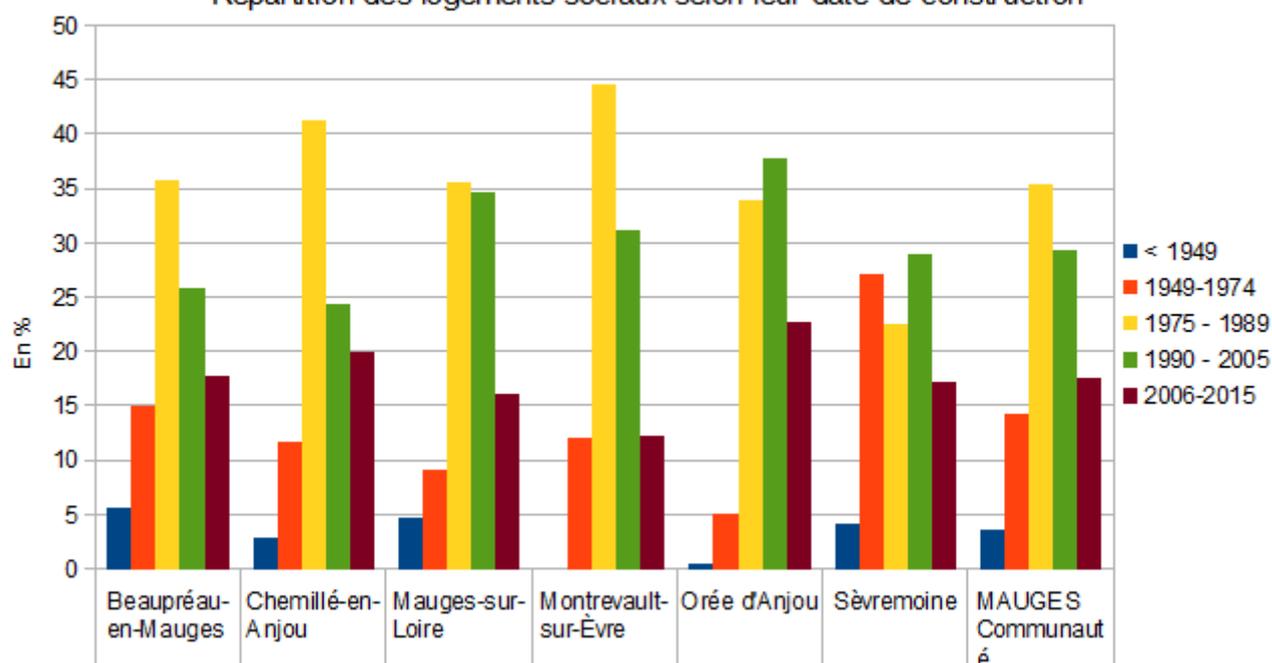


Source : ADIL 49 - RPLS 2016

Les petits logements de moins de 34 m² sont très peu présents sur le territoire (2% des logements sociaux), ainsi que les logements supérieurs à 95 m².

Concernant l'ancienneté du parc social de Mauges Communauté, peu de logements sociaux ont été construits avant 1949 (seulement 3,5% à l'échelle intercommunale). 14,2% des logements ont été construits entre 1949 et 1974, mais les deux périodes de construction de logements sociaux les plus importantes sont les périodes 1975-1989 et 1990-2005 avec respectivement 35,4% et 29,3% des constructions. La période récente (2006-2015) n'est pas en reste puisque 17,6% des logements sociaux ont été construits ces dix dernières années. Néanmoins, des différences se font sentir entre les communes : 22,7% des logements sociaux d'Orée d'Anjou ont été construits ces dix dernières années contre 12,4% pour Montrevault-sur-Evre. Bien entendu ces différences sont dues à l'historique de la construction de logements sociaux propres à chaque commune.

Répartition des logements sociaux selon leur date de construction



Source : ADIL 49 - RPLS 21

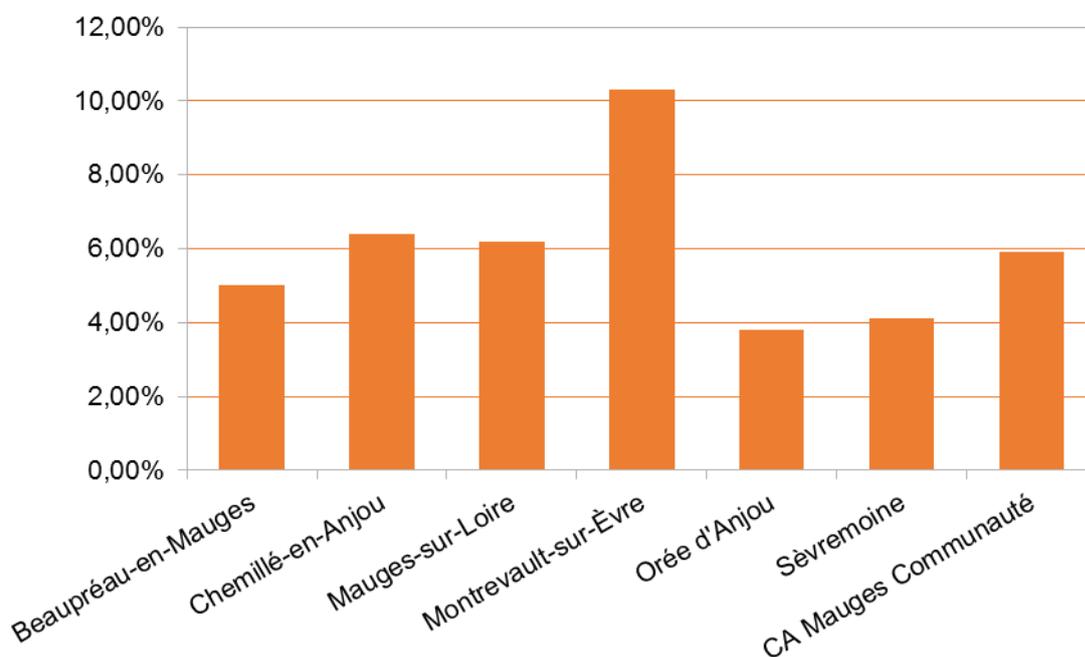
D. Vacance et rotation du parc HLM

A l'échelle de Mauges Communauté, la vacance représente 5,9 %, ce qui est supérieur au taux départemental à 4,2%, ainsi qu'au taux national à 3,2% (2016).

Durée de la vacance au 1er janvier 2016

	< 1 mois	[1-2[mois	[2-3[mois	[3-6[mois	[6-12[mois	[1-2[ans	[2-3[ans	≥ 3 ans	Total général	Durée vacance moyenne (en mois)
Beaupréau-en-Mauges	13	3	2	3	6	5	1	12	45	22,9
Chemillé-en-Anjou	15	4	7	10	23	8	0	0	67	6,6
Montrevault-sur-Èvre	6	3	1	2	11	14	12	7	56	19,2
Mauges-sur-Loire	7	3	5	8	5	14	6	2	50	11,7
Orée d'Anjou	4	3	0	3	2	3	0	0	15	5,6
Sèvremoine	8	2	0	7	13	5	0	0	35	6,7
CA Mauges Communauté	53	18	15	33	60	49	19	21	268	12,9

Taux de vacance du parc de logement social



Source : ADIL 49 – RPLS 2016

Les communes de Mauges Communauté connaissent toutes une faible tension sur la demande locative.

Concernant Beaupréau-en-Mauges, le parc social de la commune connaît un taux de vacance de 5%, un des plus faibles de Mauges Communauté, notamment car il s'agit d'une commune attractive qui bénéficie d'une position centrale.

Le taux de pression de la demande locative de Chemillé-en-Anjou est un des plus bas des communes des Mauges avec un taux estimé à 1, ce qui va de pair avec un taux de vacance légèrement plus élevé que les autres communes (6,4%).

Le taux de pression de la demande locative de Mauges-sur-Loire est faible mais un des plus élevés des Communes des Mauges avec un taux estimé à 1,4, et son taux de vacance est de 6,2%.

Montrevault-sur-Evre est la commune qui connaît le plus fort taux de vacance avec 10,3% des logements sociaux qui sont proposés à la location mais non loués. Montrevault-sur-Èvre connaît un taux de pression de la demande locative très faible et notamment par rapport aux Communes des Mauges avec un taux estimé à 1,3. A noter que la vacance a temporairement diminué en raison de l'implantation d'un CAO (Centre d'Accueil et d'Orientation) à Saint-Pierre-Montlimart avec l'accueil de 40 migrants.

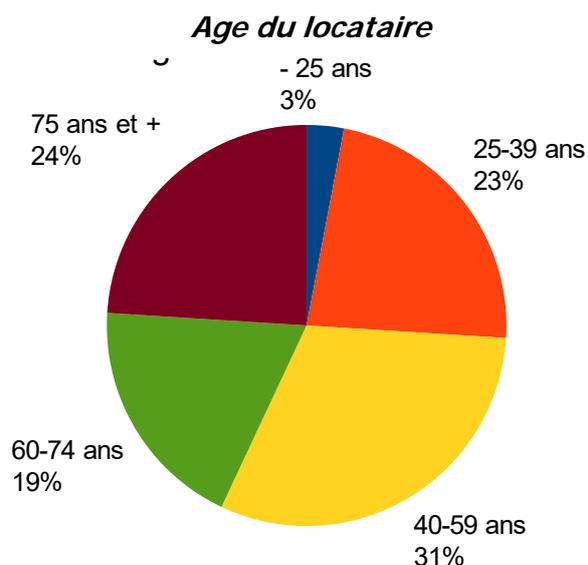
Concernant Orée d'Anjou, la commune a un des taux de pression de la demande locative les plus élevés des Communes des Mauges avec un taux estimé à 2,1. A l'inverse, le taux de vacance de son parc social est le plus bas de l'intercommunalité avec seulement 3,8% de logements non loués.

Enfin, Sèvremoine bénéficie également d'un taux de vacance faible (4,1%) et d'un des taux de pression de la demande locative les plus élevés avec un taux estimé à 1,8.

La durée moyenne de la vacance des logements sociaux s'élève à 12,9 mois contre 14,9 mois au niveau départemental. Le temps de vacance des logements peut être relativement faible (inférieur à un mois), mais une bonne partie des logements ne retrouvent des locataires qu'au bout de 6 mois à 2 ans (41% des cas).

E. Les caractéristiques de l'occupation sociale

Les données concernant ce point n'étant pas nombreuses, nous nous contenterons des données fournies par les bailleurs sociaux concernant leurs locataires. Bien que non exhaustives, elles permettent toutefois d'obtenir une vision globale de l'occupation du parc social et de ses caractéristiques.

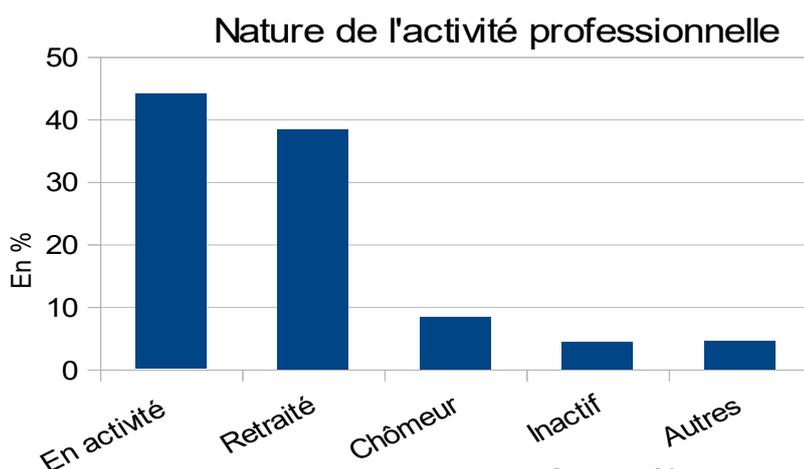


Source : Sèvre Loire Habitat

A partir données fournies par Sèvre Loire Habitat, on peut remarquer que les moins de 25 ans ne représentent qu'une infime partie des locataires en titre. 54% d'entre eux ont entre 25 et 59 ans et 43% ont plus de 60 ans.

Concernant l'activité professionnelle, 44% des locataires en titre exercent une activité professionnelle (CDI, CDD ou en formation), tandis que 38,3% sont retraités. Les chômeurs représentent 8,4% des locataires.

Selon Maine et Loire Habitat, 47% de ses locataires bénéficient de l'Aide Personnalisée au Logement.



Source : Sèvre Loire Habit

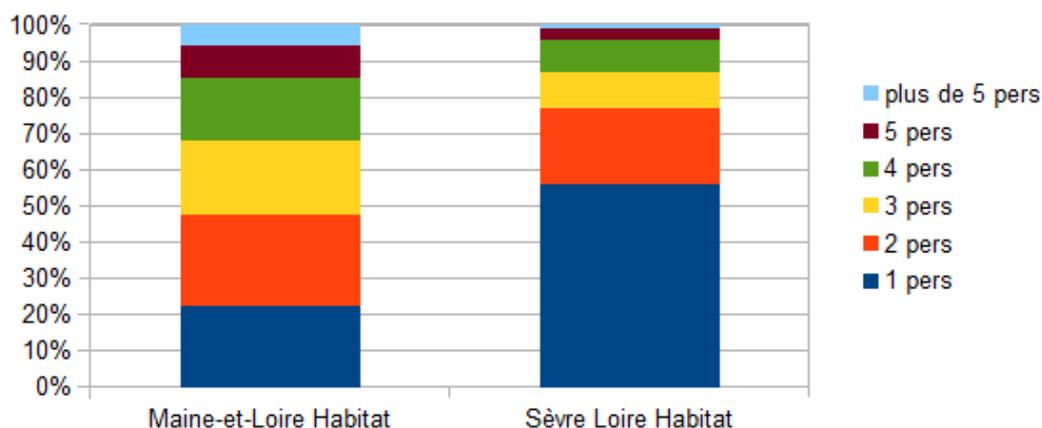
Profil social des locataires de Sèvre Loire Habitat

Sèvre Loire Habitat		Beaupréau -en- Mauges	Mauges-sur- Loire	Orée d'Anjou	Sèvremoine	Mauges Communauté
Age du locataire en titre	-25 ans	3	0	4	5	3
	25-39 ans	19	11	24	31	23
	40-59ans	39	24	32	33	31
	60-74ans	11	14	16	16	19
	75 ans et +	28	51	24	15	24
Nature de l'activité professionnelle	En activité (CDI, CDD, formation)	49	27	46	60	44
	Retraité	35,1	58	34,6	27	38,3
	Chômeur	7	10,9	9	5,8	8,4
	Inactif	5,3	3,6	3,8	2,2	4,4
	Autres	3,5	0	6,4	5,1	4,5
Situation familiale	Célibataire	26,3	25,5	29,5	28,5	29,5
	Marié, pacsé, concubina ge	36,9	25,4	24,4	37,2	29,1
	Divorcé, séparé	19,3	14,6	29,4	19,7	21,7
	Veuf	17,5	34,5	16,7	14,6	19,6
Seuil de pauvreté	Revenu < 1063€/UC	61	51	50	52	55

Source : Sèvre Lore habitat - 2017

Le nombre d'occupants par logement est différent selon les deux bailleurs sociaux du graphique ci-dessus. En effet, il y a nettement plus de logements occupés par une seule personne (56% des logements) dans le parc de Sèvre Loire Habitat que dans celui de Maine et Loire Habitat (22,4% des logements). Chez ce dernier, la répartition est plus uniforme.

Nombre d'occupants par logement



Source : Maine et Loire Habitat (2017) – Sèvre Loire Habitat (2016)

4.2.2 Un territoire concerné par la loi SRU

Les obligations légales de produire des objectifs de logements locatifs sociaux sont issues de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée successivement par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et celle 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (E&C).

Il en ressort que les communes, hors Île-de-France, de plus de 3 500 habitants, situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, sont tenues de justifier d'un seuil minimal de 20 % ou 25% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales.

Depuis la création des 6 communes nouvelles et de la Communauté d'Agglomération Mauges Communauté, les 6 communes entrent dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU.

Néanmoins, une demande d'exemption pour chacune des 6 communes a été faite, vu le contexte rural et la forte tradition d'accession à la propriété. Le taux de pression de la demande locative sociale étant faible (1,66), Mauges Communauté figure dans la liste des EPCI annexée au décret n°2017-840 du 5 mai 2017 dont les communes peuvent être exemptées de l'application de l'article 55 de la loi SRU. Cette demande a été validée par le décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017, pris en application du III de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe la liste des communes exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants. Cette exemption est valable deux ans (2018 et 2019).

4.2.3 Les caractéristiques de la demande

Au 1^{er} janvier 2016 **1 074 demandes de logements sociaux** ont été recensés sur le territoire. Dans le tableau qui suit, on observe les principaux types de logements demandés ainsi que les principaux types de logements sociaux proposés à la location. La demande en logements sociaux se concentre principalement vers des logements de **Type 3**, et dans une moindre mesure vers des logements de Type 2.

Il semble que la demande soit en relative adéquation avec l'offre de Type 3, mais le tableau reflète un **déficit en logements de Type 2** par rapport à l'offre.

Les principaux types de logements demandés et ceux proposés à la location

Communes	Nombre de demande de logements sociaux (au 01/01/16)	Principaux types de logements demandés			Principaux types de logements sociaux proposés à la location				
		T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Beaupréau-en-Mauges	264	31%	44%	-	2%	15%	42%	32%	9%
Chemillé-en-Anjou	236	30%	42%	-	4%	17%	46%	26%	7%
Mauges-sur-Loire	144	-	36%	26%	3%	15%	43%	31%	8%
Montrevault-sur-Èvre	75	23%	44%	-	4%	22%	46%	23%	5%
Orée d'Anjou	149	28%	44%	-	4%	17%	53%	24%	2%
Sèvremoine	198	30%	40%	-	8%	20%	37%	27%	8%

Source : Mauges Communauté – RPLS 2016

D'un point de vue géographique, quelques différences existent entre les communes.

Beaupréau-en-Mauges : la demande locative y est plus élevée que dans les autres communes, en raison de sa position centrale sur le territoire, d'une bonne desserte par des axes de communication importants et d'une densité de service et d'équipements attractive.

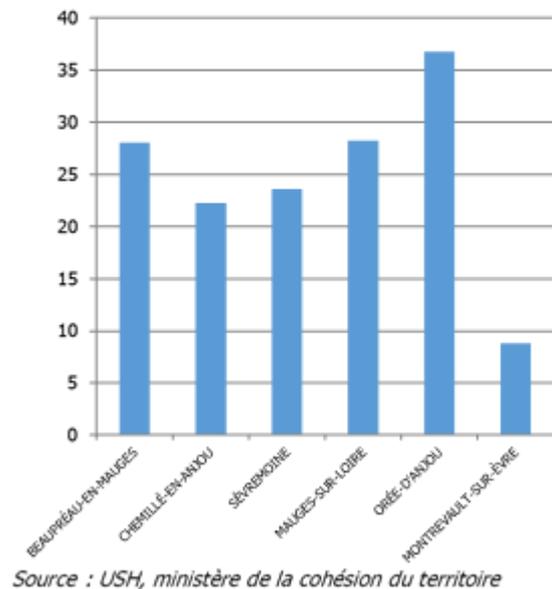
Orée d'Anjou et Sèvremoine ont également des taux de pression de la demande locative élevés au sein de la Communauté d'Agglomération. A Orée d'Anjou cette demande peut s'expliquer par sa position privilégiée proche de l'agglomération nantaise et d'Ancenis. A Sèvremoine, ce taux important peut s'expliquer par une densité de services et d'équipements qui la rend attractive, ainsi que la présence d'un axe de communication majeur entre Nantes et Cholet.

« Le taux d'attribution varie de 31,3 % à 55,3 %, ce qui est au-dessus de la moyenne départementale (32 %). Le délai d'attribution varie de 2 mois à 3,8 mois (4,3 mois pour le département).

La demande émane de personnes de 30 à 59 ans principalement (55 des demandes %) » (Source : Porter à connaissance) et les jeunes de 18 à 29 ans représentent 25 % des demandes.

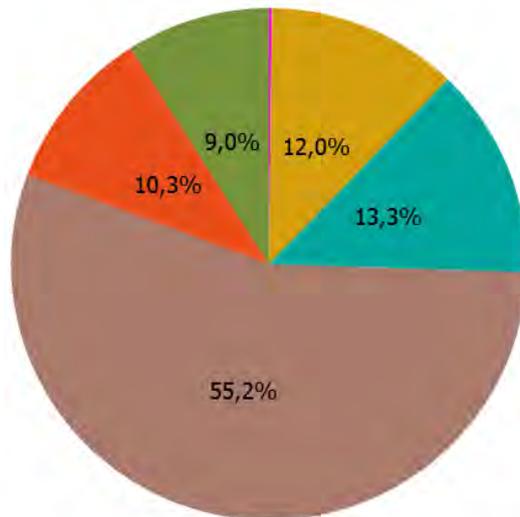
La répartition de l'offre et de la demande est inégale : Orée d'Anjou a une demande importante et un nombre de logements sociaux faible, à l'inverse de Montrevault-sur-Evre.

Le nombre de demandes actives pour 100 logements sociaux



Source : USH, ministère de la cohésion du territoire

L'âge des demandeurs de logements sociaux à Mauges Communauté



■ Moins de 18 ans
 ■ Entre 18-24 ans
 ■ Entre 25-29 ans
■ Entre 30-59 ans
 ■ Entre 60-74 ans
 ■ 75 ans et plus

Source : Porter à connaissance de l'Etat -2016

Les premiers motifs de demande de logement social correspondent au divorce séparation (14 %), logement trop petit (12 %), logement trop cher (12 %).

4.2.4 Les attributions

Selon les chiffres transmis par l'ADIL 49, les logements réservés sont largement minoritaires. Ils représentent en moyenne 8 % des logements.

	1. Etat : fonctionnaires et agents publics	2. Etat : prioritaire au sens l'art L. 441-1	3. Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	4. Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI	7. Non réservé	Total général
Beaupréau-en-Mauges	4,0%	1,5%	1,3%	0,2%	93,0%	100%
Orée d'Anjou	9,2%	3,5%	3,0%	0,5%	83,5%	100%
Chemillé-en-Anjou	2,2%	3,4%	2,2%	0,0%	92,2%	100%
Montrevault-sur-Èvre	3,6%	1,0%	0,3%	0,0%	96,0%	100%
Mauges-sur-Loire	2,7%	2,1%	1,6%	0,8%	92,8%	100%
Sèvremoine	3,8%	2,9%	1,9%	0,5%	90,9%	100%

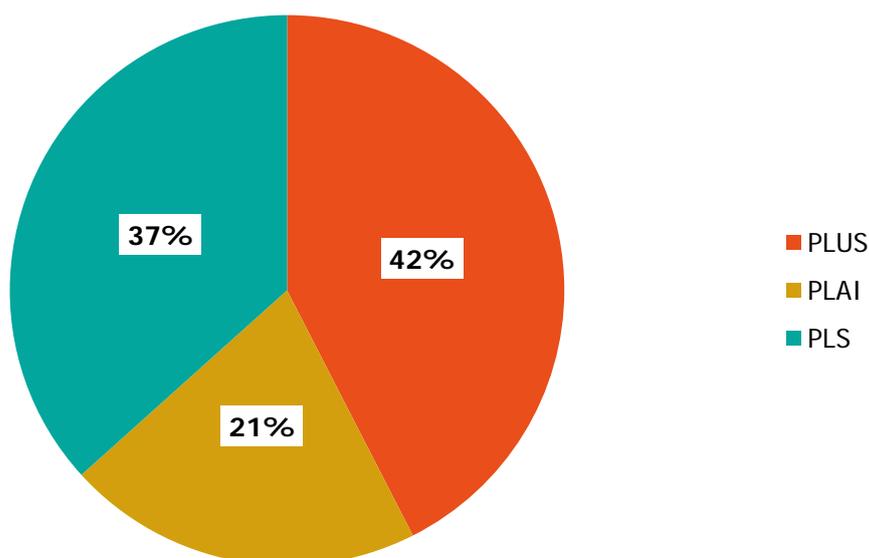
Source : ADIL 49 – RPLS 2016

4.2.5 Les financements et projets

A. Les projets neufs financés depuis 2010

La production de logements locatifs sociaux sur le territoire s'élève à 508 au cours de la période 2010-2015. Les types de financement utilisés se répartissent comme suit :

Répartition des types de financement du logement social (2013-2017) en %



Source : Conseil départemental 49 - 2017

Sur la période 2013-2017, le PLUS est le mode de financement le plus utilisé sur le territoire avec 42,5% de la production de logements locatifs sociaux neufs (343 logements) dont 127 logements

en 2014 sur la commune de La Pommeraye, puis vient le PLS qui représente 36,7% de la production (296 logements).

Entre 2010 et 2016, 138 logements sociaux ont été améliorés thermiquement grâce à une subvention ou un prêt bonifié. Des projets de rénovation du parc sont également menés sur les fonds propres des bailleurs sociaux.

Les deux tableaux qui suivent répertorient, pour deux bailleurs sociaux, les constructions par commune de logements locatifs sociaux sur la période 2010-2017.

Maine-et-Loire Habitat a construit 42% de ses nouveaux logements sur la commune de Chemillé-en-Anjou.

B. Les ventes de logements locatifs sociaux

Concernant les ventes, 37 logements ont été cédés en 2015, soit à peine 1% du parc social.

Ce faible volume de vente s'explique par le moratoire sur les ventes des logements sociaux qui a

Maine-et-Loire Habitat : constructions 2010-2017

Logts neufs livrés	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Beaupréau-en-Mauges	12	12		9	7	3	16		59
Chemillé-en-Anjou	5		7	14		86		2	114
Mauges-sur-Loire	19					6	4	3	32
Montrevault-sur-Evre	6				14				20
Sèvremoine				5		12	28		45
Total général	42	12	7	28	21	107	48	5	270

Source : Maine-et-Loire Habitat

Sèvre Loire Projets de constructions - Sèvre Loire Habitat

Logt	2018	2019	2020	2021	2022	2023	al
Beaupréau-en-Mauges	16		10	5		20	
Chemillé-en-Anjou							
Mauges-sur-Loire							
Montrevault-sur-Evre				12			
Orée d'Anjou							
Sèvremoine	0		4	18	0	22	
TOTAL Mauges	16	0	14	35	0	42	

Source : Sèvre Loire Habitat

été mis en place avant l'obtention de l'exemption de l'article 55 de la SRU. A noter que la loi ELAN, promulguée, le 24 novembre 2018, change le mode de financement des bailleurs sociaux, en les rendant plus libres dans la gestion de leur parc, et en les incitant à vendre une partie de leur parc afin de constituer de la trésorerie nécessaire à la constitution d'une nouvelle offre.

C. Les projets prévus pour les prochaines années

Sèvre Loire Habitat prévoit la construction de 107 logements d'ici 2023.

Maine-et-Loire Habitat prévoit la construction de 67 logements d'ici 2019, ainsi que 53 démolitions/reconstruction.

Projets de constructions – Maine et Loire Habitat

Prévisions logts neufs	2018	2019	Total	Démolition / reconstruction
Beaupréau-en-Mauges	9		9	9
Chemillé-en-Anjou	8		8	
Mauges-sur-Loire		40	40	
Montrevault-sur-Evre		10	10	44
Total général	17	50	67	53

Source : Maine-et-Loire Habitat



Par ailleurs, Maine-et-Loire Habitat prévoit de réhabiliter 222 logements sur la période 2017-2020, dont 45% sur la commune de Mauges-sur-Loire, et entre 11 et 14% pour chacune des autres communes du territoire de Mauges Communauté.

La programmation 2018 du Conseil Départemental affiche 667 logements sociaux dont 47% en PLS, 29% en PLUS, 16% en PLAI et 8% en PSLA.

4.2.6 Les logements communaux

Les communes disposent à travers les logements communaux, d'un moyen de proposer des logements. Ces logements peuvent être conventionnés avec l'Etat. Les communes assurent le rôle de bailleurs et peuvent ainsi bénéficier de crédits de l'Etat pour la construction ou la réhabilitation du logement. En contrepartie, les communes doivent respecter les conditions du conventionnement (loyer inférieur à celui du marché, locataire dont les revenus ne dépasse un certain plafond...). Sur Mauges Communauté sont recensés **141** logements communaux dont 27 sont conventionnés.

Le nombre et la répartition des logements communaux

	Nombre	Répartition	dont conventionnés
Beaupréau-en-Mauges	8	6%	8
Chemillé-en-Anjou	52	36%	0
Mauges-sur-Loire	33	23%	8
Montrevault-sur-Evre	22	15%	10
Orée-d'Anjou	12	9%	
Sèvremoine	15	11%	1
Mauges Communauté	141	100%	27

Structure territoriale	Nombre	Répartition	dont conventionnés
Mauges Communauté	141	100%	27
Secteur à faible densité d'équipement	32	23%	5
Pôles de proximité	35	25%	10
Centralités secondaires	41	29%	11
Centralités principales	33	23%	1

Source : Communes

4.3 L'accèsion sociale à la propriété

4.3.1 Le Prêt Social Location-Accession

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un prêt conventionné distribué par l'État et les collectivités délégataires aux aides à la pierre, aux promoteurs dans le cadre des conventions de délégation des aides à la pierre. Il permet de financer des opérations de location accession pour des ménages aux revenus modestes avec une phase locative et une phase accession à la levée de l'option.

Le PSLA est accordé sous condition de plafonds de ressources à ne pas dépasser en fonction des zones A, B, C. Mauges Communauté est concernée par les plafonds suivants.

Plafonds de ressources du PSLA en 2017

Nombre de personnes composant le ménage	Zone B et C
1	23 878€
2	31 841€
3	36 831€
4	40 812
5 et plus	44 782€

Source : ANIL

Ainsi entre 2013 et novembre 2017, 47 opérations PSLA ont été effectuées sur Mauges Communauté dont la moitié à Chemillé. Il est également prévu en 2018, 5 programmes de PSLA à Saint-Rémy-en-Mauges (Montrevault-sur-Evre).

Les opérations de PSLA sur Mauges Communauté

Communes nouvelles	Communes déléguées	2013	2014	2015	2016	2017 (jusqu'en novembre)	2018 (programmation)
Beaupréau-en-Mauges	Jallais					2	
Chemillé-en-Anjou	Chemillé		12	12			
	Valanjou				2		
Mauges-sur-Loire	Botz-en-Mauges						
	Saint Florent le Vieil			6			
Montrevault-sur-Evre	Le Fuilet			2	4		
	Saint-Rémy-en-Mauges				4		5
Orée-d'Anjou	Liré			3			
Total		0	12	23	10	2	5

Source : Conseil Départemental 49

Au regard des acteurs et des professionnels interrogés, le PSLA sur Mauges Communauté est un dispositif relativement peu utilisé si l'on compare à d'autres territoires départementaux comme à Angers ou Cholet. Cela s'explique en partie par l'absence de tension sur le marché foncier. Ainsi, les locataires s'orientent directement vers l'achat d'une propriété dans le secteur privé.

4.3.2 Le Prêt à Taux Zéro

Comme son nom l'indique, le Prêt à Taux Zéro est une avance remboursable accordée sans intérêt aux personnes souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois (primo accédant). Créé en 1995, le PTZ offrait aux particuliers un financement complémentaire pour leur permettre de réaliser des opérations de constructions ou d'acquisition d'un logement neuf ou d'acquisition de logements anciens, à condition que les travaux effectués représentent au moins 35 % du coût total de l'opération. Puis à partir de 2005, la loi de finances renforce le dispositif permettant aux ménages d'acquérir un logement neuf ou ancien sans condition de travaux.

A partir du 1^{er} janvier 2012, de nouvelles conditions d'obtention du prêt, plus restrictives, sont intervenues. Le PTZ a alors été recentré sur le logement neuf uniquement. Cette évolution explique la disparition totale du PTZ dans l'ancien à compter de 2012.

D'autre part, en 2012, le PTZ dans le neuf a également fait l'objet d'une réforme qui, à compter du 1^{er} janvier 2013, rend nécessaire d'apporter à l'établissement prêteur la preuve que le logement financé respecte la réglementation thermique 2012 (RT 2012) en lui fournissant une attestation de prise en compte, condition qui a contribué à freiner les octrois de PTZ devenu à cette date le PTZ+.

Depuis le 1^{er} janvier 2015 le dispositif PTZ permet de nouveau l'acquisition d'un logement ancien avec travaux à condition que ces derniers représentent au minimum 25 % du prix d'achat du logement.

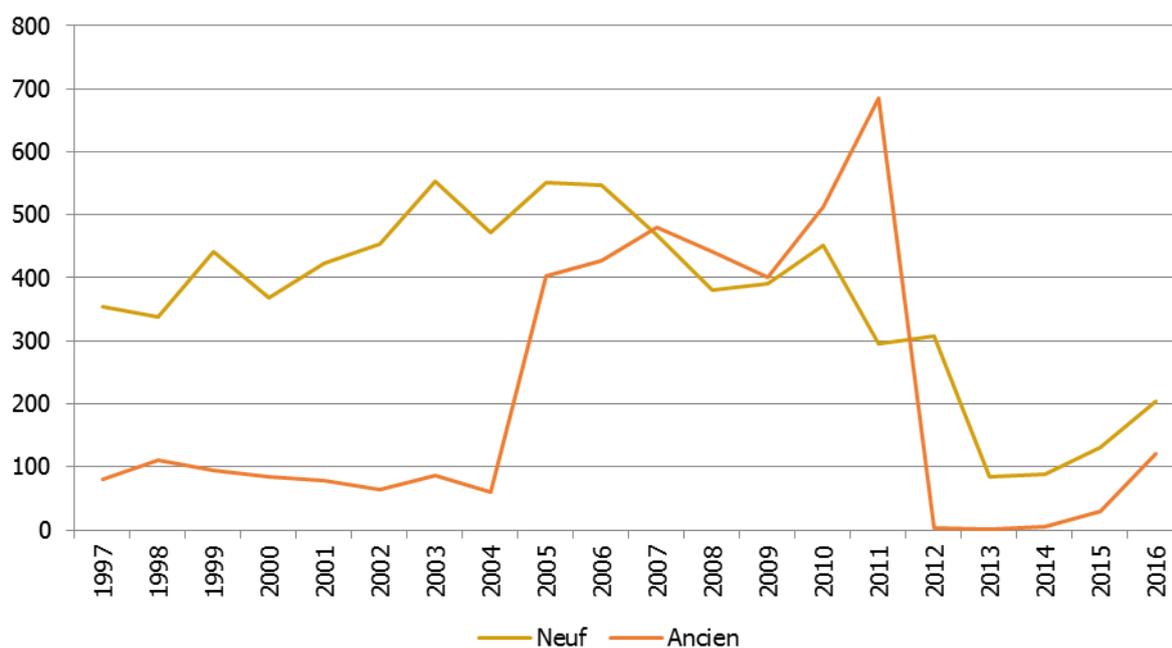
L'article 107 de la loi de finances pour 2016, mise en application par le décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015, a simplifié et élargi le prêt à taux zéro :

- ❖ le PTZ peut désormais financer jusqu'à 40 % de l'achat d'un logement dans le neuf,
- ❖ les plafonds de revenus sont augmentés, permettant à davantage de ménages d'en bénéficier,
- ❖ le remboursement du prêt peut être différé de 5, 10 ou 15 ans selon les revenus,
- ❖ pour l'achat de logements anciens à réhabiliter, le PTZ est étendu à l'ensemble du territoire,
- ❖ les ménages peuvent louer leur logement au bout de 6 ans, sans attendre le remboursement total du prêt.

La loi du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, avec l'article 83, prévoit une réforme du dispositif des PTZ :

- ❖ recentrage du PTZ dans le neuf sur des zones dites tendues (zone A, A bis, et B1) jusqu'au 31 décembre 2021. Mauges Communauté, située en zone C, ne sera donc plus éligible. Elle bénéficiera cependant d'un taux réduit de 20 %, de janvier 2018 à janvier 2020 contre 40 % actuellement ;
- ❖ Un PTZ dans l'ancien maintenu en zone C, sur Mauges Communauté.

Le nombre de bénéficiaires du PTZ depuis 1997

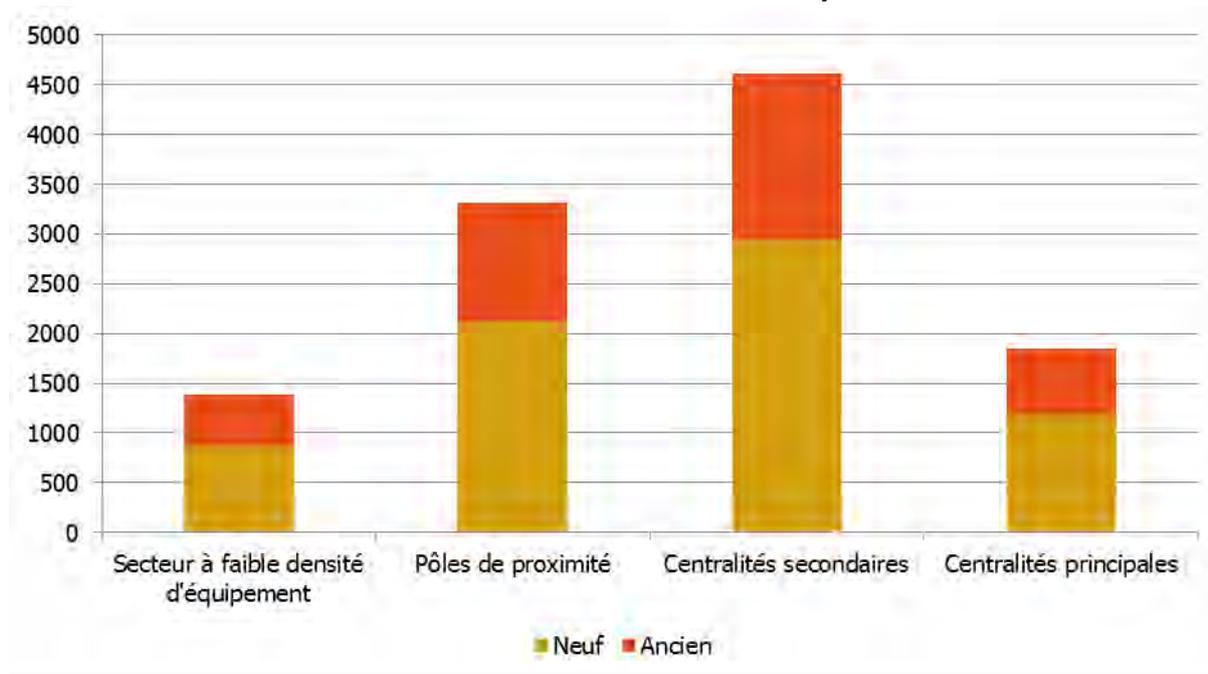


Source : ADIL 49, PTZ-SGFGAS

Le graphique montre que les bénéficiaires du PTZ depuis, 1997 sont localisés majoritairement dans les centralités secondaires (41 %) et dans les pôles de proximité (30 %).

Depuis 1997 sur le territoire de Mauges Communauté, les bénéficiaires PTZ dans le neuf concernent 1 178 ménages représentant 64 % des acquéreurs contre 36% dans l'ancien

Le nombre de bénéficiaires du PTZ depuis 1997



Source : ADIL 49, PTZ-SGFGAS

4.4 La situation du parc privé

4.4.1 Le marché locatif

A. Une offre concentrée sur les centralités secondaires et principales

Avec 70 % des résidences principales occupées par leur propriétaire, le parc locatif privé de Mauges Communauté abrite **15 % des ménages** en 2014. Cette part est inférieure à celle du département (22 %) ainsi qu'à celles d'autres territoires de comparaison.

Depuis 2007, l'offre en logements locatifs privés a peu augmenté (224 logements supplémentaires soit +3,3 %).

Répartition des locataires du parc privé de Mauges Communauté

Zone	Locataires du parc privé en 2014		Taux de variation depuis 2007	Variation du nombre depuis 2007
	Nombre	% des ménages		
Beaupréau-en-Mauges	1382	15%	10,5%	131
Chemillé-en-Anjou	1410	17%	2,4%	32
Mauges-sur-Loire	1076	15%	-5,2%	-59
Montrevault-sur-Evre	764	12%	-3,8%	-30
Orée-d'Anjou	1043	16%	10,1%	96
Sèvremoine	1419	14%	4,0%	54
Mauges Communauté	7094	15%	3,3%	224
Maine et Loire	74816	22%	4,1%	2950
Angers Loire Métropole	36049	28%	7,1%	2403
COMPA	4626	18%	7,5%	324
Agglomération du Choletais	8352	19%	5,6%	444

Source : INSEE 2017– RGP 2014 et 2007

Structure territoriale	Locataires du parc privé en 2013		Taux de variation depuis 2007	Variation du nombre depuis 2007
	Nombre	% des ménages		
Mauges Communauté	7214	15%	5%	344
Secteur à faible densité d'équipement	702	14%	-13%	-105
Pôles de proximité	1612	13%	1%	18
Centralités secondaires	3002	15%	2%	73
Centralités principales	1897	21%	23%	357

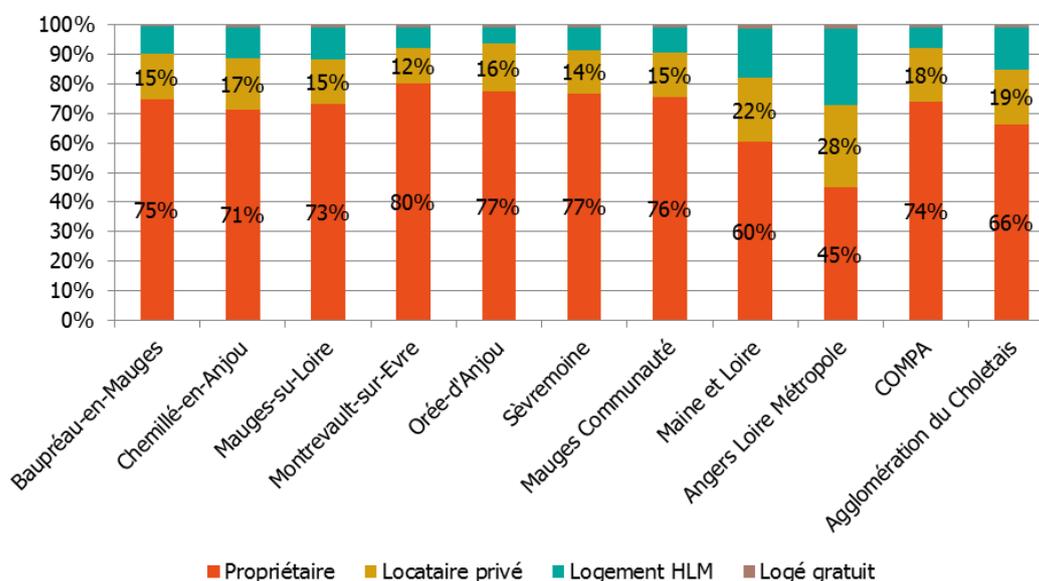
Source : INSEE 2017– RGP 2013 et 2007

Les centralités secondaires regroupent à elles-seules près de 42 % de l'offre locative privée.

B. Les caractéristiques de l'offre

Sur Mauges Communauté, la location s'oriente majoritairement vers des maisons (79%) contrairement au département dont la location s'oriente majoritairement vers des appartements.

Répartition des locataires habitant dans une maison ou dans un appartement en 2014

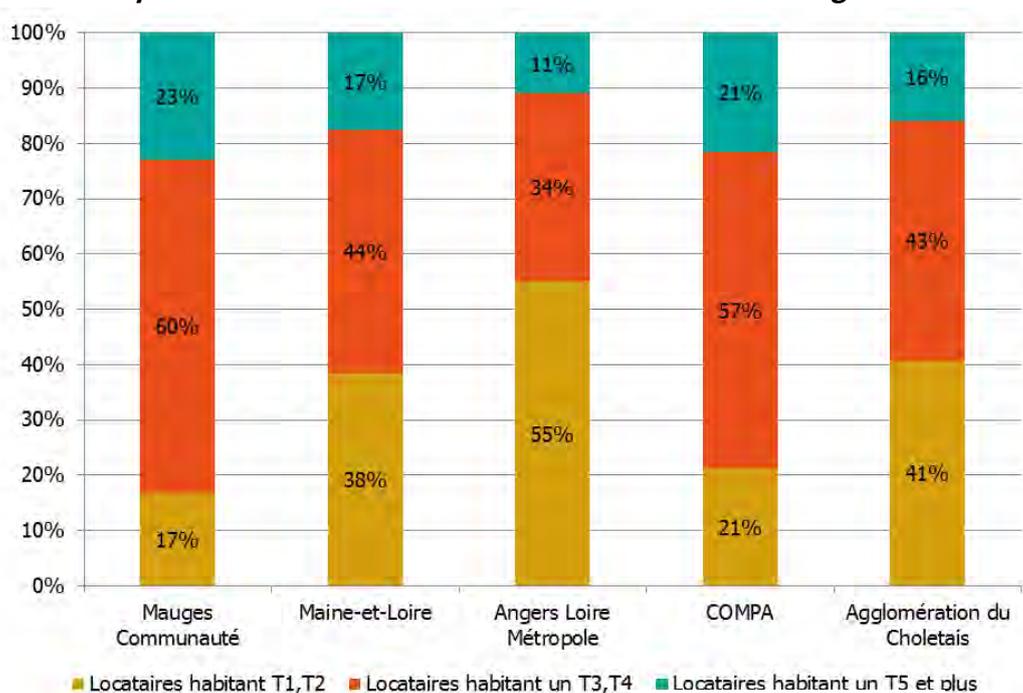


Source : INSEE RGP 2014

Contrairement aux territoires de comparaison, les locataires de Mauges Communauté s'orientent majoritairement vers des logements T3 et T4. Les locataires habitant un T1-T2 ne représentent que 17 % contre 38 % pour le département.

Ce constat résulte de la structure originelle du parc de logements sur Mauges Communauté qui présente une majorité de logements de plus de 2 pièces, de type individuel.

Répartition des locataires selon la taille de leur logement

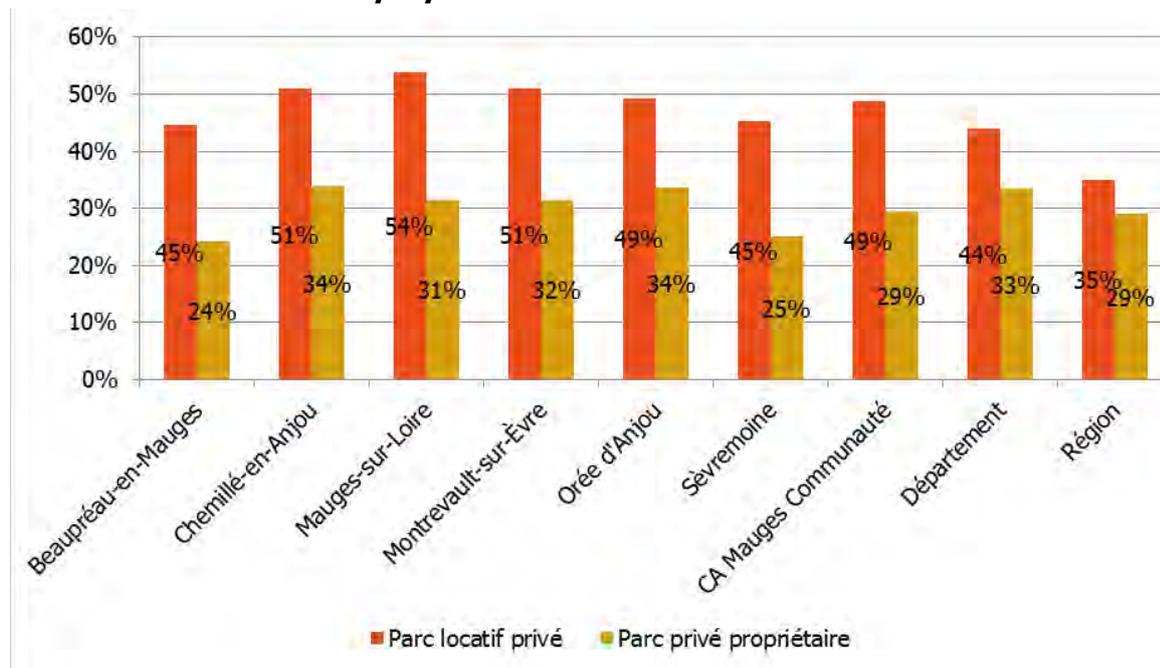


Source : INSEE RGP 2014

Les élus, lors des entretiens réalisés, ont jugé globalement l'offre de logements locatifs privés suffisamment développée même si certaines demandes en petits logements de type studio et T2 ne sont pas assez comblées. Néanmoins, il est ressorti une vétusté du parc locatif privé notamment en lien avec une consommation énergétique importante.

Les données Filocom, illustrées par le graphique ci-dessous, montrent bien l'ancienneté du parc locatif privé avec près de la moitié des logements locatifs privés qui datent d'avant 1949. La proportion de logements locatifs privés datant d'avant 1949 est plus conséquente que celle enregistrée dans le parc privé des propriétaires sur l'ensemble des communes de l'agglomération.

La proportion de logements locatifs privés et de logements privés occupés par un propriétaire datant d'avant 1949



Source : Filocom, 2015

C. Les loyers

Selon le porter à connaissance de l'Etat, en 2015 le montant des loyers dans le parc privé est similaire sur l'ensemble des communes nouvelles et varient de 6,5 €/m² pour une maison à 6,9 €/m² pour un appartement. D'autre part, les montants des loyers dans le parc public sont moins élevés que dans le parc privé. Ils varient assez peu, entre 5,9 €/m² pour Orée-d'Anjou à 5,2 €/m² pour Sèvremoine et Beaupréau-en-Mauges.

Communes	Locatif public	Locatif privé moyenne « zone rurale » au 01/01/2015 »
Orée-d'Anjou	5,9€/m ²	6,5€/m ² maison 6,9€/m ² appartement
Chemillé-en-Anjou	5,2€/m ²	
Montrevault-sur-Evre	5,5€/m ²	
Mauges-sur-Loire	5,5€/m ²	
Sèvremoine	5,2€/m ²	
Beaupréau-en-Mauges	5,2€/m ²	

Source : ADIL49, Porter à connaissance de l'Etat

Pour le montant des loyers en 2017, les niveaux de loyers indicatifs se base sur les données transmises par l'ADIL dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat (premier tableau).

Le second tableau a été réalisé à partir de « lacoteimmo.com »

Niveaux de loyers indicatifs en 2017 (€/m ²)	
Mauges Communauté	7,40
Secteur à faible densité d'équipement	7,33
Pôles de proximité	7,24
Centralités secondaires	7,69
Centralités principales	7,13
Maine et Loire	8,47
Ancenis	8,24
Cholet	8,55
Angers	9,92

Source : Lacoteimmo.com

Ce tableau montre que les loyers sont moins élevés à Mauges Communauté (7,40 €/m² en 2017) que dans les autres territoires de comparaison. Les loyers les plus élevés sont constatés dans les centralités secondaires avec 7,69 €/m² alors que les loyers les plus faibles sont enregistrés dans les centralités principales (7,13 €/m²).

Le dispositif d'investissement locatif intermédiaire, dit « Duflot », opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2013, a été remplacé par le dispositif dit « Pinel » depuis le 1^{er} septembre 2014. Ce dispositif :

- ❖ laisse la possibilité aux investisseurs de choisir la durée d'engagement de location (6, 9 ou 12 ans) en contrepartie d'avantages fiscaux proportionnels ;
- ❖ permet, sous certaines conditions, de louer le logement à un ascendant ou à un descendant ;
- ❖ aligne les conditions d'accès au dispositif des sociétés civiles de placement immobilier sur celles des particuliers.

Sur Mauges Communauté, aucune commune n'est éligible car elles sont toutes classées en zone C, zone où le marché immobilier est considéré comme détendu. La ville d'Ancenis, ainsi que l'agglomération du Choletais et une majorité des communes de Angers Loire Métropole sont classées en zone B2¹⁴).

4. 4. 2 Les actions de réhabilitation du parc privé

A. Évolution du contexte juridique de l'ANAH

Dans le parc privé, outre différents dispositifs de crédits d'impôts mobilisables par les propriétaires des logements, le calcul des aides de l'ANAH a été réformé le 1^{er} juin 2013. Cette action vise à élargir l'intervention aux propriétaires occupants (PO) aux revenus modestes ou très modestes ; ainsi qu'aux propriétaires bailleurs. Les niveaux de revenus sont définis par la loi. Le champ d'intervention de l'ANAH est le suivant :

- ❖ pour les propriétaires occupants : actions en faveur de l'autonomie, de la sécurité et de la salubrité, lutte contre la précarité énergétique, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.
- ❖ pour les propriétaires bailleurs : actions en faveur de l'autonomie, de la sécurité et de la salubrité, lutte contre la précarité énergétique, lutte contre le logement dégradé et très dégradé, soutien à la décence et la transformation d'usage. Ces actions sont mises en œuvre dans le but de développer une offre locative à loyer maîtrisé (loyer « très social » plafonné à 5,82 €/m²/mois, « social » à 5,99 €/m²/mois et « intermédiaire » à 8,69 €/m²/mois en 2015, hors charge et par m² de surface habitable dite « fiscale »).

L'ANAH peut également accorder des aides aux syndicats de copropriétaires dans certaines conditions : dans le cadre d'OPAH « copropriétés dégradées » ou de copropriétés relevant d'une procédure spécifique liée à un arrêté (ex : plan de sauvegarde, insalubrité, péril...) ou à une décision de justice (administration provisoire).

Comparaison indicative des aides de l'ANAH entre 2010 et 2018 dans la classification des ménages propriétaires occupants hors Ile-de-France

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressource de base (2010)	Ménages aux ressources très modestes (2018)	Variation	Plafonds de ressources majorés (2010)	Ménages aux ressources modestes (2017)	Variation
1	11 187 €	14 508 €	+30%	17 211 €	18 598 €	+8%
2	16 362 €	21 217 €	+30%	25 172 €	27 200 €	+8%
3	19 679 €	25 517 €	+30%	30 271 €	32 710 €	+8%
4	22 989 €	29 809 €	+30%	35 366 €	38 215 €	+8%
5	26 314 €	34 121 €	+30%	40 482 €	43 742 €	+8%
Par personne supplémentaire	+ 3 315	+ 4 301	+30%	5 098 €	+ 5 510	+8%

Source : ANAH – 2018

¹⁴ Villes-centre de certaines grandes agglomérations, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés.

Type de loyers	Zone C
Loyer « intermédiaire »	8,75
Loyer « social »	6,95
Loyer « très social »	5,40

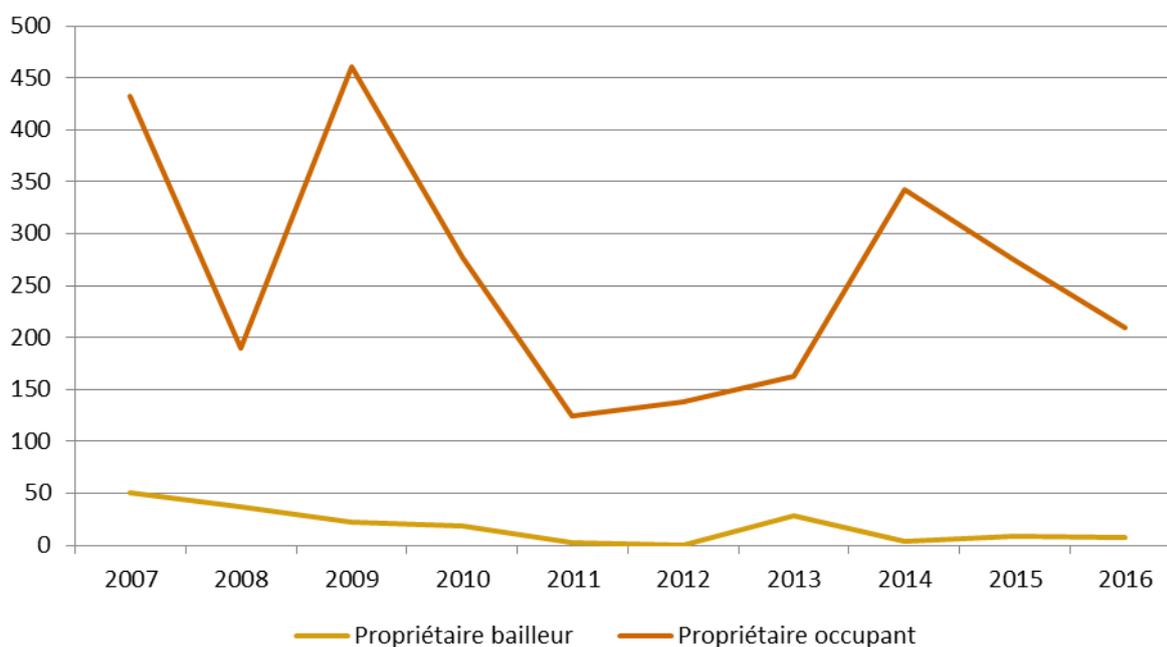
Source : ANAH - 2017

B. Bilan des réhabilitations accompagnées par l'Etat et les communes

Le bilan des logements améliorés avec l'aide de l'ANAH, sur Mauges Communauté, entre 2006 et 2016, montre que :

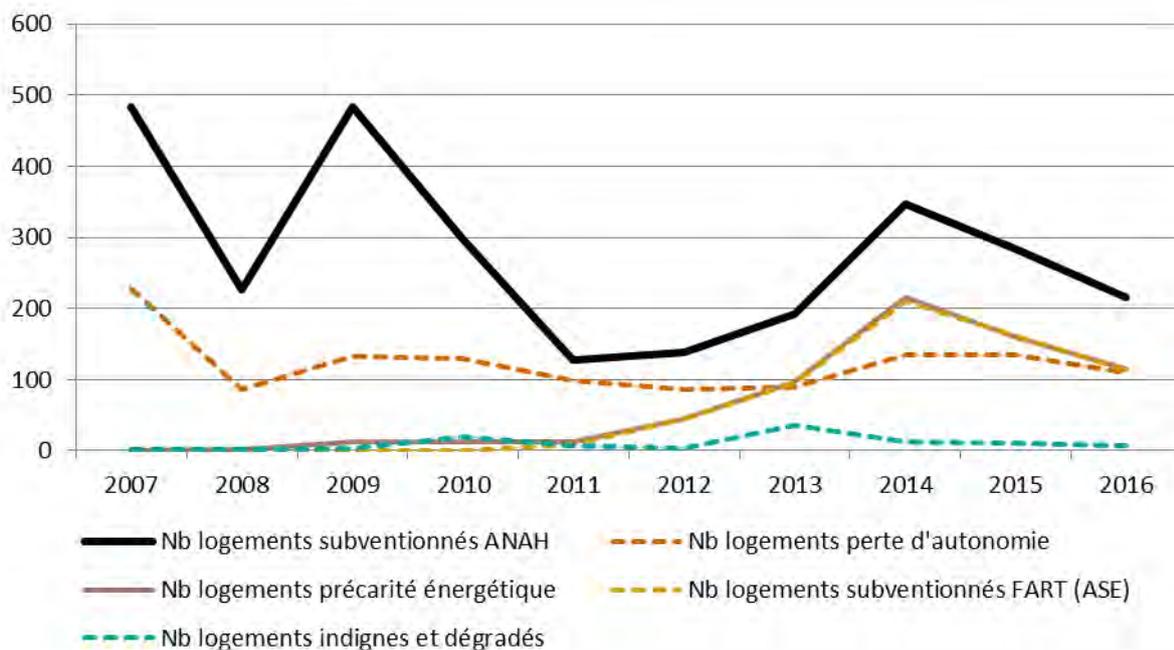
- ❖ 2 725 dossiers ont été déposés pour 2 793 logements dont 2 612 logements occupés par des propriétaires occupants et 181 pour des logements locatifs conventionnés (soit 94% de propriétaires occupants) ;
- ❖ Ces opérations ont mobilisé un montant de 35 300 000 € de travaux ;
- ❖ 47 % des logements subventionnés concernent l'amélioration thermique (au titre de l'aide lié à la précarité énergétique et du Fonds d'Aide à l'Amélioration thermique financé par l'Etat) et 44 % l'adaptation des logements.

Evolution du nombre de logements améliorés par statut d'occupation grâce aux aides de l'ANAH



Source : ADIL 49/ DDT 49/ Infocentre ANAH

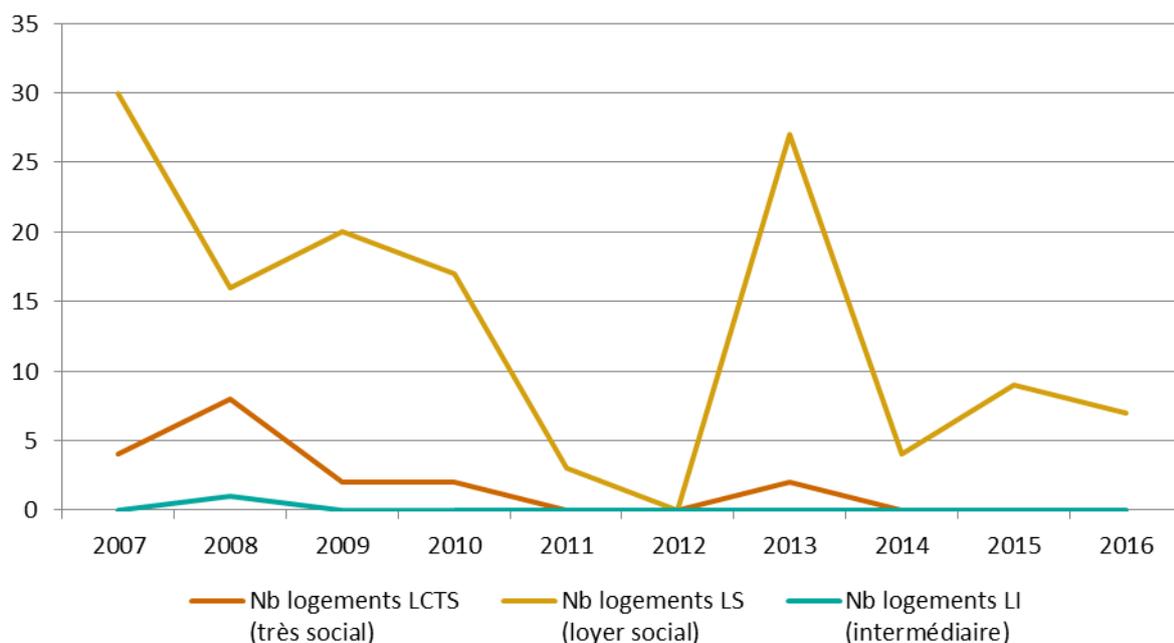
Evolution du nombre de logements améliorés grâce aux aides ANAH par type d'aide



Source : ADIL 49/ DDT 49/ Infocentre ANAH

L'évolution des logements sociaux subventionnés par les aides ANAH montrent qu'une grande partie du parc subventionné correspond au logement social classique (88%) alors que les logements très sociaux représentent 12% des logements sociaux subventionnés par cette aide et les logements intermédiaires 1%.

Evolution des logements sociaux améliorés grâce aux aides ANAH



Source : ADIL 49/ DDT 49/ Infocentre ANAH

D'autre part, le dispositif a permis également aux propriétaires bailleurs de subventionner des logements vacants au total 125 (ce qui représente 3,5 % de la vacance en 2014 selon l'INSEE) 107 logements étaient vacants depuis plus d'une année.

C. Bilan des OPAH

Sur les six dernières années, plusieurs communes se sont engagées dans une politique d'amélioration du bâti ancien en contractualisant avec l'ANAH, l'Etat et le Conseil Général au titre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

L'ancienne Communauté de Communes Canton de Champtoceaux, aujourd'hui Orée-d'Anjou a mis en place une OPAH classique, entre 2011 et 2015, dont les objectifs étaient les suivants :

- ❖ Améliorer la performance énergétique des logements ;
- ❖ Résorber l'habitat dégradé ;
- ❖ Adapter les logements au vieillissement et au handicap.

Ce dispositif a permis d'accompagner près de 139 propriétaires dans leur démarche de travaux dont 135 au cours des 4 années d'OPAH et 4 via le Programme de Résorption de l'Habitat Indigne porté par le Conseil Départemental.

Au 30 juin 2015, 139 dossiers ont été déposés pour 133 logements de propriétaires occupants :

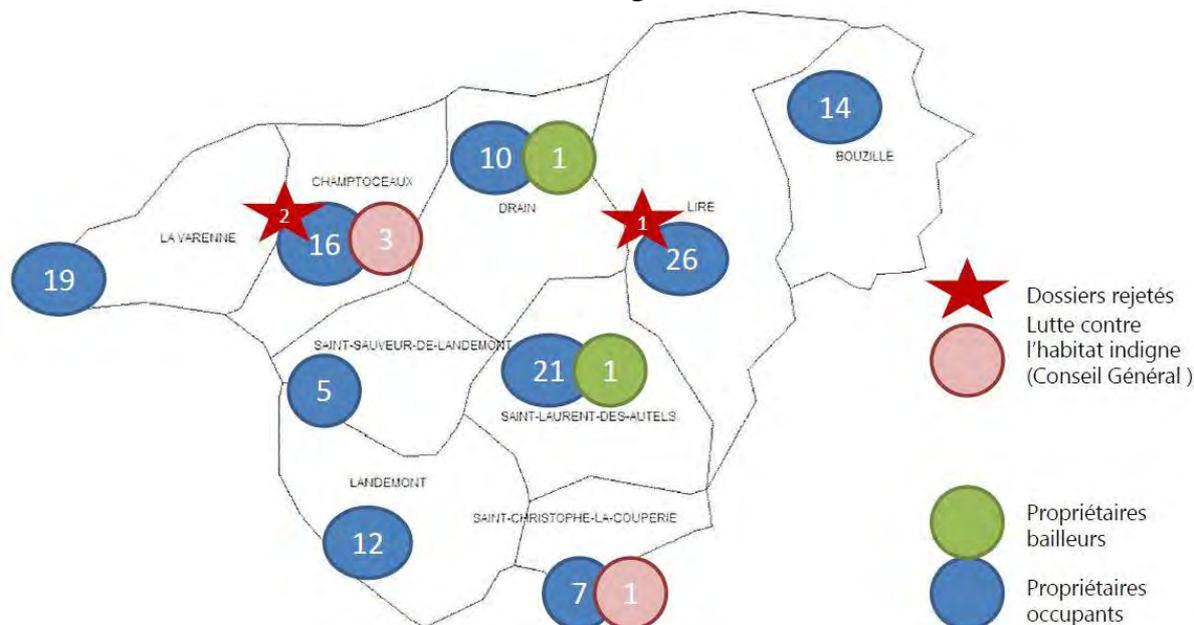
- ❖ 76 relèvent de travaux d'amélioration énergétique (95% des objectifs) ;
- ❖ 52 relèvent de l'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap (96% des objectifs) ;
- ❖ 5 relèvent de l'habitat dégradé ;
- ❖ 6 relèvent de travaux d'amélioration énergétique mobilisant l'AREEP (objectifs initiaux dépassés).

2 logements locatifs ont été réhabilités :

- ❖ Ils étaient initialement vacants ;
- ❖ Les 2 logements ont bénéficié de l'Aide de Solidarité Ecologique pour des travaux de performance énergétique ;
- ❖ 2 Loyers Conventionnés Sociaux sur 12 ans.

9 logements vacants ont été remis sur le marché via les aides de l'OPAH.

Localisation des 135 logements réhabilités



Source : Bilan de l'OPAH, comité de pilotage 6 octobre 2015

Localisation des logements réhabilités par commune déléguée

	Nombre de logements rénovés (hors PIG)
LIRE	27
LANDEMONT	12
SAINT LAURENT DES AUTELS	22
CHAMPTOCEAUX	18
DRAIN	11
LA VARENNE	19
BOUZILLE	14
SAINT SAUVEUR DE LANDEMONT	5
SAINT CHRISTOPHE LA COUPERIE	7
Total	135

Source : Bilan de l'OPAH, comité de pilotage 6 octobre 2015

Mauges-sur-Loire a également contractualisé dans le cadre d'une OPAH classique pour la période 2013-2016 prorogée jusqu'en 2018. Les objectifs visent à réhabiliter 114 logements occupés par leur propriétaire et 13 logements pour les propriétaires bailleurs. Le bilan de l'OPAH réalisé le 19/11/2017 met en évidence :

- ❖ 258 logements réhabilités
 - dont 103 par des propriétaires occupants pour l'adaptation
 - dont 129 par des propriétaires occupants pour la rénovation thermique
 - dont 8 par des propriétaires occupants pour des logements dégradés
 - dont 28 par des propriétaires bailleurs pour la rénovation thermique
 - dont 28 par des propriétaires bailleurs pour des logements dégradés

Le bilan ci-dessous met en évidence que près de 582 logements ont pu être réhabilités dont 55 % pour une rénovation thermique, 39 % pour l'adaptation, 2 % pour l'habitat dégradé et 5 % pour des logements locatifs conventionnés.

Bilan des OPAH menés ou en cours sur le territoire de Mauges Communauté

	OPAH Orée-d'Anjou (2011-2015)	OPAH Beaupréau-en- Mauges (2013-2018) <i>Bilan 2016</i>	OPAH Mauges-sur- Loire (2013-2018) <i>Bilan au 19/11/2017</i>
Nombre de logements réhabilités	135	189	258
<i>Dont propriétaires occupants pour habitat dégradé</i>	5	1	8
<i>Dont propriétaires occupants pour adaptation</i>	52	73	103
<i>Dont propriétaires occupants pour rénovation thermique</i>	76	113	129
Nombre de logements locatifs conventionnés	2	2	28

Source : Bilan de l'OPAH, comité de pilotage 6 octobre 2015, Conseil Départemental, délibération Beaupréau-en-Mauges prescription d'une étude pré-opérationnelle d'opération programmée de l'habitat renouvellement urbain (PAH RU) n°17-01-16

La commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges a également contractualisé dans le cadre d'une OPAH classique pour la période 2013-2016 prorogée jusqu'en 2018. Les objectifs fixent le financement de 159 logements occupés par leur propriétaire et 18 logements locatifs conventionnés. Le bilan de ce dispositif en 2016 mentionne que 187 logements ont pu bénéficier de ces subventions dont :

- ❖ 1 logement de propriétaire occupant dégradé ;
- ❖ 73 logements de propriétaires occupants pour l'autonomie ;
- ❖ 113 logements de propriétaires occupants pour l'énergie ;
- ❖ 2 logements locatifs conventionnés.

Beaupréau-en-Mauges s'engage dans une OPAH Renouvellement Urbain pour la période 2018-2023. L'étude, qui comprend un volet pré-opérationnel et une étude plan guide est en cours de finalisation.

De son côté, Chemillé-en-Anjou vient d'engager, début 2019, une étude de même en vue d'une OPAH RU sur des périmètres très ciblés du centre-ville de Chemillé et des centres-bourgs des autres communes déléguées.

Le nombre de logements subventionnés par l'ANAH en 2014

Communes	Logements subventionnés 2014	Taux d'attribution en %	Délai d'attente en mois
Orée-d'Anjou	26	31,3	2,8
Chemillé-en-Anjou	38	42,8	3,8
Montrevault-sur-Evre	24	55,3	2
Mauges-sur-Loire	28	39,5	2,8
Sèvremoine	23	41,7	2,5
Beaupréau-en-Mauges	27	34,9	2,8

Source : Porter à connaissance de l'Etat

Les données transmises dans le cadre du Porter à connaissance de l'Etat mettent en évidence un nombre de logements subventionnés relativement similaire entre les communes variant de 26 pour Orée-d'Anjou et 38 pour Chemillé-en-Anjou. Le taux d'attribution observé reste faible puisque seul Montrevault-sur-Evre possède un taux d'attribution supérieur à 50%. Le délai d'attente reste globalement équivalant entre 2 et 3 mois.

D. Le Programme d'Intérêt Général de Résorption de l'Habitat Dégradé et Insalubre du Maine-et-Loire

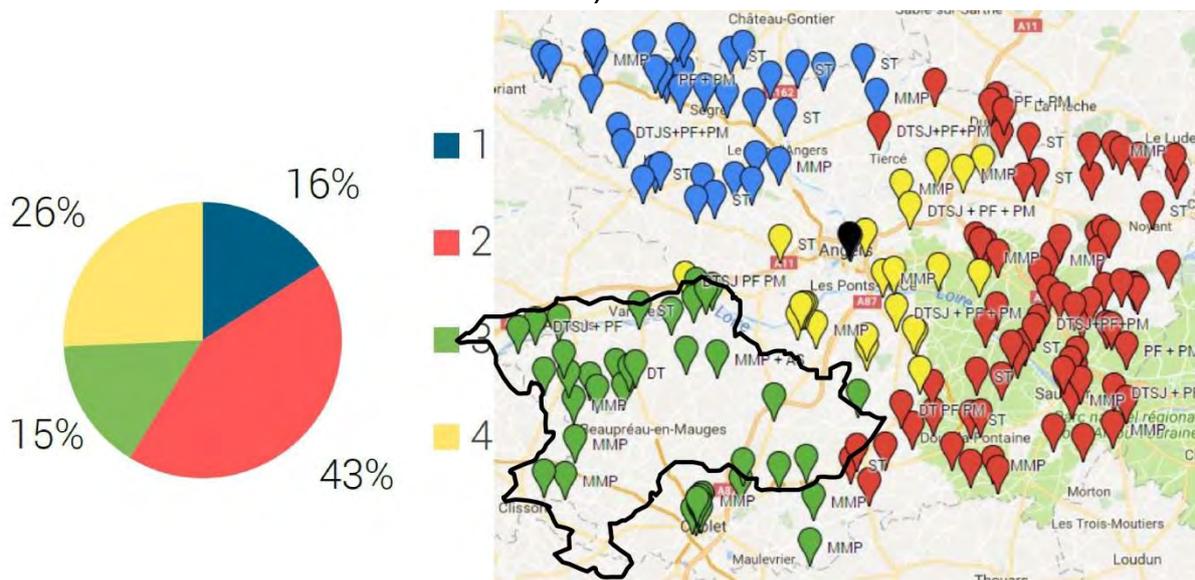
Le Programme d'Intérêt Général de Résorption de l'Habitat Dégradé et Insalubre (PIG RHDI) du Maine-et-Loire a été mis en place sur la période 2013-2017 afin de permettre d'accélérer significativement l'amélioration du parc de logements indignes et dégradés dans le Maine-et-Loire et s'inscrit dans le volet opérationnel de la mise en place PDALPD (Plan départemental de l'action pour le logement des personnes défavorisées).

Le PIG RHDI vise à réaliser des travaux concernant des logements frappés par un arrêté préfectoral d'insalubrité ou encore les logements répondant à une cotation insalubrité. Ce dispositif s'applique à la fois aux propriétaires occupants ou bailleurs et aux locataires occupants sous réserve d'éligibilité aux aides de l'ANAH. L'objectif poursuivi vise la résorption de 30 logements insalubres et/ou dégradés par an dont :

- ❖ 20 logements de propriétaires occupants
- ❖ 10 logements de propriétaires bailleurs

Le bilan du PIG RHDI affiche pour la fin 2016, 274 signalements de logements insalubres et/ou dégradés. Ils concernent à 80% des propriétaires occupants en maison individuelle.

La localisation des signalements recensés dans le cadre du PIG RDHI du Maine-et-Loire, fin 2016

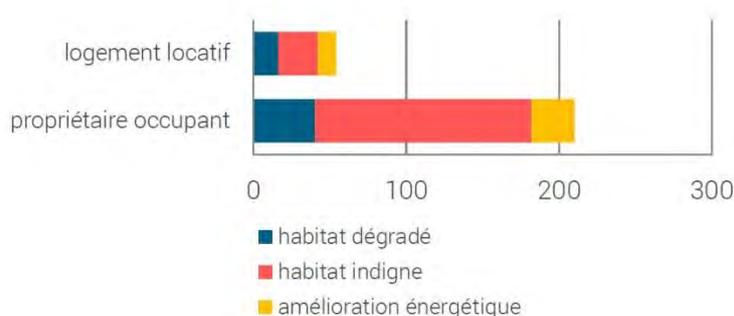


Source : Suivi – Animation PIG Résorption Habitat Dégradé et Indigne Maine et Loire 2013-2017, Décembre 2016

Mauges Communauté est concernée par la zone n°3 qui englobe aussi Cholet et regroupe 15% des signalements reçus dans le cadre du dispositif PIG RDHI.

Les signalements reçus relèvent pour les 2/3 de l'habitat indigne comme le montre le graphique ci-dessous.

Type de signalements reçus dans le cadre du PIG RDHI du Maine et Loire



Source : Suivi – Animation PIG Résorption Habitat Dégradé et Indigne Maine et Loire 2013-2017, Décembre 2016

On note que 61 signalements ont concerné des propriétaires bailleurs. Ces signalements ont permis de réhabiliter 59 logements pour insalubrité (dont 9 sur le territoire de Mauges Communauté et l'agglomération du Choletais) et 13 logements pour dégradation (dont 2 sur le territoire de Mauges Communauté et l'agglomération du Choletais). Une majorité des logements concernent des maisons individuelles, les copropriétés sont rares.

Le département du Maine-et-Loire a décidé de poursuivre cette démarche par la mise en œuvre d'un PIG RDHI sur la période 2017-2021 sur les mêmes critères d'éligibilité que le précédent dispositif. L'objectif poursuivi est le traitement de 30 logements dégradés et/ou insalubres par an dont 20 logements par les propriétaires occupants et 10 logements par les propriétaires bailleurs.

Répartition des objectifs de réalisation du PIG RDHI du Maine et Loire 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Logements de propriétaires occupants						80
• dont logements en cœur de bourg	7	10	10	10	3	40
• dont logements hors cœur de bourg	8	10	10	10	2	40
Logements de propriétaires bailleurs						40
• dont logements en cœur de bourg	3	5	5	5	2	20
• dont logements hors cœur de bourg	4	5	5	5	1	15
Total des logements Habiter Mieux						22
• dont PO	15					15
• dont PB	7					7

Source : Protocole d'accord pour la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général de Résorption de l'Habitat Dégradé et Insalubre, période 2017-2021, mars 2017

Les entretiens réalisés auprès des communes ont souligné une différence de connaissance des dispositifs en lien avec « Habiter Mieux ». En effet, les communes qui ont eu recours à un dispositif de type OPAH ont pu être sensibilisées plus facilement aux aides et aux démarches existantes pour rénover les logements existants (comme c'est le cas à Beaupréau-en-Mauges à Orée-d'Anjou et à Mauges-sur-Loire). Ils ont pu à leur tour sensibiliser les habitants au dispositif existant.

A l'inverse, d'autres communes ont une mauvaise connaissance des dispositifs d'aides existants parce qu'ils n'ont pas eu recours à une OPAH récemment (Montrevault-sur-Evre).

Toutefois, il ressorti des échanges une volonté de simplification du dispositif pour avoir une meilleure lisibilité. Il a été également souligné le problème lié aux critères d'éligibilité qui restreint le nombre de ménages qui peuvent bénéficier de ces aides pour rénover leur bien.

4. 4. 3 Un marché qui semble reprendre en se repositionnant sur l'ancien

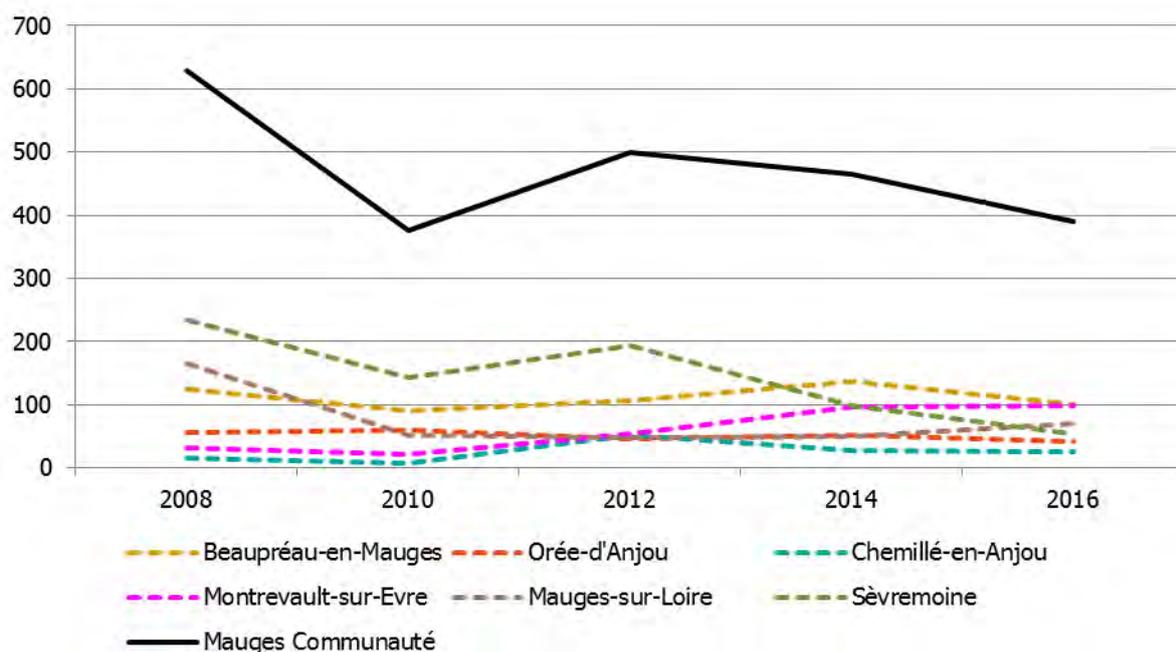
A. Un intérêt croissant pour les maisons anciennes

Entre 2008 et 2016, le nombre de transactions immobilières et foncières a diminué passant de 600 transactions/an en 2008 à 391 transactions/an en 2016. Globalement, la diminution observée sur Mauges Communauté (-38% entre 2008 et 2016) est plus rapide que celle observée à l'échelle départementale (-19%).

Les communes déléguées ont, au cours de cette période, enregistré de fortes fluctuations du nombre de transactions :

- ❖ des communes nouvelles ont enregistré une baisse du nombre de transactions à l'image de Sèvremoine et de Mauges-sur-Loire ;
- ❖ des communes nouvelles ont enregistré une relative stagnation du nombre de transactions à l'image de Beaupréau-en-Mauges et d'Orée-d'Anjou ;
- ❖ des communes nouvelles ont enregistré une augmentation du nombre de transactions comme c'est le cas à Montrevault-sur-Evre et dans une moindre mesure à Chemillé-en-Anjou.

Evolution du nombre de transactions immobilières et foncières entre 2008 et 2016



Source : Données des notaires (Perval)

	2008	2010	2012	2014	2016	Taux de variation 2008-2016
Beaupréau-en-Mauges	125	90	107	138	101	-19%
Chemillé-en-Anjou	56	60	45	53	41	-27%
Mauges-sur-Loire	16	8	52	27	25	56%
Montrevault-sur-Evre	31	22	55	97	98	216%
Orée-d'Anjou	166	52	47	51	71	-57%
Sèvremoine	234	143	193	98	55	-76%
Mauges Communauté	628	375	499	464	391	-38%
Maine et Loire	2 720	2 105	2 056	2 486	2 213	-19%

Source : Données des notaires (Perval)

Entre 2008 et 2016, **le marché des transactions foncières et immobilières sur Mauges Communauté a évolué, avec une part croissante des transactions de maisons anciennes par rapport aux transactions de terrains à bâtir.**

Plusieurs facteurs expliquent cette situation :

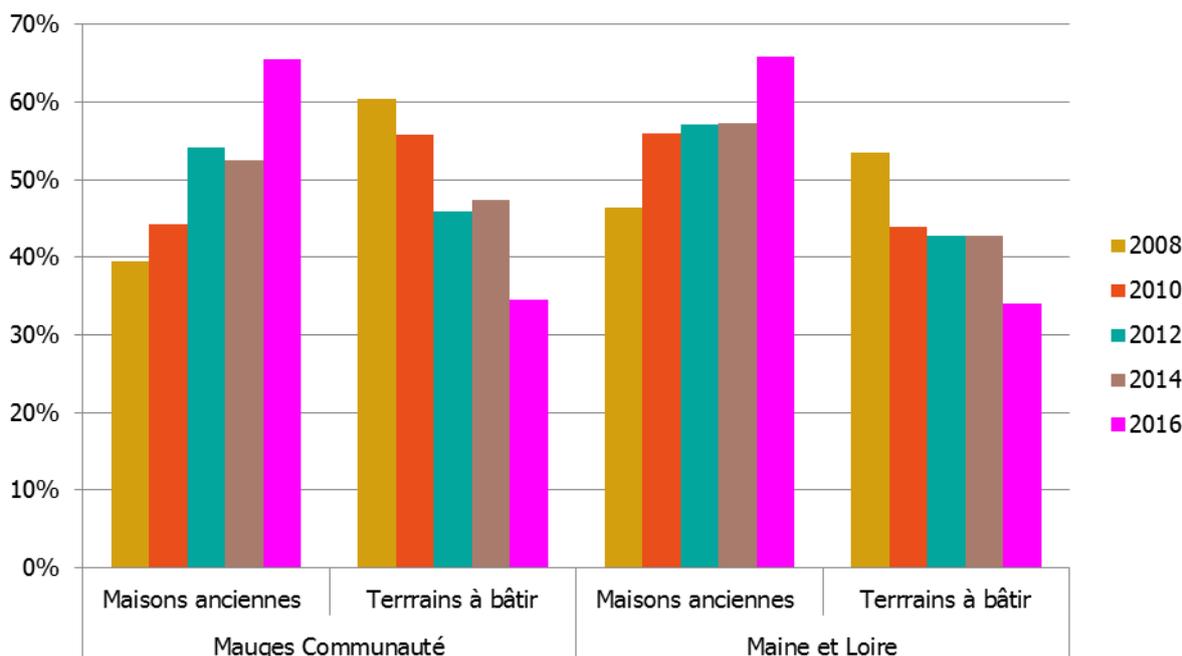
- ❖ L'éligibilité du prêt à taux zéro dans l'ancien à compter de l'année 2015, ce qui a encouragé les primo-accédants éligibles au PTZ à s'intéresser à ce type de bien (et non seulement à l'acquisition d'un terrain à bâtir avec un projet de construction) ;
- ❖ Une baisse des prix des logements anciens¹⁵ sur la période, ayant redonné de la compétitivité aux logements anciens.

¹⁵ Les logements anciens au sens du Prêt à Taux Zéro correspondent à des opérations « d'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires selon l'article R.318-2 du code de la construction de l'habitation.

Les données « Demandes de Valeurs Foncières » (DVF), mises en place par la DGFIP, permettent de recenser le nombre de ventes immobilières sur cinq ans. Selon les études menées par l'ADIL 49, cette base de données confirme la dynamique des transactions des logements à la fois à Mauges Communauté et dans le Maine et Loire plus globalement. Entre 2010-2016, le volume des mutations a légèrement augmenté (+4,5%) passant de 927 à 969 transactions alors que la dynamique départementale est plus soutenue (+10,4%) sur cette même période.

Toutefois, la répartition des transactions entre les maisons anciennes¹⁶ et les terrains à bâtir a changé entre 2008-2016. En effet, en 2008, le nombre de transactions sur les maisons anciennes ne représentait que 39 % alors qu'en 2012, ces mêmes transactions sont passées à 65 % du volume des ventes. La tendance est similaire au niveau départemental.

Comparaison de la répartition des transactions immobilières et foncières entre Mauges Communauté et le Maine et Loire entre 2008 et 2016



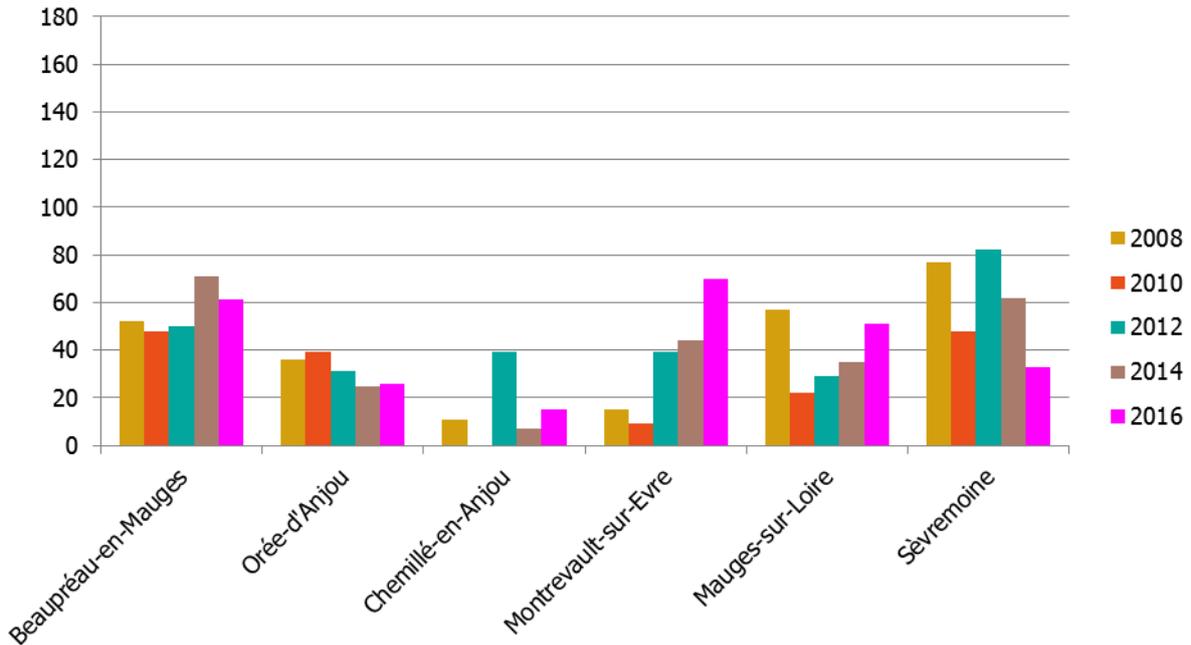
Source : Données des notaires (Perval)

Le volume des transactions des maisons anciennes est resté relativement stable entre 2008 et 2016 passant de 248 transactions en 2008 à 256 en 2016. Toutefois une disparité territoriale se dessine :

- ❖ Des communes ont enregistré une hausse de leur nombre de transactions pour les maisons anciennes comme c'est le cas pour Montrevault-sur-Evre (passant de 15 à 35) et dans une moindre mesure pour Chemillé-en-Anjou et Beaupréau-en-Mauges ;
- ❖ Des communes ont connu une baisse de leur nombre de transactions pour les maisons anciennes à l'image de Sèvremoine (qui passe de 77 à 60) ou encore Orée d'Anjou et Mauges-sur-Loire.

¹⁶ Les maisons anciennes au sens de la base de données des notaires (Perval) correspond à des logements ayant déjà connu une première vente.

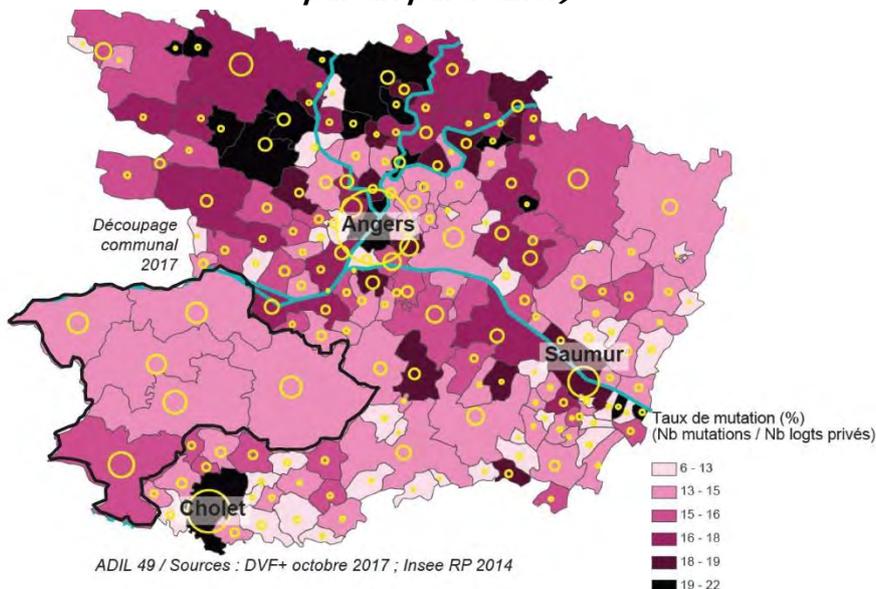
Le nombre de transactions des maisons anciennes en 2008, 2010, 2012, 2014 et 2016 sur Mauges Communauté



Source : Données des notaires (Perval)

Toutefois, selon une étude de l'ADIL, le taux de mutation¹⁷ des logements anciens enregistré sur Mauges Communauté, sur la période 2010-2016, est le plus faible du département (14%) contre 17% pour le département. Ce chiffre témoigne de la plus faible importance des mutations dans l'ancien à Mauges Communauté.

Transactions de logements anciens entre 2010 et 2016 en Maine-et-Loire (acquis par un particulier)



Source : ADIL 49, ventes de logements anciens 2016, novembre 2017

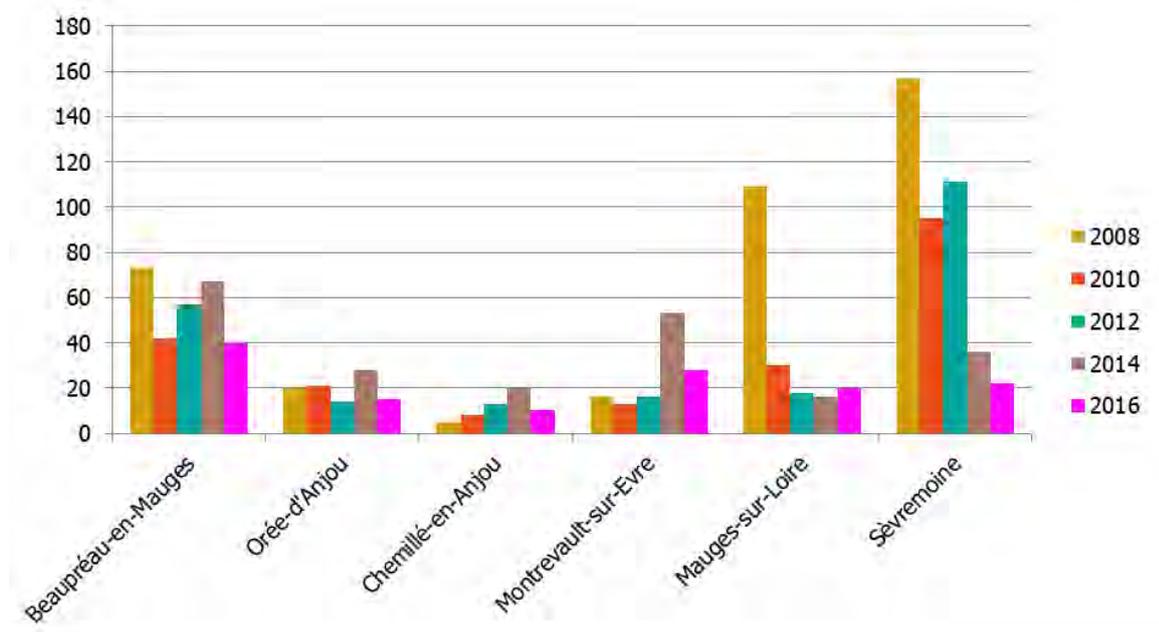
¹⁷ Taux de mutation (%) correspond au nombre de mutations des logements sur le nombre de logements privés en 2014

Pour les terrains à bâtir, le volume des transactions a été divisé par deux entre 2008 et 2016 passant de 380 en 2008 à 135 en 2016. Les taux de variation montrent que la diminution du nombre de transactions sur les terrains à bâtir est plus rapide au sein de Mauges Communauté (-64%) qu'au niveau départemental (-48%).

Sur le territoire de Mauges Communauté, des dynamiques différentes se dessinent entre :

- ❖ Les communes qui ont enregistré une baisse des transactions sur les terrains à bâtir entre 2008 et 2016 avec notamment Beaupréau-en-Mauges, Orée-d'Anjou, Mauges-sur-Loire et Sèvremoine ;
- ❖ Les communes qui ont connu une augmentation des transactions sur les terrains à bâtir entre 2008 et 2016 avec notamment Montrevault-sur-Evre et Chemillé-en-Anjou.

Le nombre de transactions des terrains à bâtir en 2008, 2010, 2012, 2014 et 2016 sur Mauges Communauté



Source : Données des notaires (Perval)

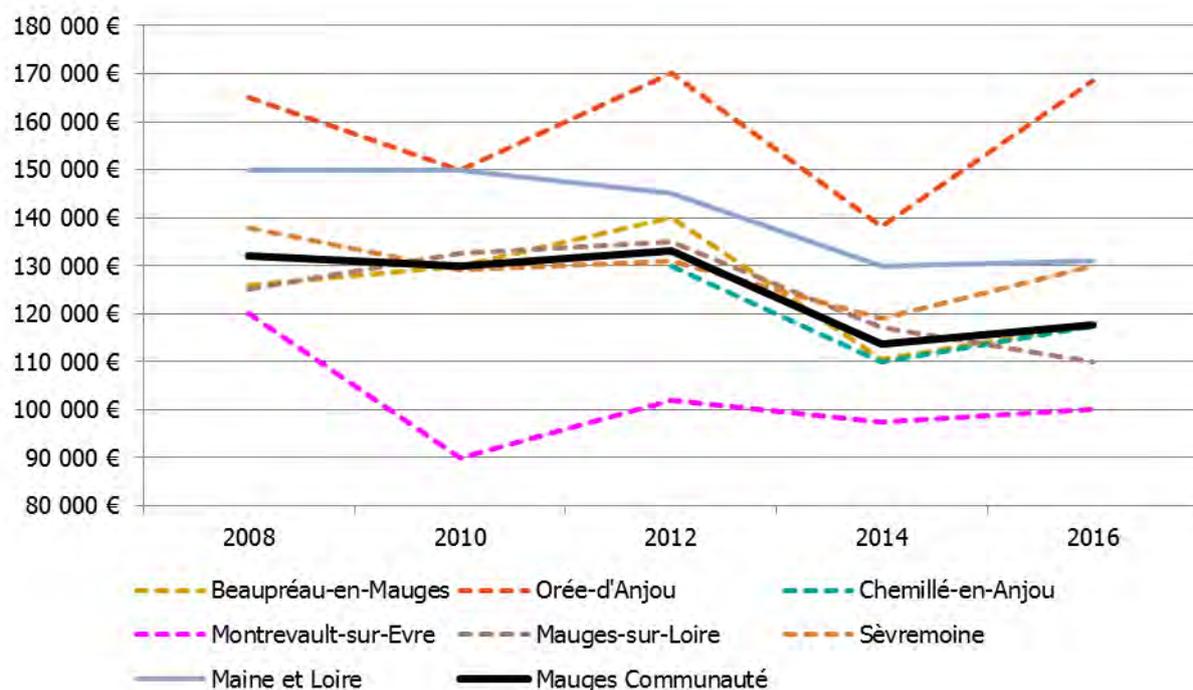
Les élus rencontrés et les professionnels interrogés ont également rappelé l'importance des primo-accédants à la fois sur des terrains à bâtir et des maisons anciennes. Globalement, sur la majorité des communes, il n'y a pas de difficulté avérée pour l'acquisition de biens immobiliers. Il a également été évoqué la difficulté financière de certains ménages, à mettre en corrélation avec les revenus assez modestes sur le territoire.

B. Une baisse des prix des transactions des maisons anciennes

En 2016, le prix médian des transactions des maisons anciennes en 2016 s'élève à **117 625 €** contre 131 000€ pour le département. Les prix les plus élevés sont observés dans la commune nouvelle d'Orée-d'Anjou (168 500 €). A l'inverse la commune Montrevault-sur-Evre enregistre les prix médians des maisons anciennes les plus faibles (100 000 €).

Tout comme à l'échelle départementale, le prix médian des maisons anciennes sur Mauges Communauté a diminué, passant de 132 000 € en 2008 à 117 625 € en 2016. Les plus fortes baisses sont observées à Chemillé-en-Anjou et à Montrevault-sur-Evre, seule Orée-d'Anjou a connu un prix des maisons anciennes qui est resté quasiment similaire entre 2008 et 2016. Cette stagnation du prix des maisons anciennes à Orée-d'Anjou s'explique en grande partie par l'influence du bassin nantais.

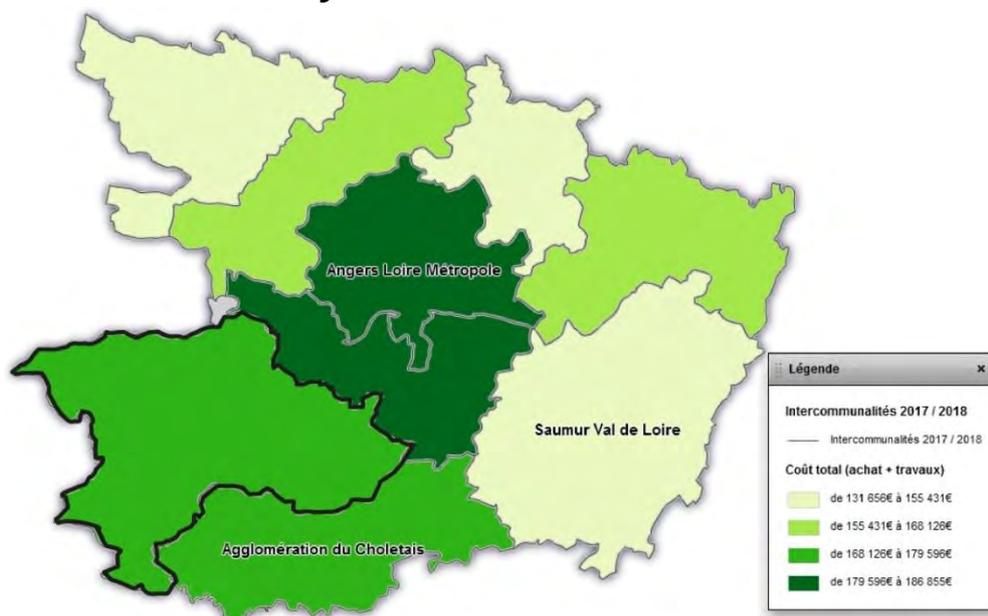
Evolution des prix médians des transactions des maisons anciennes entre 2008 et 2016



Source : Données des notaires (Perval)

Les données issues du traitement du PTZ mettent également en exergue le prix des ventes des maisons anciennes. Le prix moyen s'élève à 168 1256 € pour Mauges Communauté, montant très légèrement supérieur à la moyenne départementale qui est de 167 000 € en 2016.

Coût moyen de la maison ancienne en 2016 avec un PTZ

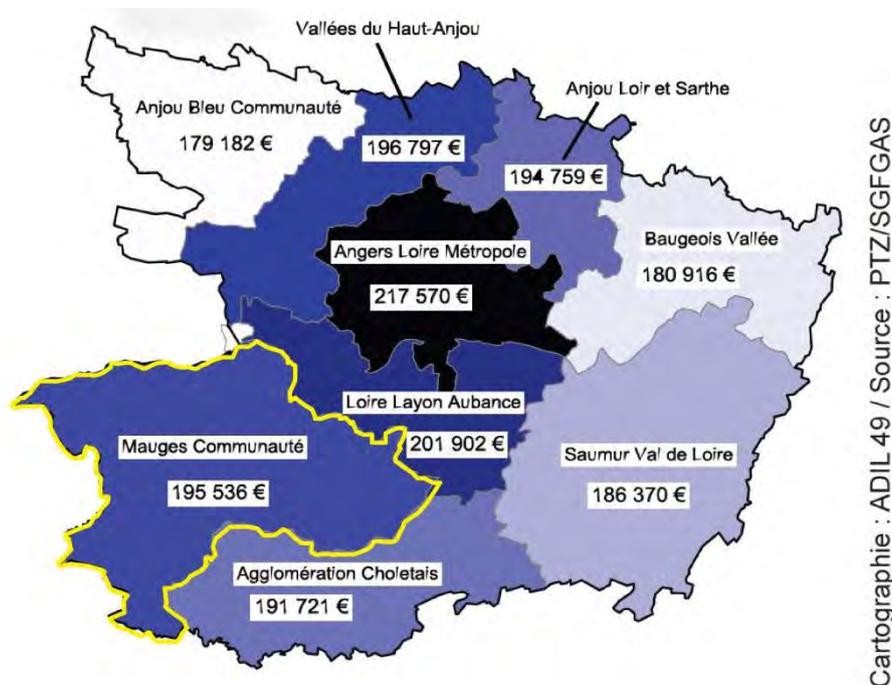


ADIL 49 / Source : PTZ / SGFGAS @ Artique, Tous droits réservés

Source : ADIL 49

En 2015, le Porter à Connaissance de l'Etat précise que le prix des maisons anciennes dans les Mauges s'élève pour un T4-T6 à 137 000€ en moyenne. Dans l'ouest de l'agglomération, le territoire sous influence Nantaise, les prix sont plus élevés 156 000€ en moyenne pour un T4-T6.

Coût moyen d'opération en maison neuve selon les EPCI du Maine et Loire en 2016



Cartographie : ADIL 49 / Source : PTZ/ISGFGAS

Source : ADIL 49

D'autre part, dans une étude menée par l'ADIL 49, il est précisé que le prix moyen des maisons neuves en 2016 correspond à 195 536 € légèrement en dessous de la moyenne départementale (200 000 €).

Le coût de la construction neuve

	Coût moyen en euros maison individuelle en 2015 avec un PTZ	Coût moyen de la maison pour les constructions neuves individuelles 2012	Coût moyen de la maison par m ² pour les constructions neuves individuelles 2012
Orée-d'Anjou	184 470	127 965	1 219
Chemillé-en-Anjou	189 122	142 274	1 247
Montrevault-sur-Evre	204 872	139 734	1 137
Mauges-sur-Loire	177 133	138 029	1 217
Sèvremoine	200 655	135 644	1 173
Beaupréau-en-Mauges	176 496	135 633	1 154

Source : Porter à connaissance de l'Etat, ADIL 49, EPTB 2012

Les entretiens réalisés auprès des élus et des professionnels de l'immobilier ont montré que le prix d'un terrain à bâtir varie entre 30 et 80 voire 100 €/m². La variation observée est importante entre :

- ❖ les « communes pôles » comme Beaupréau, Saint-Florent-le-Viel, Saint-Macaire-en-Mauges où les prix des terrains viabilisés observés sont les plus élevés et les « communes

plus rurales » comme Saint-Laurent-du-Mottay et dans une moindre mesure Saint-Pierre-Montlimart où les prix des terrains viabilisés sont les plus faibles ;

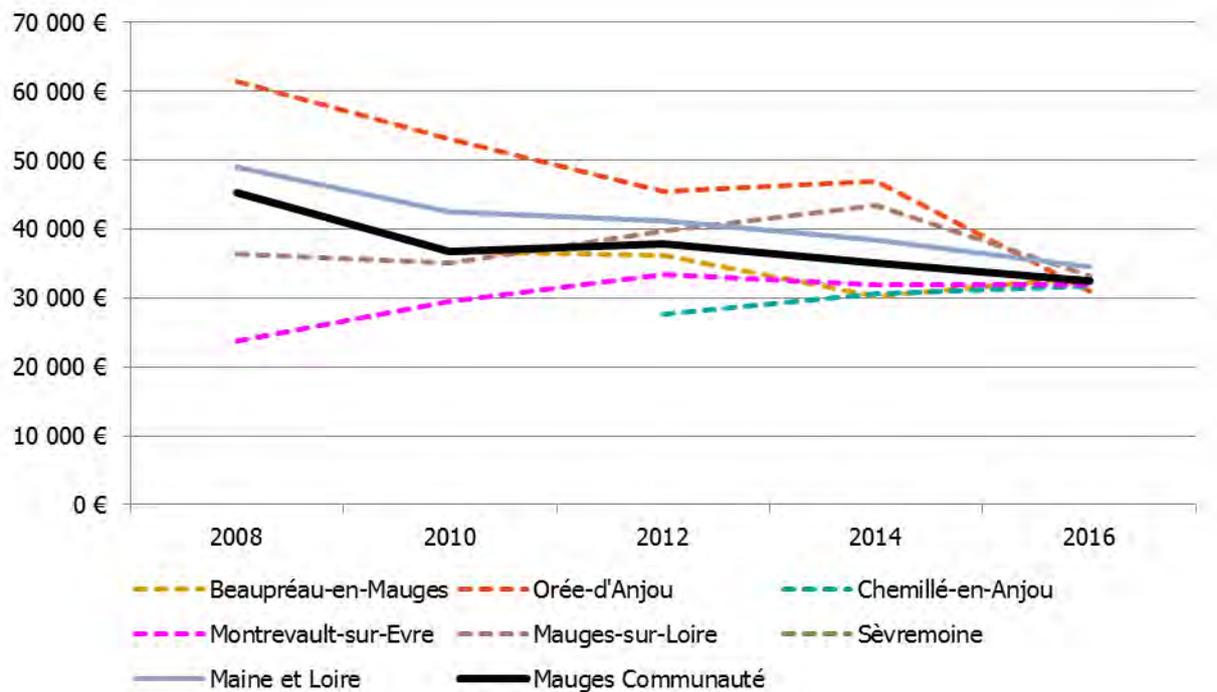
- ❖ les différents secteurs géographiques et la proximité des axes de transport à destination des grands pôles extérieurs (Nantes, Cholet, Angers). C'est le cas notamment des communes déléguées d'Orée d'Anjou qui bénéficient de la proximité du pôle Nantais. La même dynamique est observée dans certaines communes de Sèvremoine qui bénéficient de la proximité de la RN249 qui relie Nantes à Cholet. Enfin, étant donné leur situation entre Cholet et Angers, les communes déléguées de Chemillé-en-Anjou bénéficient elles aussi de la proximité de voies rapides avec la RD160 et l'A87.

C. Une forte baisse du volume et des prix des terrains à bâtir

En 2016, le prix médian des transactions des terrains à bâtir en 2016 s'élève à **32 474 €** contre 38 376€ pour le département. Les prix les plus élevés sont observés dans les communes nouvelles de Sèvremoine (34 608€), de Beaupréau-en-Mauges (33 075€) et de Mauges-sur-Loire (33 239€). A l'inverse les communes nouvelles de Montrevault-sur-Evre et de Chemillé-en-Anjou affichent des prix médians respectifs de 31 872 € et de 31 764 €, les plus faibles de l'agglomération.

Tout comme à l'échelle départementale, le prix médian des terrains à bâtir sur Mauges Communauté a diminué passant de 45 263 € en 2008 à 32 474 € en 2016. Les plus fortes baisses sont observées à Orée-d'Anjou, Beaupréau-en-Mauges et Sèvremoine. Seul Montrevault-sur-Evre a connu un prix des terrains à bâtir qui a augmenté entre 2008 et 2016.

Evolution des prix médians des transactions sur les terrains à bâtir entre 2008 et 2016



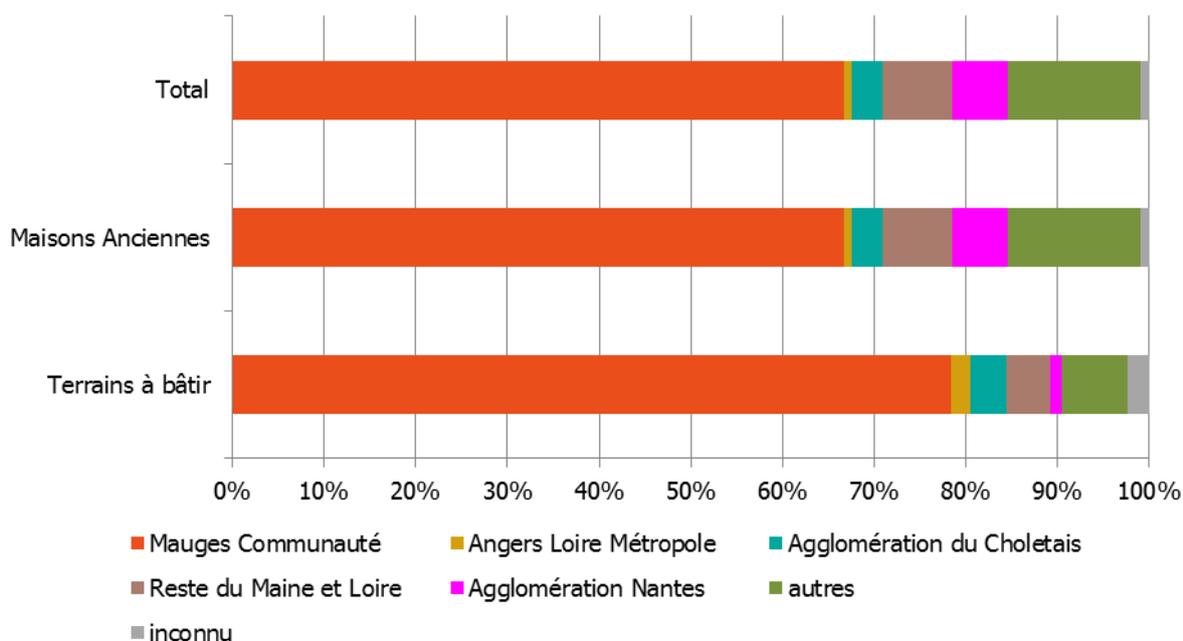
Source : Données des notaires (Perval)

D. L'origine géographique des acquéreurs

La base de données des notaires permet de renseigner également l'origine géographique de l'acquéreur. Entre 2008 et 2016, une grande majorité des acquéreurs, que ce soit pour les terrains à bâtir ou pour les maisons anciennes, sont originaires de l'agglomération de Mauges Communauté avec respectivement 78,43 % pour les terrains à bâtir et 66,67% pour les maisons anciennes.

En proportion, les acquéreurs sont davantage originaires du reste du département du Maine-et-Loire que des pôles d'Angers ou de Cholet. Les acquéreurs originaires de l'agglomération s'orientent davantage vers les maisons anciennes (6,09 %) que vers les terrains à bâtir (1,34 %). Une part non négligeable d'acquéreurs est également originaire d'au-delà du département et de l'agglomération nantaise puisqu'ils représentent pour les terrains à bâtir 7,14 % et pour les maisons anciennes 14,47%. Enfin, le graphique montre la faible représentation des acquéreurs originaires de l'agglomération d'Angers avec seulement 2 % pour les terrains à bâtir et 0,85 % pour les maisons anciennes.

L'origine des acquéreurs sur Mauges Communauté entre 2008 et 2016



Source : Données des notaires (Perval)

L'origine des acquéreurs par commune des acquéreurs entre 2008 et 2016

Communes	Mauges Communauté	CU Angers	CA Cholet	Reste du Maine et Loire	Agglomération Nantes	autres	inconnu
Beaupréau-en- Mauges	78%	0%	4%	8%	0%	9%	0%
Chemillé-en- Anjou	46%	0%	0%	0%	18%	37%	0%
Mauges-sur- Loire	78%	0%	0%	17%	0%	5%	0%
Montrevault- sur-Evre	67%	0%	2%	4%	5%	16%	6%
Orée-d'Anjou	71%	0%	0%	16%	0%	13%	0%
Sèvremoine	61%	3%	8%	6%	12%	10%	0%
Mauges Communauté	67%	1%	3%	8%	6%	14%	1%

Source : Données des notaires (Perval)

Des aires d'influence se dessinent autour de la proximité de pôles extérieurs importants :

- ❖ Les communes sous influence de l'agglomération nantaise à l'image d'Orée-Anjou et de Sèvremoine ont connu entre 2008-2016, une plus forte part d'acquéreurs originaires de l'agglomération nantaise, avec respectivement 18% des acquéreurs pour le premier et 12% pour le second. Ces acquéreurs s'orientent davantage vers l'acquisition d'une maison ancienne ;
- ❖ Les communes sous influence de l'agglomération du Choletais avec notamment Beaupréau-en-Mauges (4% des acquéreurs) et Sèvremoine (8% des acquéreurs) où les acquéreurs se positionnent aussi bien sur des terrains à bâtir que sur des maisons anciennes
- ❖ Les communes sous influence de l'agglomération angevine à l'instar de Mauges-sur-Loire, où 3% des acquéreurs s'orientent essentiellement vers du terrain à bâtir.

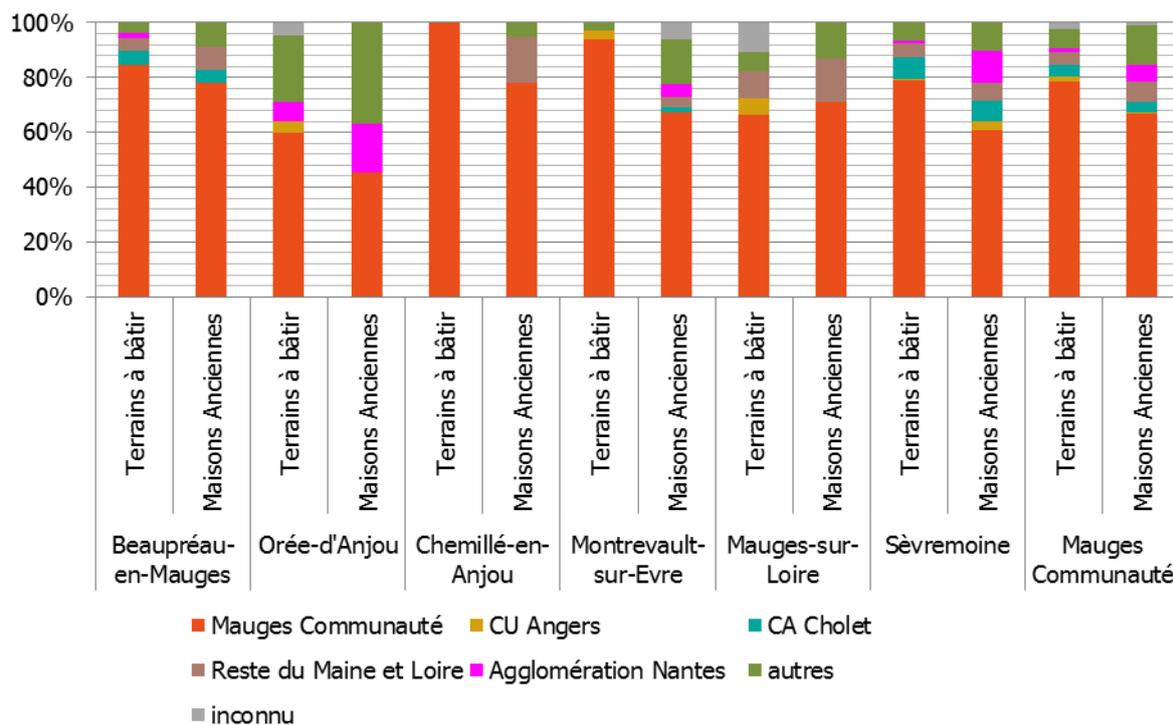
En ce qui concerne la commune de Sèvremoine, entre 2008 et 2016, elle attire davantage d'acquéreurs des centralités principales extérieures (Nantes : 12%, Cholet : 8% et Angers : 3% que les autres communes du territoire. Ils s'orientent dans l'achat de maisons anciennes.

Certaines communes attirent plus que d'autres des acquéreurs originaires d'autres communes du département du Maine et Loire comme c'est le cas pour Chemillé-en-Anjou (17% des acquéreurs) et Mauges-sur-Loire (16% des acquéreurs), ces acquéreurs s'orientent davantage vers l'acquisition de maisons anciennes.

Il se dégage également des communes qui attirent des acquéreurs originaires d'autres départements et hors agglomération nantaise, à l'image de Montrevault-sur-Evre (16% des acquéreurs) et d'Orée-d'Anjou (37% des acquéreurs). Les acquisitions concernent à la fois des terrains à bâtir et des maisons anciennes.

Enfin d'autres communes attirent une part plus importante d'acquéreurs habitant déjà Mauges Communauté, comme Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou et Montrevault-sur-Evre et ils s'orientent davantage vers l'acquisition de terrains à bâtir.

L'origine des acquéreurs des terrains à bâtir et des maisons anciennes entre 2008 et 2016



Source : Données des notaires (Perval)

4.5 Synthèse pour l'habitat

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">❖ Des logements sociaux récents❖ Un taux de pression sur les logements sociaux faible❖ Une forte proportion de primo-accédants❖ Une attractivité pour les maisons anciennes	<ul style="list-style-type: none">❖ Une offre en logement social orientée principalement vers des maisons individuelles❖ Peu de logements sociaux de type T1❖ Une vacance du parc de logement social plus forte à Mauges Communauté qu'au niveau départemental❖ Faiblesse de l'offre PLAI❖ Faible rôle des logements PSLA❖ Une offre locative concentrée dans les centralités❖ Baisse récente des prix du foncier et de l'immobilier
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">❖ Un début d'émergence de la valorisation du bâti existant❖ Emergence de nouvelles formes d'habiter (habitat participatif, BIMBY...)❖ Un prix des loyers attractifs❖ Des Opérations Programmées d'Améliorations de l'Habitat récemment achevés, en cours ou à venir❖ Une position géographique entre Nantes, Cholet et Angers attractive pour les actifs y travaillant	<ul style="list-style-type: none">❖ Diminution du rythme des constructions neuves❖ Peu de diversité d'habitat❖ Manque de coordination de l'offre intermédiaire pour les personnes âgées❖ Projet de loi qui vise la diminution puis la suppression du PTZ dans le neuf❖ Une concentration de logements vacants

5. L'urbanisme et les enjeux fonciers

5.1 Des situations inégales dans la gestion du foncier

5. 1. 1 Des documents d'urbanisme récents ou en cours d'élaboration

L'ensemble des communes de Mauges Communauté s'est engagé dans une démarche d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Actuellement, 1 PLU a été approuvé.

Les documents d'urbanisme sur Mauges Communauté

Communes	Document d'urbanisme	Etat d'avancement	Date	Date d'approbation prévisionnelle
Beaupréau-en-Mauges	PLU	arrêté	Décembre 2018	Sept-oct 2019
Chemillé-en-Anjou	PLU	arrêté	Février 19	Octobre 2019
Mauges-sur-Loire	PLU	arrêté	Décembre 2018	Juin ou sept 2019
Montrevault-sur-Evre	PLU	approuvé	Avril 17	
Orée-d'Anjou	PLU	arrêté	juin-17	Octobre 2019
Sèvremoine	PLU	arrêté	Septembre 2018	Juin ou sept 2019

Selon l'article L5214-16 du code des collectivités territoriales, à compter du 27 mars 2017, en l'absence d'une minorité de blocage, la compétence en matière de document d'urbanisme est transférée automatiquement à l'échelle intercommunale.

A Mauges Communauté, les 6 communes nouvelles se sont opposées au transfert de la compétence PLUi à l'échelle de l'agglomération afin de pouvoir finaliser leur PLU à l'échelle des nouveaux périmètres communaux.

5. 1. 2 Les politiques foncières mises en œuvre par les communes

Les formes d'implication communale dans la production de logements neufs sur Mauges Communauté - Source : Echanges avec les communes – 2017

Communes	DPU pour l'habitat	Lotissements communaux	Emplacements réservés	ZAC	Baux emphytéotiques	Implication logements sociaux
Beaupréau-en-Mauges		x	x			Mise à disposition du foncier
Chemillé-en-Anjou	x	x	x	x	x	
Mauges-sur-Loire		x				
Montrevault-sur-Evre	x	x				Mise à disposition du foncier – Médiation privés/bailleurs
Orée-d'Anjou	x	x		x	x	Mise à disposition du foncier
Sèvremoine	x	x	x	x		

A. Les outils d'acquisition foncière

Le Droit de Préemption Urbain pour des projets concernant l'habitat est utilisé par quatre communes : Chemillé-en-Anjou, Montrevault-sur-Evre, Orée-d'Anjou et Sèvremoine. Il a principalement permis la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en dents creuses (densification de l'enveloppe urbaine).

B. Les outils d'aménagement

Les communes de Mauges Communauté ont été « maîtres d'ouvrage » d'un grand nombre de lotissements sur des terrains leur appartenant depuis longtemps, ou acquis en vue du projet. Certaines d'entre elles poursuivent toujours une politique d'acquisition foncière en vue de la réalisation d'autres lotissements :

- ❖ Montrevault-sur-Evre,
- ❖ Beaupréau-en-Mauges,
- ❖ Sèvremoine,
- ❖ Mauges-sur-Loire.

Nombre de lotissements communaux réalisés sur Mauges Communauté

Communes	Nombre de lotissements	Prix €/m ² HT
Beaupréau-en-Mauges	10	45 à 75
Chemillé-en-Anjou	13	39 à 49
Mauges-sur-Loire	14	30 à 65
Montrevault-sur-Evre	10	15 à 52
Orée-d'Anjou	9	70 à 75
Sèvremoine	9	65 à 80 voire 100

Source : Echanges avec les communes - 2017

Certaines communes nouvelles sont également engagées dans une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). On peut citer :

- ❖ Sèvremoine avec la ZAC des Bottiers à St. Germain-sur-Moine, la ZAC Levrauderie à Montfaucon-Montigné,
- ❖ Chemillé-en-Anjou avec la ZAC des Courtilliers à Valanjou et la ZAC de Chanzeaux,
- ❖ Orée-d'Anjou avec une ZAC à Liré et une ZAC multisites à La Varenne.

Par rapport au simple lotissement communal, une ZAC présente de nombreux atouts :

- ❖ identification des besoins en équipements publics générés par l'opération ;
- ❖ intervention publique sur la programmation des constructions à édifier ;
- ❖ maîtrise de la qualité des opérations (cahier des charges obligatoire) ;
- ❖ négociation du financement avec l'aménageur éventuel.
- ❖ la maîtrise foncière n'est pas un préalable au projet.

On note aucun projet de Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

C. Le soutien à la réalisation de logements locatifs sociaux

Les communes participent activement à la production de logements sociaux en apportant un soutien sous différentes formes :

- ❖ mise à disposition de foncier aux bailleurs gratuitement ou à bas prix : dans l'ensemble des communes nouvelles ;
- ❖ médiation propriétaires privés/bailleurs sociaux en particulier à Montrevault-sur-Evre ;
- ❖ soutien financier à la production de logements sociaux d'un montant forfaitaire par logement réalisé (de 7 500€ à 10 000€) : sur Orée-d'Anjou, Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou et Mauges-sur-Loire (Bourgneuf-en-Mauges).

Mauges Communauté ne dispose pas de logement locatif et les communes confient généralement le parc locatif aux bailleurs.

Les baux emphytéotiques sont peu nombreux. Seule la commune de Chemillé-en-Anjou a eu recours à ce dispositif dans le cadre d'une opération avec Maine et Loire Habitat.

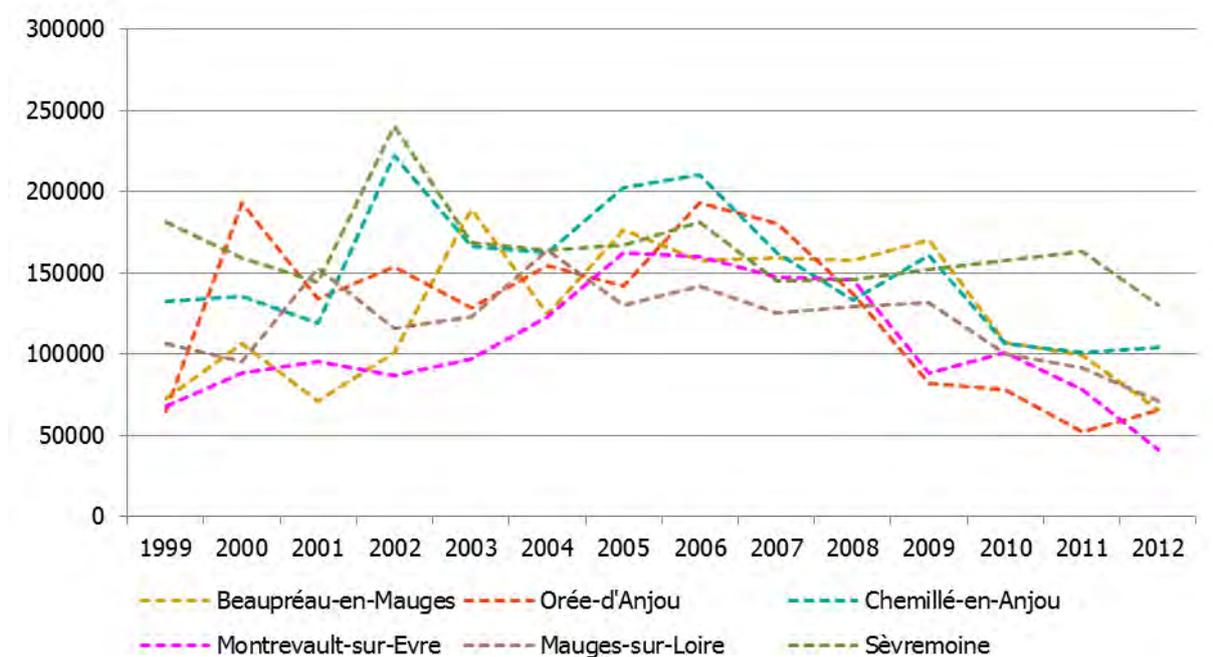
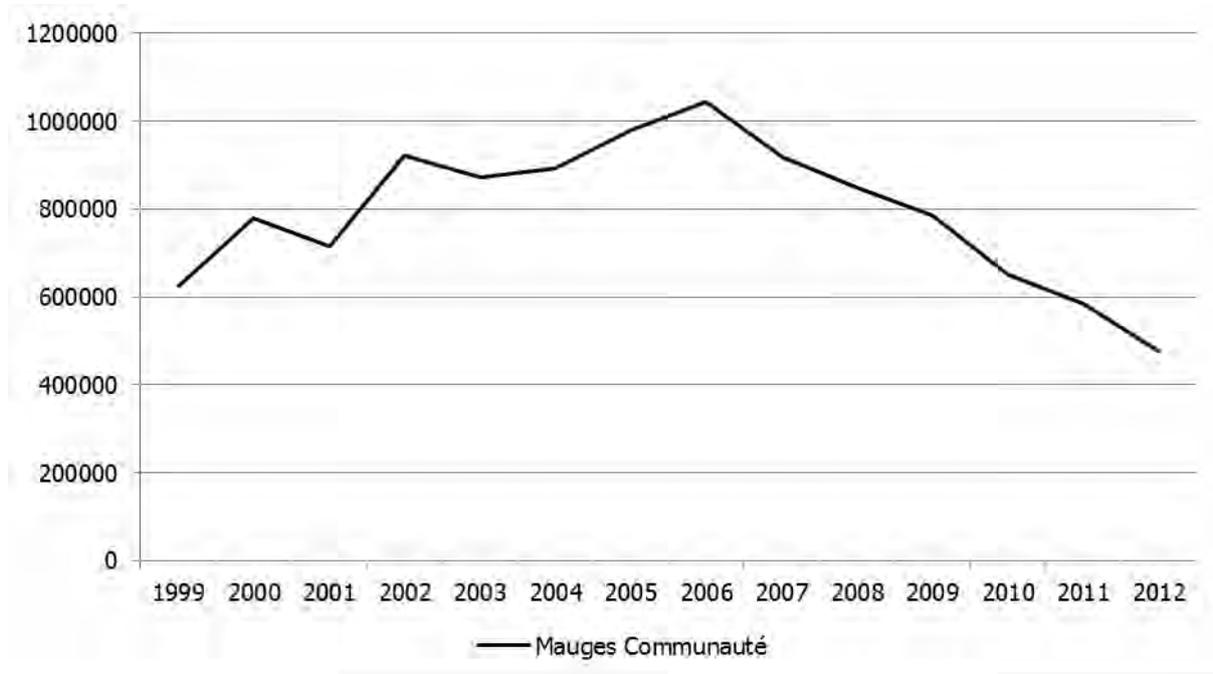
D. La démarche BIMBY

Les communes ont également été motrices d'une démarche BIMBY (cf. partie 4.1.6) qui a permis de sensibiliser les propriétaires au potentiel de division de leur parcelle.

5. 1. 3 L'efficacité foncière

A. La consommation d'espace sur le territoire

La surface consommée par l'habitat (en m²)

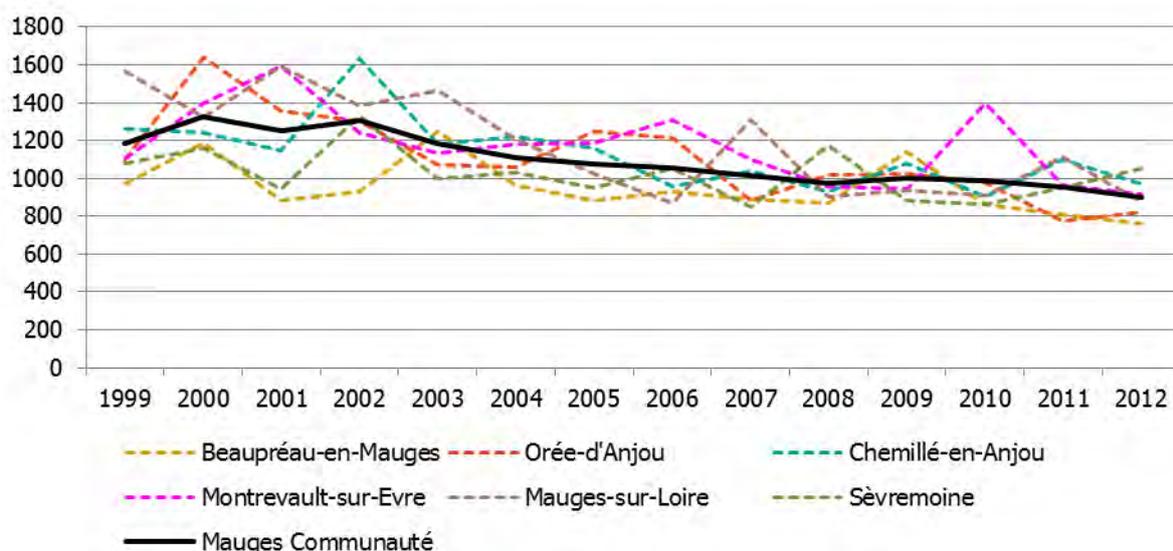


Source : Porter à connaissance de l'Etat - 2017

Globalement, la surface consommée par l'habitat sur Mauges Communauté et des communes nouvelles s'est régulièrement réduite depuis 2006, en grande partie en raison de la crise économique accompagnée d'une baisse nationale de la construction neuve. Ainsi, la surface consommée est passée de 1 044 743 m² (soit 104 ha) en 2006, à 477 261 m² (soit 47,7 ha) en 2012.

Une diminution progressive de la taille moyenne des parcelles est constatée, notamment depuis 2002, sur Mauges Communauté. Ainsi, elle est passée de 1 181 m² en 1999 à 899 m² en 2012. Cette réduction correspond en partie aux différentes mesures législatives pour réduire la consommation d'espace avec notamment les lois Grenelle, la loi ALUR en 2014 mais surtout à la baisse brutale du nombre de logements neufs observés durant la dernière décennie. A cela s'ajoute des modifications sociétales, avec des ménages qui recherchent des terrains moins grands qu'avant.

Taille moyenne des parcelles bâties (en m²)



Source : Porter à connaissance de l'Etat-2017

Cette tendance devrait se confirmer au regard du SCoT des Mauges dont l'objectif est la réduction de la consommation de l'espace et l'optimisation du tissu urbain existant. Pour cela, le SCoT des Mauges prévoit pour la période 2010-2030 :

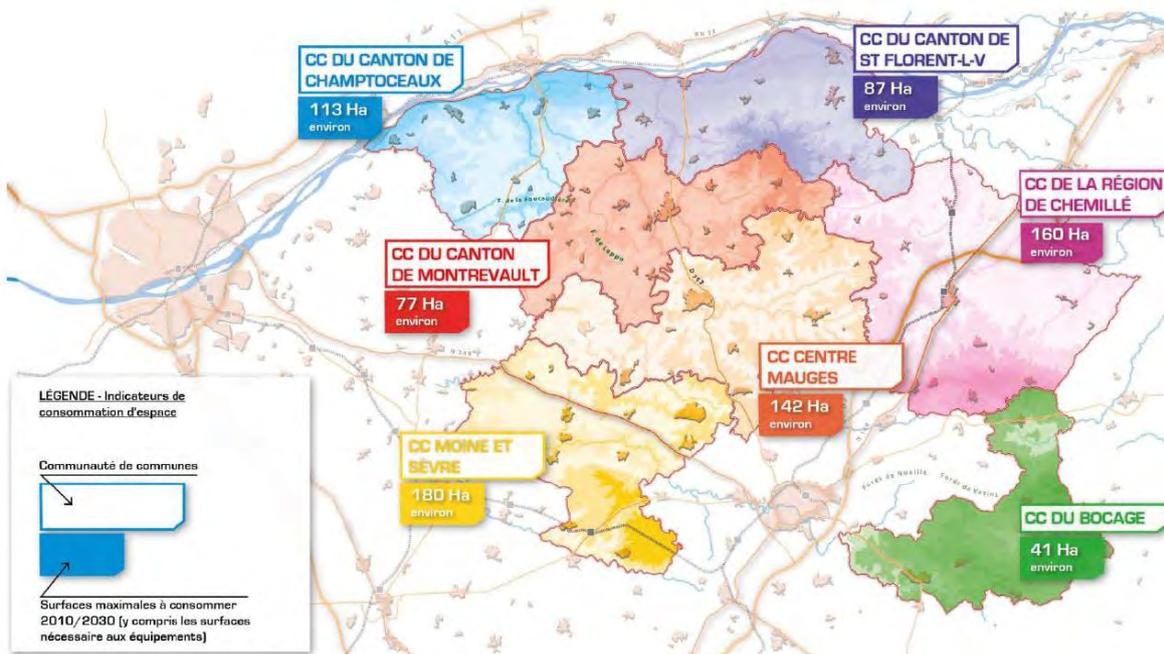
- ❖ un objectif général de 30 % des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine,
- ❖ une enveloppe de nouvelles surfaces dédiées à la réalisation des nouvelles urbanisations évaluée à environ 759 ha à l'échelle de Mauges Communauté, en déduisant la commune de Bégrolles-en-Mauges qui a, aujourd'hui, quitté Mauges Communauté.

Le SCoT des Mauges a prescrit également des densités allant de 14 à 25 logements/ha :

- ❖ Une densité minimum de 14 logements/ha et recommandée de 17 logements/ha pour les communes non pôles
- ❖ Une densité minimum de 17 logements/ha et recommandée de 20 logements/ha pour les communes « pôles secondaires »
- ❖ Une densité minimum de 20 logements/ha et recommandée de 25 logements/ha pour les communes « pôles principaux »

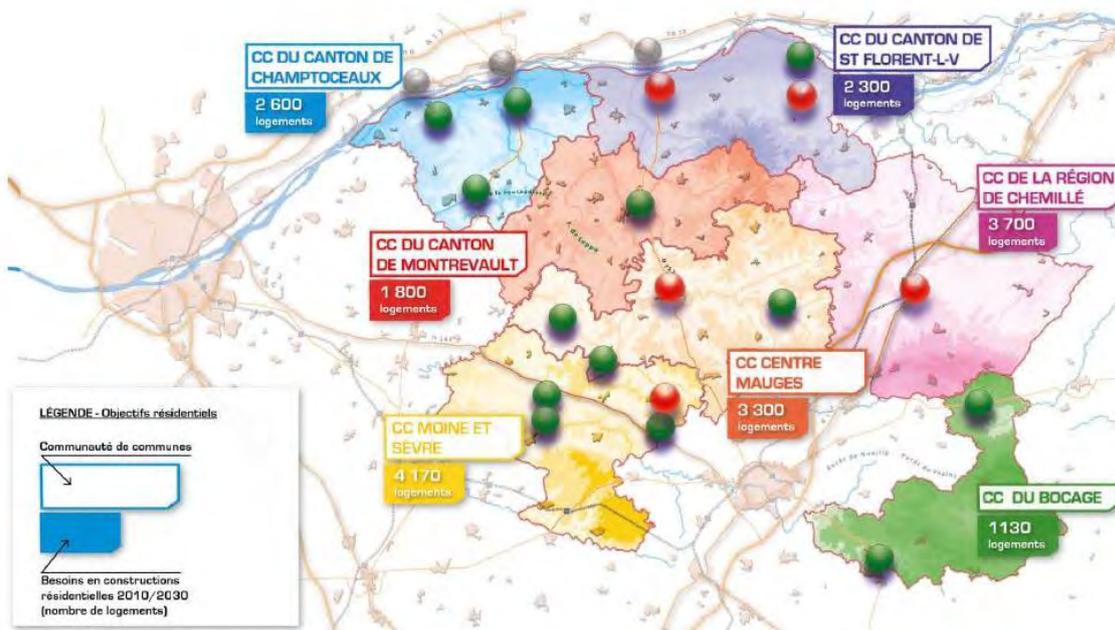
Les objectifs de densités ainsi que la production prioritaire de logements en enveloppe urbaine permettent au SCoT des Mauges de fixer et de répartir des objectifs de logements comme le montre la carte en page suivante.

Les objectifs du SCoT en matière de consommation d'espace



Source : SCoT des Mauges, approuvé le 6 juillet 2013

Répartition des objectifs résidentiels du SCoT sur les anciennes Communautés de Communes de Mauges Communauté



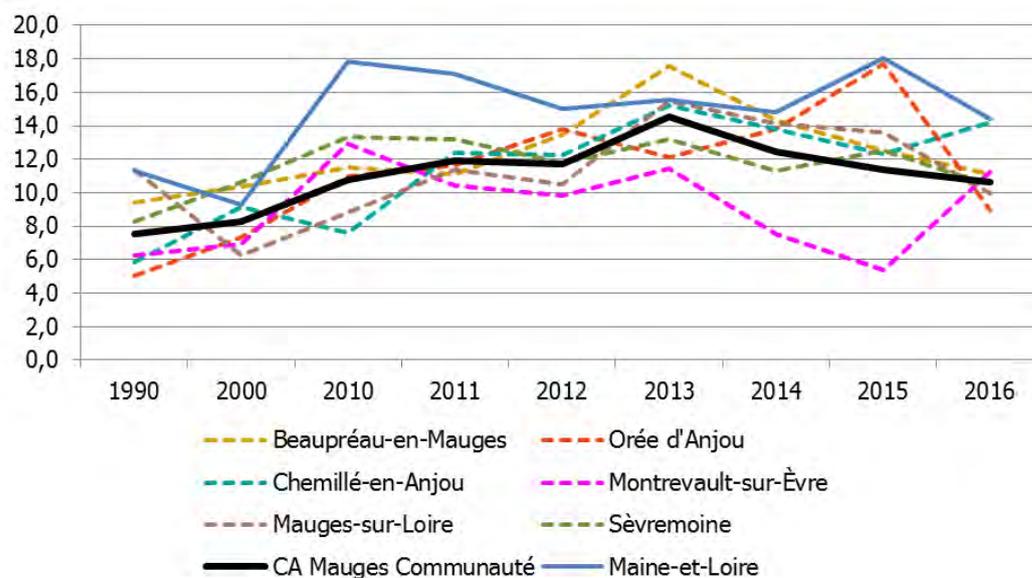
Source : SCoT des Mauges, approuvé le 6 juillet 2013

B. La densité des constructions neuves

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de la densité des constructions neuves depuis 1990. Elle est passée de 7,6 logements/ha en 1990 à 10,7 logements/ha en 2016.

La courbe montre qu'après une croissance de la densité entre 1990 et 2013, la densité des constructions neuves sur Mauges Communauté a diminué passant de 14,5 logements/ha à 10,7 logements/ha. Elle suit en cela l'évolution enregistrée à l'échelle du Maine et Loire mais elle lui reste nettement inférieure (14,4 logements/ha dans le département).

Les densités des constructions neuves depuis 1990



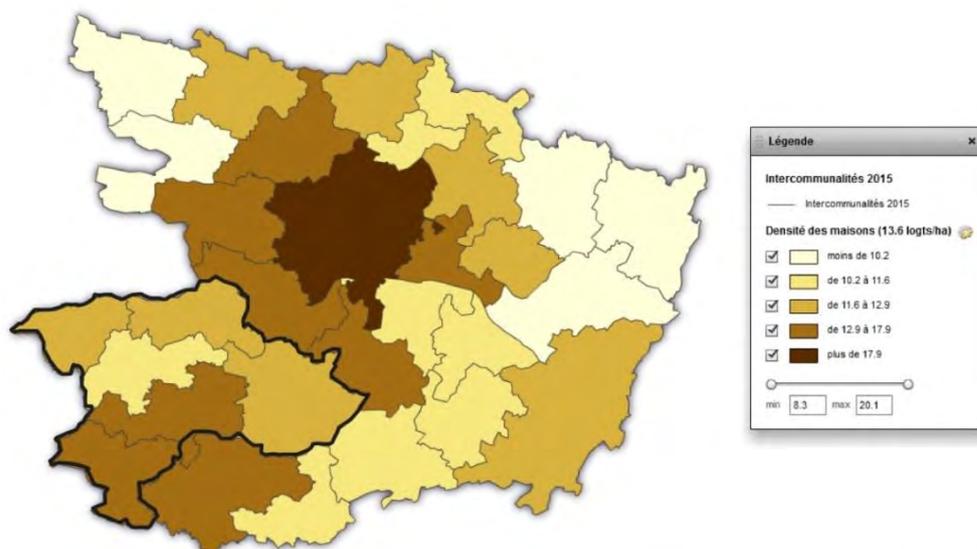
Source : indicateurs DREAL PdL, SITADEL

L'étude réalisée dans le cadre des travaux menés par l'ADIL 49 montre que les densités de constructions de maisons entre 2008 et 2013 sont plus élevées dans les communes nouvelles de Beaupréau-en-Mauges et de Sèvremoine que dans les autres.

Entre 2008 et 2013, les superficies médianes des parcelles des maisons construites entre 2008 et 2013 varient de manière importante entre les différentes communes déléguées de Mauges Communauté allant de 400 m² à plus de 800 m² :

- ❖ Plus de 800 m² : 20 communes déléguées ;
- ❖ Entre 700 m² et 800 m² : 17 communes déléguées ;
- ❖ Entre 600 et 700 m² : 22 communes déléguées ;
- ❖ Entre 400 et 600 m² : 2 communes déléguées.

Densité de construction de maisons entre 2008 et 2013



ADIL 49 / Source : Sit@del2 / série en date réelle © Artique, Tous droits réservés

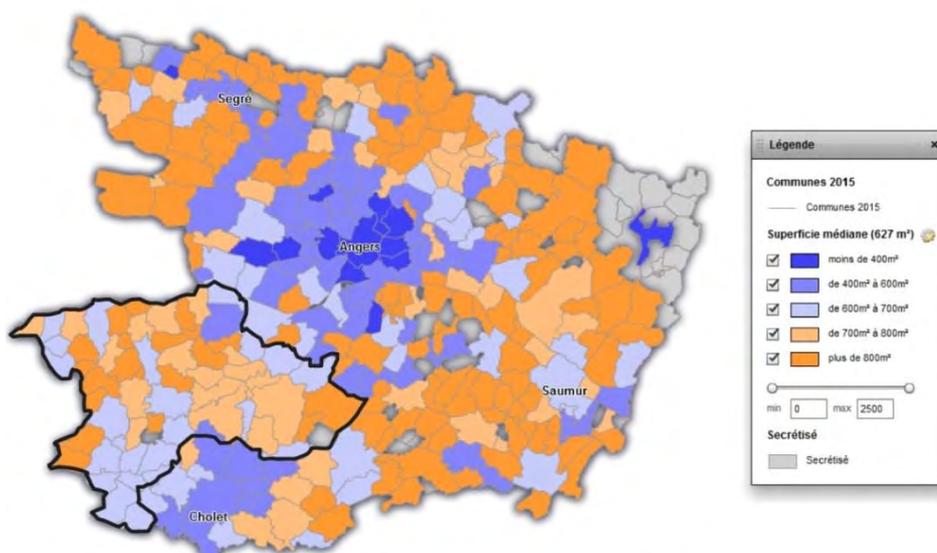
Source : ADIL 49

Les entretiens réalisés avec les communes viennent confirmer une demande croissante vers des terrains de taille réduite de la part des ménages. Les tailles moyennes de terrains recherchés varient entre 350m² et 800m² :

- ❖ Sèvremoine : inférieurs à 600m²
- ❖ Chemillé-en-Anjou 400 à 500m²
- ❖ Beaupréau-en-Mauges : 600 à 700m² et des terrains dans les lots entre 400 à 600m²
- ❖ Montrevault-sur-Evre : 500 à 800m²
- ❖ Orée-en-Anjou : 500m²
- ❖ Mauges-Sur-Loire : 350 à 800 m²

La carte montre une superficie médiane plus faible au Sud du territoire notamment à Sèvremoine.

Superficie médiane des parcelles des maisons construites entre 2008 et 2013



Source : ADIL 49, Sit@del2

ADIL 49 / Source : Sit@del2/MEEDDM/CGDD/SOeS © Artique, Tous droits réservés

C. La charte agriculture et urbanisme

Le Maine et Loire a approuvé le 27 janvier 2016, une charte qui vise à « poser les principes d'un développement de territoire équilibré et durable qui tentent de concilier les nécessités de développement urbain, d'une part, et de préservation des espaces agricoles et forestiers, d'autre part ».

« Le Maine-et-Loire est un département agricole de premier plan conjuguant diversité et performance.

L'agriculture angevine se situe parmi les premiers départements français, en particulier, par son chiffre d'affaires (4ème rang), sa valeur ajoutée et ses emplois agricoles (3ème rang).

Mieux prendre en compte les enjeux agricoles dans l'élaboration des documents d'urbanisme, dans le respect du principe d'une gestion équilibrée, économe et durable du territoire, tel est l'objectif et le fondement de la Charte Agriculture et Urbanisme.

La Charte est un document de référence pour l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Au-delà de l'affirmation de grandes orientations partagées, elle se veut un guide pratique qui propose des éclairages et des préconisations réglementaires.

La présente Charte est une nouvelle écriture de celle élaborée en 2008, pour prendre en compte les évolutions législatives importantes intervenues depuis : les lois GRENELLE de l'environnement (2009/2010), la loi ALUR en (2014), la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (2014), la loi NOTRE (2015), la recodification du code de l'urbanisme et la modernisation des PLU entrées en vigueur au 1er janvier 2016.

La Charte n'a pas de portée réglementaire en tant que telle mais elle est un engagement de ses signataires à promouvoir ses orientations et ses préconisations, pour les traduire dans les projets de planification, les avis et les consultations. Elle sert également de document de référence pour les membres de la Commission de Préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). »

(Source : porté à connaissance de l'Etat)

5.2 Analyse du potentiel foncier

5. 2. 1 Les zones d'extension urbaine et les dents creuses

Un recensement des terrains disponibles pour l'habitat sur l'ensemble de Mauges Communauté a été réalisé afin d'évaluer le potentiel d'extension résidentielle ou de densification de la tache urbaine. **Compte tenu du fait que 1 PLU sur 6 est exécutoire, il ne peut s'agir que d'un état des lieux provisoire qu'il conviendra de mettre à jour par la suite.** Il faut souligner la collaboration étroite avec les communes pour réaliser cette analyse. Celles dont le document d'urbanisme n'était pas encore arrêté au moment des échanges, ont transmis l'ensemble des OAP (en cours pour certaines) et le zonage (en projet pour certains). Cette étude foncière est donc la plus à jour possible au regard de l'état d'avancement des documents d'urbanisme.

La compilation de ces éléments offre la possibilité d'appréhender ici :

- ❖ le potentiel foncier pour lequel une opération immobilière est déjà prévue à très court terme,
- ❖ le potentiel foncier disponible aujourd'hui (et son potentiel constructible), pour lequel une réalisation est probable dans les 6 prochaines années du PLH,
- ❖ le potentiel foncier disponible aujourd'hui (et son potentiel constructible) mais pour lequel l'urbanisation n'est envisageable qu'à plus long terme.

Sur les terrains, dont le potentiel constructible n'a pas été précisé car non-défini, les densités moyennes recommandées par le SCoT ont été appliquées. Elles sont rappelées ci-dessous :

- ❖ 14 logements/ha pour les communes non pôles,
- ❖ 17 logements/ha pour les communes pôles secondaires,
- ❖ 20 logements/ha pour les communes pôles principaux.

A. Les opérations immobilières prévues à très court terme

Au moment du recensement du foncier disponible à vocation « habitat », il est noté que plusieurs terrains sont déjà porteurs d'un projet dont la réalisation est attendue dans les prochains mois. Il s'agit de projets pour lesquels un permis de construire a été délivré et dont le maître d'œuvre est déjà identifié.

Ainsi, il apparaît que 230 ha vont être urbanisés sur Mauges Communauté, à court terme, pour la production d'environ 2 900 logements, dont 69 % sont issus des communes nouvelles de Sèvremoine (23 %), Chemillé-en-Anjou (24 %) et Beaupréau-en-Mauges (21 %).

Répartition de la construction neuve prévue à très court terme

Communes	Surfaces des terrains prochainement urbanisés (ha)	Nombre de logements	Part dans le total des logements neufs
BEAUPREAU-EN-MAUGES	46,73	612	21%
CHEMILLE-EN-ANJOU	51,14	699	24%
MAUGES-SUR-LOIRE	37,99	379	13%
MONTREVAULT-SUR-EVRE	14,70	202	7%
ORÉE-D'ANJOU	22,73	332	11%
SÈVREMOINE	57,00	683	23%
MAUGES COMMUNAUTÉ	230,30	2 907	100%

Source : Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

Cette enveloppe foncière et ce volume de logements doivent être différenciés de ceux qui porteront réellement les objectifs du PLH.

B. Le potentiel foncier disponible pour l'habitat

Ont été recensés pour cette analyse, les terrains identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des PLU ou des futurs PLU, ainsi que ceux des zones 1AU et 2AU à vocation habitat, qui ne font pas l'objet d'une OAP.

Par ailleurs, il a été demandé aux communes d'apprécier l'échéance à laquelle les terrains, actuellement disponibles, pourraient faire l'objet d'une opération immobilière. En particulier lorsqu'il s'agit de terrains privés, il est difficile de se prononcer avec certitude. Sont pris en compte ici, les surfaces clairement identifiées par les communes comme ayant vocation à être construites dans les 6 ans du PLH. Néanmoins, il est clair qu'on ne peut présager de l'évolution du contexte démographique et économique du territoire, ni de celle de la propriété foncière de ces terrains lorsqu'elle n'est pas maîtrisée, qui influenceront certainement sur la dynamique de la construction neuve.

Les communes de Mauges Communauté disposent, aujourd'hui, d'environ **455 ha de terrains** pour accueillir des logements, représentant un potentiel d'environ **7 573 logements**¹⁸. Les communes prévoient une urbanisation de **212 ha dans les six prochaines années**, soit 47 % du stock foncier.

Potentiel de foncier disponible sur Mauges Communauté (en ha) et nombre de logements associés

Communes	Surfaces des terrains potentiellement urbanisables sur 6 ans	Surfaces des terrains urbanisables à plus long terme	Total du potentiel foncier de Mauges Communauté	Nombre de logements associés	Part du potentiel foncier de Mauges Communauté
BEAUPREAU-EN-MAUGES	30,73	47,50	78,23	1 148	17%
CHEMILLE-EN-ANJOU	54,35	37,85	92,19	1 141	20%
MAUGES-SUR-LOIRE	26,28	27,64	53,92	864	12%
MONTREVAULT-SUR-EVRE	26,26	24,80	51,06	880	11%
ORÉE-D'ANJOU	27,38	44,80	72,18	1 268	16%
SÈVREMOINE	47,61	60,71	108,32	2 272	24%
MAUGES COMMUNAUTÉ	212,61	243,31	455,92	7 573	100%

Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

a) Localisation du foncier disponible par rapport au tissu urbanisé

Ces terrains ont pu être qualifiés au regard de leur situation par rapport à l'enveloppe urbaine existante (situation en dent creuse ou en extension) et par rapport à leur capacité à renouveler le tissu déjà urbanisé.

¹⁸ Ce chiffre est la somme des potentiels de logements inscrits dans les OAP et, à défaut, des calculs résultant de l'application des densités recommandées dans le SCoT pour les types de communes concernées.

Typologie du foncier disponible pour l'habitat (en ha)

Communes	Terrains dans l'enveloppe urbaine	dont en renouvellement urbain uniquement	dont en dent creuse	dont en dent creuse associée à du renouvellement urbain	Terrains en extension	Total
BEAUPREAU-EN-MAUGES	35,87	9,78	18,06	8,03	42,37	78,23
CHEMILLE-EN-ANJOU	31,24	2,55	23,33	5,36	60,96	92,19
MAUGES-SUR-LOIRE	19,65	2,38	12,69	4,58	34,28	53,92
MONTREVAULT-SUR-EVRE	21,75	7,64	14,11	0,00	29,31	51,06
ORÉE-D'ANJOU	20,71	0,35	19,75	0,61	51,47	72,18
SÈVREMOINE	65,71	15,64	30,05	20,02	42,61	108,32
MAUGES COMMUNAUTÉ	194,92	38,34	117,99	38,60	261,00	455,92
Part	43%	8%	26%	8%	57%	100%

Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

Sur l'ensemble de Mauges Communauté, on constate que 43 % des terrains disponibles pour accueillir les futurs logements, sont situés dans l'enveloppe urbaine ; ce taux atteint 61 % à Sèvremoine et 46 % à Beaupréau-en-Mauges. En hectares de terrains, la commune de Sèvremoine totalise la superficie dans l'enveloppe urbaine la plus importante (65 ha).

La plus grande part de ce foncier est constituée de parcelles non-bâties, situées en dents creuses, qui constituent 70 % des terrains disponibles de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, toutes les communes ont également identifié du foncier destiné à recevoir des opérations en renouvellement urbain, sur des parcelles déjà bâties mais dont les bâtiments sont appelés à être déplacés ou démolis : hangars agricoles, locaux d'activités, friches... Il peut s'agir de sites devant faire l'objet, en totalité, d'une opération de démolition-reconstruction, ou bien des sites associant, la cas échéant, renouvellement urbain et construction en dents creuses.

Part des terrains dans l'enveloppe urbaine

Communes	Terrains dans l'enveloppe urbaine (ha)	Part des terrains dans l'enveloppe urbaine
BEAUPREAU-EN-MAUGES	35,87	46%
CHEMILLE-EN-ANJOU	31,24	34%
MAUGES-SUR-LOIRE	19,65	36%
MONTREVAULT-SUR-EVRE	21,75	43%
ORÉE-D'ANJOU	20,71	29%
SÈVREMOINE	65,71	61%
MAUGES COMMUNAUTÉ	194,92	43%

Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

b) Répartition du foncier disponible par secteur

La répartition du foncier selon le découpage sectoriel retenu pour le diagnostic du PLH met en relief d'importantes disparités territoriales en matière de capacité d'accueil des futurs logements. En effet, il apparaît que les centralités secondaires sont clairement avantagées puisqu'elles totalisent 45 % du foncier « habitat » disponible sur Mauges Communauté. On trouve à la seconde place, les pôles de proximité (26 % du potentiel communautaire). En revanche, il faut souligner la part

moindre que concentrent les centralités principales : 20 % seulement du foncier disponible et du potentiel de logements associés. Cet élément doit être pris en compte si la politique de l'habitat souhaite s'orienter vers un renforcement de la structure territoriale existante et donc des centralités principales. Le maintien de la capacité centralisatrice de ces dernières, souvent plus limitées en opportunités foncières, ne pourra se réaliser qu'au travers d'une augmentation de la densité des opérations et du nombre d'opérations en renouvellement urbain.

Part de chaque secteur dans le foncier disponible de Mauges Communauté

Structure territoriale	Surface des terrains disponibles (ha)	Part de chaque secteur	Nombre de logements associés	Densité prévue
Secteur à faible densité d'équipement	41,22	9%	609	14,77
Pôles de proximité	119,11	26%	1 751	14,70
Centralités secondaires	206,52	45%	3 669	17,77
Centralités principales	89,07	20%	1 544	17,34
Mauges Communauté	455,92	100%	7 573	16,61

Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

5. 2. 2 Les disponibilités foncières au regard de la production neuve

Nous venons de voir que le potentiel de logements, associé au stock foncier identifié, s'élève à 7 573 logements. Au regard des différents rythmes de la construction, constatés au cours des périodes récentes, le potentiel foncier à vocation « habitat » représenterait selon les cas, entre 7 et 20 années de construction de logements avec une moyenne de 11 ans.

A noter : sur le stock foncier identifié, il est estimé par les communes que 45 % seront urbanisés au cours des 6 prochaines années. Ce stock foncier correspondrait à environ 3 054 logements, soit une moyenne de 509 logements par an.

Les disponibilités du foncier « habitat » au regard des rythmes de la construction sur Mauges Communauté

Périodes de référence	Nombre moyen de logements commencés/an	En nombre d'années de production au regard du foncier disponible
Logements commencés 2006-2008	1 028	7
Logements commencés 2009-2012	655	12
Logements commencés 2013-2016	364	21
Logements commencés 2006-2015	682	11

Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

La situation par secteur est fluctuante mais reste néanmoins proche de la moyenne du territoire communautaire. Toutefois, on note que :

- Dans les centralités principales, le contexte s'avère un peu plus tendu avec un potentiel permettant entre 6 à 15 ans de construction de logements.
- Le potentiel à bâtir dans les centralités secondaires est largement plus élevé que ce qui est constaté au cours des périodes antérieures ; il représenterait entre 9 et 24 années de production neuve.

- ❖ Secteur à faible densité d'équipement : potentiel à construire de 609 logements

Périodes de référence	Nombre moyen de logements commencés/an	En nombre d'années de production au regard du foncier disponible
Logements commencés 2006-2008	105	6
Logements commencés 2009-2012	62	10
Logements commencés 2013-2016	40	15

Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

- ❖ Pôles de proximité : potentiel à construire de 1 751 logements

Périodes de référence	Nombre moyen de logements commencés/an	En nombre d'années de production au regard du foncier disponible
Logements commencés 2006-2008	268	7
Logements commencés 2009-2012	147	12
Logements commencés 2013-2016	77	23

Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

- ❖ Centralités secondaires : potentiel à construire de 3 669 logements

Périodes de référence	Nombre moyen de logements commencés/an	En nombre d'années de production au regard du foncier disponible
Logements commencés 2006-2008	390	9
Logements commencés 2009-2012	301	12
Logements commencés 2013-2016	140	26

Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

- ❖ Centralités principales : potentiel à construire de 1 544 logements

Périodes de référence	Nombre moyen de logements commencés/an	En nombre d'années de production au regard du foncier disponible
Logements commencés 2006-2008	265	3
Logements commencés 2009-2012	145	11
Logements commencés 2013-2016	107	14

Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

Par rapport au poids démographique des communes et à la part de logements neufs qu'elles ont accueilli, chacune, au cours de la période 2006-2015, on constate que quatre communes présentent un potentiel à construire au sein de Mauges Communauté plus important, celui identifié à Beaupréau-en-Mauges et Mauges-sur-Loire étant moindre.

La répartition par secteur apparaît équilibrée mise à part une nette diminution du potentiel à construire dans les centralités principales, par rapport au volume de logements réalisés entre 2006 et 2015. Cet élément confirme la raréfaction du foncier sur ces centres villes.

Comparaison du potentiel de logements selon l'offre foncière avec le nombre d'habitants et la production récente de logements

Communes	Potentiel de logements au regard du foncier habitat disponible		Poids démographique		Construction de logements 2006-2015	
	Nombre	Part au sein de Mauges Communauté	Nombre d'habitants en 2014 (2013 pour les secteurs)	Part au sein de Mauges Communauté	Nombre	Part au sein de Mauges Communauté
BEAUPRÉAU-EN-MAUGES	1 148	15%	22 735	19%	1 390	20%
CHEMILLÉ-EN-ANJOU	1 141	15%	16 136	13%	1 165	17%
MAUGES-SUR-LOIRE	864	11%	21 368	18%	1 080	16%
MONTREVAULT-SUR-ÈVRE	880	12%	16 046	13%	760	11%
ORÉE-D'ANJOU	1 268	17%	18 286	15%	980	14%
SÈVREMOINE	2 272	30%	25 329	21%	1 440	21%
MAUGES COMMUNAUTE	7 573	100%	119 900	100%	6 815	100%
Secteur à faible densité d'équipement	609	8%	12 878	11%	682	10%
Pôles de proximité	1 751	23%	32 568	27%	1 635	24%
Centralités secondaires	3 669	48%	50 718	43%	2 789	41%
Centralités principales	1 544	20%	22 934	19%	1 709	25%

Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

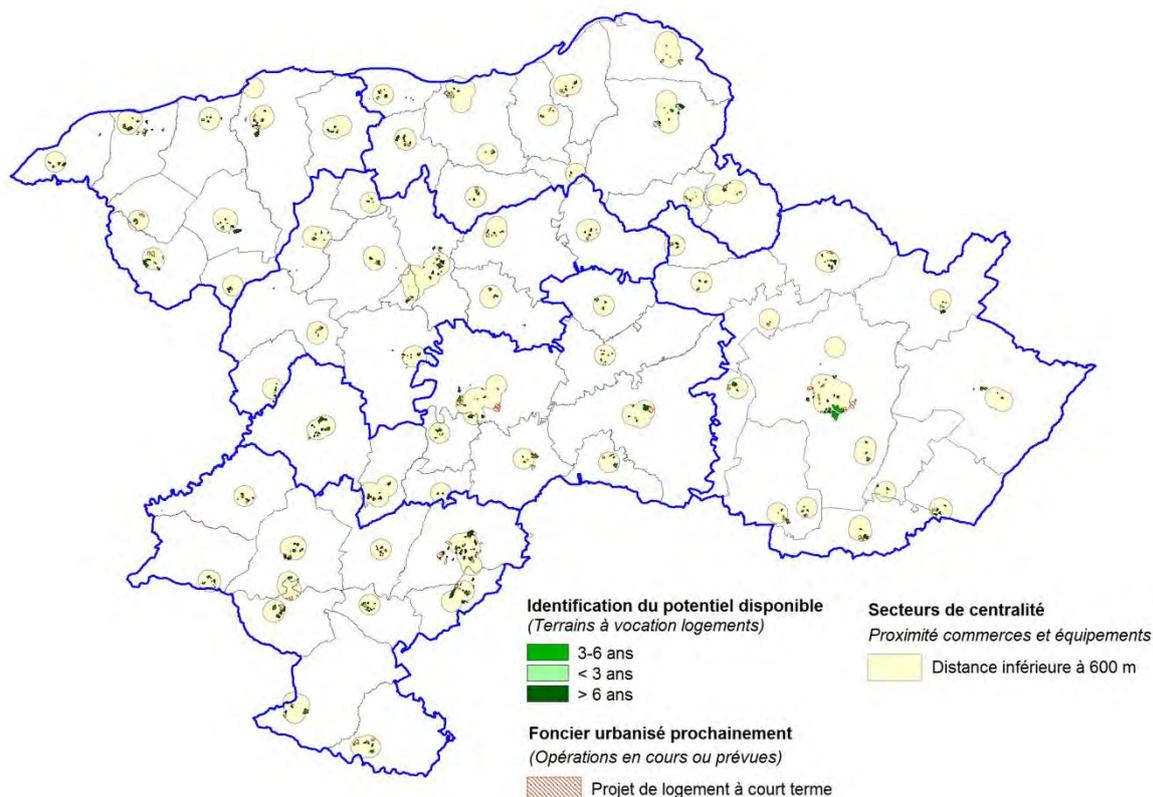
5. 2. 3 Articulation du potentiel foncier avec les secteurs de centralité

Les objectifs actuels en matière de développement urbain sont orientés vers la limitation de la consommation des terres agricoles et des déplacements, mais également vers la recherche de facteurs favorisant le lien social (en particulier pour les personnes âgées ou à mobilité réduite). Ils conduisent les élus à prévoir une urbanisation la plus proche possible des facteurs de centralité : commerces et équipements publics, arrêts de transports collectifs, etc.

On admet que pour un territoire, tel que celui de Mauges Communauté, la distance acceptable pour se déplacer à pied ou à vélo, est d'environ 600 m.

Notre méthode a consisté à définir un périmètre théorique de centralité, d'un rayon de 600 m, à partir des centres-bourgs, des commerces et centres commerciaux, des collèges, des services, ... qui génèrent chaque jour des flux de déplacements, plus ou moins importants selon les communes, et où il conviendrait de développer l'habitat de façon prioritaire.

Localisation des terrains pour l'habitat au regard des secteurs de centralités



Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

Le territoire de Mauges Communauté présente une capacité d'urbanisation très largement comprise dans les secteurs de centralités puisque : **70 % des terrains disponibles pour l'habitat et 78 % du potentiel de logements associé se trouvent être situés dans les secteurs de centralité définis**. Ce taux atteint 75 % à Montrevault-sur-Èvre, 74 % à Beaupréau-en-Mauges et 71 % à Sèvremoine.

L'analyse identifie près de **139 ha situés hors des centralités** dont environ 30 ha à Chemillé-en-Anjou et 32 ha à Sèvremoine.

Localisation des terrains disponibles pour l'habitat par rapport aux centralités

Communes	Surfaces des terrains situés dans les centralités (ha)	Part des terrains en centralité	Nombre de logements associés	Surfaces des terrains hors centralités (ha)
BEAUPREAU-EN-MAUGES	57,8	74%	1 035	20,4
CHEMILLE-EN-ANJOU	62,0	67%	786	30,2
MAUGES-SUR-LOIRE	34,9	65%	512	19,0
MONTREVAULT-SUR-EVRE	38,2	75%	715	12,8
ORÉE-D'ANJOU	47,9	66%	897	24,3
SÈVREMOINE	76,4	71%	1 944	31,9
MAUGES COMMUNAUTÉ	317,2	70%	5 889	138,7

Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

5. 2. 4 Le potentiel de renouvellement urbain

Le potentiel de sites en renouvellement urbain sur Mauges Communauté varie selon les communes. Chacune des communes possèdent des enjeux en termes de renouvellement urbain notamment à travers d'anciennes usines qui pourrait accueillir des logements. Toutefois, leur mobilisation est coûteuse et longue compte tenu des travaux d'aménagement et de dépollution à y conduire. Près de 8 ha ont été relevés sur celle de Beaupréau-en-Mauges qui vient d'engager une étude d'OPAH RU pour la période 2018-2023, qui concerne tous les centres villes et centres-bourgs de la commune.

Le potentiel en renouvellement urbain est principalement constitué d'anciens sites d'activités actuellement vacants (agricoles ou industriels). Ils présentent des enjeux importants en termes financiers et de projets urbains. Nous dressons ci-dessous une liste non-exhaustive des sites dont nous ont fait part les communes et qui pourraient potentiellement être transformés pour de l'habitat.

Commune	Site potentiels de renouvellement urbain
Beaupréau-en-Mauges	OPAH RU qui concerne les centres-villes des communes déléguées
Chemillé-en-Anjou	Projet renouvellement urbain entre hôpital/église – Projet d'OPAH-RU
Mauges-sur-Loire	2 friches industrielles (Botz-en-Mauges) Ancienne usine de chaussures Corine (La Chapelle Saint Florent)
Montrevault-sur-Evre	Friche face à l'église et la mairie (Saint-Pierre-Montlimart) Quartier de l'église (Le Fuleit)
Orée-d'Anjou	Champtoceaux/Landemont/Saint Laurent-des-Autels)
Sèvremoine	Friches industrielles Le Tamarin (Saint-Macaire-en-Mauges) 2 anciennes écoles privées préemptés (Saint-André-de-la-Marche) ZAC des Bottiers sur un ancien site industriel (Saint-Germain-sur-Moine)

Source : Echanges Astym avec les communes – 2017

Vue de l'ancienne usine de chaussures Corine de La Chapelle-Saint-Florent (Mauges-sur-Loire)



Source : Google maps

5.3 Mise en perspective avec les orientations du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale des Mauges, approuvé le 8 juillet 2013, a fixé une trajectoire de développement démographique à 20 ans, à laquelle le PLH, document opérationnel d'une durée de 6 ans, s'ordonne. Le PLH s'inscrit dans cette trajectoire ambitieuse de long terme, à laquelle il va participer, sur sa durée de moyen terme.

Les principaux objectifs concernant l'habitat figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du ScoT prévoient une « stratégie d'affirmation du modèle maugeois et de développement » :

- ❖ Renforcer la cohésion et le poids politique du territoire dans une logique de développement maîtrisé
- ❖ Développer et renforcer le Pays pour mieux coopérer avec l'extérieur
- ❖ Disposer, au sein du Pays, des moyens économiques, résidentiels et urbains du développement

Les objectifs de l'habitat du SCOT des Mauges sont les suivants :

Une politique d'habitat ambitieuse à l'échelle du Pays

Les objectifs démographiques supposent une politique d'habitat qui prenne en compte plusieurs éléments à l'échelle du Pays :

- ➡ D'une part, sur le plan **qualitatif**, une diversité constructive qui corresponde à la diversité des populations à accueillir (jeunes, ménages actifs, personnes âgées), au travers d'une mixité générationnelle et d'une mixité sociale (prenant en compte les divers modes de financement (accession,

De ce point de vue, le nombre de construction à réaliser à 2030 doit prendre en compte les besoins en accueil de populations nouvelles, en desserrement résidentiel des populations actuelles (tendance très nette à la diminution de la taille des ménages, aujourd'hui autour de 2,6 personnes par logement), compte tenu du renouvellement urbain et de l'évolution à la baisse du nombre de résidences secondaires.

Cette diversité des modes de réalisation des logements ne doit pas faire obstacle à une diversité des formes urbaines (habitat individuel, mais également habitat groupé, fronts bâtis dans les bourgs, habitat collectif de taille adaptée dans les bourgs et les villes, etc...).

- ➡ D'autre part, sur le plan **quantitatif**, un effort constructif réparti en fonction des ressources urbaines actuelles ou souhaitées à terme pour les pôles principaux, les pôles intermédiaires et les autres communes.

Source : SCOT des Mauges



Le besoin global sur 20 ans de construction de logements de tous types est de l'ordre de 18 à 19 000, soit environ 900 par an.

5.4 Synthèse pour l'habitat

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">❖ Des Plans Locaux d'Urbanisme récemment approuvé ou en cours d'élaboration❖ Des collectivités qui participent activement à la production de logements, notamment social❖ Une recherche d'optimisation de la taille des parcelles et un travail important de définition de foncier à bâtir dans l'enveloppe urbaine	<ul style="list-style-type: none">❖ Une diminution récente des densités de construction avec une taille médiane de parcelle en augmentation
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">❖ Une diminution de la surface consommée par habitant et le souhait des ménages de disposer de terrains plus petits qu'il y a quelques années	<ul style="list-style-type: none">❖ Un affaiblissement des centralités principales du fait de la raréfaction du foncier dans les centres villes

6. Les enjeux

- ❖ **Territoire en croissance** : une population qui progresse plus vite que le département à partir des années 1999, portée par un solde migratoire et naturel positifs (taux de croissance 1999-2014 : 1,14%)
- ❖ **Population vieillissante** : depuis 1999, augmentation de la part des 75 ans et plus (1,7%). La tranche 60-75 se maintient. La tranche 45-60 a fortement augmenté
- ❖ **Population majoritairement jeune** : depuis 1999, la tranche de 0-14 ans a augmenté, mais les jeunes entre 15 et 30 ans sont plus nombreux à partir
- ❖ **Taille de ménages en diminution** : plus élevée que les territoires de comparaison mais elle diminue plus vite ; forte progression des familles monoparentales et des personnes seules et âgées
- ❖ **Des ménages modestes** : surreprésentation des ouvriers et des employés par rapport au département ; revenus moins élevés avec des retraités nombreux et ayant des faibles revenus
- ❖ **Décalage entre taille des ménages et typologie du parc de logement** : $\frac{3}{4}$ des logements sont des T4 et + $\frac{3}{4}$ des ménages sont composés au maximum de 3 personnes
- ❖ **Un risque de précarité énergétique avec des ménages de taille modestes et un parc social, tant privé que public de logements énergivores** : près de 60% des logements ont une étiquette énergétique comprise dans les classes D à G ;
- ❖ **Territoire d'interactions** : situé entre trois pôles urbains, avec une bonne accessibilité et un cadre de vie attractif : propice à l'accueil de population, aux interactions économiques et à l'attractivité du territoire
- ❖ **Maillage territorial de services, commerces et équipements**, bien répartis, en cohérence avec la structuration autour de pôles de centralités
- ❖ **Dynamisme économique** : croissance des emplois, surtout dans les centralités ; potentiel d'implantation d'entreprises
- ❖ **Des communes rurales conservant une certaine attractivité**
- ❖ **Des constructions essentiellement sous la forme individuelle**
- ❖ **Prémises de construction en renouvellement urbain** (13% des constructions)
- ❖ Un gros investissement communal sur les **opérations d'habitat intermédiaire pour les personnes âgées autonomes**
- ❖ Réalisation de **logements adaptés** à proximité d'EHPAD
- ❖ **Démarche de densification** « Bimby » entamée sur le territoire
- ❖ **Intérêt croissant pour les maisons anciennes**
- ❖ Tendance à la construction de **logements neufs plus économes en foncier**
- ❖ **Des gisements fonciers disponibles** proches des centralités des communes et au sein des enveloppes urbaines

Le parcours résidentiel des ménages dont l'évolution accentue le décalage avec l'offre de logements

Une offre de logements répondant aux besoins des ménages et des publics spécifiques

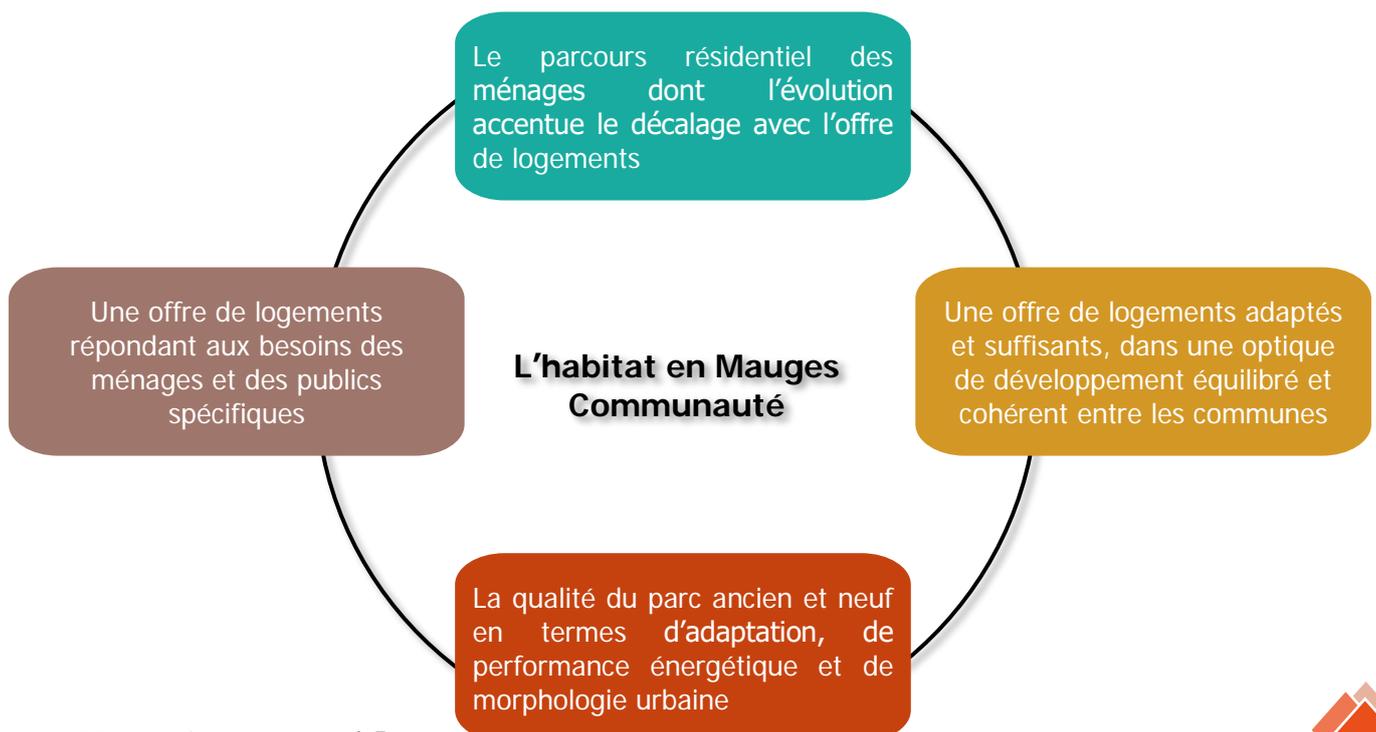
Éléments caractéristiques du diagnostic

Enjeux

- ❖ **Vacance du parc qui augmente** : 7% du parc de logements, le nombre a doublé entre 2007 et 2014 (autour de 3 500 logements). Les problèmes de vacance concernent souvent les centres-bourgs, mais également le parc social
- ❖ **Existence de logements potentiellement indignes** : 608 logements privés (1,3% du parc)
- ❖ **Des logements énergivores** : sur les transactions entre novembre 2016 et octobre 2017, 59% classés en D à G
- ❖ **Besoins d'adapter le parc ancien** pour répondre à une population vieillissante
- ❖ **Des opérations d'amélioration de l'habitat ayant plutôt bien fonctionné**
- ❖ Entre 2006 et 2016, plus de 2 700 dossiers déposés à l'ANAH, dont 47% pour une rénovation énergétique et 44% pour l'adaptation
- ❖ **Des opérations d'habitat fréquentes en lotissement**, dissociées du tissu bâti existant et consommatrices en foncier. **Mais une densification observée plus récemment**, ainsi qu'une volonté de construire davantage à l'intérieur du tissu bâti.
- ❖ **Un marché qui s'oriente de plus en plus vers le logement ancien**
- ❖ **Des parcours résidentiels différents pour les personnes âgées** :
 - Pour les uns, rester à domicile est souhaité et possible à condition de rester dans un logement adapté à une perte d'autonomie
 - Pour les autres, installation dans un logement adapté
- ❖ **Un habitat intermédiaire** qui se développe
- ❖ Des besoins à prendre en compte concernant **l'accueil des Gens du Voyage** notamment au vu du schéma départemental
- ❖ Besoins d'adapter le parc ancien pour répondre à une population vieillissante
- ❖ **Des ménages précaires** sur le territoire ayant besoin d'accompagnement en termes d'hébergement
- ❖ **Pour les jeunes** :
 - Des structures construites récemment ou qui seront construites prochainement
 - Le parcours hors structures qui interpelle sur les effets de cohabitation à terme

La qualité du parc ancien et neuf en termes d'adaptation, de performance énergétique et de morphologie urbaine

Une offre de logements adaptés et suffisants, dans une optique de développement équilibré et cohérent entre les communes



7. Les attendus

7.1 Les attentes exprimés par les élus et la concertation des acteurs

Suites aux entretiens réalisés à l'occasion du diagnostic, les élus ont fait part de leurs attentes pour ce 1^{er} PLH. Ce document doit :

- ❖ Constituer un outil permettant une meilleure connaissance de « la thématique habitat et foncier, notamment par rapport aux logements vacants ». Il constitue un « outil prospectif qui doit répondre à un véritable projet de territoire », en veillant à proposer une « feuille de route » sur l'ensemble des communes déléguées et doit viser la présentation de « tous les dispositifs de manière synthétique ».
- ❖ Prendre en compte la redynamisation des bourgs en travaillant sur la requalification urbaine alliant la reconquête des friches et le processus de densification. La lutte contre la vacance, l'amélioration du parc privé dégradé et des performances énergétiques sont autant d'éléments importants, notamment dans les cœurs de bourg.
- ❖ Accompagner les publics spécifiques en proposant notamment une offre structurée de logements adaptés aux jeunes et pour les seniors.
- ❖ Structurer de manière cohérente la politique pour le logement social
- ❖ Permettre le développement de nouvelles formes d'habitat à l'instar des démarches d'habitat participatif
- ❖ Se mettre en relation avec les autres partenaires et en adéquation avec les procédures en cours. Il a été évoqué notamment la valorisation des aides existantes (notamment dans le cadre de l'ANAH), le lien avec les bailleurs sociaux et une cohérence avec le plan gérontologique. Par ailleurs le PLH doit être attentif aux enjeux connexes comme le maintien des commerces, le développement des liaisons douces et la redéfinition de la carte scolaire.

D'autre part, les séminaires qui se sont tenus en phase de diagnostic le 22/09/2017 en présence des élus et le 29/11/2017 avec les élus et les partenaires ont permis de mettre en avant les enjeux et les attentes du territoire.

Thématique	Formation action 22/09/2017	Séminaire acteurs 29/11/17
Habitat privé		
Etat du parc privé	Vétusté du parc privé en particulier sur le parc locatif Performance énergétique privé ou social	Besoin important en rénovation énergétique ; limité par le revenu modeste des ménages
Accession à la propriété		Accompagnement des primo-accédants
Habitat social		
Diversification des logements sociaux	Articuler l'offre en fonction de la recomposition des ménages (petits logements, logements intermédiaires)	Tendre vers des logements sociaux plus diversifiés (T2 au T5) et pour des ménages modestes (PLAI)
Revitalisation des centres bourgs par l'habitat social	Enjeu ciblé dans certaines communes déléguées	Le logement social moteur de la revitalisation des bourgs soumis au portage foncier
Les besoins spécifiques		

Personnes âgées	Maintien à domicile Volonté de créer des petits logements dans les bourgs	Anticipation de l'adaptation du logement Problème de l'offre en logement intermédiaire ne répondant pas à la demande diversifiée
Jeunes	Faiblesse de l'offre Des enjeux dans les pôles	Des formes d'habitat qui évoluent : logements temporaires chez l'habitant
Les personnes handicapées	Adaptation des logements et faiblesse de l'offre	Volonté de développer de l'habitat diffus intégré au tissu urbain Développer l'accueil temporaire pour les aidants familiaux
Les projets innovants	Habitat participatif émergeant à Beaupréau-en-Mauges et à Sèvremoine	Recherche de solutions d'habiter innovantes : Foncier solidaire, habitation solidaire, habitat réversible, habitant acteur (démarche BIMBY) ...

Habitat et urbanisme

Foncier	Peu de rareté foncière	Manque de visibilité globale de la politique foncière et des outils à mettre en œuvre Maîtrise foncière Taille des parcelles qui diminue : budgets restreints
Revitalisation des centres-bourgs	Déshérence commerciale	Programmes de renouvellement urbain doivent viser une mixité fonctionnelle et générationnelle OPAH : réussite et besoin d'aller plus loin Problème des revenus limités pour la rénovation



Les deux séminaires ont révélé des enjeux qui sont globalement partagés à la fois par les acteurs, les partenaires et les professionnels de l'habitat.

7.2 Les attentes de l'Etat

Rédigé en 2017, le Porter à Connaissance de l'Etat expose les enjeux du territoire à cette époque. Des évolutions ont eu lieu depuis, avec des politiques qui se sont mises en place ou vont l'être prochainement notamment :

- ❖ Le lancement de deux procédures d'OPAH-RU sur les communes de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou, en phase pré-opérationnelle au moment de l'élaboration du diagnostic ;
- ❖ L'obtention de l'exemption à l'article 55 de la loi SRU par le décret du 5 mai 2017 publié le 7 mai 2017.

Le Porter à connaissance de 2017 précise les enjeux de l'Etat en matière de politique de l'habitat à prendre en compte sur le territoire de Mauges Communauté. Ces enjeux sont les suivants :

- ❖ Requalification du parc
- ❖ Adaptation du parc au vieillissement de la population
- ❖ Maintien d'un logement social de qualité
- ❖ Maîtrise de la consommation foncière

Requalification du parc et rénovation énergétique

Une problématique à analyser est l'**inadaptation** des **grands logements** existants (T4 ou T5) qui sont largement majoritaires dans l'agglomération et qu'il sera nécessaire de reconfigurer afin de répondre aux besoins futurs du territoire.

L'**omniprésence des logements individuels** est emblématique de ce type de territoire.

L'habitat individuel constitue une forte majorité des résidences principales : de 60,68 % à 65,3 % selon les communes, ce qui doit amener à une réflexion sur les formes urbaines intermédiaires ou collectives pour réduire la consommation d'espace et promouvoir les petits logements.

Un effort de réhabilitation des logements privés vétustes voire indignes, de restructuration et de diversification de l'habitat, permettra de réinventer le parc de logements et donc d'accueillir de nouveaux habitants.

Cet effort devra aboutir à une réflexion sur les OPAH : à l'heure actuelle, seules les communes de Mauges sur Loire et de Beaupréau-en-Mauges sont dotées d'une OPAH.

La cohérence d'une politique de réhabilitation sur le territoire est indispensable, avec la mise en place d'OPAH sur les autres communes, notamment Chemillé-en-Anjou.

Les constructions futures devront s'adapter aux nouvelles exigences des populations dont le mode de vie évolue (décohabitation). Les ménages composés d'une personne seule varient de 25% à 27% dans l'agglomération. Ce phénomène s'est accentué ces dernières années, d'où la hausse du desserrement (diminution nombre de personne par ménage). Cette augmentation du nombre de ménages génère, mécaniquement, des besoins importants en logements.

Favoriser la mise en œuvre de travaux d'amélioration énergétique des logements du parc privé et du parc public est un enjeu important, à trois titres : environnemental (réduction des émissions de gaz à effet de serre), social (réduction des charges qui pèsent sur les occupants du parc et ainsi favoriser la solvabilité des ménages) et économique (carnet de commande des artisans).

Maintien d'un logement social de qualité

Avec des revenus modestes, une grande partie des ménages de l'agglomération rentrent dans les plafonds HLM.

Ces ménages sont majoritairement logés dans le parc privé (plus de 70% sont propriétaires occupants) et seulement environ 15 % sont aujourd'hui logés dans le parc locatif social. Cette situation conduit à s'interroger sur le taux d'effort de certains ménages ainsi que sur leurs conditions de logement.

Le développement d'une offre à loyers maîtrisés peut aussi se faire par la mobilisation du parc privé. Les logements locatifs conventionnés favorisent la mixité sociale en permettant l'accès à la location des ménages à faibles revenus. Le PLH devra encourager le conventionnement de

logements dans le parc privé afin d'apporter une offre complémentaire de logements accessibles aux plus modestes.

Le PLH devra acter de façon claire sa politique de l'habitat en matière de logements locatifs sociaux pour qu'ils correspondent aux réels besoins du territoire.

Dans le cadre de l'élaboration de votre PLH, il conviendra de déterminer les besoins en logements locatifs sociaux pour répondre à la réalité de la demande et aux ambitions de votre territoire, dans la prolongation des orientations du Scot. Les taux des logements locatifs sociaux actuels des communes pourront servir de base aux objectifs à définir car Mauges communauté a des besoins différenciés en fonction de l'attractivité de ses communes. La faculté de mesurer de manière fiable et objective la pression de la demande locative sociale à travers le système national d'enregistrement (SNE) vous permettra de mieux appréhender l'effort de solidarité attendu en lien avec la capacité du territoire.

Il conviendra de définir avec l'État et les différents partenaires et acteurs (délégataire des aides à la pierre, bailleurs sociaux...) des enveloppes cohérentes et structurées pour chacune des communes en veillant à assurer la reconstitution l'offre existante et à répondre à la pression de la demande locative sociale. La politique de production de logements locatifs sociaux et des ventes HLM à définir impérativement dans le PLH devra permettre d'assurer le renouvellement du parc, de proposer des parcours résidentiels et de réhabiliter le parc public existant dont la performance énergétique est à améliorer dans certains secteurs. L'effort devra porter sur l'offre à développer par rapport à la demande observée sur des logements de moyenne taille (T3).

Le contexte de la recomposition territoriale et les évolutions législatives intervenues très récemment (Loi ALUR et la Loi Égalité Citoyenneté) déterminent de nouveaux enjeux sur votre territoire en matière de logements locatifs sociaux.

L'application de l'article 55 de la loi dite « SRU » impacte vos communes qui entrent dans le dispositif en les obligeant à disposer de 20 % de logements locatifs sociaux. Ainsi, les six communes « nouvelles » de votre agglomération, issues des communes déléguées historiques, sont soumises à cette obligation théorique.

D'ores et déjà, la loi NOTRe (art.38) garantit une exonération de prélèvements SRU jusqu'en 2019 pour vos communes qui disposent toutes de taux de LLS bien inférieurs au 20 %.

La Loi Égalité-Citoyenneté détermine d'un ciblage « plus précis » des besoins en logements sociaux par rapport aux réalités des territoires sur le plan national et permet ainsi aux communes situées en zone « rurale » moins tendues d'accéder, sur demande de l'EPCI, à un système d'exemption (décrets du 5 mai 2017 publié le 7 mai 2017). Cela permettra aux communes de s'affranchir du taux de 20 % de LLS compte tenu du faible taux de pression sur la demande de logement sociaux.

Cette exemption sera prononcée par décret à l'automne 2017 après avis de la commission nationale sur proposition de l'intercommunalité d'appartenance et après avis du Préfet de Région. Compte tenu de la faiblesse de l'indicateur de pression de la demande (< 2) pour votre agglomération qui comprend plus de 30.000 habitants, il vous appartient donc de monter des dossiers pour chacune des communes à l'appui d'une délibération communautaire.

Le futur PLH devra prendre en compte les enjeux de réhabilitation, de remise aux normes, d'adaptation au vieillissement, de baisse des charges et d'accompagnement de la transition énergétique tout en maintenant des loyers modérés.

De même, le document devra intégrer les enjeux/problématiques en matière d'attributions et d'équilibre social des programmes, en conciliant droit au logement et équilibres sociaux dans les résidences HLM, en facilitant l'insertion dans le logement des publics ayant le plus de difficulté d'accès et en conservant les ménages équilibrant du parc social.

De plus, une amélioration de l'attractivité de l'offre publique afin de renforcer son attractivité est attendue.

Adaptation du parc au vieillissement de la population et publics spécifiques

Les personnes âgées expriment des besoins en matière de logements adaptés, entre les logements classiques et les maisons de retraite. Il est nécessaire que le PLH aborde cette question dans un contexte de vieillissement constaté de la population dans ce territoire.

Le document devra prendre en compte les besoins de cette catégorie de population dans la localisation, la typologie, la taille et la configuration de nouveaux logements. Les enjeux de mobilité dans la localisation des opérations devront aussi être abordés, ainsi que la proximité des services, des commerces, des transports en commun, des liaisons douces.

La thématique du logement des personnes âgées s'accompagne inévitablement d'une réflexion sur l'adaptation des logements à la mobilité réduite des occupants et au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

Le PLH de la communauté d'agglomération étudiera également le logement des autres populations spécifiques nécessitant des réponses adaptées.

→ Le logement des jeunes

Il fera l'objet d'une approche spécifique dans le PLH afin de répondre à la diversité des besoins de cette population : accéder aux services et à la vie locale, se loger à proximité du lieu d'études ou de travail, dans des secteurs desservis par les transports en commun.

→ L'accueil des gens du voyage

Le PLH devra identifier et recenser les besoins des gens du voyage et examiner les situations d'ancrage des familles. Il devra prendre en compte les orientations du futur schéma départemental des gens du voyage (2018-2023) dans toutes ses composantes (accueil, habitat).

De même, un recensement des stationnements illicites et l'état des lieux des besoins en terrain ou logements adaptés pour les gens du voyage en voie de sédentarisation devra être réalisé.

→ « Les précaires invisibles »

Le PLH s'attachera à recenser ces personnes qui vivent actuellement en dehors de l'offre classique de logement (cabanes, caravanes, ruines...). Cette population est plus difficilement identifiable en zone rurale mais la concertation avec les acteurs de terrains permet de recenser la plupart des situations. Une, évaluation des besoins en nombre et type de logement devra être ensuite réalisée, si nécessaire.

Maîtrise de la consommation foncière

L'optimisation des espaces urbains doit être une priorité absolue, avec des objectifs minimaux de densification à mettre en œuvre et des formes plus denses.

Dans le PLH, la problématique de la consommation foncière doit apparaître à travers la recherche d'une urbanisation prioritaire dans l'enveloppe urbaine, la recherche de création de logements dans le tissu existant des bourgs et des villages (dents creuses, renouvellement, mobilisation de la vacance) mais également à travers la limitation du développement des villages secondaires et des hameaux.

En effet, la connaissance du marché foncier et de ses potentialités ainsi que la définition d'une stratégie foncière sont essentielles pour la réalisation des objectifs de production de logements, en adéquation avec les documents d'urbanisme et de planification, tel que le SCOT.

Par ailleurs, la mobilité est une compétence nouvelle de Mauges Communauté. Par sa création au 1^{er} janvier 2016, Mauges Communauté devient Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) et se substitue progressivement à partir du 1^{er} janvier 2017 au Département de Maine-et-Loire pour l'organisation des services de transport intégralement sur son territoire.

Le diagnostic devra comprendre l'analyse des évolutions du marché local de l'habitat en adéquation avec les enjeux liés aux déplacements et aux transports.

7.3 Les objectifs et les orientations du Plan Départemental de l'Habitat

Les éléments qui suivent concernent le Plan Département de l'Habitat (PDH) 2008-2018. Celui-ci, ainsi que le Plan départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) sont actuellement en cours d'évaluation et de révision.

Le Plan Département de l'Habitat (PDH) 2008-2018 approuvé par le Conseil général de Maine-et-Loire le 18 décembre 2007 et par l'Etat le 30 avril 2008 met en avant des objectifs et des orientations.

Le PDH vise 5 orientations stratégiques :

- ❖ Affirmer le Conseil général en tant qu'acteur de la politique départementale de l'habitat. Il est perçu par les collectivités comme un partenaire limité à des interventions sur des domaines « réservés » (transport, enseignement secondaire...). L'instauration du PDH doit être le moyen de mettre en valeur un rôle structurant du Conseil général en matière d'habitat sur son territoire.
- ❖ Disposer d'une meilleure connaissance des besoins en logements à travers un observatoire départemental de l'habitat en lien avec les dispositifs locaux et des organismes comme l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA) et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).

La création d'un dispositif d'observation est réglementairement obligatoire dans le cadre du PDH. Cet outil sera un élément central pour :

- A. actualiser les analyses concernant l'activité en matière d'habitat
 - B. disposer des analyses de données nécessaires au suivi-évaluation de la politique de l'habitat
 - C. améliorer la lisibilité des pratiques des acteurs locaux, ainsi que la cohérence de leurs actions
 - D. favoriser le débat sur les marchés du logement et la politique de l'habitat
- ❖ Favoriser les synergies entre les autres politiques sectorielles départementales (développement économique, transports, action sociale...) et la politique départementale de l'habitat. L'habitat deviendrait la colonne vertébrale des actions sectorielles du Conseil général.
 - ❖ Articuler et coordonner les politiques de l'habitat des agglomérations et des Pays dans l'objectif d'une cohérence au niveau départemental. Le PDH est un outil pour mettre en cohérence les différences politiques territoriales mais aussi pour veiller à la cohérence départementale des politiques entreprises par chaque territoire.
 - ❖ Établir un scénario de développement de l'habitat à l'horizon 2018, base d'une programmation des besoins en logements (formes urbaines, statuts d'occupation, typologie et catégories de logements).

Les orientations opérationnelles sont des « principes de la politique départementale à mettre en œuvre ».

- ❖ Favoriser un développement harmonieux et diversifié de l'habitat inscrit dans une polarisation départementale avec :
 - Trois secteurs urbains d'agglomération (Angers, Cholet, Saumur)
 - Six secteurs secondaires départementaux

- ❖ Encourager la maîtrise foncière pour la production d'une offre de logements aidés et accessibles aux ménages disposant de ressources moyennes et modestes. Seule la maîtrise de la ressource foncière permettra d'appliquer la politique du PDH et/ou d'orienter la production vers les objectifs fixés.
- ❖ Limiter l'étalement urbain de l'agglomération d'Angers par la mise en place de conditions favorables à une accession sociale à la propriété dans les première et deuxième couronnes. C'est le constat établi par le PLH d'Angers Loire Métropole et dans le diagnostic. Le phénomène de périurbanisation s'est accéléré avec des conséquences néfastes pour la gestion du territoire (gestion des sols, transports, conflits d'usage...) et la mixité sociale (éloignement des plus modestes pour l'accession à la propriété)
- ❖ Inscrire la production nouvelle de logements dans une démarche de développement durable par la promotion de formes urbaines moins consommatrices d'espaces. Cette orientation doit être la transcription de l'orientation du Conseil général de Maine-et-Loire en faveur du développement durable dans la politique de l'habitat.
- ❖ Renouveler, développer et adapter le parc social pour répondre aux besoins exprimés en maîtrisant le coût logement (loyer/ charges locatives). Il convient de répondre à l'inadéquation entre un parc social bien réparti sur le territoire mais surtout sollicité à Angers Loire Métropole.
- ❖ Favoriser la requalification et l'adaptation du parc privé avec des actions fortes et volontaristes dans l'est du département. Une partie du département souffre de manière plus importante d'inconfort et de vacance dans son parc privé. Il existe là un potentiel de logements qui peuvent être remis sur le marché, notamment pour renforcer le parc locatif et un certain nombre de situations d'inconfort ou d'inadaptation qu'il est nécessaire de résorber.
- ❖ Développer des formules innovantes de logements adaptés pour les personnes âgées en accompagnement de la réhabilitation du parc d'hébergements existants. Cette orientation, conforme au schéma gérontologique départemental, découle du constat de vieillissement fait sur le territoire. Le nombre de plus de 85 ans est passé de 8000 en 1982 à 19000 en 1999. Malgré un nombre de places d'accueil record un effort sera à apporter dans les structures pour faire face aux nouveaux défis de la dépendance.
- ❖ Favoriser des réponses locales en matière de logements spécifiques pour les jeunes, en particulier dans l'ouest du département. En dehors des offres spécifiques des 3 agglomérations, la population jeune ne trouve pas d'offre en adéquation avec ses moyens financiers et son mode de vie.
- ❖ Inscrire les orientations du PDALPD et du schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage dans le Plan Départemental de l'Habitat. Le PDH reprendra dans ses orientations, les actions en matière d'habitat de ces dispositifs spécifiques.

7.4 Les attentes des professionnels du foncier et de l'immobilier

Nous résumons ici les attentes, non exhaustives, des professionnels du foncier et de l'immobilier rencontrés dans le cadre du diagnostic. Ces éléments ont été avancés par les interlocuteurs contactés par le bureau d'études et n'engagent pas leur institution d'appartenance ni la stratégie qui pourra être exprimée par les partenaires dans la suite de l'étude.

De ces contacts et échanges, sont ressorties les attentes suivantes des professionnels de l'immobilier et du foncier :

- ❖ Des thématiques importantes à privilégier : rénovation des bâtiments existants et les nouvelles formes urbaines (projets d'excellence, BIMBY...)
- ❖ Un effort de communication avec les particuliers et les élus en lien avec les architectes sur les nouvelles formes d'habiter et de mise en réseau des différents acteurs (plateforme de rénovation)
- ❖ Un projet politique ambitieux de dynamisation de la construction en privilégiant une vision qui va au-delà de l'habitat avec notamment la redynamisation des centres
- ❖ Une politique qui devrait apporter des aides financières et techniques ciblées
- ❖ Un PLH facile d'accès et compréhensible
- ❖ Le PLH doit également être articulé avec les schémas et documents départementaux (PDH, Schéma département d'Aire d'Accueil des Gens du Voyage, PDHALPD...), et d'autres procédures Contrat Local de la Santé...

7.5 Les enjeux identifiés du territoire en matière de logement social – Union Sociale des Pays de la Loire

Les organismes d'habitat social ont d'ores et déjà identifiés plusieurs grands enjeux pour le PLH concernant l'habitat social sur le territoire de Mauges Communauté

Un enjeu lié au développement d'une offre de logements locatifs sociaux qui réponde aux besoins des territoires

- ❖ L'évaluation des besoins devra s'appuyer sur **un diagnostic territorialisé du marché**, dont **l'observation de la demande locative sociale** est une des composantes. Actuellement, 25% des ménages demandeurs d'un logement social souhaitent prioritairement s'installer sur la ville de Beaupreau en Mauges. Viennent ensuite à part égales les communes de Chemillé en Anjou, Sèvremoine et Mauges sur Loire. A noter qu'il peut exister un décalage entre la demande exprimée et les besoins réels car, pour partie, c'est l'offre qui crée la demande. Il sera nécessaire de mettre en perspective le nombre de demandeurs avec le nombre de logements gérés et la vacance locative, afin de qualifier le niveau de tension du marché.
- ❖ La définition de la stratégie de développement du logement social devra intégrer une **réflexion approfondie sur la qualité des opérations et la typologie des produits proposés** : développement d'une offre de logements de type T2-T3 constituée de pavillons en individuel sur les secteurs ruraux et de logements collectifs en centre-bourgs. Le sujet de la densité notamment est à aborder secteur par secteur. Le logement collectif serait à réserver aux villes sous la forme d'opérations ne dépassant pas 15 à 20 logements. Sur les autres secteurs, une offre de type intermédiaire est envisageable pour les petits logements alors que l'individuel est à privilégier sur les grands logements.
- ❖ **Le renforcement de l'offre de logements de type PLAI** : environ deux tiers des ménages du territoire y sont éligibles et près des trois-quarts des demandeurs d'un logement social alors que le financement en PLAI correspond à 37 % de l'offre. La bonification des conditions de financement de ces logements PLAI permet de proposer des

niveaux de loyers plus faibles et un meilleur équilibre des opérations. Attention toutefois aux logements PLAI seniors qu'il convient de bien adapter aux territoires et à une demande spécifique (il est difficile de trouver des locataires âgées ayant des revenus en adéquation avec les plafonds PLAI).

- ❖ L'accès social à la propriété est un maillon de l'offre de logements sociaux et doit être favorisée et valorisée. Les organismes d'habitat social disposent d'un savoir-faire sur ce champ d'activité et sont en mesure de proposer une **offre spécifique, abordable et sécurisée aux primo-accédants** qui se caractérise par :
 - des prix de vente et des ressources des ménages encadrés par la réglementation,
 - une maîtrise du dispositif de location-accession (PSLA),
 - des garanties de rachat et de relogement pour les ménages,
 - un accompagnement renforcé des accédants à chacune des phases.

Un enjeu lié à la requalification des centre-bourgs

Afin de permettre aux bailleurs sociaux d'accompagner les collectivités dans la restauration de l'attractivité des centre-bourgs, il est nécessaire de mobiliser en préalable une ingénierie, notamment en termes d'action foncière et immobilière, et de conduire des réflexions en termes de formes urbaines, de qualités paysagères des entrées de bourgs ou d'équilibre entre la rénovation du tissu existant et les extensions urbaines mesurées :

- ❖ L'accès au foncier dans les zones de centre-ville ou de centre-bourg est aujourd'hui le principal frein au développement d'une offre de logements abordables. La mise en place et le renforcement de politiques foncières en faveur du logement social est un préalable, afin que les bailleurs sociaux puissent avoir un accès direct au foncier. Les organismes d'habitat social font le constat de difficultés croissantes de montage des opérations, d'un point de vue juridique et surtout financier, du fait de l'augmentation des coûts. S'ils estiment que la maîtrise du coût de construction relève de leur propre responsabilité en lien avec les entreprises du BTP, ils considèrent que l'accessibilité au foncier et la maîtrise de la charge foncière (comprenant les différentes taxes) relèvent d'abord de celle de la collectivité dans le cadre des politiques de l'urbanisme et de l'habitat.
- ❖ Une palette d'outils de planification et de maîtrise foncière est à la disposition des collectivités : les servitudes de mixité sociale, le droit de préemption, le bail emphytéotique et à construction, les outils fiscaux, l'Etablissement Public Foncier. La mobilisation de ces outils est à promouvoir dans le cadre du PLH.
- ❖ Une définition partagée des prix de vente du foncier pour les programmes de logements sociaux est à encourager : une consultation des bailleurs sociaux en amont permettrait de pouvoir permettre aux communes de fixer un prix de vente en adéquation avec les équilibres d'opérations de logements locatifs sociaux.
- ❖ Favoriser l'utilisation du dispositif d'acquisition-amélioration : il s'agit d'une alternative efficace à la construction neuve pour augmenter l'offre locative. Elle permet de résoudre les difficultés liées au coût et à la rareté du foncier, de participer à la rénovation et à la pérennisation du patrimoine de la commune et de bénéficier de logements sociaux parfaitement intégrés dans le tissu urbain. La localisation en centre-bourg accroît l'attractivité des logements au regard de la proximité des services et permet de dynamiser les centres des petites et moyennes communes.

Un enjeu lié à la rénovation du parc social

- ❖ Les orientations et actions du PLH doivent permettre d'accompagner l'évolution du parc de logements sociaux aux nouvelles attentes des locataires et aux évolutions réglementaires, en matière de confort, d'accessibilité notamment. Le maintien de l'attractivité du parc existant doit être un enjeu fort du PLH, pour que ces logements continuent à jouer, en complémentarité avec l'offre nouvelle, leur rôle d'accueil et de diversité dans la réponse aux besoins.

- ❖ Avec 70 % du parc de logement social classé énergivore (classe D à G), un des enjeux du futur PLH de Mauges Communauté consiste notamment dans la réhabilitation thermique du parc HLM. Conscient de la nécessité de lancer une dynamique nouvelle sur cette question de la rénovation thermique des logements, les bailleurs du territoire souhaitent pouvoir tester une approche globale et innovante visant à massifier la rénovation énergétique des bâtiments en jouant sur l'effet volume et l'autofinancement par les économies d'énergie réalisées (EnergieSprong). L'ambition est bien d'engager un changement d'échelle de la rénovation énergétique des logements, en alignant les intérêts des acteurs de tout l'écosystème (bailleurs, entreprises, locataires, collectivités, ...).

Un enjeu lié à l'accompagnement des personnes vieillissantes

- ❖ Un des objectifs essentiels du PLH doit être de favoriser les parcours résidentiels des personnes et des ménages au sein du territoire, en proposant une gamme de logements diversifiée. La mise en place d'un habitat spécifique à destination des personnes âgées autonomes et valides est un maillon de cette offre de logements diversifiés et répond au besoin de Mauges Communauté concernant le vieillissement de sa population (d'ici 2040, 25 % de la population départementale aura plus de 65 ans).
- ❖ Les bailleurs sociaux du territoire développent des solutions en capacité de répondre à cet **enjeu de maintien à domicile** (logements « vivre son âge », label « Habitat Senior Services », ...) : ces solutions permettent d'orienter les locataires vieillissant vers des logements adaptés (pour plus de sécurité, de confort et d'accessibilité) et d'offrir des services personnalisés facilitant le quotidien des personnes âgées.
- ❖ **Renforcer le développement d'un habitat intermédiaire** à destination des personnes âgées : cette offre de logements indépendants (principalement des petites surfaces de type T2/T3), situés le plus souvent en centre-ville, propose aux résidents des équipements et des services à la carte, et constitue un mode d'habitat intermédiaire entre le domicile ordinaire et l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Les bailleurs sociaux du territoire doivent être associés en amont de l'opération afin de pouvoir apporter leur expertise aux communes car ils réalisent régulièrement des opérations d'habitat intermédiaire pour les personnes âgées tout en garantissant la maîtrise des loyers.

Pour conclure, les organismes d'habitat social souhaitent participer pleinement au PLH pour :

- ❖ contribuer à un développement cohérent du territoire en permettant à des ménages modestes d'accéder à un logement sur le bassin d'emploi et d'y évoluer dans l'habitat au gré de leurs besoins,
- ❖ proposer aux ménages un parcours résidentiel valorisant, au sein même du parc locatif, au travers d'une accession à la propriété abordable et sécurisée,
- ❖ répondre aux attentes de toutes les catégories de ménages, les familles, les jeunes, les personnes âgées, en développant le « vivre ensemble » et des solutions spécifiques le cas échéant,
- ❖ produire et adapter des logements ayant un haut niveau de qualité technique, architecturale et environnementale, avec le souci constant de maîtriser les loyers, les prix de vente et le niveau des charges,

être présent sur le territoire dans la durée et dans la proximité, accompagner les élus dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat, et accompagner les ménages au quotidien.

LEXIQUE

ABF	Architecte des bâtiments de France
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADIL	Association Départemental d'Information sur le Logement
AEU	Approche environnementale de l'urbanisme
ALE	Agence Locale de l'énergie
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
APL	Aide Personnalisée au Logement
ARS	Agence Régional de la Santé
AVAP	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (ex ZPPAUP)
BBC	Bâtiment Basse Consommation
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CIL	Comité interprofessionnel pour le logement
CIF	Coefficient d'Intégration Fiscale
CG	Conseil Général
COLAC	Commission Logement Accompagné
DDT	Direction Départementale des territoires
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPU	Droit de Préemption Urbain
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
EIE	Espace Info Energie
ENS	Espace Naturel Sensible
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF	Etablissement Public Foncier
FEDER	Fond Européen de développement régional
FSL	Fond de Solidarité pour le Logement
HLM	Habitation à loyer modéré
HPE	Haute Performance énergétique (d'une construction)
HQE	Haute Qualité environnementale
INSEE	Institut National des statistiques et d'études économiques
MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
NAF	Nomenclature des Activités Françaises
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAC	Office Public d'Aménagement et de construction
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
ORAC	Opération de restructuration de l'artisanat et du commerce
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PAE	Programme d'aménagement d'ensemble
PAZ	Plan d'aménagement de zone
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PDU	Plan de déplacement urbain
PIG	Programme ou projet d'intérêt général
PLA	Prêt Locatif aidé (type de financement HLM)
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration (type de financement HLM)

PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à usage social (type de financement HLM)
PLH	Programme Local de l'Habitat
POS	Plan d'Occupation des sols
PPA	Personnes Publiques Associées (dans l'élaboration d'un PLH)
PPR	Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (I=Inondation)
PSP	Plan stratégique de patrimoine (pour les bailleurs sociaux)
PST	Programme social thématique
PVR	Participations pour voies et réseaux
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCOT	Schéma de Cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SIEML	Syndicat intercommunal d'énergies du Maine et Loire
SRADDT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
TLE	Taxe locale d'équipement
USH	Union Sociale pour l'Habitat
VRD	Voiries et réseaux divers
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zone d'aménagement différée
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPPAUP	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (nouvelle AVAP)
ZRR	Zone de Revitalisation Rurale

LISTE DES ENTRETIENS EFFECTUES

Communes

Beaupréau-en-Mauges
Chemillé-en-Anjou
Mauges-sur-Loire
Montrevault-sur-Evre
Orée-d'Anjou
Sèvremoine

Services de Mauges Communauté

Service	Interlocuteur
Relation avec les entreprises et animation territoriale	M. Thiebeau, M. Charrier
Mobilités	Mme Berville
Observatoire territorial SIG et Aménagement numérique	Mme Lecoeur
Transition énergétique (PCAET)	Mme Girardeau
Services sociales	Mme Routhiau
Santé	Mme Beziau

Partenaires et acteurs de l'habitat

Service	Interlocuteur
ADIL	Mme Corbierre
Association Habitat Jeune	M. Chiron
Association Habit'âge	Mme Couvreur-Chapeau
Association Hamosphère	M. Beucher
ARS	Mme Vendal
CAUE 49	M. Fortis
CD 49 (ANAH, aides à la pierre)	Mme Guyon
CD 49	Mme Salaun
CD 49	Mme Brassac
Centre social de Chemillé	Mme Martin-Daudin
DDCSPP	M. Moisan
DDTM	M. Fressinaud
Gérontopôle	Mme Guichet
SIAO	M. Legendre
SIEML	M. Lagadic

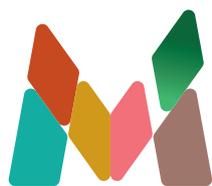
Professionnels de l'habitat

Nom de l'entreprise (domaine)	Interlocuteur
PASIMMO (Agent immobilier)	Mme Albert
Mandataire Immobilier I@DFRA (Agent immobilier)	M. Avrillon
MBC IMMO (Agent immobilier)	M. Thomas
BAUMANN Michael (Architecte)	M. Baumann
RETHORE Jean-François (Architecte)	M. Réthoré
VIJOUX Clara (Architecte)	Mme Vijoux
Office notarial (Notaires)	M. Verronau
Foncier Aménagement (Aménageur)	M. Gourdon
Alter public (Aménageur)	M. Michel
SARL Sima Cholet (Aménageur)	M. Maurice

Entreprises interrogées

Nom de l'entreprise
AAHMA
Alise
Brangeon
Cortizo
MacDo-Beaupréau
LFG
Pilèje
Grégoire Besson

www.maugescommunaute.fr



MAUGES
COMMUNAUTÉ

Rue Robert Schuman – La Loge – CS 60111
Beaupréau – 49602 Beaupréau-en-Mauges Cedex
02 41 71 77 10 // contact@maugescommunaute.fr