



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT D'ANJOU BLEU COMMUNAUTE

Diagnostic

Décembre 2019



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. INTRODUCTION	4
2. PLANIFICATION DU TERRITOIRE	6
2.1 STRUCTURATION DU TERRITOIRE.....	6
2.2 PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'HABITAT ET DE DENSITE.....	7
3. CARACTERISTIQUES SOCIO DEMOGRAPHIQUES	10
3.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	10
3.1.1 <i>Ralentissement de la croissance démographique</i>	10
3.1.2 <i>Réduction des apports migratoires</i>	11
3.1.3 <i>Population relativement âgée</i>	13
3.1.4 <i>Taille moyenne des ménages encore relativement élevée</i>	14
3.2 EMPLOI ET RESSOURCES DES MENAGES.....	15
3.2.1 <i>Reprise de l'emploi salarié privé en 2017</i>	15
3.2.2 <i>Près de 40% d'ouvriers</i>	16
3.2.3 <i>Niveau de revenu assez modeste mais des situations de pauvreté moins fréquentes</i>	16
4. PARC DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENT	18
4.1 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS.....	18
4.1.1 <i>Près de 1600 logements vacants</i>	18
4.1.2 <i>Poids important du parc de résidences principales d'avant 1946</i>	22
4.1.3 <i>Deux occupants sur trois sont propriétaires occupants et une résidence principale sur deux est de grande taille</i>	22
4.2 PARC PRIVE.....	26
4.2.1 <i>Eléments de qualité du parc</i>	26
4.2.2 <i>Niveau de loyer du parc privé attractif</i>	28
4.2.3 <i>Parc locatif privé conventionné : 59 logements</i>	29
4.2.4 <i>Marché de l'accession à la propriété, un prix moyen modeste</i>	30
4.2.6 <i>L'avis des professionnels de l'immobilier : le plain-pied, une offre inférieure à la demande</i>	33
4.3 PARC LOCATIF SOCIAL PUBLIC.....	35
4.3.1 <i>Parc HLM : 15% des résidences principales</i>	35
4.3.2 <i>Demande locative sociale : absence de tension</i>	41
4.3.3 <i>Bail emphytéotique : une trentaine à échéance prochainement</i>	45
4.3.4 <i>Parc locatif communal : une centaine de logements</i>	45
4.4 AMELIORATION DU PARC ET RENOUVELLEMENT URBAIN.....	46
4.4.1 <i>Amélioration du parc privé en lien avec les aides de l'Anah : plus de 900 logements améliorés en 11 ans</i>	46
4.4.2 <i>Opérations d'amélioration de l'habitat et revitalisation des centres bourgs : 2 OPAH RU encours</i>	47
4.4.3 <i>Amélioration thermique du parc locatif social : des efforts fournis par les bailleurs</i>	50
4.5 LOGEMENT ET HEBERGEMENT DES POPULATIONS A BESOINS SPECIFIQUES.....	51
4.5.1 <i>Précarité énergétique et habitat indigne : présence de ménages vulnérables</i>	51
4.5.2 <i>Logement et hébergement des publics en difficultés</i>	52
4.5.3 <i>Logement et hébergement des jeunes</i>	54
4.4.3 <i>Personnes âgées et personnes en situation de handicap</i>	55
4.4.4 <i>Gens du voyage</i>	59
5. PRODUCTION DE LOGEMENTS ET FONCIER	62
5.1 FAIBLE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS.....	62
5.2 LOTISSEMENTS : 12 ANS DE STOCK.....	63
5.3 CONSOMMATION FONCIERE.....	67
5.3.1 <i>Objectifs de consommation foncière du SCoT</i>	67
5.3.2 <i>Suivi de la consommation foncière : Schémas d'Aménagement Communautaire et Plans d'Action foncière</i>	67
5.4 PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE.....	69
5.4 UTILISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE : 40% DE LA CONSTRUCTION POUR LA CROISSANCE DE POPULATION.....	70

6. ELEMENTS MARQUANTS DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX	72
7. ANNEXES	74

1. INTRODUCTION

Après le regroupement au 1^{er} janvier 2017 des Communautés de Communes du Canton de Segré, de la Région Pouancé-Combrée, de la Communauté Candéenne de Coopérations Communales, et la fusion de 25 communes en 2 communes nouvelles que sont Ombrée d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu (ainsi que le départ de la commune de Freigné au 01/01/2018), Anjou Bleu Communauté (ABC) compte aujourd'hui 11 communes et une population de 34 679 habitants en 2016 selon les données de l'Insee.



Source : Site internet Anjou Bleu Communauté

Souhaitant poursuivre les réflexions et les politiques menées en matière d'habitat, Anjou Bleu Communauté s'engage dans la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat sur un territoire renouvelé. Devant constituer le référentiel de la politique de l'habitat, il est primordial que ce PLH soit partagé par tous. L'objectif est de favoriser le développement d'une offre de logements attractive, de maîtriser son implantation et ses caractéristiques, afin qu'elle réponde au mieux aux besoins des habitants actuels et futurs.

Afin d'élaborer un programme d'actions en phase avec les enjeux du territoire, l'état des lieux constitue une phase primordiale. Ce diagnostic s'appuie sur :

- le traitement de données statistiques, issues d'un grand nombre de sources, avec prise en compte de référents dont les échelons départemental, régional et national.
- le produit des entretiens réalisés auprès des élus des communes dans le cadre des réunions «territoriales» et auprès des professionnels du domaine de l'habitat et de l'hébergement, lors des différentes rencontres qui ont été organisées.

Pour étudier de manière précise les caractéristiques du territoire et mettre en place des interventions adaptées aux diverses problématiques rencontrées, l'analyse prend en compte les différentes catégories de communes d'Anjou Bleu Communauté :

- La commune nouvelle Ombrée d'Anjou qui comprend 10 communes déléguées ;
- La commune nouvelle Segré en Anjou Bleu qui en compte 15 ;
- Les autres communes qui sont au nombre de 9.

Précisons que les statistiques de l'Insee n'étant fournies qu'à l'échelon communal, c'est l'année 2014 qui est prise comme année de référence pour l'analyse des communes déléguées basée sur ces données.

Communes	Communes déléguées	Population 2016 Insee
TOTAL ANJOU BLEU COMMUNAUTE		34 679
Segré-en-Anjou Bleu dont :		17 577
	Aviré	498
	Châtellais	668
	La Chapelle-sur-Oudon	578
	La Ferrière-de-Flée	358
	Le Bourg-d'Iré	904
	L'Hôtellerie-de-Flée	512
	Louvaines	495
	Marans	587
	Montguillon	245
	Noyant-la-Gravoyère	1 888
	Nyoiseau	1 202
	Segré	6 840
	Saint-Martin-du-Bois	992
	Saint-Sauveur-de-Flée	325
	Sainte-Gemmes-d'Andigné	1 485
Ombrée d'Anjou dont :		9 013
	La Chapelle-Hullin	136
	Chazé-Henry	792
	Combrée	2 814
	Grugé-l'Hôpital	278
	Noëllet	420
	Pouancé	3 265
	La Prévière	241
	Saint-Michel-et-Chanveaux	400
	Le Tremblay	366
	Vergonnes	301
Autres communes dont :		8 089
Armaillé		313
Bouillé-Ménard		745
Bourg-l'Évêque		251
Carbay		252
Angrie		947
Candé		2 845
Challain-la-Potherie		816
Chazé-sur-Argos		1 059
Loiré		861

Au total, la commune nouvelle de Segré-en-Anjou Bleu concentre globalement la moitié (51%) des habitants d'ABC, celle d'Ombrée d'Anjou environ un quart (26%) et les autres communes près d'un quart également (23%).

2. PLANIFICATION DU TERRITOIRE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) couvre le territoire des deux communautés de communes que sont Anjou Bleu Communauté et Les Vallées du Haut Anjou, qui totalisent 70 501 habitants en 2015. Cet espace correspond aux six anciennes communautés de communes du canton de Segré, Ouest Anjou, Haut Anjou, Région du Lion d'Angers, Région Pouancé-Combrée, Canton de Candé.

Le projet porte sur la période 2017-2030. Il a été approuvé par le Comité Syndical du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Segréen en octobre 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) repose sur 3 grandes orientations :

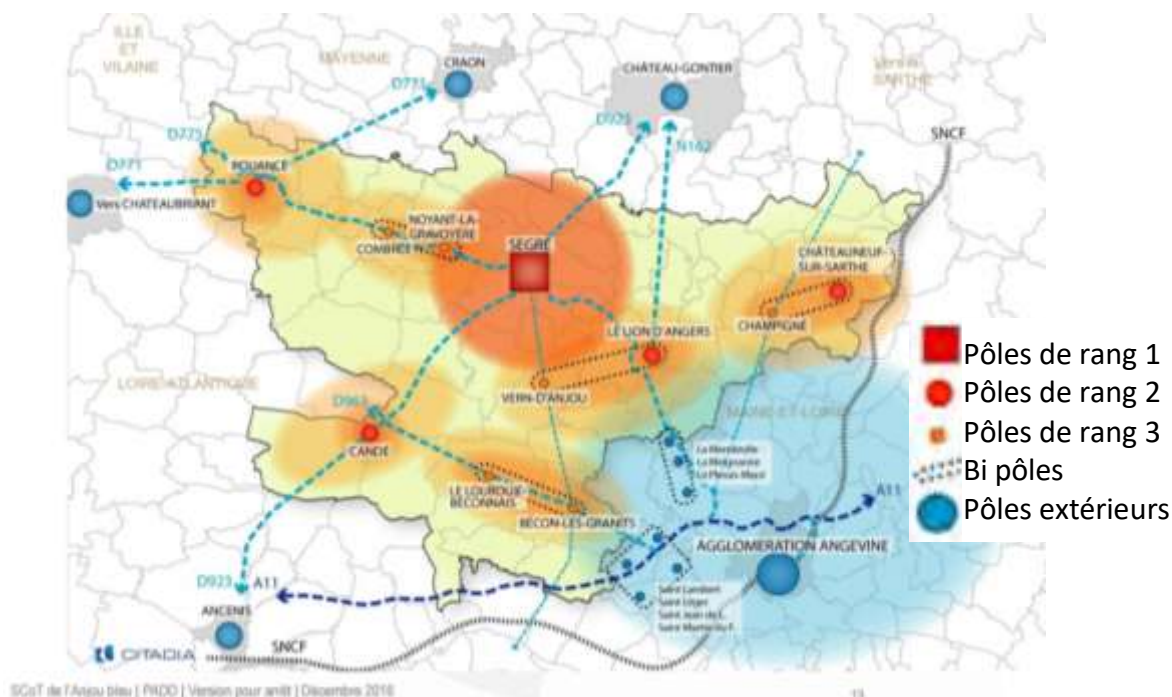
- Un Pays rural et dynamique ;
- Un Pays cohérent et complémentaire ;
- Un Pays attractif et responsable.

Notons que le PLH doit être compatible avec les orientations du SCoT.

2.1 Structuration du territoire

Bassins de vie et polarités – SCoT de l'Anjou bleu

Source : DOO approuvé (18/10/2017)



L'objectif du SCoT est d'assurer la cohérence et les complémentarités entre bassins de vie. Cela passe notamment par l'affirmation de l'organisation multipolaire du Pays, le confortement du pôle central de Segré / Sainte-Gemmes et la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs dans la structuration du territoire. Au niveau d'Anjou Bleu Communauté, les 3 niveaux de structuration sont les suivants :

- **Le pôle de rang 1 constitué par la commune déléguée de Segré,**
- **Les pôles de rang 2 qui sont la commune de Candé et la commune déléguée de Pouancé,**
- **Les pôles de rang 3 composés des communes déléguées de Combrée et Noyant-la-Gravoyère.**

2.2 Prescriptions en matière d'habitat et de densité

Prescriptions en matière démographique et de production de logements

SCoT – Prescriptions en matière d'habitat

Source : SCoT de l'Anjou Bleu – DOO - Projet approuvé – Octobre 2017

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

- La répartition de l'objectif entre les communes d'un même secteur fera l'objet d'une concertation à l'échelle de chaque secteur. Les polarités devront accueillir une part minimale leur permettant de maintenir leur poids démographique, voire de le renforcer ;
- Les objectifs de production par secteurs peuvent être reportés d'un territoire à l'autre, dans le cadre de l'objectif de l'ensemble du Pays, si les dynamiques de développement réelles et l'équilibre souhaité entre les territoires le justifient. Les éventuels reports seront réalisés à l'issue du bilan d'application du SCoT qui est obligatoire 6 ans après l'approbation dudit SCoT ;

Pour l'ensemble du territoire d'étude, le SCoT donne un cadre de référence au nombre de logements à produire par secteur correspondant aux anciens EPCI. Il fixe comme objectif la production de 500 logements en moyenne par an (y compris remise sur le marché de logements vacants) sur la période 2017-2030, ce qui correspond à peu près à la tendance 2004-2013, permettant d'accueillir environ 88 000 habitants en 2030.

Ainsi, pour Anjou Bleu Communauté, l'objectif se traduit par une production de 235 logements en moyenne par an, y compris la remise sur le marché de logements vacants et les logements produits par changement de destination.

Parallèlement, **l'amélioration du parc existant** est considérée comme un objectif important compte tenu du taux élevé et de la progression du parc de logements vacants. Il est précisé, par ailleurs, que la réhabilitation des centres-bourgs dans une optique de réduction de la vacance doit permettre une amélioration de l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap.

Prescriptions en matière de densité et de consommation d'espace

SCoT – Prescriptions en matière de consommation d'espace liée à l'habitat

Source : SCoT de l'Anjou Bleu – DOO - Projet approuvé – Octobre 2017

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

Afin de modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, liée au développement résidentiel, le SCoT vise comme objectif global de **tendre vers 30% de la construction de logements à produire en comblement de l'enveloppe urbaine**. Il fixe des seuils de densité minimale en moyenne de 12 à 20 logements / hectare selon les catégories de pôles :

- Segré : 20 logements / hectare
- Pouancé, Candé : 17 logements / hectare
- Combrée, Noyant : 15 logements / hectare
- Autres communes : 12 logements / hectare

Pour atteindre, voire dépasser ces objectifs, **l'habitat groupé (immeubles d'habitat intermédiaire, ou collectifs...) doit être favorisé dans toutes les opérations urbaines**.

Prescriptions en matière de mixité sociale

Compte tenu des disparités existantes concernant le parc locatif social, les objectifs de mixité sociale retenus sont adaptés aux différents secteurs et pôles :

- Pôle de Segré / Sainte Gemmes : largement doté en offre locative sociale et des programmes de démolition étant en cours, le maintien du volume de logements sociaux est préconisé ;
- Pôles de Pouancé, Candé et Combrée – Noyant : le taux étant proche de 20%, le maintien du taux existant est envisagé ;
- Communes hors pôles : tendre globalement vers environ 10% de la construction neuve (avec possibilité de répartition à l'échelle de plusieurs communes).

Pour y parvenir, le SCoT recommande de faire appel aux différents outils règlementaires existants : servitude de mixité sociale, emplacements réservés spécifiques...

Recommandations à destination des publics spécifiques

Concernant les besoins spécifiques en logement et en hébergement, le SCoT encourage à poursuivre les efforts engagés, en matière de réhabilitation du parc de logements (avec un volet concernant la lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, la perte d'autonomie), d'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental, d'accompagnement des jeunes et d'observation (Point Information Jeunesse) avec la poursuite du dispositif Logement solidaire, et la concrétisation des projets de Résidences Séniors.

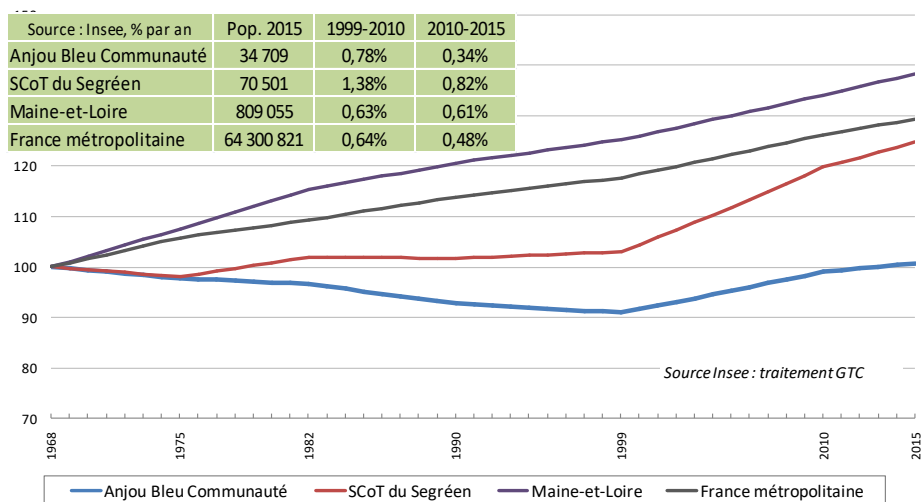
DIAGNOSTIC

3. CARACTERISTIQUES SOCIO DEMOGRAPHIQUES

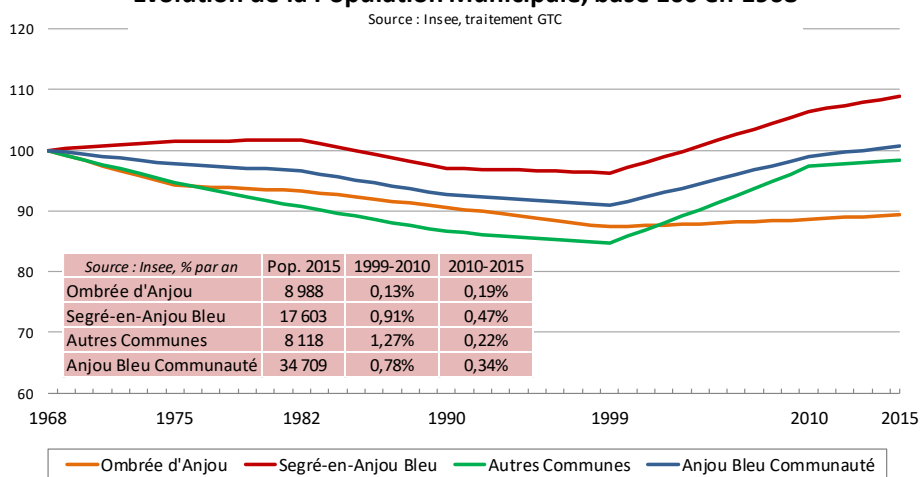
3.1 Evolution démographique

3.1.1 Ralentissement de la croissance démographique

Evolution de la Population Municipale, base 100 en 1968



Evolution de la Population Municipale, base 100 en 1968

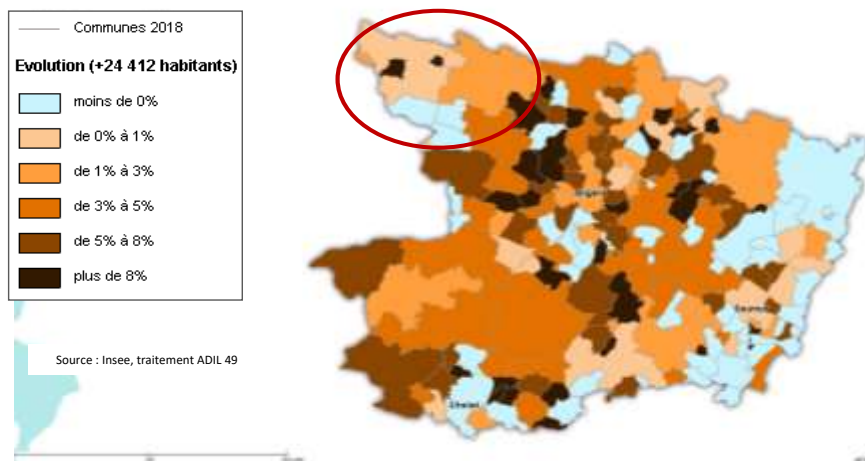


Population municipale	Pop. 2016	2011-2016
Source : Insee, % par an		
Anjou Bleu Communauté	34 679	0,19%
Ombree d'Anjou	9 013	0,23%
Segré en Anjou Bleu	17 577	0,25%
Autres communes d'ABC	8 089	0,00%
Maine-et-Loire	810 934	0,52%
France métropolitaine	64 468 792	0,44%

Les années 2000 ont permis au territoire d'Anjou Bleu Communauté de mettre un terme à la baisse de population enregistrée depuis plus de 30 ans. Ainsi, la période 1999-2010 a-t-elle profité du mouvement d'accèsion à la propriété des ménages s'ancrant dans les zones péri-urbaines et rurales. La croissance de population, légèrement plus forte qu'en moyenne dans le département et en France, est alors principalement portée par la commune nouvelle de Segré-en-Anjou Bleu et le groupe des autres communes, et beaucoup moins par celle d'Ombree d'Anjou.

La période 2010-2015, est marquée par un sensible ralentissement de ce phénomène, évolution confirmée au cours de l'intervalle 2011-2016 : le rythme de croissance de population d'Anjou Bleu Communauté est beaucoup moins important qu'auparavant. Ce sont les communes de Segré-en-Anjou Bleu et d'Ombree d'Anjou, qui se développent proportionnellement le plus, alors que l'essor des autres communes se ralentit très fortement.

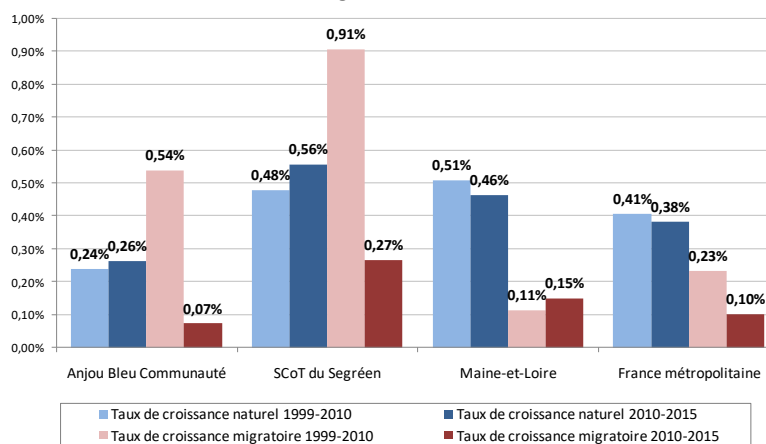
Taux d'évolution de la population 2010-2015



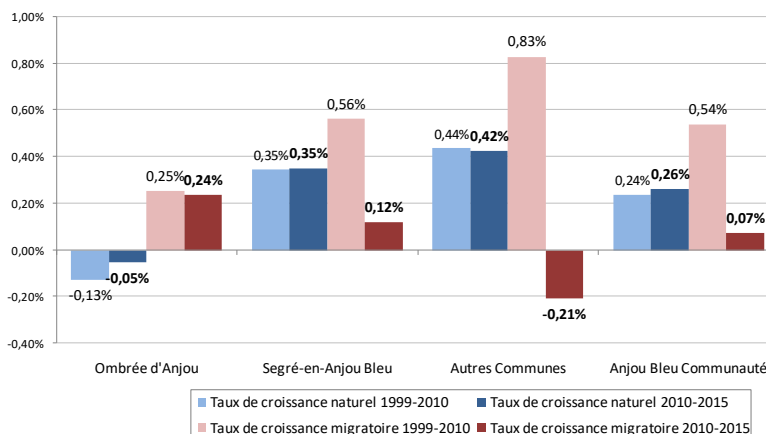
La carte montre que c'est essentiellement dans la commune de Segré-en-Anjou Bleu que la dynamique démographique est la plus importante durant la période 2010-2015.

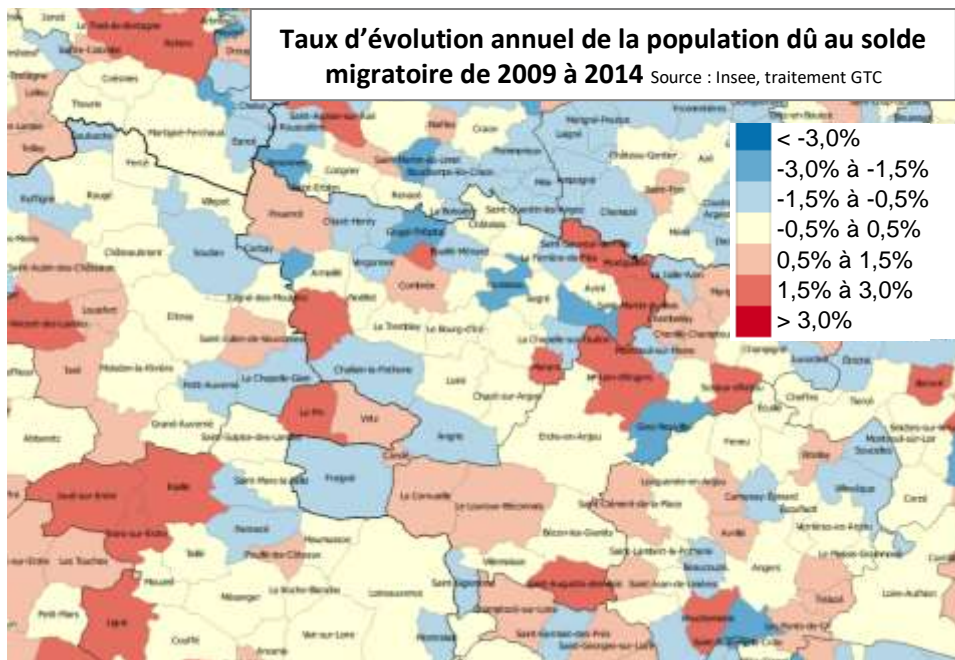
3.1.2 Réduction des apports migratoires

Taux annuel d'évolution de la population liée aux soldes naturels et migratoires



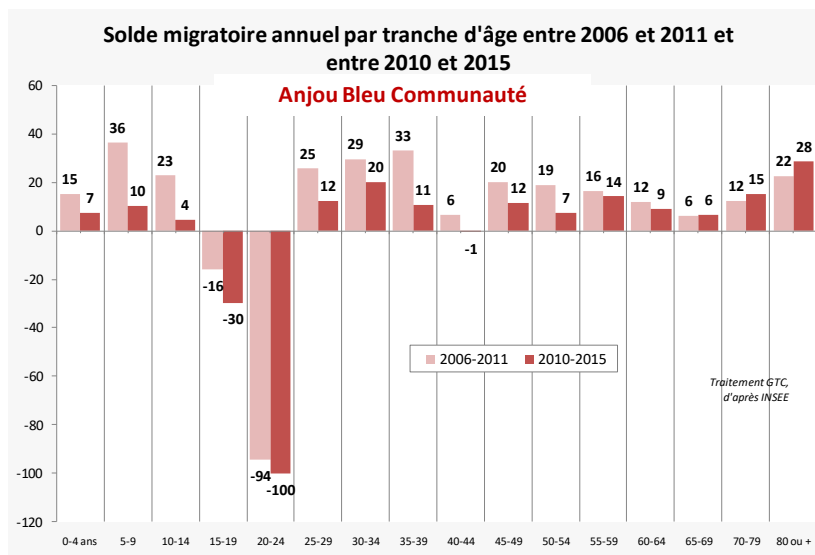
Taux annuel d'évolution de la population liée aux soldes naturels et migratoires





Le ralentissement de la croissance démographique entre 2010 et 2015 résulte de la **réduction du solde migratoire** (nombre d'arrivées de population – nombre de départs) alors que le **solde naturel** (nombre de naissances – nombre de décès) **est stable et reste positif**.

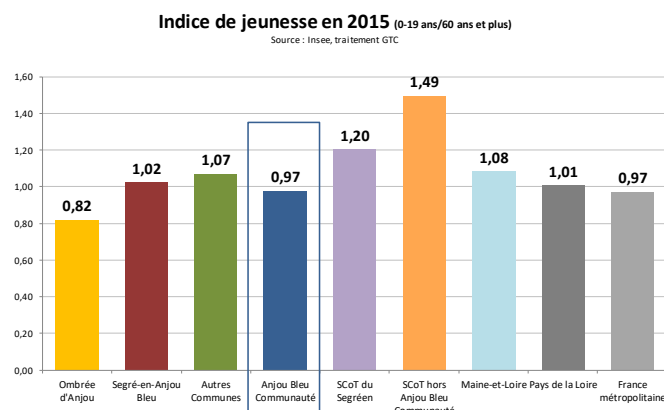
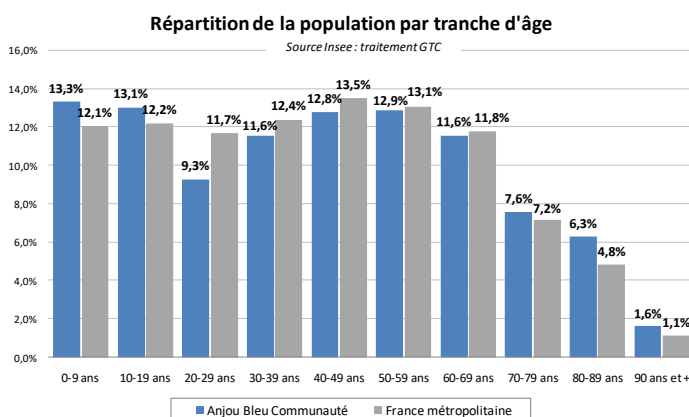
Au total, c'est désormais ce dernier qui génère le développement de la population, grâce à l'installation de jeunes ménages et de familles dans un passé récent. La situation diffère cependant selon les communes. Les pôles de Pouancé, Combrée, Candé connaissent des excédents migratoires, alors qu'à Segré, et Noyant la Gravoyère, les départs et les arrivées de population sont à peu près à même hauteur.



Le graphique représentant le solde migratoire annuel par tranche d'âge quinquennal, montre un **excédent migratoire entre 2010 et 2015 sur presque toutes les tranches d'âge, mais qui s'affaiblit si on le compare à celui de la période 2006-2011. Cette réduction concerne pratiquement toutes les catégories de population** : les jeunes ménages avec enfants, mais aussi les ménages plus âgés à l'exception des personnes de 70 ans et plus. Quant aux adolescents (15-19 ans) et aux jeunes adultes (20-24) qui ont tendance à partir

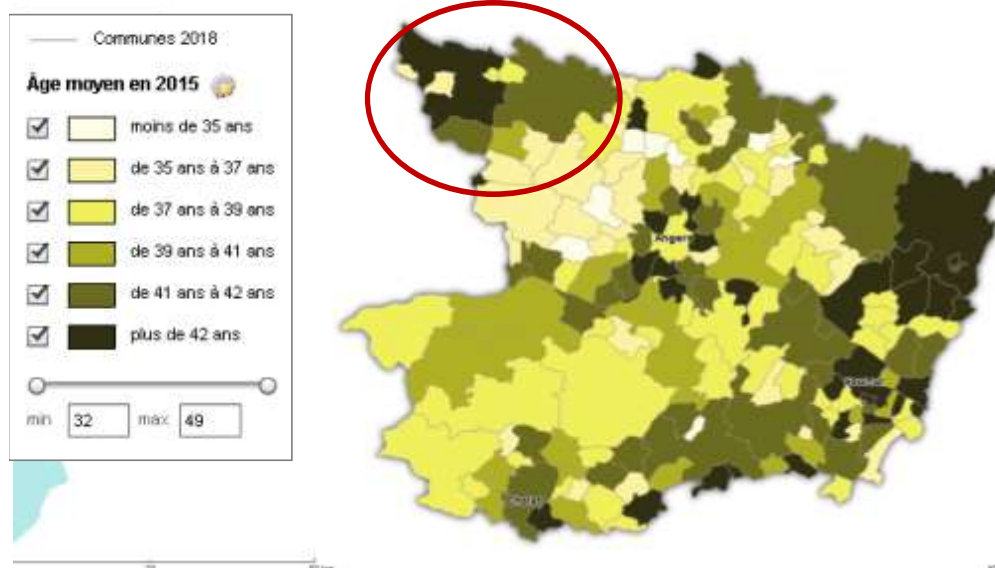
dans les agglomérations voisines suivre des études ou à la recherche d'un premier emploi, le déficit s'est creusé.

3.1.3 Population relativement âgée



Age moyen en 2015

Source : Insee, traitement ADIL 49

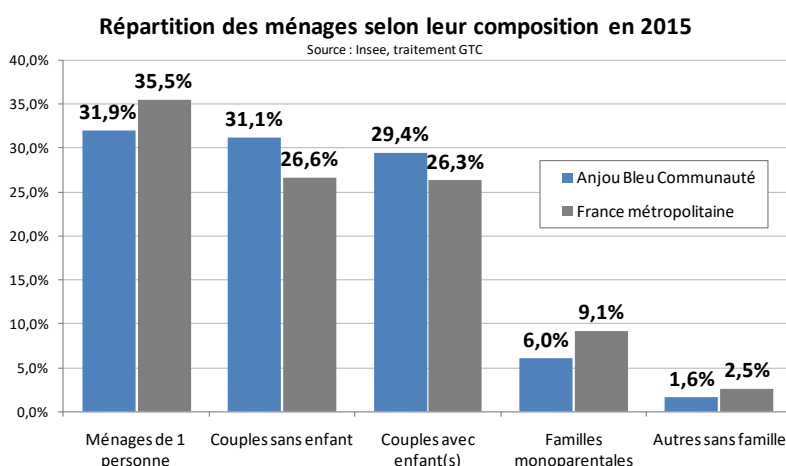
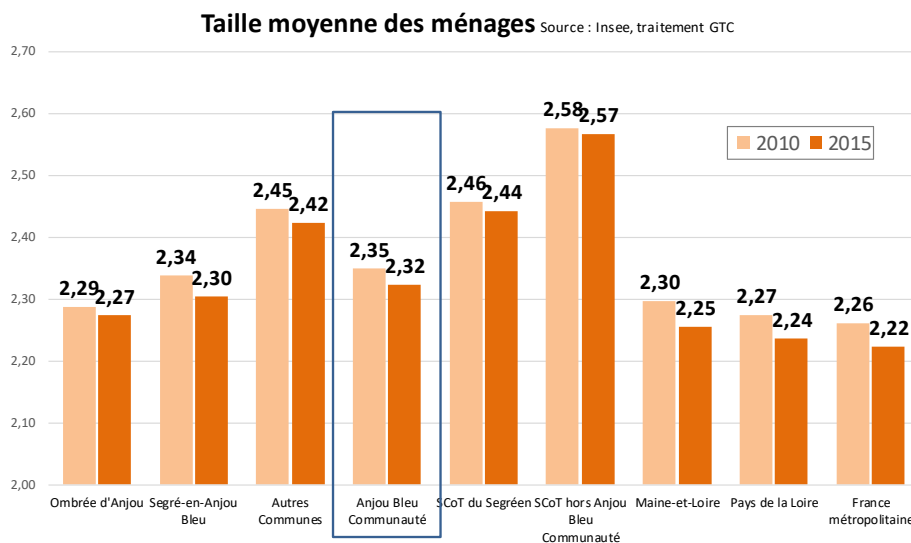


Globalement, le profil d'âge de la population du territoire n'est pas très éloigné de celui de la France métropolitaine. Toutefois, on peut noter une part d'enfants et d'adolescents (26,4% de moins de 20 ans contre 24,3% en France métropolitaine), ainsi que de personnes âgées de 70 ans et plus (15,5% contre 13,1%) un peu plus marquée en Anjou Bleu Communauté.

L'indice de jeunesse indique que le nombre de jeunes de moins de 20 ans est très légèrement inférieur à celui des personnes âgées de 60 ans et plus comme en moyenne en France. Alors que le reste du territoire du SCOT continue d'attirer des ménages maintenant ainsi une population beaucoup plus jeune. Avec le ralentissement de la croissance démographique, le vieillissement risque de s'accélérer dans les années à venir.

L'enjeu pour le territoire est de valoriser son caractère attractif, en présentant notamment des services (culturels, sportifs, liés à l'enfance et la petite enfance...) et une offre de logements qui puissent concourir à maintenir les jeunes ménages sur place et à en accueillir de nouveaux, et à loger les personnes âgées dans de bonnes conditions.

3.1.4 Taille moyenne des ménages encore relativement élevée

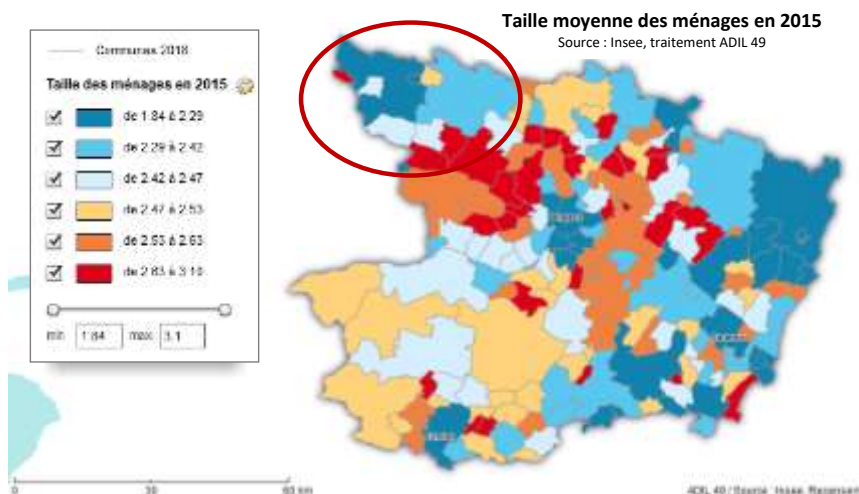


Liée au poids des couples avec et sans enfant(s) qui est davantage représenté (Anjou Bleu Communauté : 60%, France métropolitaine : 53%), la taille moyenne des ménages de 2,32 en 2015, est supérieure à la moyenne nationale (2,22).

Cela se concrétise de manière très variable selon les communes et communes déléguées, avec une taille moyenne des ménages de 2,06 et 2,18 dans les pôles de Segré et de Pouancé où l'offre de logements de petite taille est plus large et la population plus âgée, à 2,85 à Saint-Sauveur-de-Flée et La Chapelle-Hullin.

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale, ainsi que la proportion d'enfants et d'adolescents indiquent que le potentiel de décohabitation est donc relativement élevé.

Cela signifie qu'il convient de proposer une offre de logements qui corresponde en typologie et en coût aux jeunes qui quittent le domicile familial pour qu'ils puissent rester sur le territoire s'ils ont la possibilité de trouver un emploi sur place et si tel est leur choix.

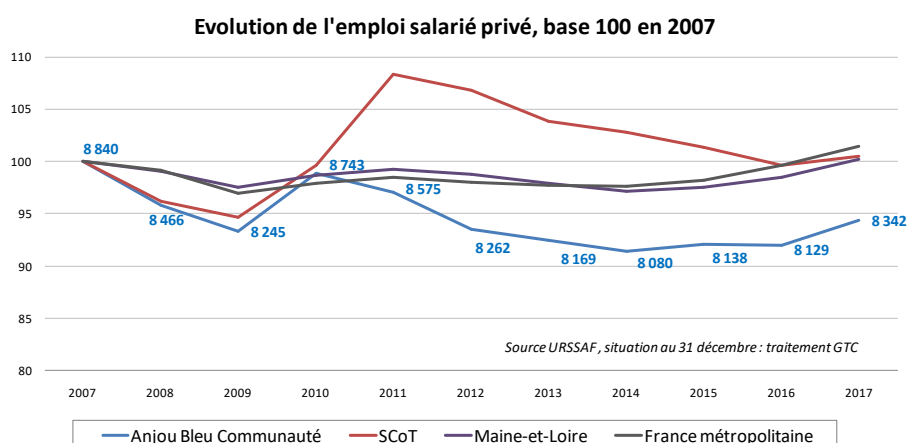


3.2 Emploi et ressources des ménages

3.2.1 Reprise de l'emploi salarié privé en 2017

	Nombre d'emplois 2010	Nombre d'emplois 2015	Evol. 2010-2015 %/an
Ombree d'Anjou	3 441	3 167	-1,6%
Segré-en-Anjou Bleu	7 843	7 905	0,2%
Autres Communes	2 506	2 279	-1,9%
Anjou Bleu Communauté	13 790	13 351	-0,6%
SCoT du Segréen	22 531	22 220	-0,3%
Maine-et-Loire	324 507	323 479	-0,1%
France métropolitaine	25 770 649	25 735 967	0,0%

Source : Insee

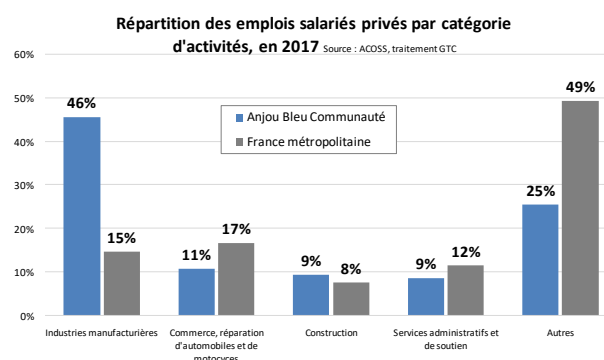
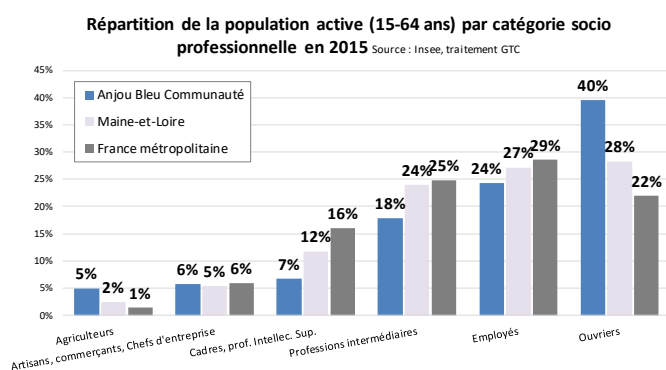


La démarche PLH s'inscrit dans un contexte économique récent légèrement plus favorable que par le passé. En effet, si l'emploi total a diminué de manière plus marquée entre 2010 et 2015 que dans l'ensemble du périmètre du SCoT, du Maine et Loire et même qu'en moyenne en France selon l'Insee, **les données récentes sur l'emploi salarié privé au 31 décembre montrent une dynamique plus forte : après avoir enregistré une baisse de 2010 à 2014, puis une relative stabilisation, l'année 2017 est marquée par une**

reprise importante, qu'il convient toutefois de confirmer. Cette hausse est liée à l'accroissement de l'activité des agences de travail temporaire, la dizaine d'agences totalisant 673 emplois, soit 196 de plus en 3 ans.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2018, dans le secteur privé, le territoire compte 681 entreprises comprenant au moins 1 salarié et totalisent 8342 emplois salariés. Parmi ces entreprises, certaines comptent un nombre élevé de salariés dans les domaines de la fabrication d'articles en caoutchouc, de produits alimentaires, d'articles de maroquinerie, de produits pharmaceutiques, de cartes électroniques ou encore de matériel de manutention : Hutchinson Paulstra (773), La Toque Angevine (657), Longchamp (481), Schering Plough Santé Animale et Qalian - Huvepharma (189) à Segré, EOLANE (339) à Combrée, CIMM (145) à Candé. Ce qui représente près de 2600 emplois, soit 31% de l'emploi salarié total. La bonne santé de ces entreprises est un élément important pour la tenue du tissu économique local.

3.2.2 Près de 40% d'ouvriers



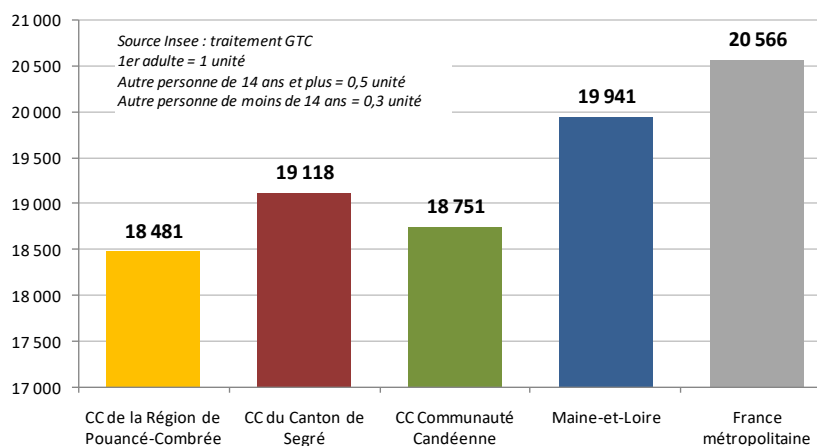
Compte tenu des caractéristiques du tissu économique, l'industrie manufacturière étant fortement développée (46% des emplois salariés privés en 2017, contre 15% en moyenne en France métropolitaine), **la part d'ouvriers est très largement représentée : 40% alors que la moyenne nationale est de 22% en 2015.**

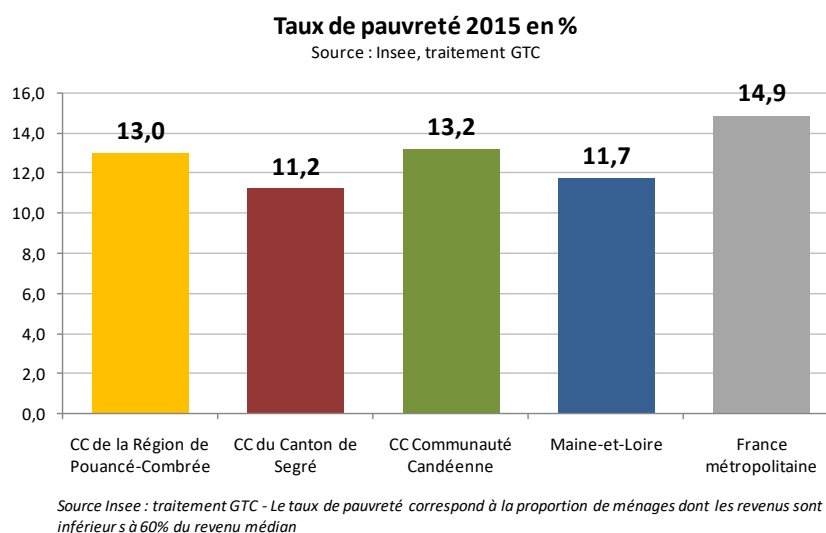
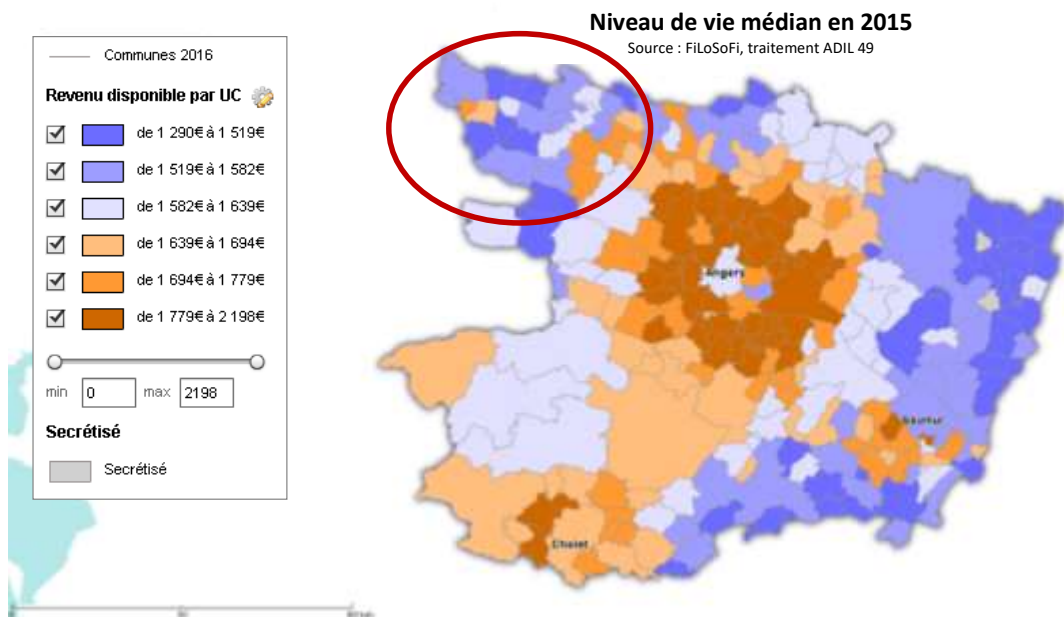
Par ailleurs, **les habitants sont beaucoup moins soumis aux déplacements domicile-travail et aux coûts que cela implique qu'en moyenne en France** : 50% des actifs (de 15 ans et plus) ayant un emploi travaillent dans leur commune de résidence, contre 35% en moyenne en France.

3.2.3 Niveau de revenu assez modeste mais des situations de pauvreté moins fréquentes

Revenu médian par unité de consommation en 2015

Source : Insee, traitement GTC





La part des emplois faiblement rémunérateurs explique le niveau modeste de ressources des habitants : les revenus médians (la moitié des ménages gagne plus et la moitié gagne moins) par unité de consommation (prise en compte du nombre de personnes par ménage) des 3 anciennes Communautés de Communes est inférieur de 7% à 10% à la moyenne nationale. Plus on s'éloigne de la couronne d'Angers, moins les revenus sont élevés. Ils sont ainsi équivalents à ceux de l'est du département, comme par exemple dans le Baugeois.

Cependant, le taux de pauvreté, c'est-à-dire le poids des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du revenu médian est plus faible qu'en moyenne en France.

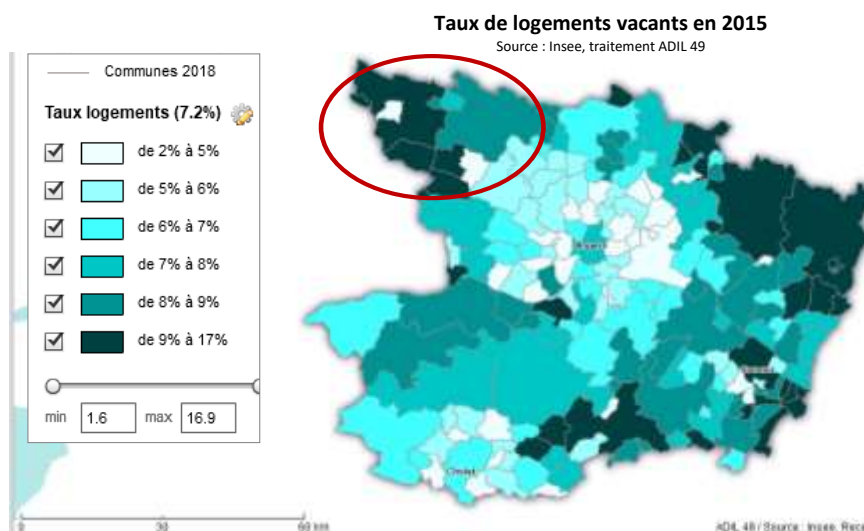
Cela signifie que les produits logements proposés sur le territoire doivent être en correspondance avec les capacités financières des ménages.

4. PARC DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENT

4.1 Structure du parc de logements

4.1.1 Près de 1600 logements vacants

Parc de logements Source : Insee, traitement GTC	Parc en 2015					Variation entre 2010 et 2015				
	Logements	Résidences principales	Résid. second./ logts occas.	Logts vacants nombre	Logts vacants Taux	Logements	Résidences principales	Résid. second./ logts occas.	Logts vacants nombre	Logements vacants % par an
Ombree d'Anjou	4 388	3 787	142	459	10,5%	108	48	-4	64	3,0%
Segré-en-Anjou Bleu	8 463	7 415	285	762	9,0%	423	266	39	118	3,4%
Autres communes	3 823	3 289	167	368	9,6%	113	68	15	31	1,8%
Anjou Bleu Communauté	16 674	14 491	594	1 589	9,5%	644	382	50	212	2,9%
SCoT du Segréen	31 918	28 167	1 202	2 550	8,0%	1 641	1 294	93	253	2,1%
Maine-et-Loire	388 532	349 300	11 429	27 803	7,2%	23 257	17 353	1 124	4 780	3,8%



Entre 2010 et 2015, le parc total de logements¹ s'est développé, grâce à une croissance du nombre de résidences principales, mais aussi du nombre de logements vacants, et alors que le poids des résidences secondaires et logements occasionnels reste faible (3,6% en 2015).

Avec 212 unités comptabilisées en plus entre 2010 et 2015 par l'Insee, la vacance concerne près de 1600 logements, et passe d'un taux de 8,6% en 2010 à 9,5% en 2015. Si ce taux est supérieur aux moyennes départementale (7,2%) et nationale (7,9%), il reste néanmoins relativement mesuré comparativement à d'autres secteurs ruraux. La situation varie d'une commune (et commune déléguée) à l'autre, de 3,7% à Chazé-sur-Argos, à 13,3% à Loiré sa voisine. Sauf le pôle de Segré, les communes déléguées de Segré-en-Anjou Bleu sont moins marquées par ce phénomène que celles d'Ombree-d'Anjou, plus éloignées de l'agglomération angevine.

¹ Nombre total de logements = nombre de résidences principales + nombre de logements vacants + nombre de résidences secondaires et logements occasionnels

Différentes causes peuvent être à l'origine de la vacance des logements, qui peut être de plus ou moins longue durée : changement d'occupants (en cours de relocation ou de vente), réalisation de travaux, la vacance peut alors n'être que ponctuelle ; problèmes de succession qui mettent parfois des années à se résoudre ; caractère inhabitable ; caractéristiques qui ne correspondent plus au mode d'habitat actuel (absence de jardin ou de garage dans les maisons de centre bourg, maison sur sous-sol enterré...) ; ou coût de mise en vente excessif au regard des ressources de la population et du marché actuel. La problématique de la vacance des logements rejoint aussi, dans certaines communes, celle des centres-bourgs et de leur dynamique commerciale.

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- *Proposés 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 ;*
- *Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste...).*

Les deux premiers cas relèvent de la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement.

Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6% à 7%.

Les deux autres cas relèvent de la vacance dite « structurelle » ou « de longue durée ».

Dans le cadre des études pré opérationnelles d'habitat menées sur 2 territoires distincts, un travail d'identification de la vacance a été conduit à partir des données des fichiers des logements vacants du centre des impôts et des fichiers fonciers MAJIC 2015 et 2013. Celui-ci montre l'importance et la concentration de la vacance même si l'expérience montre que les données fiscales surévaluent ce phénomène :

- **Sur le territoire de l'ex Communauté de Communes de la Région de Pouancé Combrée**, un repérage des immeubles vacants (depuis moins de 3 ans et depuis plus de 3 ans) et dégradés a été réalisé et cartographié dans les enveloppes urbaines de chaque commune déléguée. **Ainsi dans les centralités de ce secteur, ce sont plus de 400 logements vacants, dont 38% depuis plus de 3 ans qui ont été repérés, et dont 46% sont en état moyen à très dégradé.** L'enveloppe urbaine de Pouancé est particulièrement concernée.

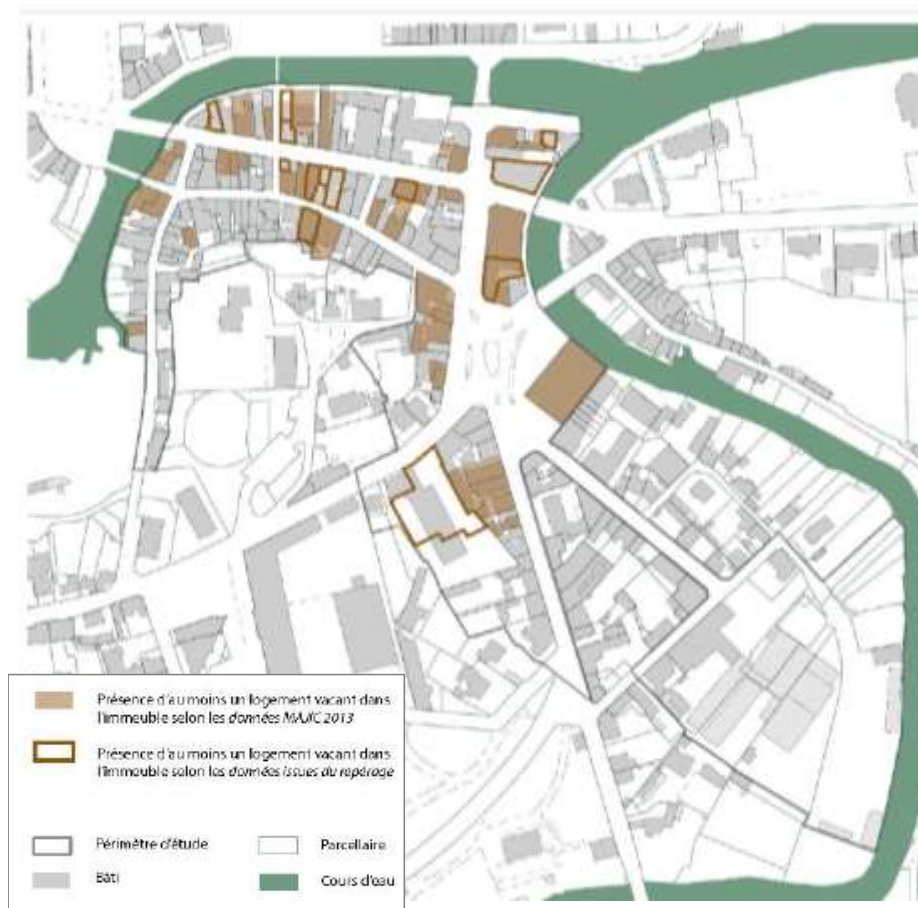
Logements vacants dans les centralités - CCRPC : Source : AMI Pouancé - Etude pré opérationnelle Habitat - Soliha Annezan Urban'ism

Logements vacants dans les centralités	Total	Vacance > 3 ans	Vacance < 3 ans	Logts classés 6	Logts classés 7/8	Total logts dégradés
Armaillé	3	0	3	1	0	1
Bouillé Ménard	15	3	12	3	0	3
Bourg l'Évêque	18	5	13	11	5	16
Carbay	10	7	3	1	1	2
Chazé Henry	15	8	7	3	2	5
Combrée-Bel air	65	22	43	15	10	25
Combrée - Centre	30	11	19	12	2	14
Grugé	11	8	3	1	2	3
La Chapelle Hullin	5	2	3	4	1	5
La Prévrière	8	4	4	2	1	3
Le Tremblay	11	4	7	2	0	2
Noellet	25	10	15	8	3	11
Pouancé - env. urbaine	188	72	116	78	21	99
Vergonnes	5	2	3	1	0	1
Saint Michel et Chanvaux	13	4	9	4	1	5
TOTAL CCRPC "CENTRALITES"	422	162	260	146	49	195

Base : fichiers fonciers MAJIC III - DGFIP - 2015

- **Sur les centres de Segré et de Ste-Gemmes d'Andigné**, ce sont 85 logements vacants dans le périmètre d'étude du centre-ville de Segré et 13 dans celui de Ste-Gemmes d'Andigné qui sont indiqués par les données MAJIC 2013.

Logements vacants dans le centre-ville de Segré Source : Majic 2013 Etude pré-opérationnelle pour l'amélioration de l'habitat CITEMETRIE



La vacance touche en premier lieu le parc de logements le plus ancien : plus le parc est ancien, plus le taux de logements vacants est élevé. **Plus de 600 logements vacants ont été construits avant 1919, ce qui représente 41% du total de la vacance.** Si le caractère ancien confère un certain cachet au territoire, ce type de parc est encore parfois dépourvu des éléments de confort y compris ceux qui modèrent la facture énergétique, qui sont aujourd'hui recherchés par les ménages.

Logements construits avant 2013 : Répartition des logements vacants selon l'époque d'achèvement de la construction en 2015 Source : Insee, traitement GTC

Anjou Bleu Communauté	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 212	Total logements vacants
	645	297	225	251	104	49	1572
	41,0%	18,9%	14,3%	16,0%	6,6%	3,1%	100%

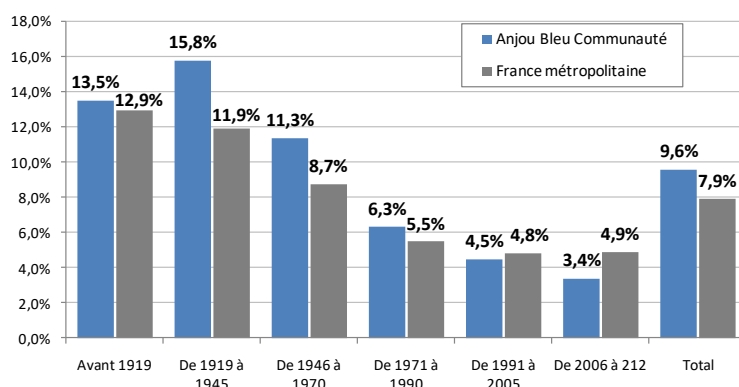
Total des logements : Répartition des logements vacants selon le nombre de pièces en 2015 Source : Insee, traitement GTC

Anjou Bleu Communauté	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total logements vacants
	117	397	232	321	217	305	1589
	7,4%	25,0%	14,6%	20,2%	13,6%	19,2%	100%

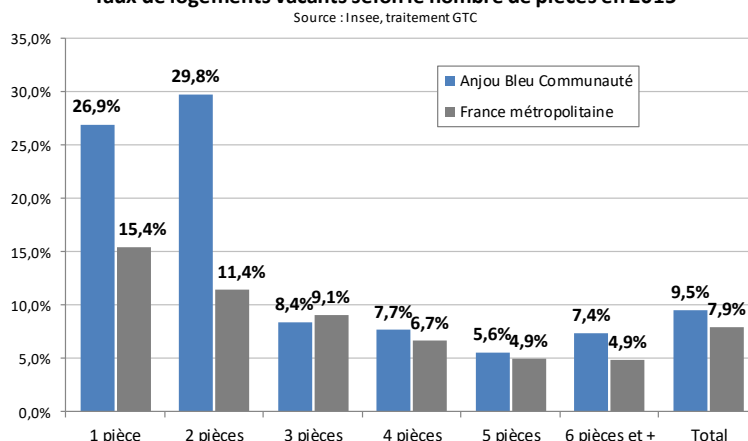
Exemples de logements momentanément vacants : mis en vente, en travaux...



Taux de logements vacants selon l'époque d'achèvement de la construction en 2015 (logements construits avant 2013) Source : Insee, traitement GTC



Taux de logements vacants selon le nombre de pièces en 2015 Source : Insee, traitement GTC



Toutes les typologies sont concernées, mais comparativement au poids de chaque catégorie, c'est essentiellement **dans le parc de logements de petite taille, que la vacance est la plus développée** : 27% des T1 et 30% des T2 sont inoccupés. Si la rotation des occupants est par nature plus élevée dans les logements de petite surface, ils sont aussi parfois de médiocre qualité et / ou à niveau de loyer élevé au regard des ressources des habitants.

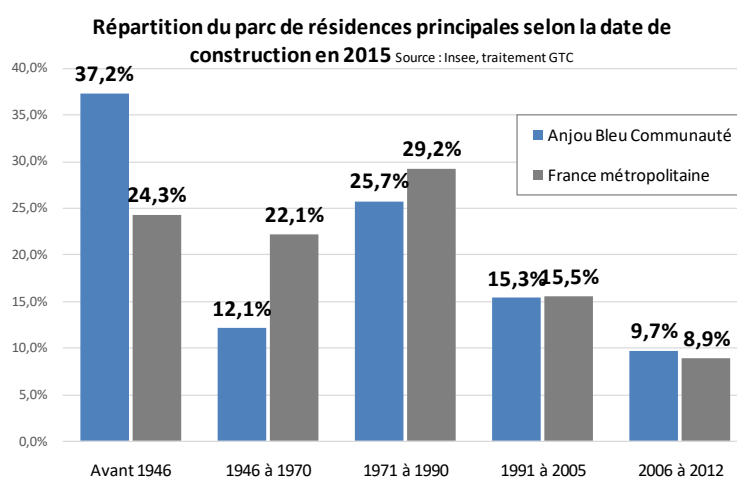
Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants :

Pour encourager les propriétaires à louer ou à vendre leurs logements inoccupés, au moins 5 communes ont instauré la **Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants depuis plus de deux ans** : Ombrée d'Anjou en 2017, Segré-en-Anjou Bleu en 2018, ainsi que Chazé-sur-Argos, Armaillé et Bourg-l'Évêque. Le recul n'est pas suffisant pour établir un bilan de cette mesure fiscale.

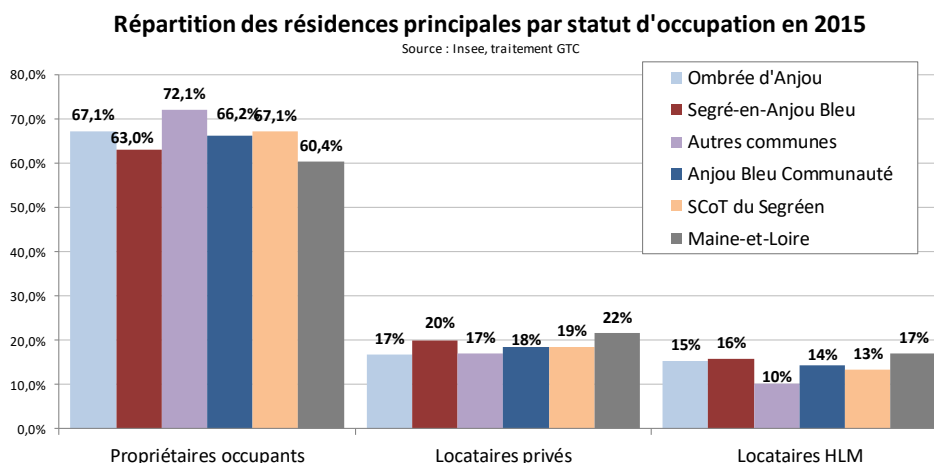
Les différentes opérations d'amélioration de l'habitat menées jusqu'à présent et les 2 OPAH RU lancées en 2016 et 2017 sur le territoire, constituent des outils favorisant la reconquête d'un certain nombre de logements inoccupés, sachant qu'une part de la vacance est difficile à récupérer, notamment lorsque les logements sont très dégradés et qu'il s'agit d'immeubles sans espace extérieur et mal éclairés. L'accompagnement des propriétaires et les interventions dans les centres bourgs sont alors des éléments importants à prendre en considération dans le cadre de ces OPAH pour garantir une grande efficacité. De 2006 à 2017, ce sont 59 logements vacants qui ont été récupérés grâce aux aides de l'Anah.

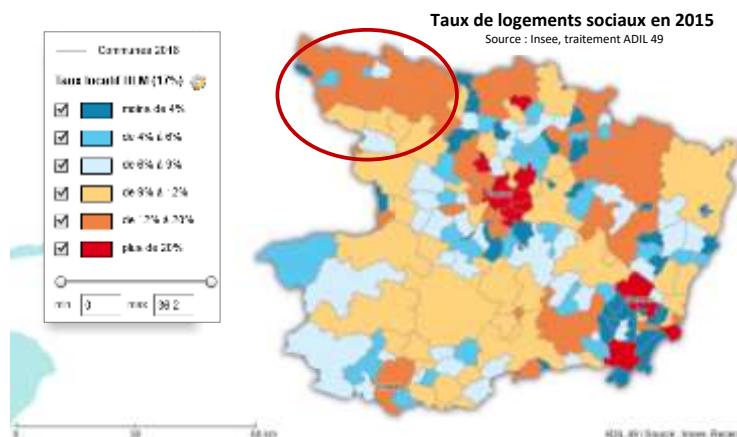
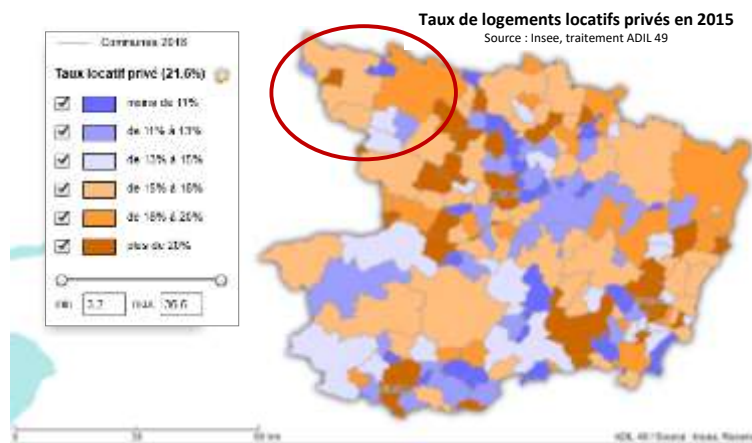
4.1.2 Poids important du parc de résidences principales d'avant 1946

Le poids du parc de résidences principales de construction ancienne, c'est-à-dire datant d'avant 1946, est élevé : 37% alors que la moyenne nationale est de 24%. Cela explique qu'un grand nombre de logements nécessite d'être encore amélioré, malgré les efforts entrepris par le passé, justifiant les nouvelles opérations de réhabilitation de l'habitat en cours.

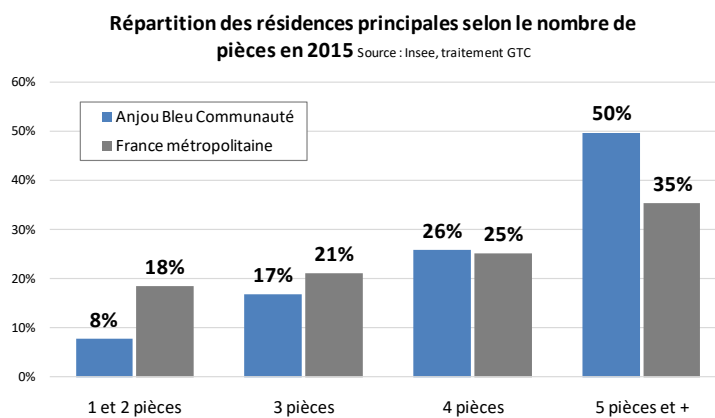


4.1.3 Deux occupants sur trois sont propriétaires occupants et une résidence principale sur deux est de grande taille

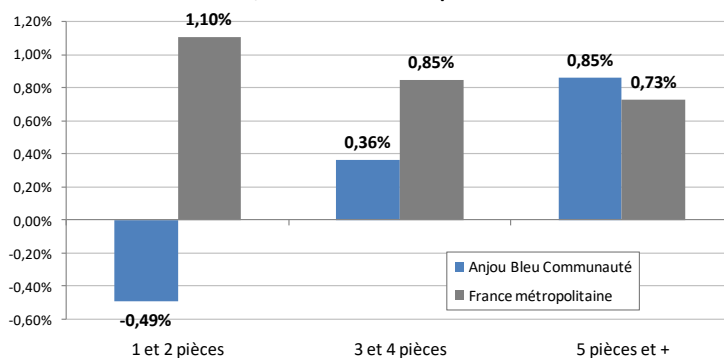




Deux tiers des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires, ce qui est supérieur à la moyenne départementale qui est de 60% (France métropolitaine : 58%). **Néanmoins, le poids du locatif n'est pas négligeable.** Le territoire étant de tradition ouvrière (ardoisières...), le parc de logements doit être en capacité de loger les ménages à faibles revenus. Toutefois le parc locatif est diversement développé selon les communes, avec logiquement une présence plus forte dans les pôles et un parc relativement ancien. La question qui se pose concerne **la qualité et la valorisation de ce parc.** Concernant le parc public, les bailleurs HLM ont engagé et envisagent des actions de rénovation énergétique de certains ensembles, ainsi que des opérations de démolition (Segré, Noyant-la-Gravoyère, Pouancé).



Taux annuel d'évolution du nombre de résidences principales entre 2010 et 2015, selon le nombre de pièces Source : Insee, traitement GTC



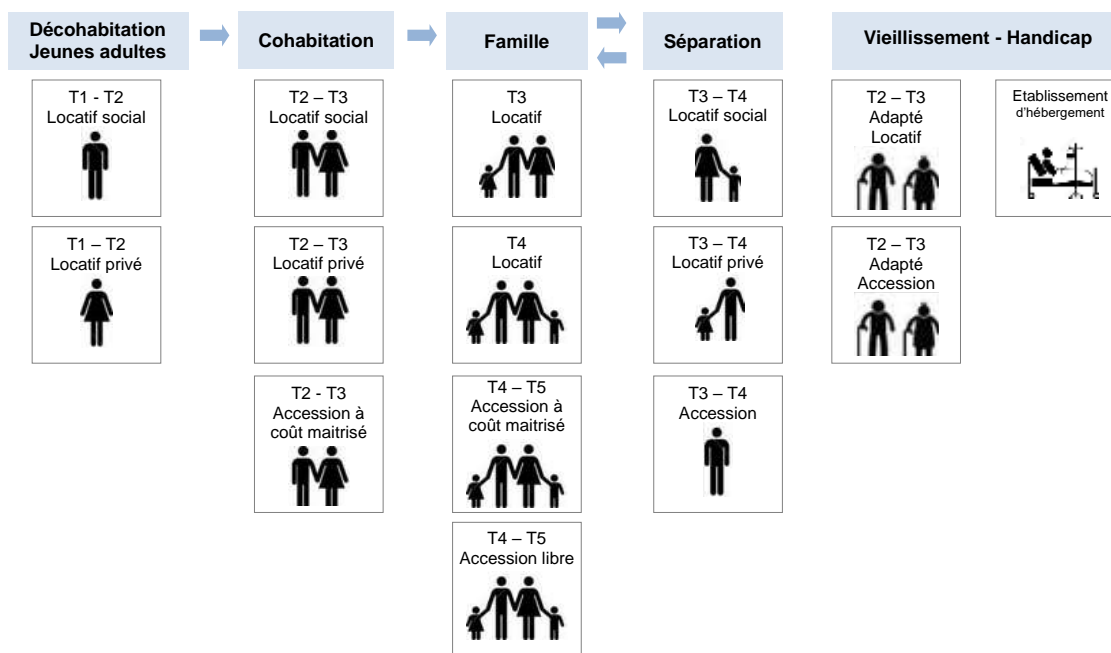
Taux de locataires et de T1, T2, T3 en 2014 - ABC Pôles Source Insee, traitement GTC	Taux de locataires	Taux de T1, T2, T3
Segré	48,6%	36,6%
Pouancé	37,9%	29,7%
Candé	36,1%	26,9%
Combrée	35,6%	24,8%
Noyant-la-Gravoyère	34,9%	31,1%
Ombree d'Anjou	32,3%	24,0%
Segré en Anjou Bleu	36,0%	26,5%
Anjou Bleu Communauté	33,0%	24,6%
France métropolitaine	40,0%	39,4%

Le parc de logements se caractérise également par le poids élevé des résidences principales de type 5 et plus grand : la moitié des résidences principales, contre 35% en moyenne en France métropolitaine.

Les mouvements d'accession à la propriété de ménages avec enfants ont contribué à accroître ce type d'offre. Mais la faiblesse de logements de petite et moyenne taille (8% de T1 et T2, 17% de T3, contre 18% et 21% en moyenne en France) risque de limiter les possibilités d'accueil de certaines catégories de population : les personnes seules qui représentent 32% des ménages, les couples sans enfant qui pèsent pour 31%, d'autant plus que le nombre de T1 et T2 tend à se réduire. Ce qui semble contradictoire avec le poids élevé des T1 et T2 laissés vacants.

En revanche, le parc est plus diversifié dans les communes pôles, principalement à Segré et dans une moindre mesure à Pouancé, Candé, Combrée et Noyant la Gravoyère, grâce à une offre locative et de logements de petite taille (T1, T2 et T3) plus marquée. Il permet d'apporter davantage de réponses aux parcours résidentiels des ménages qui varient au cours de la vie.

Exemples de parcours résidentiels



Face au potentiel de décohabitation, mais aussi au phénomène de vieillissement de la population, il est important que le parc propose une offre suffisante de logements pouvant accueillir les décohabitants, les jeunes ménages, mais aussi les personnes âgées ainsi que les familles monoparentales même si ces dernières sont encore peu représentées actuellement (6,0% des ménages en 2015, la moyenne nationale étant de 9,1%).

4.2 Parc privé

4.2.1 Eléments de qualité du parc

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Depuis 2013, les diagnostiqueurs sont tenus de transmettre à l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) les **Diagnostiques de Performance Energétique qu'ils réalisent à l'occasion d'une vente ou d'une location de logement**, que ce soit une maison individuelle ou un appartement. La lecture du DPE est facilitée par les étiquettes énergétiques qui vont de la classe A (meilleure performance énergétique) à la classe G (plus mauvaise).

DPE réalisés entre 2013 et 2018 selon l'étiquette énergie - Anjou Bleu Communauté - Source : ADIL 49 / Registre des DPE au 19 déc. 2018

Date de construction des logements dont le DPE a été réalisé	1945 et -	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	2006 et +	Total général
Nombre	162	956	720	192	164	2194
Taux	7%	44%	33%	9%	7%	100%

Etiquette énergie des logements dont le DPE a été réalisé	A	B	C	D	E	F	G	Total
Nombre	21	55	436	804	588	237	53	2 194
Taux	1%	3%	20%	37%	27%	11%	2%	100%

Ainsi de 2013 à fin 2018, près de 2200 logements ont ainsi été répertoriés, ce qui représente 13,4% du parc total de logements du territoire d'Anjou Bleu Communauté.

Parmi ces logements :

- Alors que les logements les plus économes en énergie sont peu nombreux : 4% relèvent des étiquettes A et B, la majorité appartient aux **catégories D et E : près de 1400 logements (64%)**,
- Les plus mal notés, **affichant une étiquette F ou G, sont au nombre de 290, soit 13,2% de l'échantillon**, ce qui est supérieur à ce qui est observé dans le Maine et Loire : 9,2%. C'est dans le parc des années 1946-1970, mais aussi dans le parc plus récent des années 1971-1990, que le poids des logements les plus énergivores est le plus élevé, alors que la première réglementation thermique intervient en 1974.

DPE réalisés entre 2013 et 2018 : taux de logements ayant une étiquette énergie F ou G, selon leur date de construction -

Source : ADIL 49 / Registre des DPE au 19 déc. 2018

Date de construction des logements	Anjou Bleu Communauté		Maine et Loire
1945 et -	15	9,3%	8,3%
1946 - 1970	162	16,9%	14,9%
1971 - 1990	108	15,0%	8,4%
1991 - 2005	4	2,1%	2,5%
2006 et +	1	0,6%	0,7%
Total	290	13,2%	9,2%

En appliquant l'ensemble des résultats au parc total du territoire, selon la date de construction des logements, ce serait **près de 2200 logements qui auraient une étiquette énergétique F ou G**. Même si des améliorations ont été apportées par les propriétaires, des efforts importants restent à accomplir en la matière.

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) pré-repère des logements potentiellement indignes à partir de la base de données FILOCOM qui prend en compte le classement cadastral et le niveau de ressources des occupants. Un logement a d'autant plus de risque d'être indigne, dès lors qu'il relève d'un classement

cadastral 6, 7 et 8² et qu'il est occupé par un ménage à faibles revenus. La notion de « noyau dur » permet, par ailleurs, d'aider au repérage des situations prioritaires, elle concerne les résidences principales privées de catégories 7 et 8 occupées par des ménages dont le revenu est inférieur à 70% du seuil de pauvreté.

Il convient de préciser que ces données sont à prendre avec précaution, car elles sont déclaratives, les travaux d'amélioration n'étant pas toujours signalées par les propriétaires.

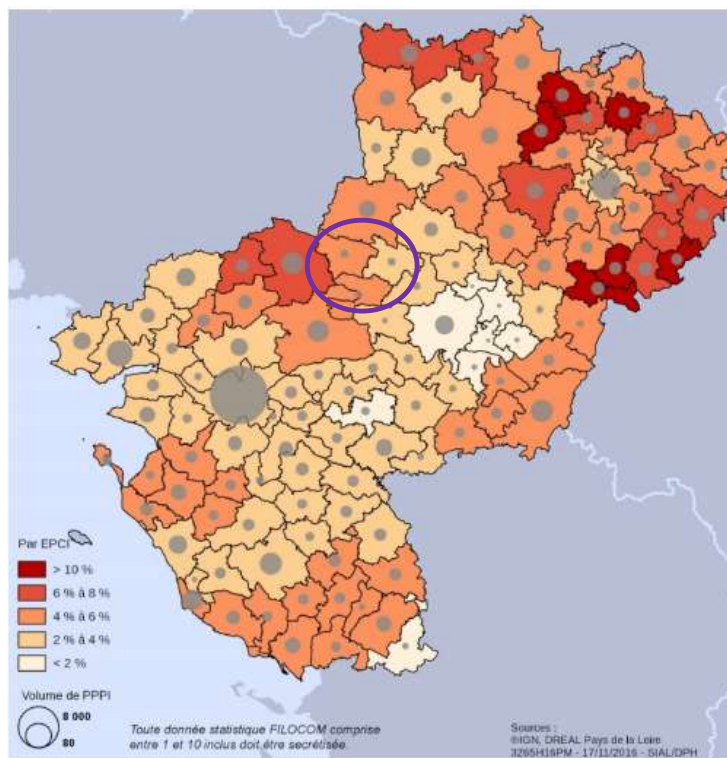
La lutte contre l'habitat indigne reste un chantier prioritaire des pouvoirs publics.

Au 1^{er} janvier 2013, le Maine et Loire apparaît dans la région comme le département proportionnellement le moins touché par cette problématique. Le poids du Parc Privé Potentiellement Indigne représente 2,3% du parc privé, contre 3,6% en moyenne dans les Pays de la Loire (de 2,3% dans le Maine et Loire à 5,6% dans la Sarthe).

Dans ce contexte, le nombre de logements PPI serait de 430 sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté. Par rapport à l'ensemble du parc privé, cela représente un taux de 4,5% dans l'ancienne CC du Canton de Candé, de 4,1% dans celle de la région de Pouancé-Combrée, alors qu'il est plus faible dans celle du Canton de Segré (2,6%). **Quant au « noyau dur », c'est une soixantaine de logements qui sont ainsi pré-repérés** (respectivement 19, 19 et 20 logements). Depuis 2013, le nombre de PPPI a très certainement diminué. Cependant, le nombre de logements concernés reste sans doute encore important.

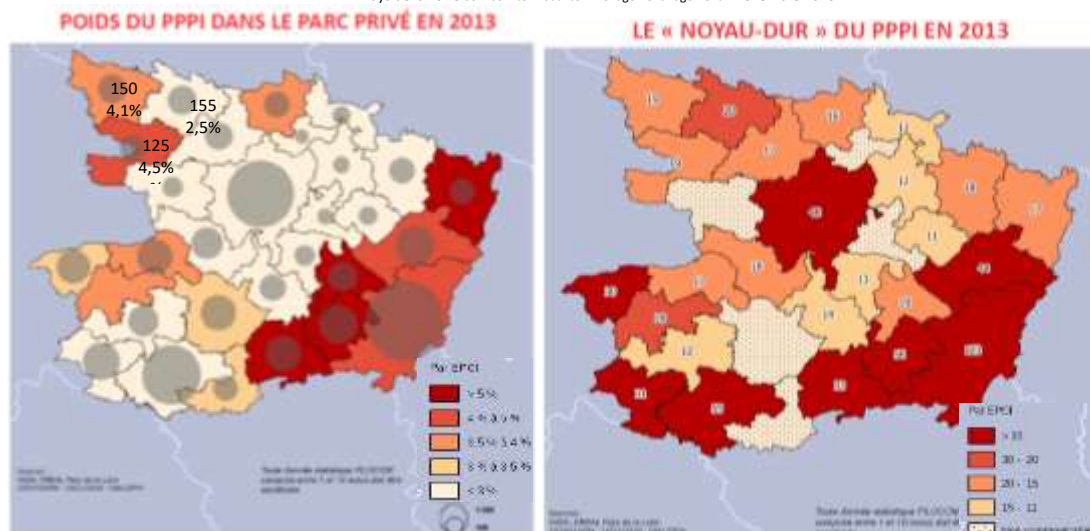
Poids du parc privé potentiellement indigne dans le parc privé en 2013

Source : FILOCCOM, extrait de « Marchés du logement – Le Parc Privé Potentiellement Indigne en Pays de la Loire – Collection Analyses et connaissances n°192 – DREAL Pays de la Loire Novembre 2016 »



Parc Privé Potentiellement Indigne dans le Maine et Loire en 2013

Source : « Le Parc Privé Potentiellement Indigne en Pays de la Loire »
DREAL Pays de la Loire Service Intermodalité Aménagement Logement - Novembre 2016



² Catégorie 6 : « Qualité de construction courant, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente de locaux d'hygiène dans les logements anciens. »
Catégorie 7 : « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène. »
Catégorie 8 : « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabrée, ne présente plus les caractères d'habitabilité. »

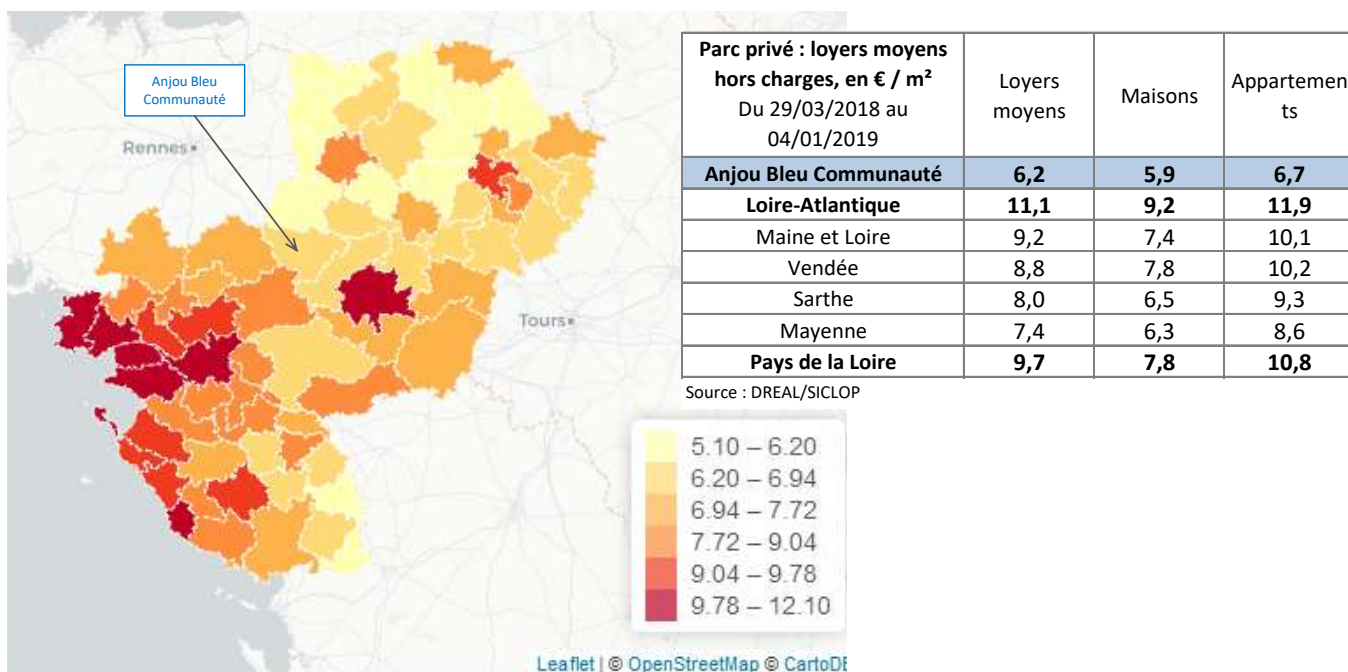
Afin de lutter contre la précarité énergétique, les logements dégradés et indignes et la vacance, les opérations d'amélioration qui sont en cours (OPAH RU centres villes de Segré et Saint-Gemmes d'Andigné, OPAH RU sur le secteur de Pouancé, PIG départementaux), devraient avoir un impact et améliorer la qualité de vie d'un bon nombre de ménages (voir le paragraphe consacré). Au total, les objectifs inscrits dans les conventions des 2 OPAH RU visent l'amélioration de 554 logements en 5 ans.

4.2.2 Niveau de loyer du parc privé attractif

L'observatoire régional des loyers SICLOP (Système d'information et de collecte des loyers privés en Pays de la Loire) repose sur la collecte d'annonces immobilières publiées sur le site internet de Ouest France Immobilier (OFI). Il informe sur le niveau des loyers moyens de marché (hors charges), qui sont généralement plus élevés que ceux du stock.

Parc privé : loyers en € / m² par EPCI – Région Pays de la Loire

Du 29/03/2018 au 04/01/2019 Source : DREAL/SICLOP



Parc locatif privé : moyennes loyers et surfaces habitables entre le 29-03-2018 et le 04-01-2019

Anjou Bleu communauté. Typologie en nombre de pièces	Appartements			Maisons		
	Montant loyer moyen hors charges	Surface habitable moyenne	Nombre d'annonces	Montant loyer moyen hors charges	Surface habitable moyenne	Nombre d'annonces
T1	241	27	15	-	-	-
T2	313	41	30	NS	NS	3
T3	422	65	28	449	68	22
T4	477	84	12	522	84	25
T5	483	89	5	655	112	12
T6 et +	NS	NS	1	709	137	15

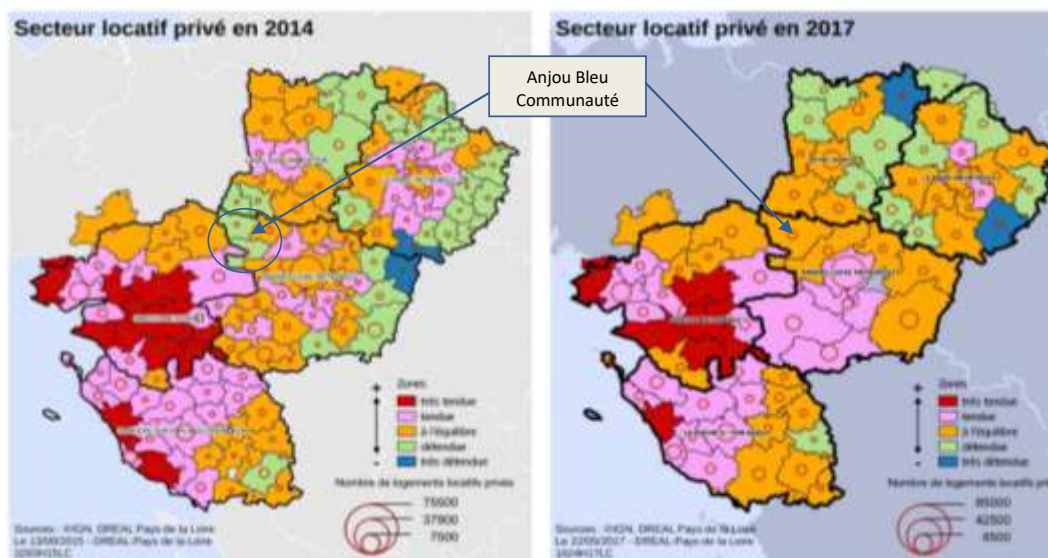
Source : DREAL/SICLOP

Sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté, le niveau moyen des loyers du marché de 6,2€/m² apparaît très modéré au regard des moyennes départementale et régionale tirées vers le haut par les agglomérations (notamment CU Angers Loire Métropole : 10,5€/m²) et le littoral. Il est également un peu

inférieur à celui des territoires voisins : CC Vallées du Haut Anjou (6,9€/m²), CC du Pays de Château-Gontier (6,9€/m²) et CC Châteaubriant-Derval (7,0 €/m²). Alors que la CC du Pays de Craon (5,6€/m²) apparaît comme un secteur encore plus détendu.

Au total, le niveau de loyer mensuel moyen (hors charges) des T2 actuellement proposés à la location est de 313 € et de l'ordre de 420-450 € pour les T3.

Tension sur le parc locatif privé en 2017 : cotation synthétique Par EPCI de la région Pays de la Loire



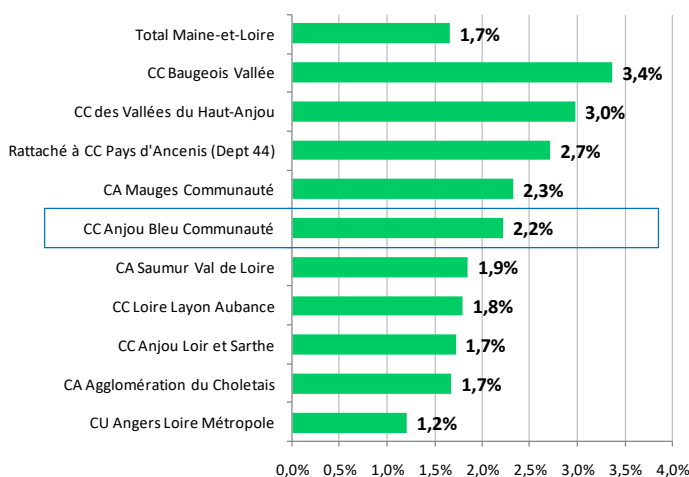
(Source : Cotation synthétique issue des cotations de 10 indicateurs. Système d'information sur les tensions des marchés du logement – Année 2017 DREAL Pays de la Loire Service Intermodalité Aménagement Logement Juin 2017)

L'analyse sur la tension des marchés du logement menée par la DREAL des Pays de la Loire indique que **le parc locatif privé d'Anjou Bleu Communauté est dans une situation jugée à l'équilibre en 2017**, alors que l'ex CC de la Région Pouancé-Combrée et que l'ex Communauté Candéenne de Coopérations Intercommunales étaient considérées comme des zones détendues en 2014.

4.2.3 Parc locatif privé conventionné : 59 logements

Taux de logements locatifs conventionnés au 01/01/2018

ADIL 49 / Source : DDT 49 / Infocentre ANAH / liste conventionnement au 15 juin 2018



Parc de logements conventionnés Anah au 01/01/2018	Logements locatifs conventionnés ANAH en 2018	Taux de logements locatifs conventionnés
ADIL 49 / Source : DDT 49 / Infocentre ANAH / liste conventionnement au 15 juin 2018		
Segré-en-Anjou Bleu	28	1,9%
Ombree d'Anjou	17	2,8%
Candé	9	3,1%
Armaillé	3	11,5%
Angrie	1	2,1%
Challain-la-Potherie	1	1,7%
Autres communes (1)	0	0,0%
CC Anjou Bleu Communauté	59	2,2%

(1) Bouillé-Ménard ; Bourg-l'Évêque ; Carbay ; Chazé-sur-Argos ; Loiré

Parc de logements conventionnés Anah au 01/01/2018

ADIL 49 / Source : DDT 49 / Infocentre ANAH / liste conventionnement au 15 juin 2018

Type de convention	Avec travaux	Sans travaux	Total général
Nombre logements	36 61%	23 39%	59 100%

Type de loyer (avec et sans travaux)	Loyer intermédiaire (LI)	Loyer social (LC ou LS)	Loyer très social (LCTS)	Total général
Nombre logements	15 25%	38 64%	6 10%	59 100%

ADIL 49 / Source : DDT 49 / Infocentre ANAH / liste conventionnement au 15 juin 2018

Parc privé conventionné, en zone C : Plafonds de loyers applicables en 2018 en euros/m² par mois, de surface habitable dite "fiscale",

Loyer "intermédiaire"	8,82
Loyer "social"	7,00
Loyer "très social"	5,44

La surface habitable "fiscale" est la surface habitable à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m²)

Le parc locatif privé conventionné constitue, parallèlement au parc HLM, une offre locative à loyer modeste. En échange d'avantages fiscaux et souvent de subventions, le conventionnement impose aux propriétaires de respecter les plafonds de ressources (des locataires) qui sont ceux du parc HLM (voir en annexe) et les plafonds de loyers en vigueur.

En 2018, 59 logements locatifs du parc privé sont conventionnés sur le territoire. Cela représente globalement de l'ordre de 2,2% du parc locatif privé, soit un résultat dans la moyenne des autres EPCI ruraux du département. Ces logements sont répartis dans 6 communes dont Segré-en-Anjou Bleu, Ombrée d'Anjou et Candé, mais aussi à Armaillé, Angrie et Challain-la-Potherie.

Pour les deux tiers de ces logements, c'est le loyer plafond dit social, soit l'équivalent du PLUS dans le parc HLM, établi à 7,00€/m², qui est appliqué. Par ailleurs, 61% de ces logements ont été rénovés avant d'être loués, permettant une amélioration de la qualité du parc privé.

Compte tenu de la durée des conventions (6, 9 ou 12 ans), et en l'absence de prolongation (les prolongations sont peu fréquentes), **ce sont 15 logements qui devraient sortir du conventionnement d'ici fin 2019 et 34 d'ici fin 2021.** S'ils ne sont pas remplacés par d'autres entre temps, le stock de logements conventionnés devrait donc s'amenuiser fortement d'ici 3 ans. Mais les Opérations d'Amélioration de l'Habitat devraient faciliter le conventionnement de nouveaux logements : 27 logements sont déjà envisagés au terme d'1 et de 2 ans d'opération dans les 2 OPAH RU en cours.

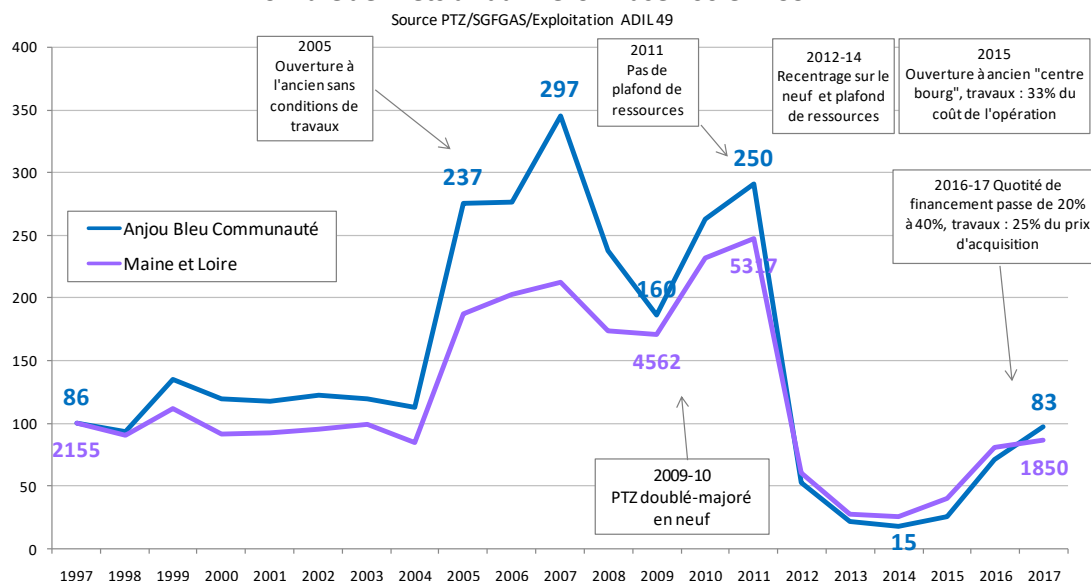
4.2.4 Marché de l'accession à la propriété, un prix moyen modeste

Prêt à Taux Zéro :

Le Prêt à Taux Zéro est un dispositif de soutien à l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires. Il permet d'acquérir sa première résidence principale et est accordé sous conditions de ressources (revenu fiscal de référence). En 2018, le montant du PTZ dépend du fait que le logement soit neuf ou ancien, du prix d'achat du logement, de la zone dans laquelle se trouve le logement, du nombre d'occupants (voir en annexe). Le PTZ est d'une durée de 20, 22 ou 25 ans avec une période de différé de 5 à 15 ans, durant laquelle le ménage ne paie aucune mensualité sur son PTZ. En 2018, la part du prix d'achat d'un logement neuf finançable par un PTZ passe de 40% à 20%, elle reste à 40% pour un logement ancien (10% pour la vente d'un logement social à ses occupants).

Instauré en 1996, ce dispositif a connu plusieurs formules : ouverture à l'ancien ou non, conditions de ressources ou non, quotité de prêt..., influençant grandement le nombre de ménages en bénéficiant.

Nombre de Prêts à Taux Zéro - Base 100 en 1997



Comme dans nombre de territoires péri urbains et ruraux du département, le nombre de Prêts à Taux Zéro délivrés sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté a été très élevé de 2005 à 2011 (230 en moyenne par an). Ce qui correspond à la période où le dispositif a été ouvert à l'ancien et sans conditions de ressources pour l'année 2011.

Le recentrage sur le neuf de 2012 à 2015 et la réintégration de plafonds de ressources fait chuter de manière importante le nombre de bénéficiaires. Les modifications intervenues en 2016 et 2017 avec notamment la quotité de financement qui passe de 20% à 40% pour toutes les opérations (exceptées pour les achats de logements HLM) et le relèvement des plafonds de ressources permettent une reprise et d'atteindre 83 opérations financées en 2017.

Au total, de 2005 à 2017, près de 2000 opérations ont été réalisées, et réparties de manière à peu près homogène sur le territoire (correspondant au poids des ménages), avec un peu plus de la moitié à Segré en Anjou Bleu, 22% à Ombree d'Anjou et 25% dans les autres communes.

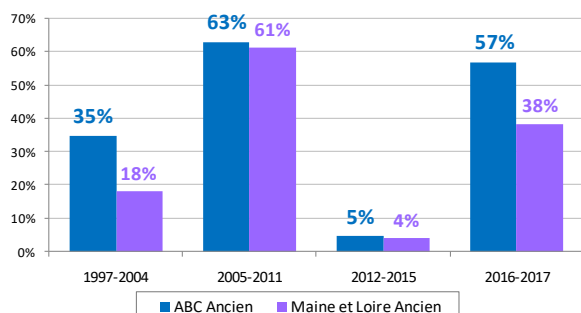
Nombre total de PTZ distribués par commune sur ABC - De 2005 à 2017

(Source PTZ/SGFGAS/Exploitation ADIL 49)

Commune	Nombre de PTZ	Pourcentage
Angrie	69	4%
Armaillé	23	1%
Bouillé-Ménard	53	3%
Bourg-l'Évêque	20	1%
Candé	117	6%
Carbay	18	1%
Challain-la-Potherie	40	2%
Chazé-sur-Argos	73	4%
Loiré	53	3%
Ombree d'Anjou	410	22%
Segré-en-Anjou Bleu	980	53%
Anjou Bleu Communauté	1 856	100%
Maine et Loire	37 520	

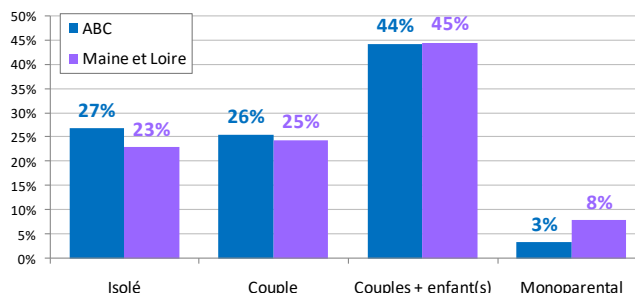
Poids de l'ancien dans les opérations PTZ

Source PTZ/SGFGAS/Exploitation ADIL 49

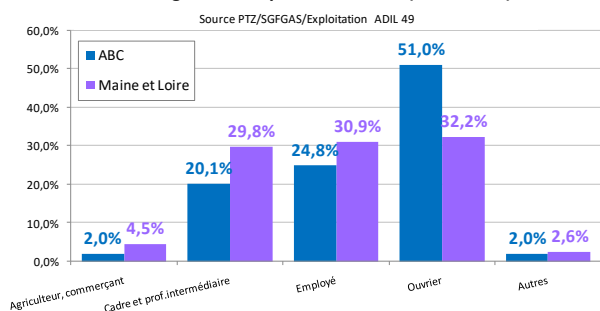


PTZ - Répartition des ménages primo accédants par composition familiale (2016-2017)

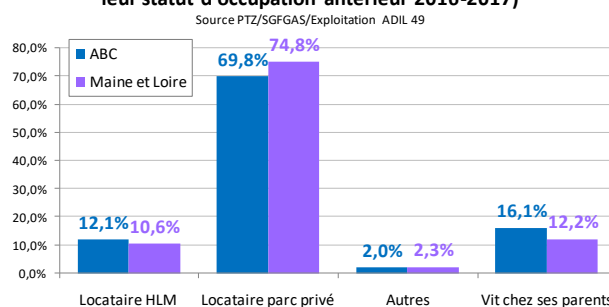
Source PTZ/SGFGAS/Exploitation ADIL 49



PTZ - Répartition des ménages primo accédants selon leur catégorie socio-professionnelle (2016-2017)



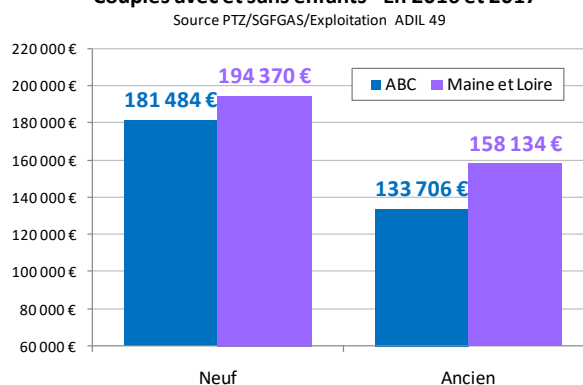
PTZ - Répartition des ménages primo accédants selon leur statut d'occupation antérieur 2016-2017



Par rapport à l'ensemble du département, en 2016-2017 :

- Le coût moyen des opérations sur le territoire d'ABC est moins élevé, surtout dans l'ancien : **15% d'écart avec le département dans l'ancien et 7% dans le neuf.**
- Les ménages primo accédants s'orientent davantage vers l'ancien (lorsque le dispositif est ouvert à l'ancien) : 57%, contre 38% dans le Maine et Loire. En effet, le coût moyen de l'ancien est plus accessible sur le territoire d'ABC : il est de 26% moins élevé que pour la construction neuve pour les couples avec et sans enfant (**ABC : 181 500€ dans l'ancien contre 133 700€ dans le neuf**).
- Ces ménages relèvent plus du **monde ouvrier** : 51% contre 32% dans le département. Et ils sont à 70% locataires du parc privé lorsqu'ils engagent leur projet.

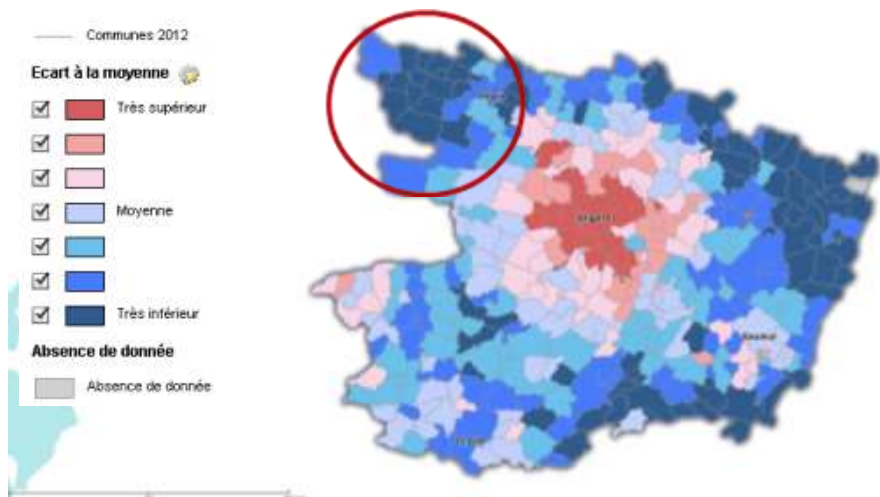
PTZ - Coût moyen des opérations en maison neuve (achat terrain et construction) et maison ancienne - Couples avec et sans enfants - En 2016 et 2017



Les cartes ci-dessous montrent le caractère plus accessible du marché de l'accession pour les primo accédants du territoire d'ABC, comme pour ceux de l'est et de la bordure sud du département, au regard de l'agglomération angevine et de ses plus proches couronnes.

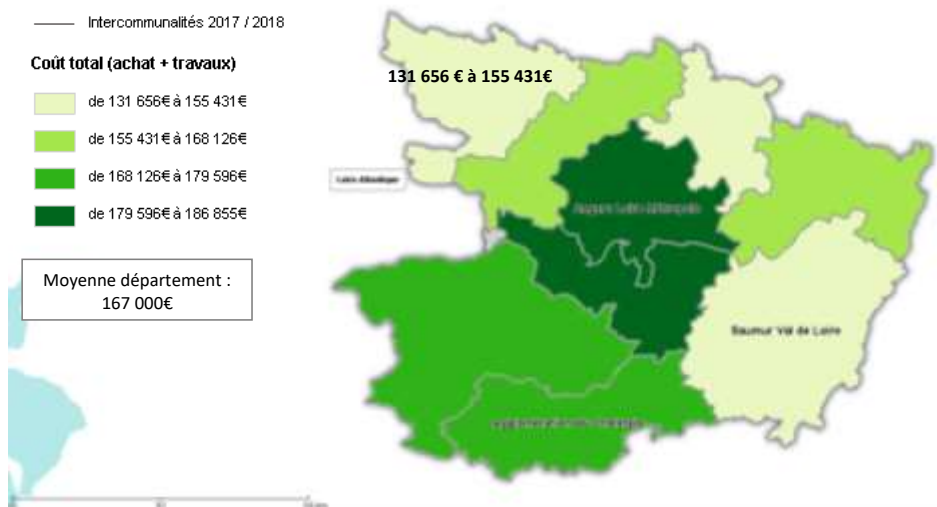
A partir de 2020, le PTZ ne sera plus accessible pour les opérations de logements neufs localisées dans les communes situées en zone C.

Ecart à la moyenne pour le prix d'achat d'une maison Période 2005-2011 – Avec un Prêt 0% Source : PTZ SGFGAS – traitement ADIL 49



Coût moyen de la maison ancienne en 2016 – Avec un Prêt à Taux Zéro

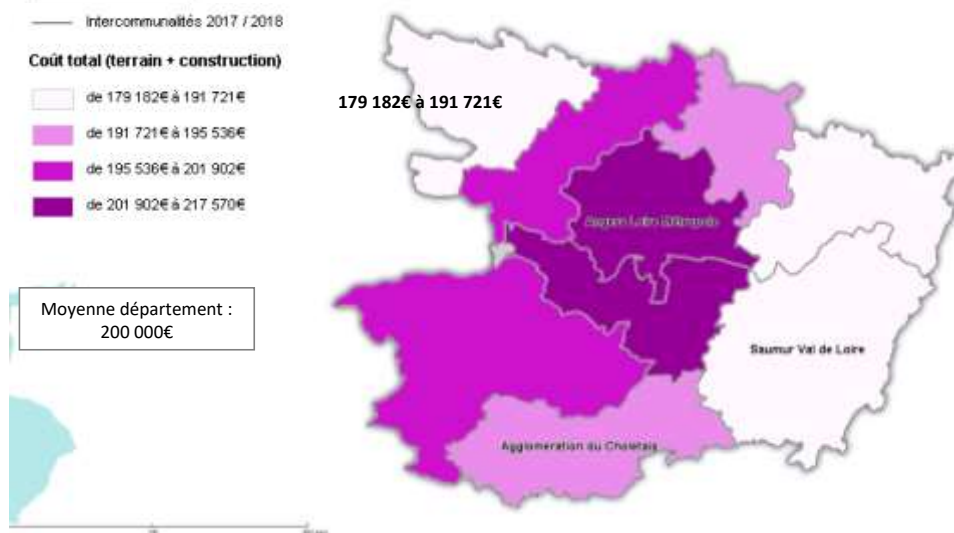
Source : PTZ SGFGAS – traitement ADIL 49



Coût moyen de la maison neuve (terrain + construction) en 2016

Avec un Prêt à Taux Zéro

Source : PTZ SGFGAS – traitement ADIL 49



4.2.6 L'avis des professionnels de l'immobilier : le plain-pied, une offre inférieure à la demande

Les professionnels de l'immobilier interrogés³ estiment que le niveau d'attractivité des communes (et communes déléguées) dépend de leur dynamisme et de la présence ou non de commerces et de services et de la proximité d'Angers. Ce qui est confirmé par les élus locaux.

³ Entretiens réalisés en janvier 2019, avec les représentants des agences immobilières : SARL Voisine à Candé, AJP Immobilier et Anjou Immobilier à Segré, ainsi que de l'étude de Maître Rémi Arnaudjouan à Pouancé.

Après la forte augmentation observée dans les années 2000 (renforcée par celle des citoyens Anglais qui cherchaient de la pierre), le niveau des prix du marché ont baissé dès 2009. Selon certains professionnels, l'activité semble bien répartie depuis quelques mois, avec un accroissement du nombre de biens remis sur le marché notamment à des prix plus élevés (supérieurs à 200 000€).

Marché de la vente :

Le produit le plus recherché est la maison de plain-pied, relativement récente, comprenant au moins 3 chambres dont une en rez-de-chaussée, un jardin et / ou un garage. Les budgets moyens des ménages sont de l'ordre de 110 000€ à Candé à 150-220 000€ à Segré. **La demande étant supérieure à l'offre, elle est difficile à satisfaire.**

Les ménages demandeurs sont des jeunes, des familles, souvent constituées d'ouvriers, donc avec de petits salaires, ainsi que des personnes plus âgées notamment des agriculteurs retraités (avec parfois des budgets plus importants, car ayant vendu leurs fermes), en fait toute catégorie de ménages, qui recherchent la proximité des centres-villes. Les communes les plus recherchées sont Segré, Sainte-Gemmes d'Andigné, Candé, Pouancé, et les secteurs proches d'Angers, Vern d'Anjou, Le Lion d'Angers.

La maison de campagne, avec peu de voisinage est également recherchée par des personnes ayant des animaux (chevaux...). Les ménages qui ont de faibles budgets (80-120 000€) achètent un bien à rénover, contrairement à ceux qui disposent de 200-250 000€ et peuvent se tourner vers un bien qui ne nécessitent pas de travaux. Les communes recherchées sont Noyant-la-Gravoyère, Combrée, L'Hôtellerie-de-Flée, La Chapelle-sur-Oudon... avec une préférence pour celles situées sur l'axe Segré / Le Lion d'Angers.

D'une manière générale, les petits prix (70-90 000€) sont très prisés. Les logements sur sous-sol, qui sont peu recherchés, se vendent néanmoins lorsque leur prix est attractif, à des jeunes qui ont de faibles moyens, pour un premier achat.

Marché de la location :

Comme pour la vente, la demande en pavillon locatif de plain-pied avec 2, 3 chambres, petit jardin et garage, est récurrente et difficile à satisfaire. Les demandeurs sont également des jeunes ménages, des familles, des personnes séparées, ainsi que des personnes âgées qui vendent leur grande maison pour trouver un logement plus petit. Cette demande est d'autant plus difficile à satisfaire lorsque les ménages cherchent un niveau de loyer de l'ordre de 400€ à Segré. Ce type de bien existe dans les communes plus rurales dépourvues de commerces et de services, mais celles-ci sont moins prisées.

A Segré, il existe également, de juin à septembre, **une demande émanant d'étudiants**, qui ne peut pas toujours être satisfaite, pour des studios, T1 et T1 bis, pour des loyers de 200 à 320€; ainsi **que de stagiaires, de personnes en mutation professionnelle** (en lien avec les entreprises du secteur) pour les mêmes types de logements et pour des meublés.

Globalement, **les biens qui sont propres et en bon état se louent facilement**, ils sont peu nombreux. Le niveau de loyer va de 150€ pour un bien un peu sommaire de petite taille à 550-600€ pour une maison récente en lotissement. Les pavillons plus grands avec un niveau de loyer de l'ordre de 900€ ne peuvent répondre qu'à une partie de la demande, celle provenant de ménages en mutation professionnelle. A contrario, les biens en mauvais état et énergivores ne se louent pas.

Marché de l'investissement :

La demande d'investisseurs habitant le secteur ou venant de l'extérieur existe. Ils recherchent des immeubles de quelques logements, sans copropriété et des maisons à Segré, Candé, Pouancé, Combrée surtout Bel Air, près de la 4 voies. Depuis que les prix ont baissé, et alors que la demande locative est forte, les taux de rendement peuvent être élevés, supérieurs à ceux observés à Angers : de 5%-6% pour les maisons et 7%-8% pour les appartements, jusqu'à 8% - 10%.

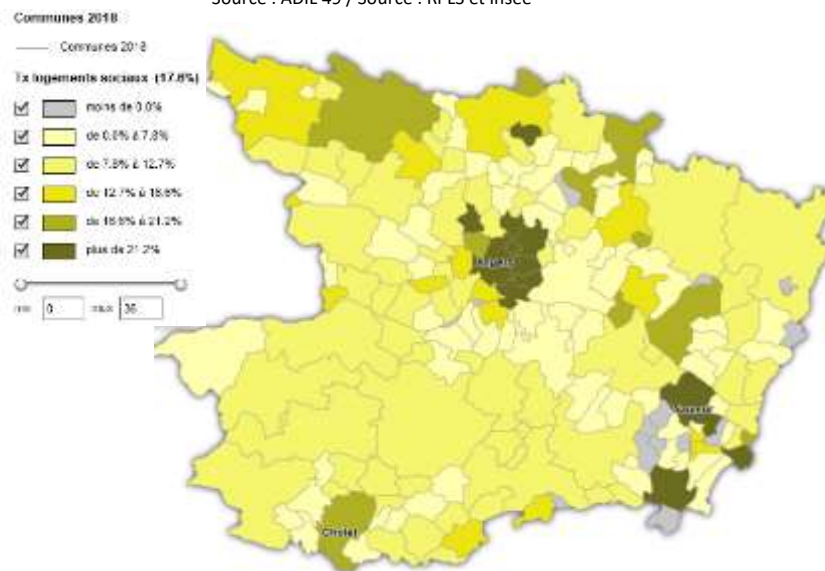
La fourchette de prix va de 25-30 000€ pour un bien à rénover à 70-100 000€ pour un bien dans un état correct. Les acquéreurs réalisent eux-mêmes les travaux.

4.3 Parc locatif social public

4.3.1 Parc HLM : 15% des résidences principales

Taux de logements sociaux loués ou proposés à la location en 2017

Source : ADIL 49 / Source : RPLS et Insee



Logements sociaux 2017 (loués ou proposés à la location) ADIL 49 / Source : RPLS 2017	Nombre	Taux	Taux logts sociaux 2017 RPLS / Résid princ 2015 Insee
Segré-en-Anjou Bleu	1306	61%	18%
Candé	166	8%	14%
Ombree d'Anjou	487	23%	13%
Challain-la-Potherie	39	2%	11%
Loiré	40	2%	11%
Chazé-sur-Argos	45	2%	11%
Bouillé-Ménard	28	1%	10%
Angrie	27	1%	8%
Bourg-l'Évêque	6	0%	5%
Armaillé	6	0%	5%
Carbay	3	0%	3%
Anjou Bleu Communauté	2153	100%	15%

Taux logts sociaux 2017 RPLS / Résid princ 2015 Insee ADIL 49 / Source : RPLS 2017	
CU Angers Loire Métropole	28%
CA Saumur Val de Loire	15%
CC Anjou Bleu Communauté	15%
CA Agglomération du Choletais	13%
CC des Vallées du Haut-Anjou	12%
CC Baugeois Vallée	12%
CC Anjou Loir et Sarthe	11%
CA Mauges Communauté	10%
CC Loire Layon Aubance	8%
<i>Maine-et-Loire</i>	<i>18%</i>

Selon l'enquête Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), le territoire d'Anjou Bleu Communauté compte au 1^{er} janvier 2017 :

- 2153 logements locatifs sociaux loués ou proposés à la location, soit 31 de moins qu'en 2013
- 52 vides (non proposés à la location), dont 9 à Ombree d'Anjou et 43 à Segré en Anjou Bleu,

L'analyse suivante porte sur les 2153 logements loués ou proposés à la location (non compris les logements vides non proposés à la location, à la vente ou en cours de gros travaux, ni les logements sous-loués à une association), sauf mention contraire.

Ce parc représente 15% des résidences principales, soit un taux qui compte parmi les plus élevés des EPCI ruraux du département (néanmoins loin derrière Angers Loire Métropole : 28%).

Avec 1306 logements, c'est la commune de Segré-en-Anjou Bleu qui concentre la plus grande partie du parc : 61% de l'offre d'ABC, lui conférant le taux relativement élevé de 18%. Ombree d'Anjou et Candé

disposent d'un parc moins développé, mais néanmoins non négligeable avec 487 et 166 logements pour des taux de 13% et 14%. L'offre dans les autres communes existe également avec 3 à 45 logements chacune.

Trois bailleurs sont présents sur le territoire : LogiOuest avec 3% des logements, alors que Maine et Loire Habitat et Immobilière Podeliha gèrent près des deux tiers et un tiers du parc (respectivement 1418 logements et 712 logements au 31/12/2018 selon les bailleurs).

31% de logements collectifs

Logements sociaux (loués ou proposés à la location) APPARTEMENTS, au 1er janvier 2017 ADIL 49 / Source : RPLS 2017	
CC des Vallées du Haut-Anjou	20%
CA Mauges Communauté	21%
CC Loire Layon Aubance	22%
CC Anjou Loir et Sarthe	22%
CC Baugeois Vallée	24%
CC Anjou Bleu Communauté	31%
CA Saumur Val de Loire	48%
CA Agglomération du Choletais	62%
CU Angers Loire Métropole	85%
Maine-et-Loire	65%

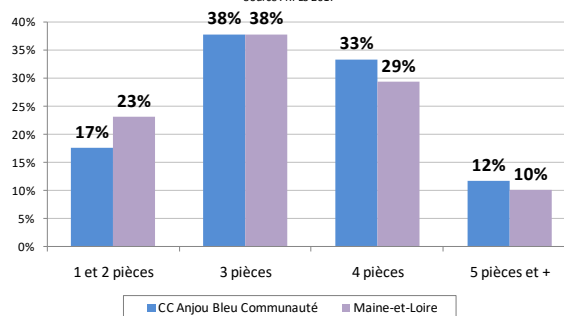
Logements sociaux (loués ou proposés à la location) par type au 1er janvier 2017 ADIL 49 / Source : RPLS 2017	Nombre de maisons	Nombre d'appartements	Taux d'appartements
Segré-en-Anjou Bleu	741	565	43%
Ombree d'Anjou	422	65	13%
Candé	148	18	11%
Bouillé-Ménard	22	6	21%
Loiré	35	5	13%
Angrie	25	2	7%
Autres communes	99	0	0%
Anjou Bleu Communauté	1492	661	31%

Près de 3 logements sur 10 sont collectifs, ce qui est plus marqué que dans la plupart des autres EPCI ruraux du département. Ce parc collectif est **concentré à Segré en Anjou Bleu (85% du parc d'ABC)** où il représente 43% du parc locatif social communal.

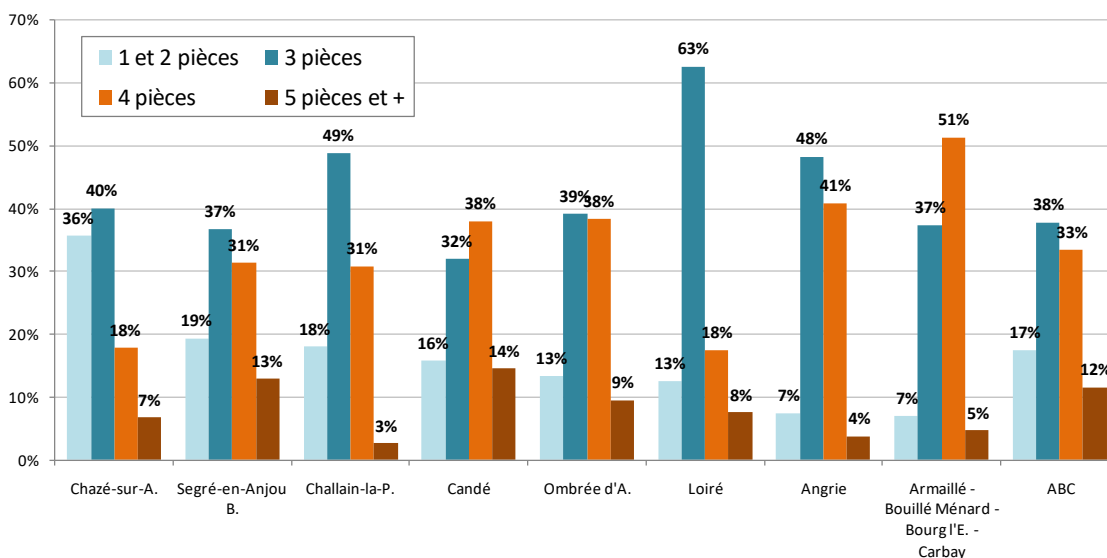
71% de T3 et de T4

En matière de typologie, le parc est essentiellement constitué de logement de moyenne taille avec 38% de type 3 et 33% de type 4 et seulement 17% de logements de petite taille T1 et T2. Il est plus diversifié à Segré en Anjou Bleu que dans les autres communes.

Répartition du parc locatif social selon le nombre de pièces des logements au 01/01/2017 (hors logements vides non proposés à la location pour démolition, vente ou gros travaux) ADIL 49 / Source : RPLS 2017



Répartition du parc locatif social selon le nombre de pièces des logements au 01/01/2017 (hors logements vides non proposés à la location pour démolition, vente ou gros travaux) ADIL 49 / Source : RPLS

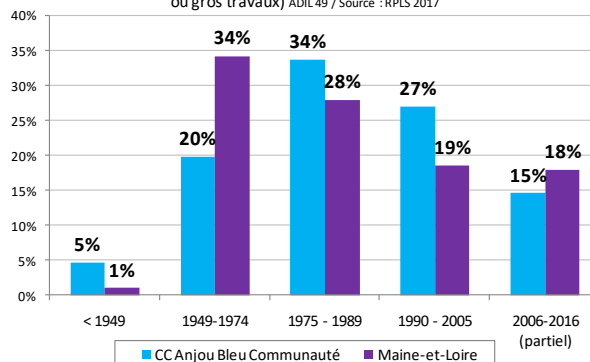


34% des logements construits entre 1975 et 1989

Les périodes les plus intenses de construction de logements HLM sont 1975-1989 (34% du parc) et 1990-2005 (27%). Les années récentes sont moins porteuses, la production étant plus centrée sur Angers Loire Métropole où la pression est plus grande : les deux tiers de la construction départementale sur la période 2006-2016.

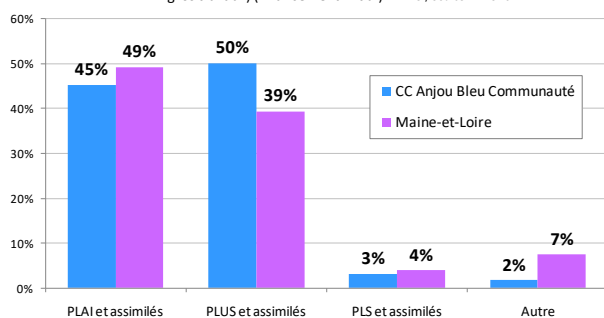
Un quart du parc est ancien, datant d'avant 1975. Il est principalement localisé à Segré-en-Anjou Bleu et à Ombrée d'Anjou, alors que quelques petites opérations existent aussi à Candé, Chazé-sur-Argos, Loiré et Challain-la-Potherie.

Répartition du parc locatif social selon l'année d'achèvement de la construction au 01/01/2017 (hors logements vides non proposés à la location pour démolition, vente ou gros travaux) ADIL 49 / Source : RPLS 2017

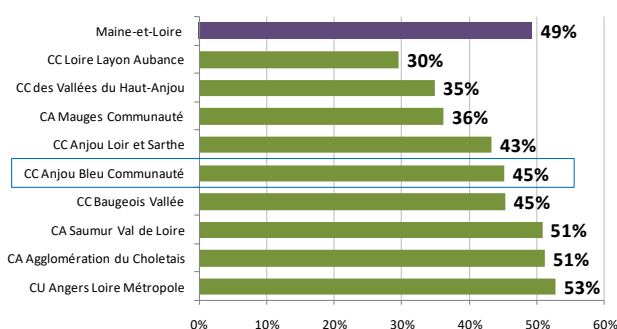


50% de PLUS et 45% de PLAI

Répartition du parc par catégorie de financement au 01/01/2017 (hors logements vides non proposés à la location pour démolition, vente ou gros travaux) (financement initial) ADIL 49 / Source : RPLS 2017



Poids du parc financé en PLAI et assimilés au 01/01/2017 (hors logements vides non proposés à la location pour démolition, vente ou gros travaux) (financement initial) ADIL 49 / Source : RPLS 2017

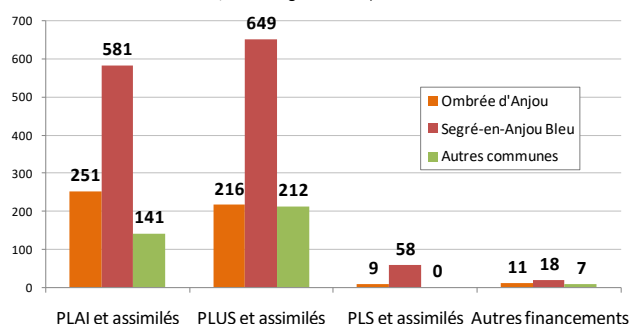


La moitié des logements relèvent du PLUS ou assimilés, c'est-à-dire du logement social ordinaire. Le logement dit très social, PLAI et assimilés, à destination des ménages à très faibles ressources, représente 45% du parc, ce qui est proche de la moyenne départementale (49%). Mais cette catégorie de logements est :

- concentrée à Segré-en-Anjou Bleu (soit 60% des logements d'ABC), où le parc ancien très présent bénéficie des financements HLM/O permettant de faibles niveaux de loyer,
- et dans une moindre mesure à Ombrée d'Anjou (26%).

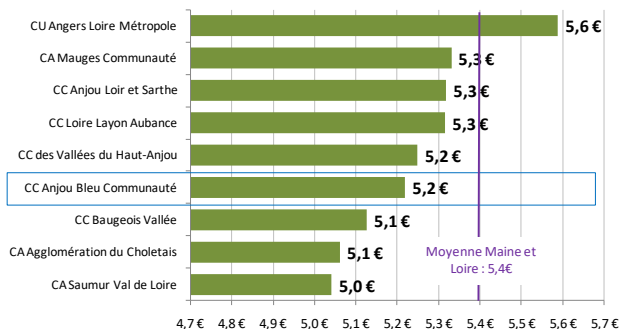
Plutôt développé dans les secteurs tendus, le Prêt Locatif Social (PLS) destiné à financer les opérations permettant d'accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les PLUS (plafonds de ressources PLS = plafonds PLUS majorés de 30%), est peu présent sur le territoire et uniquement à Segré-en-Anjou Bleu et Ombrée d'Anjou.

Répartition du parc locatif social selon le mode de financement au 01/01/2017 (hors logements vides non proposés à la location pour démolition, vente ou gros travaux) ADIL 49 / Source : RPLS

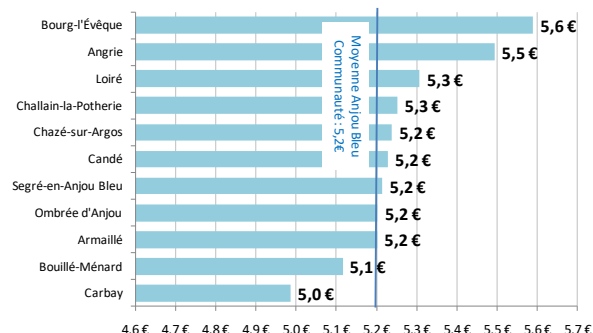


Loyer moyen : 5,2€/m²

Loyers moyens en €/m² (principal + accessoire) en janvier 2017 du parc social (logements loués avec contrat de location) ADIL 49 / Source : RPLS



Loyers moyens en €/m² (principal + accessoire) en janvier 2017 du parc social (logements loués avec contrat de location) ADIL 49 / Source : RPLS



Le niveau moyen des loyers (principal + accessoire) du parc social d'Anjou Bleu Communauté de 5,2€/m² est dans la moyenne des autres EPCI du département, comprise entre 5,0€ et 5,3€ (sauf dans la CU Angers Loire Métropole qui affiche un niveau plus élevé : 5,6€/m²). Une distinction est faite entre les appartements : 4,8€/m², et les maisons : 5,4€/m².

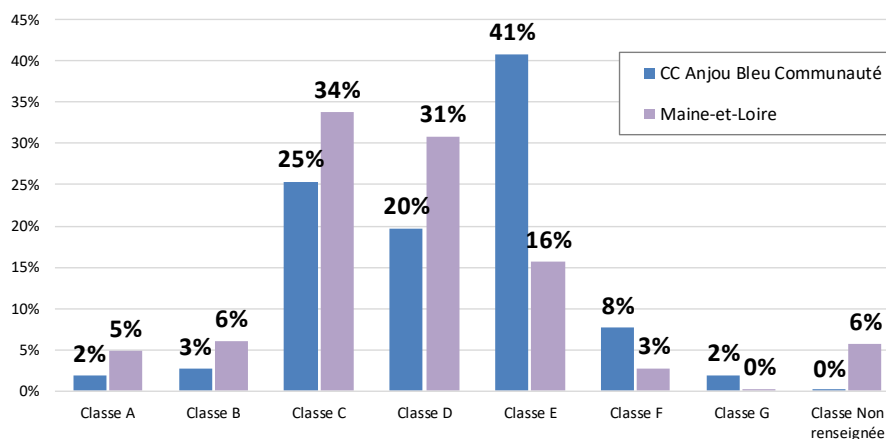
Au sein du territoire, il existe également assez peu de différences entre les communes. Le niveau moyen de loyer oscille entre 5,0€/m² et 5,3€/m², sauf à Angrie et Boug-l'Évêque, où il est un peu plus élevé. Ainsi, à Segré-en-Anjou Bleu, le loyer moyen est actuellement de 324€ pour un T2 et de 488€ pour un T5 (source : Podeliha). Il convient de noter que le différentiel entre les loyers moyens du parc privé et du parc social (avec des définitions qui ne sont pas tout à fait comparables) est de 1€/m² sur le territoire d'ABC (6,2 €/m² contre 5,2€/m²) alors qu'il est de près de 5€/m² sur le territoire d'Angers Loire Métropole (10,5 contre 5,6). **A l'évidence, il convient d'être prudent quant à la programmation de nouveaux logements sociaux sur le territoire étant donné la concurrence avec le parc privé qui peut parfois être observée, celle-ci se combinant avec des phénomènes de vacance et de difficultés de relocation.**

Poids élevé du parc à faibles performances énergétiques

Si des améliorations sont apportées régulièrement par les bailleurs HLM, le poids du parc à faibles performances énergétiques est encore important : la moitié des logements (1083 logements) sont classés en E, F ou G (selon le Diagnostic de Performances Énergétiques), ce qui est largement supérieur à ce qui est observé dans l'ensemble du département (19%). Parmi ces logements, 205 relèvent des classes les plus basses (F et G).

Répartition du parc de logements sociaux au 1er janvier 2017 par niveau de performance énergétique (kWhEP/an)

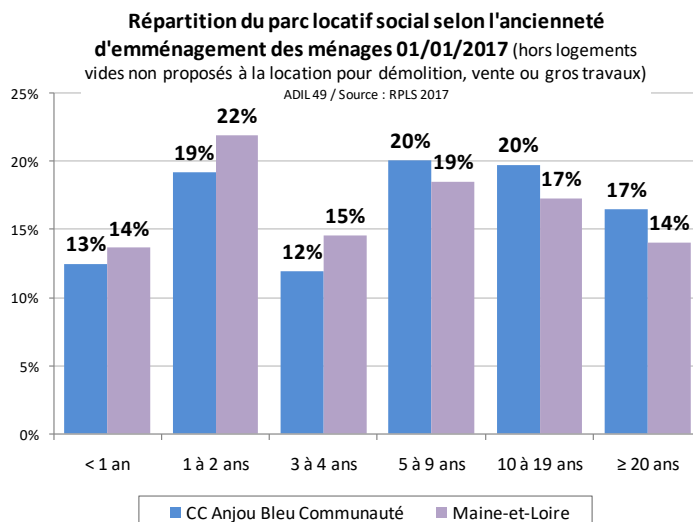
(Diagnostic de Performance Énergétique) Source : ADIL 49 / Source : RPLS 2017. Champ d'observation : logements sociaux loués ou proposés à la loc



Un taux de rotation plutôt faible...

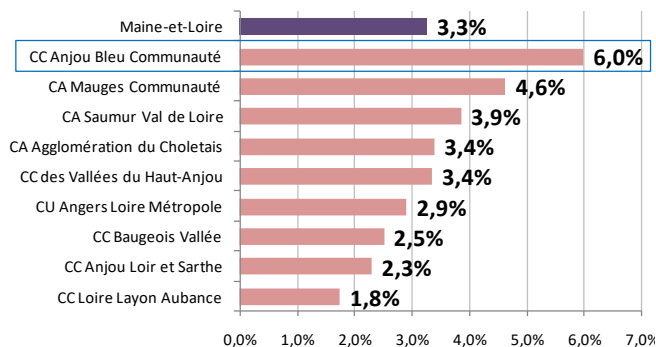
Les ménages ont tendance à rester plus longtemps dans leur logement qu'en moyenne dans le Maine et Loire : 58% des ménages occupent leur logement depuis 5 ans ou plus, contre 50% dans le département. Et 37% depuis au moins 10 ans (Maine et Loire : 31%).

Le taux de rotation varie toutefois selon les parcs des communes avec des taux élevés à Noëllet ou à Bouillé-Ménard, alors qu'il est beaucoup plus faible à Segré, Combrée ou encore Angrie.

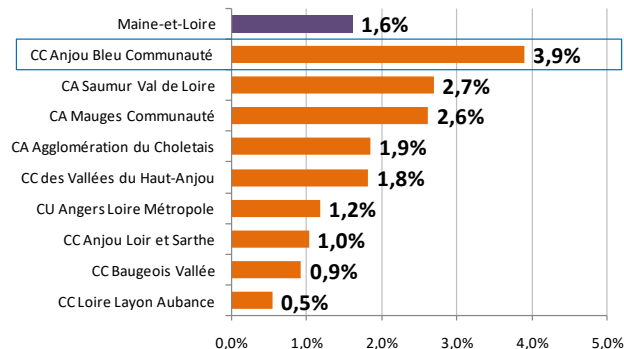


...Mais une vacance élevée

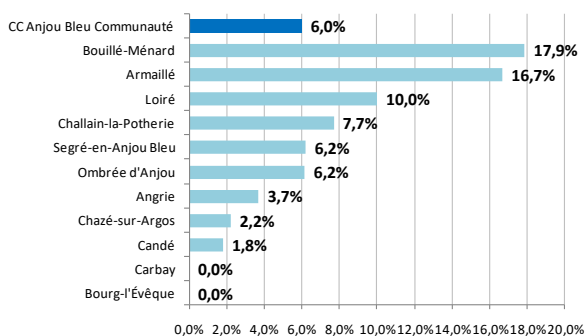
Taux de vacance au 01/01/2017 (hors logements vides non proposés à la location pour démolition, vente ou gros travaux)
ADIL 49 / Source : RPLS 2017



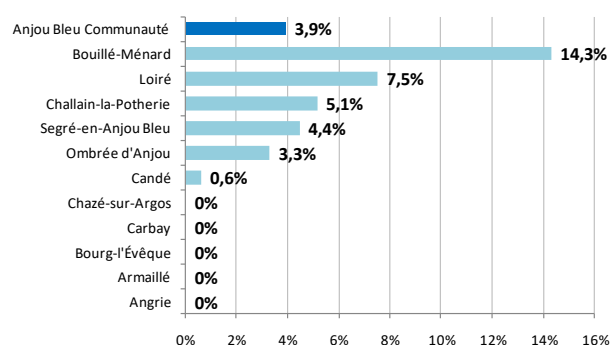
Taux de vacance de 3 mois et plus au 01/01/2017 (hors logements vides non proposés à la location pour démolition, vente ou gros travaux)
ADIL 49 / Source : RPLS 2017



Taux de vacance au 01/01/2017 (hors logements vides non proposés à la location pour démolition, vente ou gros travaux)
ADIL 49 / Source : RPLS 2017



Taux de vacance de 3 mois et plus au 01/01/2017 (hors logements vides non proposés à la location pour démolition, vente ou gros travaux)
ADIL 49 / Source : RPLS 2017



Au 1^{er} janvier 2017, l'enquête RPLS indique que parmi les logements proposés à la location, **129 sont vacants, soit un taux de vacance de 6,0%, dont 84 depuis 3 mois ou plus soit un taux de 3,9%**. Ces taux sont largement supérieurs aux taux moyens du département et sont les plus élevés des EPCI de Maine et Loire.

Sur le territoire, la moitié des communes compte très peu, voire pas de logements vacants. Dans celles où le parc est peu développé, les taux de vacance sont à relativiser (exemple : 1 logements vacants sur 6 à

Armaillé). Néanmoins, à Bouillé-Ménard et Loiré, 4 et 3 logements sont vacants depuis au moins 6 mois. Dans les communes de Segré-en-Anjou Bleu et d'Ombrée d'Anjou, on compte 58 et 16 logements vacants depuis au moins 3 mois.

Cette problématique de la vacance se poursuit, comme le montrent les données les plus récentes fournies par les bailleurs au 1^{er} janvier 2019 :

- Le bailleur Podeliha indique que si aucune difficulté particulière de relocation n'est constatée à Ombrée d'Anjou où le parc est essentiellement individuel, 33 logements sont vacants depuis plus de 3 mois dans celui de Segré-en-Anjou Bleu (soit un taux de 4,6%), avec des taux qui atteignent jusqu'à 50% dans certains ensembles immobiliers.
- Le bailleur Maine et Loire Habitat comptabilise, pour sa part, 31 logements vacants depuis plus de 3 mois sur l'ensemble de son parc sur le territoire.

Les deux bailleurs s'accordent pour dire qu'une partie de l'offre ne correspond pas à la demande. En effet, les logements qui ne « trouvent pas de locataires » sont essentiellement les logements collectifs, souvent T3 ou T4 (car ce sont les typologies les plus présentes dans le parc) des étages supérieurs des immeubles dépourvus d'ascenseur.

Aussi certaines dispositions sont prises pour favoriser la relocation : baisse des loyers, prospection, portes ouvertes... sans réel succès à ce jour. Les démarches auprès des entreprises se poursuivent. Un projet est porté par deux bailleurs sociaux, Maine-et-Loire Habitat et Podeliha, et la commune de Segré-en-Anjou Bleu pour mettre des logements à disposition des personnes nouvellement employées dans les entreprises du territoire, certaines étant en voie de recrutement.

La question de l'adaptation du patrimoine au marché et à la demande se pose avec une acuité particulière : cela passe par une remise à niveau de l'offre existante, mais également par la disparition d'un certain nombre de logements par vente et démolition. La démolition d'un immeuble de 8 logements (rue de la Paix) et de 3 logements individuels à Segré, ainsi que de 13 logements à Pouancé (Square de la Bissachère) est prévue pour 2019.

Volonté des bailleurs d'accroître le volume des ventes

L'objectif des bailleurs est d'augmenter le volume des ventes de logements de l'ensemble de leur parc, y compris sur le territoire. Le bailleur Podeliha a une cinquantaine de logements à vendre actuellement à Segré : 2 ensembles immobiliers, ainsi qu'une vingtaine de maisons anciennes avec commerces en rez-de-chaussée, issues d'opérations en acquisition amélioration, dans 3 sites du centre-ville. Le bailleur Maine et Loire Habitat met en place une procédure qui prend en compte les caractéristiques des logements et leur rentabilité, et l'avis des communes. Les logements sont d'abord proposés aux occupants (au prix estimé par les Domaines moins 2%), puis aux autres locataires (au prix estimé par les Domaines + 10%) puis aux personnes extérieures (au prix estimé par les Domaines + 20%).

Peu de logements réservés en stock

Répartition du parc locatif social selon le contingent de réservation au 01/01/2017 (hors logements vides non proposés à la location pour démolition, vente ou gros travaux) (financement initial)		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	5. Etat : fonctionnaires avec conventions art R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21	6. Autres réservataires	7. Non réservé	8. Non renseigné	Total général
CC Anjou Bleu Communauté	Nombre	5	61	109	1	0	0	1977	0	2153
	Taux	0%	3%	5%	0%	0%	0%	92%	0%	100%
Maine-et-Loire	Taux	2%	3%	8%	0%	0%	0%	86%	0%	100%

ADIL 49 / Source : RPLS 2017

Dans l'ensemble du département, le nombre de logements qui bénéficient d'un droit de réservation est très peu élevé. Il en va de même à Anjou Bleu Communauté où 92% des logements n'ont aucun réservataire déterminé. Seuls 5% des logements sont réservés aux collecteurs du 1% logement et 3% le sont au titre des

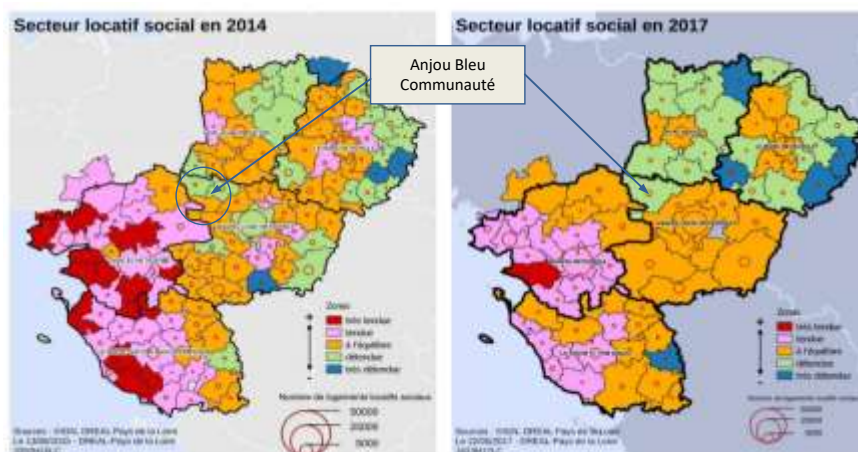
publics prioritaires, à Segré-en Anjou Bleu principalement. Les logements pour lesquels l'Etat bénéficie du droit de réservation ne sont pas identifiés de manière précise (gestion en flux).

Au total, une situation plutôt détendue

En 2017, l'analyse de la tension sur le parc locatif social réalisée par la DREAL Pays de la Loire, conclut que la situation du secteur d'Anjou Bleu Communauté est jugée comme détendue au regard des autres territoires de la région.

Tension du marché sur le parc locatif social : cotation synthétique

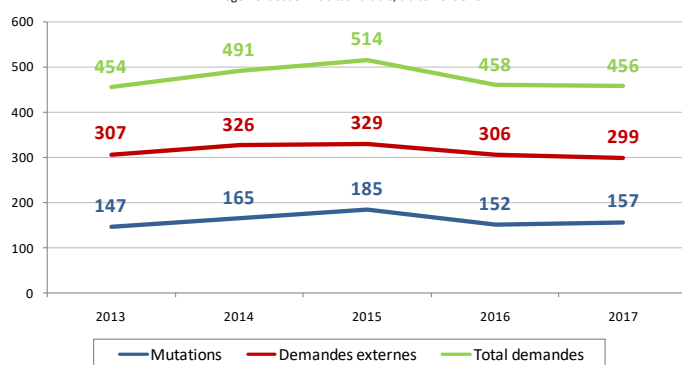
(Cotation synthétique issue des cotations de 10 indicateurs Source : Système d'information sur les tensions des marchés du logement – Année 2017 DREAL Pays de la Loire Service Intermodalité Aménagement Logement Juin 2017)



4.3.2 Demande locative sociale : absence de tension

456 demandes en cours, un rapport demandes en cours / demandes satisfaites de 2,1

Evolution du nombre de demandes locatives sociales au 31 décembre - Anjou Bleu Communauté Source : demande en ligne Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, traitement GTC



Parc HLM - Demande locative sociale	Demandes en cours au 01/01/2018	Demandes satisfaites en 2017	Demandes en cours / Demandes satisfaites
CC Anjou Bleu Communauté	453	218	2,1
Segré en Anjou bleu	279	105	2,7
Ombrière d'Anjou	81	38	2,1
Autres communes	93	75	1,2
Maine-et-Loire	19585	8342	2,3
Pays de la Loire	90748	28758	3,2
France	2058275	476800	4,3

Source : demande en ligne Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, traitement GTC

Au 1^{er} janvier 2018, sur le territoire d'ABC, 456 demandes de logements locatifs sociaux sont répertoriées dans le Système National d'Enregistrement de la demande. Globalement, la demande est plutôt stable, oscillant entre 450 et 500 demandes. Comme en moyenne en France, **un tiers des demandes sont des demandes de mutations** (157 demandes de ménages habitant déjà un logement du parc HLM). Selon les bailleurs, les mutations représentent 17% à 20% des attributions.

Demande locative HLM en cours au 1er janvier 2018 et demande satisfaite en 2017 - Anjou Bleu Communauté

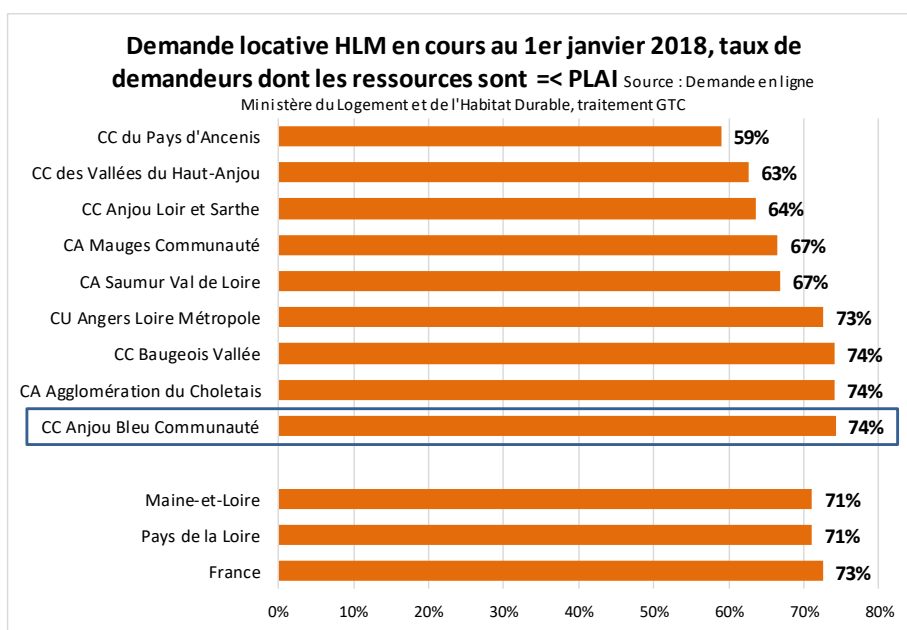
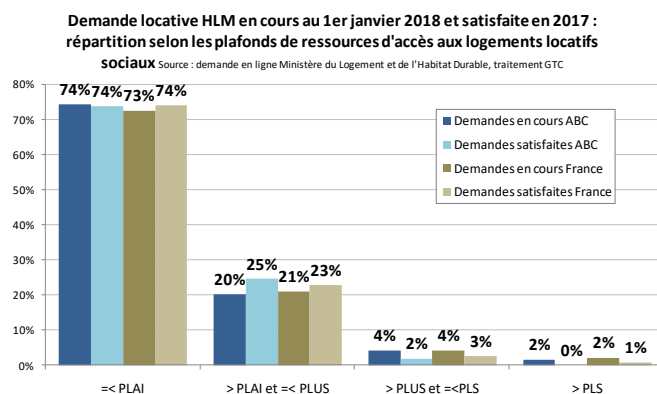
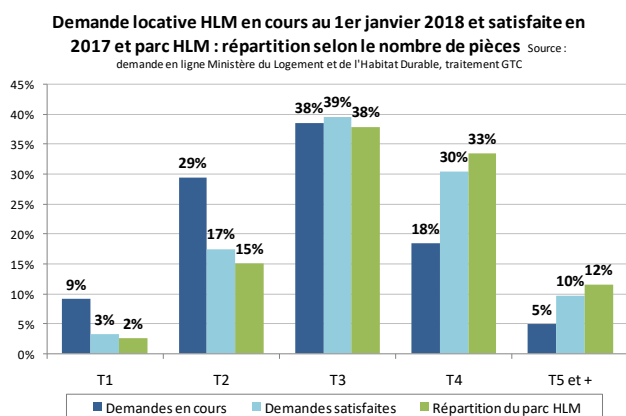
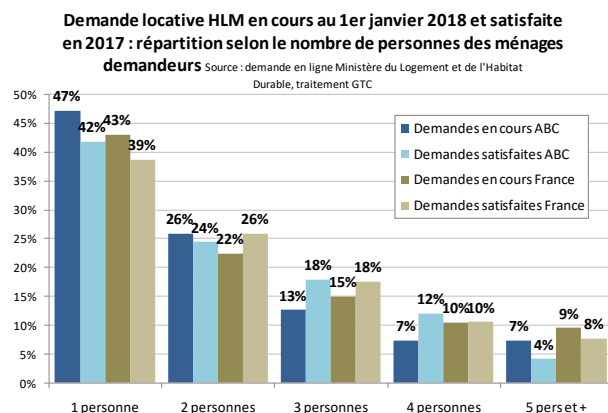
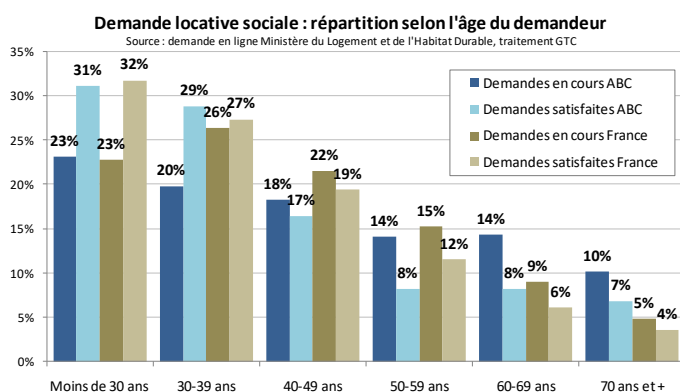
Demandes	En cours	Satisfaites	Demandes en cours / Demandes satisfaites
Mutations	157	44	3,6
Externes	296	174	1,7

Source : demande en ligne Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, traitement GTC

Sur l'année 2017, 218 demandes ont été satisfaites, ce qui confère au territoire un rapport entre le nombre de demandes en cours et le nombre de demandes satisfaites de 2,1 inférieur aux moyennes de référence, indiquant une absence de réelle tension sur le parc. C'est néanmoins vers **la commune de Segré-en-Anjou**

Bleu, que sont dirigées les demandes, et alors même que la commune compte un nombre relativement élevé de logements vacants.

Des demandeurs à très faibles ressources



Sur le territoire, la demande provenant des ménages jeunes est relativement importante : 23% des demandeurs ont moins de 30 ans, comme en moyenne en France, et leur demande est souvent satisfaite.

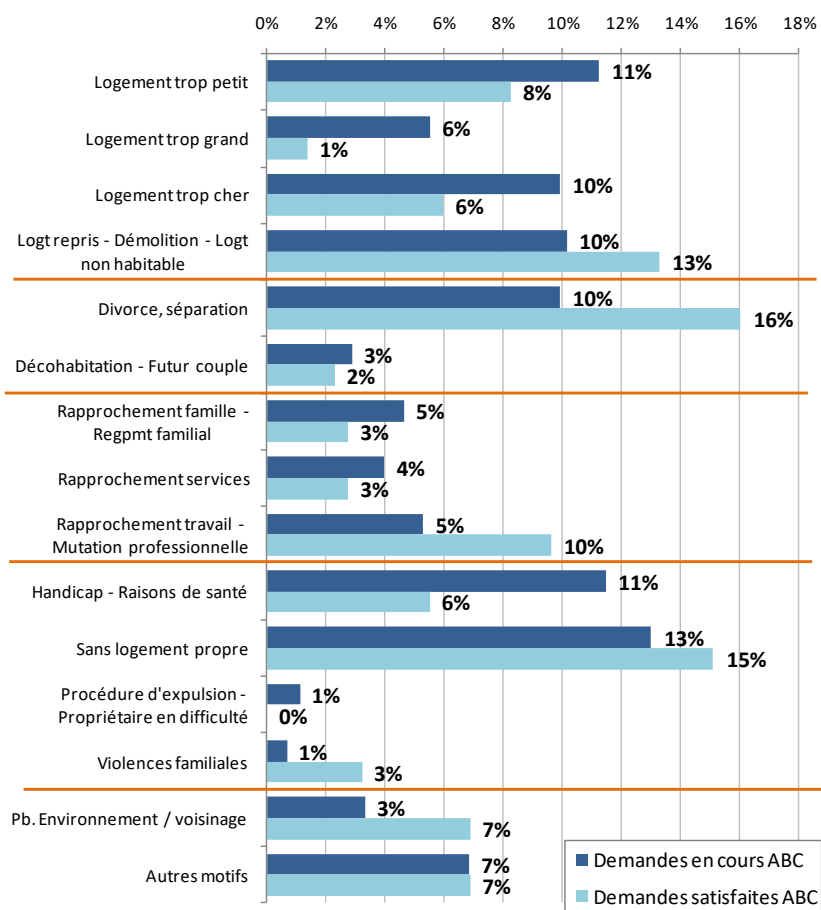
Celle des personnes âgées est équivalente, et beaucoup plus importante qu'en moyenne en France, 24% des demandeurs sont âgés de 60 ans ou plus (France : 14%). En revanche, elle est plus faiblement exaucée.

Près d'un ménage demandeur sur deux est une personne seule (47%, France : 43%), alors que seulement un quart des ménages représente une famille (27% de ménages de 3 personnes ou plus, France : 34%).

Classiquement, **la demande est orientée vers le T3 (38% de la demande)** qui correspond à de nombreuses catégories de ménages (personnes seules, couples sans ou avec un enfant), mais aussi le T2 (29%). Compte tenu de la structure du parc qui est plus orientée vers les T3 et les T4, **la demande en T1 et T2 reste plus compliquée à satisfaire.**

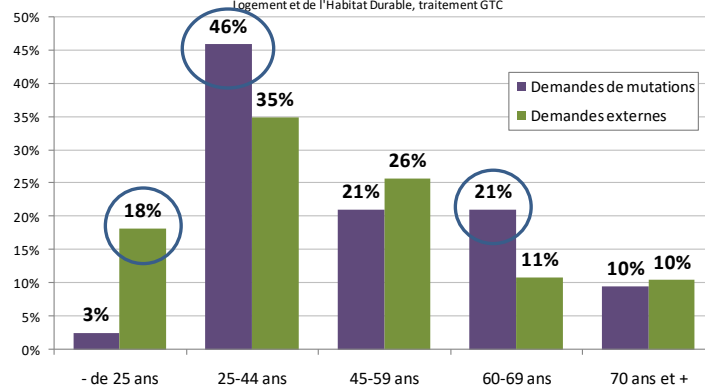
Comme en moyenne en France, mais davantage que dans bon nombre d'autres EPCI du département, la demande (externe comme la demande de mutation) est **très sociale avec 74% des ménages demandeurs qui ont un niveau de ressources leur permettant de prétendre à un logement PLAI** (catégorie destinée à ceux qui disposent des ressources les plus modestes). La faible pression contribue à faciliter l'accès au parc de ces ménages, puisqu'ils comptent pour 74% dans les attributions.

Demande locative HLM en cours au 1er janvier 2018 et satisfaite en 2017 : répartition selon le motif de la demande - Anjou Bleu Communauté Source : demande en ligne
Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, traitement GTC

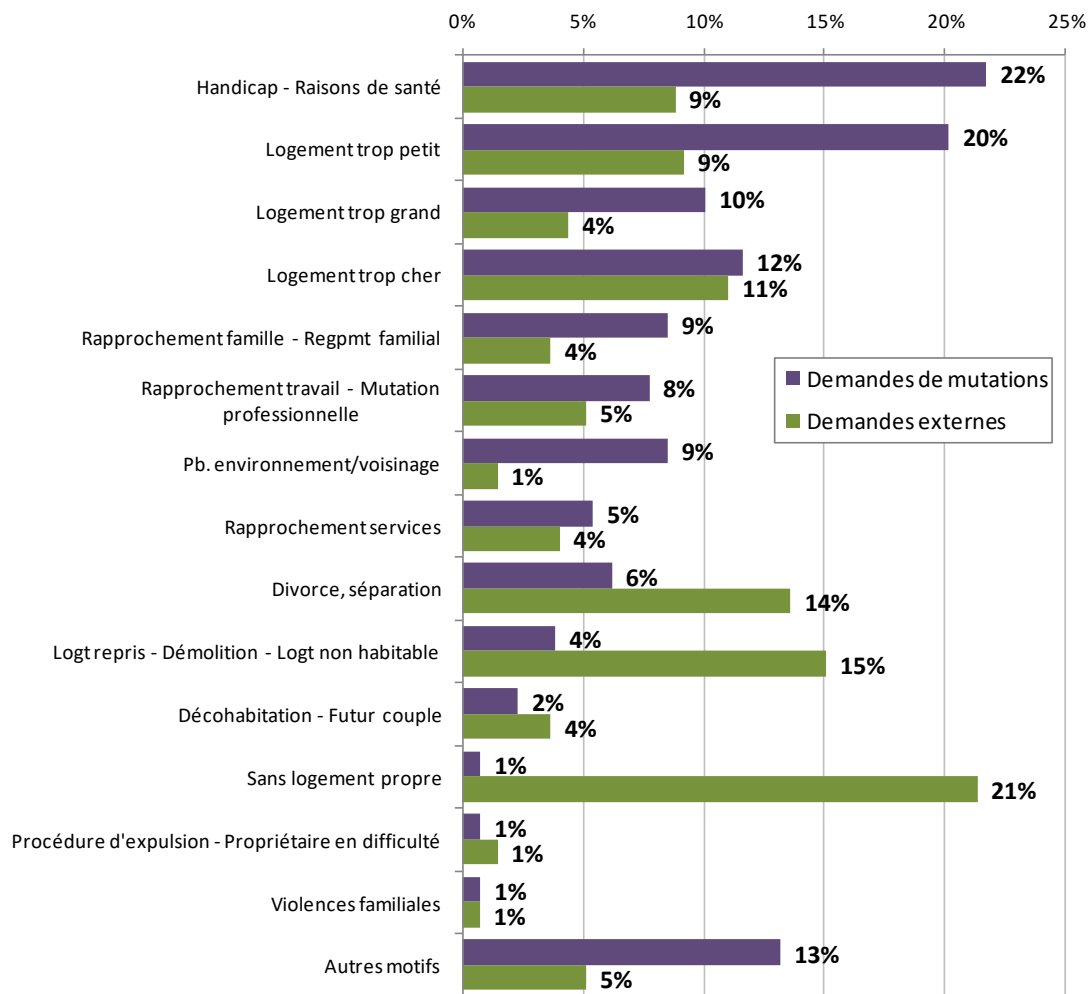


Les motifs les plus fréquemment évoqués par les demandeurs concernent le logement en lui-même : absence de logement (pour les demandes externes), logement trop petit ou trop grand (surtout pour les demandes de mutation) ou trop cher ; ainsi que les raisons de santé-handicap notamment pour les locataires déjà en place. Les cas de séparations de couples sont particulièrement bien pris en considération dans les attributions.

Demande locative HLM en cours au 1er janvier 2018 : Demande de mutations et demandes externes, répartition selon l'âge du demandeur - Anjou Bleu Communauté Source : demande en ligne Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, traitement GTC



Demande locative HLM en cours au 1er janvier 2018 : Demande de mutations et demandes externes, répartition selon le motif de la demande - Anjou Bleu Communauté Source : demande en ligne Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, traitement GTC



4.3.3 Bail emphytéotique : une trentaine à échéance prochainement

Un nombre relativement important de logements est géré par le bailleur Maine-et-Loire Habitat dans le cadre d'un bail emphytéotique. Ces logements sont globalement occupés.

Environ une trentaine devrait arriver à échéance prochainement, et pourrait intégrer le parc locatif communal. Les communes s'interrogent sur leurs capacités à gérer ces logements, qui sont, par ailleurs, parfois anciens et énergivores. Une reconduction pourrait être envisagée sans pouvoir toutefois cumuler pour le bail initial et sa reconduction une durée totale de 99 ans. La question fera l'objet d'une discussion entre le bailleur et la commune.

Baux emphytéotiques dont la date d'échéance est à 6 ans (2025 maximum) <i>Sources : Maine et Loire Habitat et communes/communes déléguées</i>	Nb de logements	Contractant	Durée du bail	Date fin du bail
Combrée	12	Commune	36 ans	2021
Loiré	1	Commune	36 ans	2022
Noyant-la-Gravoyère	2	Commune	36 ans	2025
Bouillé-Ménard	6	Commune	36 ans	2022
Segré	1	AAHAHA		
<i>St Michel et Chanveaux</i>	4	SIVM du canton de Pouancé		
<i>Noëllet</i>	3			
<i>Pouancé</i>	A compléter			
<i>Le Tremblay</i>	A compléter			
<i>Vergonnes</i>	A compléter			
Anjou Bleu Communauté	29 + ?			

4.3.4 Parc locatif communal : une centaine de logements

Le recensement du parc de logements communaux réalisé par les communes en décembre 2018 indique que les communes sont propriétaires d'une offre locative s'élevant à **une centaine de logements**.

Toutes les communes ou presque disposent d'au moins un logement communal : ancien logement des écoles, ancien presbytère... De nombreux logements **ne sont actuellement pas occupés (44%)**, le plus souvent parce qu'ils ne sont pas en bon état. **En effet, un tiers d'entre eux est jugé dégradé ou nécessitant des travaux, et un quart est mis en vente ou est destiné à l'être prochainement.** Le souhait des communes est de maintenir ce patrimoine communal en bon état, ce qui leur pose des difficultés lorsque les coûts de remise à niveau sont élevés.

Logements communaux Source : questionnaire communes, décembre 2018	Nombre total de logements	Nombre de logements loués
Armaillé	3	3
Bouillé-Ménard	1	1
Bourg l'Evêque	1	0
Carbay	A compléter	A compléter
<i>La Chapelle Hullin</i>	2	0
<i>Chazé-Henry</i>	3	3
<i>Combrée</i>	1	0
<i>Grugé-L'Hôpital</i>	1	1
<i>Noëllet</i>	4	4
<i>Pouancé</i>	6	2
<i>La Prévière</i>	1	1
<i>St Michel-et-Chanveaux</i>	5	2
<i>Le Tremblay</i>	5	5
<i>Vergonnes</i>	2	1
Angrie	3	2
Candé	3	1
Challain-la-Potherie	4	1
Chazé-sur-Argos	5	5
Loiré	1	1
Segré en Anjou bleu	50	24
Anjou Bleu Communauté	101	57

4.4 Amélioration du parc et renouvellement urbain

4.4.1 Amélioration du parc privé en lien avec les aides de l'Anah : plus de 900 logements améliorés en 11 ans

De 2007 à 2017, 944 logements ont bénéficié de subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), soit 86 logements en moyenne par an en 11 ans, sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Cela représente 7,7% du parc privé, ce qui est un résultat honorable comparativement à la moyenne départementale qui est de 4,5%. En volume, c'est évidemment à Ombrée d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu, que les opérations ont été les plus nombreuses, mais rapporté au parc existant, les communes de Challain-la-Potherie, Loiré,

Bouillé-Ménard, Candé, et Angrie se distinguent particulièrement.

Encore plus qu'en moyenne dans le département, compte tenu des caractéristiques du territoire, ce sont essentiellement les propriétaires occupants qui ont bénéficié des aides de l'Anah : 92% (Maine et Loire : 83%).

Nombre de logements subventionnés par l'Anah entre 2007-2017	Bailleur privé	Propriétaire Occupant	Total		Taux de résidences principale privées ayant bénéficié d'une aide de l'Anah
Angrie	2	24	26	3%	8,2%
Armaillé	3	6	9	1%	7,9%
Bouillé-Ménard	1	25	26	3%	9,6%
Bourg-l'Évêque	1	7	8	1%	7,7%
Candé	6	92	98	10%	9,3%
Carbay		5	5	1%	5,6%
Challain-la-Potherie	1	32	33	3%	10,9%
Chazé-sur-Argos		24	24	3%	6,6%
Loiré	1	32	33	3%	10,4%
Ombrée d'Anjou	34	281	315	33%	9,9%
Segré-en-Anjou Bleu	31	336	367	39%	6,0%
Anjou Bleu Communauté	80	864	944	100%	7,7%
	8%	92%	100%		

ADIL 49 / Source : DDT 49 / Infocentre ANAH. Insee 2015

Logements locatifs subventionnés par l'Anah de 2007 à 2017 et conventionnés ADIL 49 / Source : DDT 49 / Infocentre ANAH

Type de loyer	Loyer intermédiaire (LI)	Loyer social (LC ou LS)	Loyer très social (LCTS)	Total général
Nombre	3	54	13	70
logements	4%	77%	19%	100%

Nombre de logements subventionnés par l'Anah de 2007-2017 - Anjou Bleu Communauté ADIL 49 / Source : DDT 49 / Infocentre ANAH. Insee 2015

Nb logements vacants	dont nb logements vacants (depuis + d'1 an)	Nb logements mis aux normes	Nb logements indignes	Nb logements très dégradés	Nb logements perte d'autonomie (âge/handicap) → Maintien à domicile	Nb logements précarité énergétique → amélioration thermique	Dont logts Habiter Mieux. Primés (Fart/ASE) → amélioration thermique	Somme montants travaux éligibles (en € HT)
59	49	52	20	46	335	346	321	14 623 198

Dans ce contexte :

- Les travaux les plus importants ont concerné l'autonomie des personnes âgées ou handicapées (335 logements) et l'amélioration thermique (346 logements).
- 70 logements ont été conventionnés dont plus des trois quarts avec un Loyer Social et 13 avec un loyer Très Social.
- 59 logements vacants ont été récupérés, la grande partie était vacant depuis plus d'un an.
- 66 logements indignes ou très dégradés ont été traités. Si cela paraît peu, il faut noter que ces opérations sont souvent longues et complexes.

Au total, 1€ de subventions de l'Anah et du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) a contribué à réaliser 2,5€ de travaux. Ce qui constitue un impact positif sur les entreprises du bâtiment du tissu local.

4.4.2 Opérations d'amélioration de l'habitat et revitalisation des centres bourgs : 2 OPAH RU encours

- Pour améliorer la qualité du parc de logements privés et réduire la vacance, des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) sont conduites sur le territoire depuis 2002, la première OPAH ayant été menée par le Pays Haut-Anjou Segréen. Les derniers dispositifs ont concerné les territoires de :
 - L'ancienne Communauté de Communes du Canton de Segré : OPAH de juillet 2011 à juin 2015 qui a permis l'amélioration de 183 logements pour un objectif de 190.
 - L'ancienne Communauté de Communes de la Région de Pouancé-Combrée : OPAH de 2011 à 2015 qui a permis de réhabiliter 123 logements dont 33 sur la commune historique de Pouancé.
 - L'ancienne Communauté Candéenne de Coopération Communales : OPAH de 2011 à 2016.
- Si ces opérations ont permis d'améliorer un nombre important de logements, des dysfonctionnements persistent, notamment dans certains centres-villes et centres-bourgs. **Aujourd'hui, 2 OPAH RU « offensives » sont en cours, l'objectif prioritaire étant d'enrayer le processus de déqualification afin de restaurer l'attractivité des centralités. Outre les volets habitat concernant notamment la rénovation lourde, l'amélioration thermique et l'adaptation au handicap et au vieillissement, un recours à des démarches incitatives et plus contraignantes est prévu avec des opérations de restauration immobilière (ORI) et des opérations de résorption de l'habitat indigne RHI/THIRORI⁴ : 25 immeubles au total dans les centres bourgs de Segré (10), Ste-Gemmes d'Andigné (3) et Pouancé (12).**

Au total, à l'issue d'1 an (OPAH RU centre-ville Segré – centre-bourg Sainte-Gemmes) et de 2 ans d'opération (OPAH RU Pouancé et sa région), 1€ d'aides a généré 2,3€ de travaux (soit un total de 2,7M€ de travaux).

- **L'OPAH RU centre-ville de Segré – centre bourg de Ste Gemmes d'Andigné**, engagée en juillet 2017, pour une durée de 5 ans sur la période 2017-2022 (maîtrise d'ouvrage déléguée : Alter Public).

Elle couvre le centre-ville de la commune déléguée de Segré et le centre bourg de Sainte-Gemmes-d'Andigné. Elle a pour but de conforter leur rôle de pôle, de redonner de l'attractivité aux quartiers, de revaloriser l'habitat et de redynamiser le commerce.

Elle comporte différents volets : notamment lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, précarité énergétique, autonomie de la personne dans l'habitat, copropriété en difficulté, ainsi qu'un dispositif façades, des études de structure et des fiches accession.

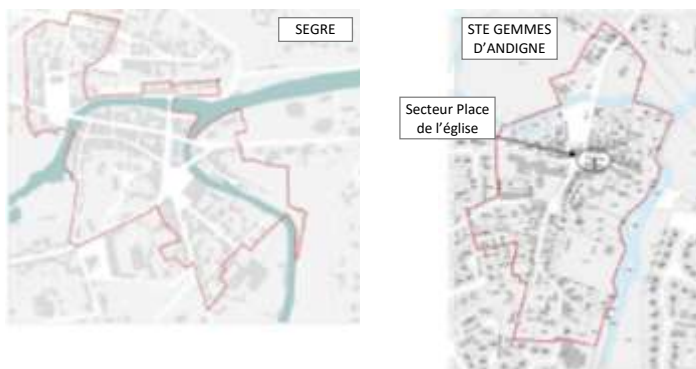
Sur Segré, elle s'intègre au projet de rénovation urbaine du centre ville à l'horizon 2017-2030 (approuvé en novembre 2016), basé sur pratiquement le même périmètre.

Des abondements spécifiques importants sont prévus par la commune de Segré-en-Anjou Bleu (budget de 2M d'euros sur 5 ans), avec des primes de sortie de vacance, de regroupement,

OPAH RU Segré –Sainte Gemmes d'Andigné 2017-2022

Périmètres du dispositif

(Source : Convention OPAH RU Centre Ville de Segré – Centre bourg de Ste Gemmes d'Andigné 2017-2022 Anjou Bleu Communauté – Segré en Anjou Bleu – Juillet 2017)



⁴ RHI/THIRORI : Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre rémédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

d'adaptation et d'accession.

Les objectifs sont ambitieux. Ils portent sur 252 logements (dont 199 à Segré et 53 à Sainte-Gemmes d'Andigné) à traiter (hors façades, études structure et fiche accession) en 5 ans sur un parc de 648 logements, soit près de 40% du parc.

OPAH RU Centre-ville de Segré et centre-bourg Sainte-Gemmes d'Andigné 2017-2022

Avancement des objectifs

Source : Comité de pilotage 2 juillet 2018 – Alter Public

Objectifs Anah

	Centre-ville de Segré				Centre-bourg SGA			
	Objectif convention	Déposés	A l'étude	% Avancement	Objectif convention	Déposés	A l'étude	% Avancement
Logements de propriétaires occupants	51	5	6	22%	18	3	3	33%
dont logements indignes ou très dégradés	10	1	1	20%	1	0	0	0%
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	31	4	5	29%	12	3	2	42%
dont aide pour l'autonomie de la personne	10	0	0	0%	5	0	1	20%
Logements de propriétaires bailleurs	46	0	15	33%	19	2	4	32%
dont logements indignes ou très dégradés	15	0	5	33%	7	1	1	29%
dont logements dégradés	10	0	3	30%	5	0	0	0%
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	18	0	5	28%	5	0	2	40%
dont transformation d'usage	3	0	2	67%	2	1	1	100%
Logements en copropriétés dégradées	20	0	0	0%				
dont aides aux syndicats de copropriétaires	12	0	0	0%				
dont travaux en cas de dégradation importante	4	0	0	0%				
dont travaux en cas de rénovation énergétique	4	0	0	0%				
Logements en copropriétés fragiles	20	0	0	0%				

Aides Segré-en-Anjou Bleu

	Centre-ville de Segré				Centre-bourg SGA			
	Objectif convention	Déposés	A l'étude	% Avancement	Objectif convention	Déposés	A l'étude	% Avancement
Nombre de logements bénéficiant d'aides de SEAB	137	1	40	30%	35	2	2	11%
dont PO travaux d'économie d'énergie (hors plafond)	21	0	0	0%	10	0	0	0%
dont Prime "sortie de vacance"	10	0	5	50%	5	1	0	20%
dont Prime "regroupement"	5	0	0	0%	/	/	/	/
dont Prime "accession"	7	1	0	14%	3	1	0	33%
dont Prime "adaptatif"	7	0	0	0%	3	0	0	0%
dont aide aux travaux immeubles collectifs en monopropriété	12	0	9	75%	/	/	/	/
Missions spécifiques								
dont aides au ravalement de façades (pans de façades)	50	0	13	26%	12	0	0	0%
dont veille technique - études de structure	20	0	9	45%	/	/	/	/
Fiche accession	5	0	4	80%	2	0	2	100%

L'opérateur constate un manque d'entretien global de nombreux logements, et donc la présence de nombreux biens dégradés et très dégradés et de logements énergivores. Aussi le nombre de dossiers déposés et à l'étude est relativement important. Quant aux copropriétés, elles sont particulièrement difficiles à traiter : notamment celles qui comportent peu de logements (4, 5 logements) qui sont souvent peu, voire pas gérées, c'est-à-dire sans syndic et très désorganisées, principalement celles qui comportent des divisions en volume.

Après un an d'opération, l'ensemble des dossiers déposés et à l'étude représente environ 20% des objectifs globaux.

- **L'opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire (valant OPAH) du Cœur de bourg de la commune déléguée de Pouancé et des communes d'Ombrée d'Anjou, Armaillé, Bouillé-Ménard, Bourg-l'Evêque et Carbay**, pour la période 09/2017 – 09/2022 (suivi animation : SOLIHA).

L'objectif est d'améliorer 302 logements en 5 ans dont 236 de propriétaires occupants et 66 de propriétaires bailleurs.

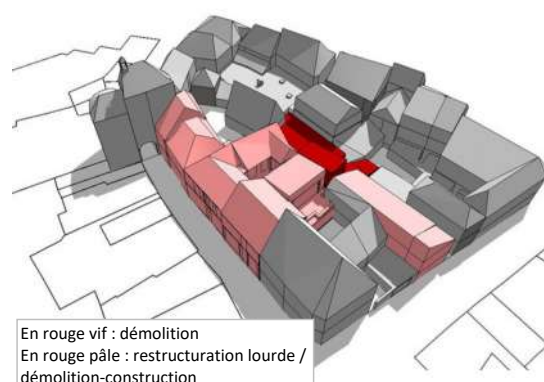
Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt du Programme national de « revitalisation des centres-bourgs », la commune d'Ombrée d'Anjou et la commune déléguée de Pouancé ayant été retenues avec 53 autres collectivités. Afin de contribuer à la revitalisation du territoire, la définition d'un plan guide pour le cœur de ville de Pouancé et une étude pré opérationnelle Habitat ont été réalisées. A noter également que le cœur de ville de Pouancé est « Site Patrimonial Remarquable » (ex ZPPAUP).

Le projet du territoire vise à dynamiser l'économie et le commerce de proximité en centre-bourg, renforcer l'attractivité du cœur de bourg par l'amélioration du cadre de vie, structurer et renforcer l'offre de services à la population en centre-bourg et diversifier les dispositifs qui permettent d'améliorer la qualité de l'offre d'habitat sur l'ensemble du territoire et sur le cœur de ville de Pouancé en particulier.

Ainsi, dans le cadre de ce programme, le volet habitat se décline à trois échelles : aides de l'Anah classiques sur l'ensemble du territoire, majoration sur les centres-bourgs, majoration et accompagnement renforcés sur le périmètre de renouvellement urbain de Pouancé. Un traitement spécifique de l'îlot central dit « îlot de la Porte Angevine » est également prévu dans le cœur de ville de Pouancé.

Au terme de 2 ans d'opération, le bilan est (voir en annexe) relativement satisfaisant, avec 29% des objectifs globaux remplis. Mais c'est dans le cœur de ville de Pouancé que les résultats sont les plus faibles, avec seulement 10% du total des objectifs remplis, contre 42% dans le centre-ville de Pouancé (hors cœur de ville), 26% dans les centres-bourgs hors Pouancé et 52% sur le reste du territoire.

Pouancé
Programme national de revitalisation des centres-bourgs
Zoom sur la recomposition de l'îlot de la Porte Angevine



OPAH de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire – Cœur de bourg de Pouancé et Communauté de Communes de la région de Pouancé-Combrée - 2017-2022

Rapport annuel (chiffres actualisés au 22 août 2018)

Résultats : Total et Cœur de ville de Pouancé

Opération de Revitalisation de centre bourg et de développement du territoire (valant OPAH) - Au 22/08/2018 <small>Source : Rapport annuel Année 2 SOLIHA</small>	TOTAL			dont Cœur de ville de Pouancé		
	Résultats à 2 ans	Objectif total (6 ans)	Taux objectif global rempli	Résultats à 2 ans	Objectif total (6 ans)	Taux objectif global rempli
PROPRIETAIRES OCCUPANTS (PO)						
Traitement "très dégradés"	4	34	12%	0	7	0%
Adaptation PA / PH	29	72	40%	3	12	25%
Amélioration énergétique	49	130	38%	3	24	13%
Total PO	82	236	35%	6	43	14%
PROPRIETAIRES BAILLEURS (PB)						
Logements très dégradés	2	20	10%	1	14	7%
Travaux d'amélioration (dont performance énergétique)	4	35	11%	1	20	5%
Transformation d'usage	0	11	0%	0	6	0%
Total PB	6	66	9%	2	40	5%
TOTAL PO / PB	88	302	29%	8	83	10%

- **Les communes d'Anjou Bleu Communauté qui ne sont pas concernées par une OPAH sont néanmoins couvertes par les deux Programmes d'Intérêts Généraux (PIG) qui sont en œuvre sur le département :**
 - Programme d'Intérêt Général (PIG) de **résorption de l'habitat dégradé et insalubre sur la période 2017-2021**. L'objectif annuel départemental vise le traitement de 30 logements (dont 20 de propriétaires occupants et 10 de propriétaires bailleurs), soit 120 logements en 4 ans.
 - Programme d'Intérêt Général (PIG) de **lutte contre la précarité énergétique et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, sur la période 2015-2019**. L'objectif est d'améliorer 1040 logements durant les 4 années dont 560 au titre de la précarité énergétique et 480 au titre de l'adaptation à la perte d'autonomie.

PIG départementaux : nombre de logements améliorés de 01/01/2017 à 31/01/2019 - Anjou Bleu Communauté	Nb de logements
PIG PRECARITE ENERGETIQUE dont :	68
- Adaptation (Propriétaires occupants)	18
- Energie (Propriétaires occupants)	49
- Energie (Propriétaires bailleurs)	1
PIG RESORPTION HABITAT DEGRADE ET INSALUBRE dont :	11
- Logements indignes (Propriétaires occupants)	3
- Logements très dégradés (Propriétaires occupants)	6
- Logements très dégradés (Propriétaires bailleurs)	2
Source : Conseil Départemental de Maine et Loire	

En 2 ans d'exercice, le bilan montre que 11 logements dégradés et insalubres ont été traités et que 68 logements ont été améliorés dans le cadre du PIG Précarité énergétique.

4.4.3 Amélioration thermique du parc locatif social : des efforts fournis par les bailleurs

De 2010 à 2016, 129 logements ont fait l'objet de financements permettant une rénovation thermique, grâce aux différentes subventions et prêts bonifiés disponibles (hors rénovations réalisées totalement sur fonds propres).

La moitié de ces logements est localisée sur la commune d'Ombree d'Anjou, 25% sur celle de Candé, 21% sur celle de Segré en Anjou Bleu, et 4% à Angrie.

Cela a permis de faire gagner 1 à 3 classes à ce parc et d'atteindre la classe C voire B au minimum.

Dans le cadre des Conventions d'Utilisé Sociale, les bailleurs HLM ont établi un programme de réhabilitation et d'amélioration de leur parc. Ainsi, en matière énergétique, l'ensemble du parc de Podeliha devrait être traité d'ici 2022, quand les 3 programmes totalisant 74 logements restant auront fait l'objet de travaux.

Logements sociaux rénovés thermiquement en 2010-2016 à Anjou Bleu Communauté grâce à une subvention ou un prêt bonifié (FEDER, prêt CDC, Conseil Régional, ADEME, Etat, ANRU...) (Hors rénovations réalisées totalement sur fonds propres des bailleurs HLM)

Classe DPE énergie avant travaux	Classe DPE énergie après travaux	Nombre logements rénovés
D	B	41
D	C	20
E	C	54
F	C	10
Non renseigné	Non renseigné	4
Anjou Bleu Communauté		129

ADIL 49 / Source : DREAL Pays de la Loire

4.5 Logement et hébergement des populations à besoins spécifiques

Différents plans et schémas sont réalisés sur le territoire départemental par le Conseil Départemental de Maine et Loire en lien avec les services de l'Etat, pour mettre en œuvre des actions visant à améliorer les réponses aux besoins en logement et en hébergement des personnes ayant des besoins spécifiques. Il s'agit du :

- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), qui est en cours d'évaluation et de révision et qui sera globalisé avec le Plan Départemental de l'Habitat (PDH). La phase orientation est en cours de validation.
- Schéma départemental de l'autonomie qui concerne les personnes en perte d'autonomie, qu'elles soient âgées ou porteuses de handicap. Il couvre la période 2017-2021,
- Schéma d'accueil des gens du voyage, arrêté en décembre 2018 (2018-2023).

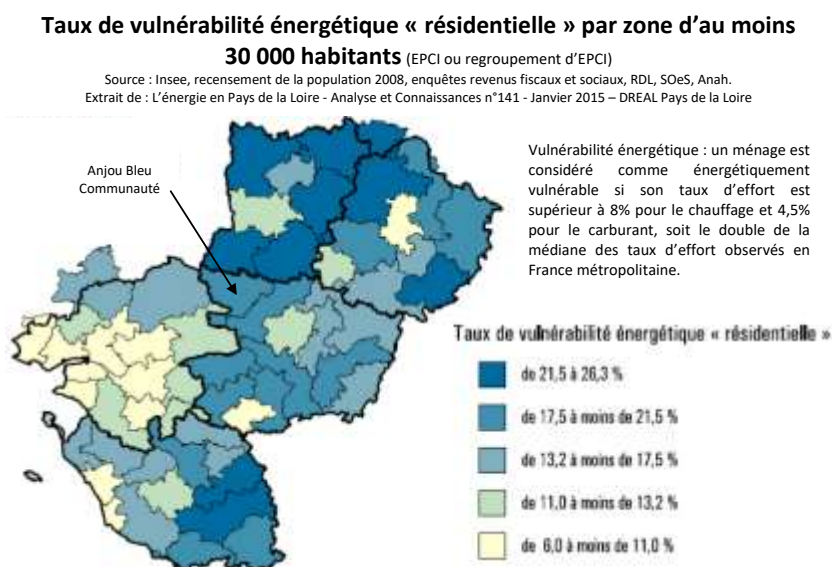
Dans le cadre du nouveau PDH - PDALHPD, 6 orientations sont proposées :

- « Passer d'une logique « logement » à une logique « habitat » ;
- Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant ;
- Diversifier la production de logements et l'offre d'hébergement et de logement accompagné, de manière différenciée, en fonction des types de territoires et des populations cibles ;
- Faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion ;
- Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;
- Poursuivre l'agilité du PDH et du PDALHPD face aux évolutions de contexte. »

4.5.1 Précarité énergétique et habitat indigne : présence de ménages vulnérables

Concernant la requalification du parc existant et la vulnérabilité des ménages, précisons que, selon la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou conditions d'habitat. »

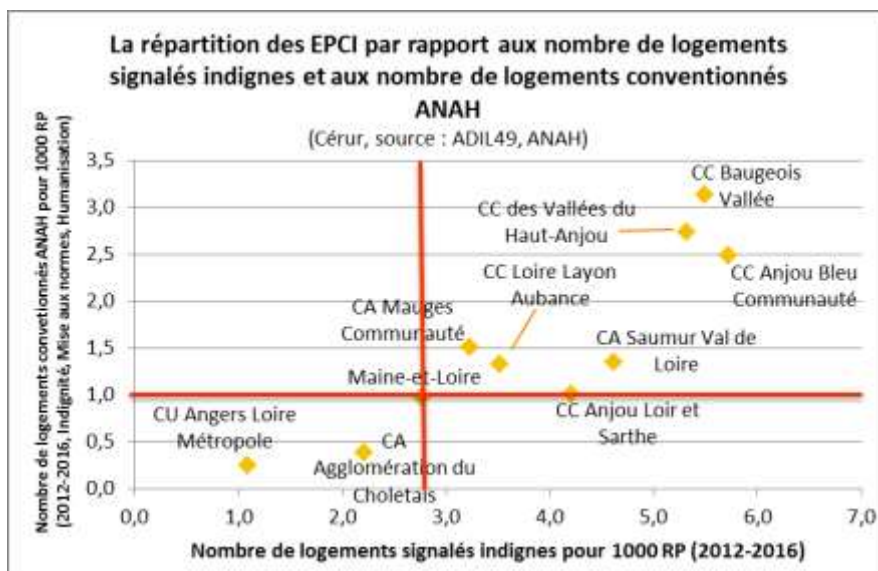
Selon l'étude publiée par l'Insee et la DREAL, dans les Pays de la Loire, 13,2% des ménages consacrent sur l'année plus d'un mois de revenu à payer leur chauffage (France métropolitaine : 14,6%). Avec des revenus plus faibles qu'en moyenne régionale, et occupants des logements individuels anciens plus souvent chauffés au fioul, **les habitants d'Anjou Bleu Communauté font partie de ceux qui sont le plus confrontés à la vulnérabilité énergétique « résidentielle ».**



Par ailleurs, le nombre de logements indignes signalés sur le territoire de 2012 à 2016 au pôle départemental est proportionnellement le plus élevé de tous les EPCI du Maine-et-Loire.

La cellule de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique permet d'orienter les différentes situations repérées vers les dispositifs de traitement adaptés.

La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique est un axe important de la politique de l'habitat du Conseil départemental, déjà traduite dans le cadre du PDALPD précédent (2013-2018) et qui se concrétise notamment par le PIG mis en place sur le territoire départemental et les 2 OPAH RU sur Anjou Bleu Communauté.



Source : Evaluation du PDH 2008-2018 et du PDALPD 2013-2018. Elaboration des PDH et PDHALPD 2019-2024 - Département du Maine et Loire Comité technique - Phase 1 et 2 - 18/09/2018

4.5.2 Logement et hébergement des publics en difficultés

Dispositif d'hébergement d'urgence, temporaire, d'insertion

Dispositif de logement et d'hébergement des publics en difficultés, inscrit au SIAO - Anjou Bleu Communauté - Source : Observatoire SIAO 49 - Mai 2019

Nature dispositif Groupé	Type d'accompagnement	Nature dispositif Détaillé	Nom de l'Organisme	Type d'hébergement	Commune	Nombre de places	Nombre de logements	Typologie des logements
Hébergement d'urgence	Hébergement sans accompagnement	Accueil Rural	Secours Catholique / Abri de la Providence	Diffus	Candé	2	-	-
Hébergement d'urgence	Hébergement sans accompagnement	Accueil Rural	Secours Catholique / Abri de la Providence	Diffus	Ombrière d'Anjou (Pouancé)	2	-	-
Hébergement d'urgence	Hébergement sans accompagnement	Accueil Rural	Secours Catholique / Abri de la Providence	Diffus	Segré-en-Anjou Bleu (Segré)	2	-	-
Hébergement temporaire d'insertion	Hébergement avec accueil centré sur l'accompagnement au logement	ALT Réfugié	France Horizon	Diffus	Segré-en-Anjou Bleu	-	2	T3
Hébergement temporaire d'insertion	Hébergement avec accueil centré sur l'accompagnement au logement	ALT Réfugié	France Horizon	Diffus	Segré-en-Anjou Bleu	-	2	T4
Logement accompagné	Logement transitoire avec accompagnement léger	Sous-Location	Aide Accueil	Diffus	Segré-en-Anjou Bleu	-	1	T1
Logement accompagné	Logement transitoire avec accompagnement léger	Sous-Location	Anjou Insertion Habitat	Diffus	Segré-en-Anjou Bleu	-	1	T4
Logement accompagné	Logement transitoire avec accompagnement léger	Sous-Location	Anjou Insertion Habitat	Diffus	Segré-en-Anjou Bleu	-	1	T2
Logement accompagné	Logement transitoire avec accompagnement léger	Sous-Location	Toits du Cœur	Diffus	Segré-en-Anjou Bleu	-	1	T2
Logement accompagné	Logement transitoire avec accompagnement léger	Sous-Location	Toits du Cœur	Diffus	Bourg-L'Evêque	-	1	T3

- Sur le territoire d'ABC, le dispositif d'hébergement, de logement d'urgence, temporaire et d'insertion est le suivant :

Une trentaine de places est recensée par le SIAO :

- **Hébergement d'urgence en Accueil Rural : 3 logements** localisés à Candé, Pouancé et Segré totalisent 6 places.
- **Hébergement temporaire d'insertion ALT Réfugié : 4 logements**, sur la ville de Segré, permettent d'accueillir 10 personnes ayant le statut de réfugiés.
- **Logement en sous location avec bail glissant et accompagnement léger : 5 logements** dont 4 sont localisés à Segré et 1 à Bourg-L'Evêque. Les associations Aide Accueil, Anjou Insertion Habitat, les Toits du Cœur interviennent pour l'accompagnement.

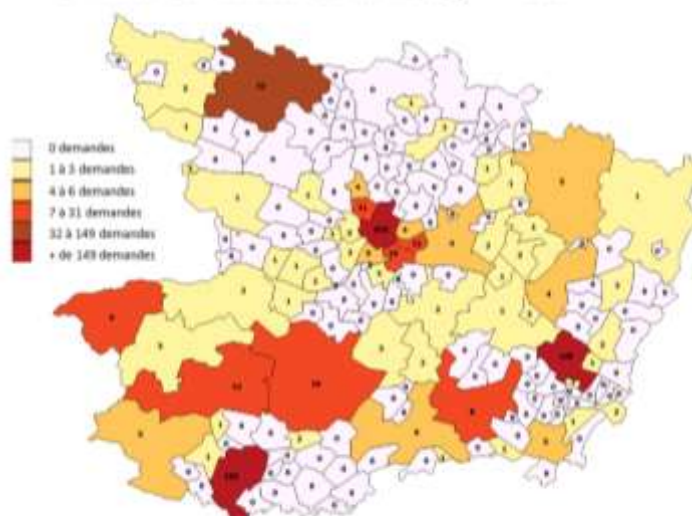
Les autres formes d'accueil et d'accompagnement comportent :

- **Les logements gérés par l'association Une Famille Un toit qui accueille et accompagne les personnes ou les familles en difficulté : 3 logements**, dont 1 est localisé à Aviré et 2 à Chazé-Henry. L'accompagnement social est mis en œuvre par l'association Anjou Insertion Habitat.
 - **Les quelques logements gérés par l'association L'Arbre Vert à Segré** qui permettent d'accueillir les personnes défavorisées, sans limitation de durée de résidence. Grâce à son Bric à Brac, l'association leur permet également d'avoir une activité.
 - **Le Centre d'Accueil et d'Orientation (CAO)** qui a été mis en place à Segré en octobre 2016. Géré par France Horizon, il est destiné à accueillir des personnes migrantes qui sont accompagnées dans leurs premières démarches de demande d'asile. Il compte 50 places.
 - **L'accompagnement social via les mesures Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)** au titre du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). En 2017, 47 ménages ont été accompagnés par l'UDAF en accompagnement « classique ».
 - **Les pré-mesures mobilisées pour aller chercher l'adhésion d'un ménage en risque d'expulsion**, n'ayant pas répondu aux propositions d'aide (outil mobilisé principalement dans le cadre des CCAPEX (Commission de Coordination de Prévention des Expulsions Locatives) : 6 ménages.
- **Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)** est chargé de coordonner l'orientation des personnes sans abri vers les dispositifs d'hébergement d'urgence, d'insertion, de logement accompagné sur l'ensemble du département. Il constitue une aide à la définition de solutions d'hébergement ou de logement adaptées selon les situations des personnes en difficulté.

Dans le cadre de sa fonction d'observatoire, il indique que sur le volet insertion, en 2018, le nombre de demandes reçues par le SIAO provenant d'ABC est de 37 (essentiellement de Segré en Anjou Bleu), ce qui est stable par rapport à 2017 (38 demandes). La moitié des demandes de la ville de Segré en Anjou Bleu proviennent de ménages réfugiés domiciliés au CAO (Centre d'Accueil et d'Orientation) ou à France Horizon.

- **Au total, l'accueil spécifique est essentiellement concentré sur la ville de Segré**, ce qui permet à ces personnes souvent dépourvues de moyens de locomotion de profiter des services proposés par la ville, mais interroge néanmoins sur les besoins dans les autres communes et communes déléguées.

Carte de la demande d'insertion selon la commune de résidence du ménage - 2018



Source : SIAO9 (statins) Excel / QGIS, 2018
 Note de lecture : 149 ménages résident sur la ville de Segré au moment de leur demande SIAO
 Note d'information : Les 88 demandes provenant d'autres départements ne sont pas comptabilisées (79 en 2017)

Par ailleurs, le territoire ne comporte pas de pension de famille, ni de résidence accueil (destinée à loger des personnes en souffrance psychique). La politique de l'Etat étant orientée vers la création de places, deux pensions de famille ont été réalisées à proximité, à Erdre-en-Anjou (11 places à Vern d'Anjou) et au Lion d'Angers (12 places). Actuellement, aucune demande de personnes en provenance d'ABC n'est recensée par le SIAO sur la liste d'attente pour ces établissements. Et sur les 143 personnes orientées vers une pension de famille ou une résidence d'accueil entre le 1^{er} janvier 2018 et le 24 mai 2019, seules 3 personnes résidaient dans l'arrondissement de Segré au moment de la demande. Toutefois, l'absence d'offre sur le territoire ne permet pas à la demande de s'exprimer clairement.

Ainsi, sur le territoire d'ABC, l'expression des besoins et son évaluation sont relativement limitées. En raison notamment de la faiblesse de l'offre d'hébergement (absence de pension de famille, de résidence accueil), et de la durée des délais d'attente jugés trop longs pour obtenir des mesures d'accompagnement social, les travailleurs sociaux ne transmettent pas l'ensemble des demandes au SIAO et au 115. Ils préfèrent trouver des solutions qui puissent répondre aux situations des personnes de manière plus rapide. Toutefois, la durée d'attente peut se réduire au regard du déploiement de l'offre sur le territoire et des possibilités de traitement accéléré de la demande existent pour certaines situations qui le nécessitent.

Demande locative sociale : contingent préfectoral

Au 1^{er} janvier 2018, le volume des demandes en cours relevant du contingent préfectoral s'élève à 1997 sur l'ensemble du département, soit 10,3% du total des demandes. Sur le territoire d'ABC, ce sont 66 demandes qui relèvent du contingent préfectoral, dont 64 au titre de la priorité 3⁵. En 2017, ce sont 57 demandes qui ont été satisfaites (sur 1968 dans le département) dont 29 au titre du contingent préfectoral de priorité 3. Aucune demande satisfaite ni en cours ne l'est au titre du DALO (Droit au logement opposable).

4.5.3 Logement et hébergement des jeunes

Outre les parcs locatifs privé et public classiques qui peuvent loger des jeunes, deux autres types d'accueil sont développés sur le territoire :

- **A Ombrée d'Anjou (Pouancé), à la Maison de services au public (MSAP), le Point Information Jeunesse, labellisé AIO (Accueil Information Orientation pour le logement des jeunes), accueille, informe et accompagne les jeunes, sur les sujets relatifs à la vie**

Logement temporaire pas cher – Pouancé Combrée

quotidienne notamment en matière de logement. Il gère également le **dispositif Logement solidaire**, mis en place fin 2010, qui permet à des jeunes en stage, apprentissage, emplois saisonniers, intérim, CDD, de trouver une chambre à faible coût chez l'habitant.

Actuellement, 12 propriétaires, le plus souvent âgés, proposent des chambres (et 3 logements autonomes), à Pouancé, Chazé-Henry, Saint-Michel-et-Chanveaux, La Prévière, Le Tremblay, Combrée. C'est Soliha 49 qui est chargé de la mise en relation entre le jeune

et le propriétaire, de la visite du logement à la première location, de la préparation du contrat de bail, de l'état des lieux de l'intermédiation si besoin. Les contrats de bail peuvent être de courte (1 semaine) ou de longue durée (en cas d'apprentissage). Les chambres sont louées entre 50€ et 60€



⁵ Contingent préfectoral – 3^{ème} degré de priorité : ne pas être contingenté dans les autres catégories et avoir un revenu fiscal de référence permettant l'accès au logement PLAI et avoir le statut d'occupation suivant : camping, caravanning, logé dans un hôtel, sans abri ou abri de fortune, logé chez un particulier, logé chez leurs parents ou enfants dès lors que la demande concerne un couple ou une famille.

la semaine et de 200€ à 240€ pour le mois. Aucun préavis n'est requis. Aucune difficulté particulière n'a été relevée à ce jour.

Lorsque le besoin du jeune ne correspond pas, le service peut l'orienter vers d'autres solutions : résidences Habitat Jeunes de Senonnes (à 7 kilomètres), de Segré (à 25 km), voire de Châteaubriant (à 16 km), ou encore au terrain de camping de Pouancé l'été.

Le service est parfois sollicité par les propriétaires et des jeunes hors communes auxquels il n'est pas possible de donner satisfaction.

- **A Segré-en-Anjou Bleu, La Résidence Habitat Jeunes Nelson Mandela**

, située face au lycée Blaise Pascal de Segré, accueille les jeunes de 16 à 30 ans qui démarrent dans la vie professionnelle : premier, emploi, apprentissage, stage, formation, ou en difficulté. Ouverte à la rentrée 2015, réalisée par Podeliha et gérée par l'association Iliade, elle comprend 20 logements meublés, avec sanitaires et salle de bain, prise téléphone et TV, dont 6 accessibles aux personnes à mobilité réduite, ainsi que des espaces collectifs. Un accompagnement socio-éducatif est mené si besoin pour faciliter l'autonomisation des jeunes et leur intégration sociale. Une certaine mixité d'occupation est recherchée. Les tarifs (avec APL) sont peu élevés : de 32€ à 69€ par mois toutes charges comprises. Les jeunes viennent essentiellement du Maine-et-Loire et 10% d'entre eux s'installent sur le territoire à leur départ. La résidence est bien identifiée par les entreprises locales qui orientent beaucoup de jeunes vers la structure. Etant dans l'impossibilité de répondre à l'ensemble des demandes, **l'association aimerait réaliser une extension d'une dizaine de logements.**



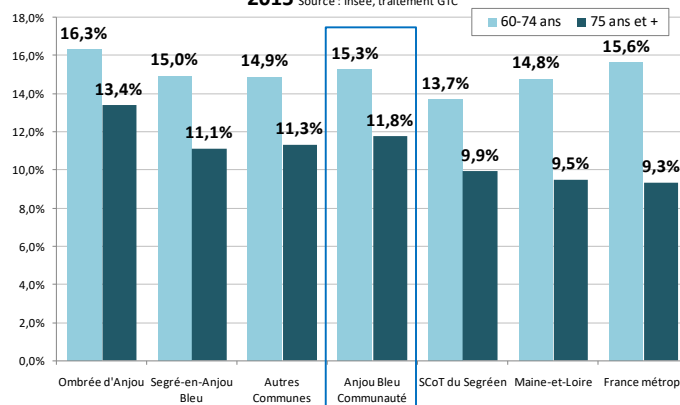
4.4.3 Personnes âgées et personnes en situation de handicap

Accroissement du nombre de personnes âgées

La tendance au vieillissement de la population se traduit par un accroissement du nombre de personnes âgées. En 2015, plus de 4000 habitants sont âgés de 75 ans ou plus, soit 250 en plus en 5 ans, pour un taux de 12% de la population totale, ce qui est 2,5 points supérieur à la moyenne nationale.

Les projections démographiques basées sur le modèle Omphale de l'Insee (Omphale 2017), indiquent que la population âgée de 65 ans et plus du département pourrait représenter 26,1% de la population totale en 2050, alors qu'elle pèse pour 18,3% en 2015. L'application de cette tendance au territoire d'Anjou Bleu Communauté, dont le poids des 65 ans et plus est déjà de 21,1% **conduirait à une augmentation de l'ordre de 1300 personnes de 65 ans et plus d'ici 2030.**

Taux de population de 60-74 ans et de 75 ans ou plus en 2015 Source : Insee, traitement GTC



Population âgée de 65 ans et plus Source : Insee, traitement GTC

Anjou Bleu Communauté	2015		Variation 2010-2015	
	Nombre	Taux	Totale	Par an
65-74 ans	3245	9,3%	454	91
75 ans et +	4084	11,8%	248	50
Total 65 ans et +	7329	21,1%	702	140

Développement des services

La volonté des personnes âgées et des personnes handicapées est de **vivre à domicile le plus longtemps possible**. Aussi, un certain nombre de **services se sont développés favorisant ce maintien à domicile** : services d'aide à la personne, portage de repas, transport, information... Le Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique (CLIC) de l'Anjou Bleu est un service d'information et d'accompagnement des personnes âgées et de leurs proches. Il se situe à Segré dans la Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) ouverte depuis 2015, qui accueille également la Maison pour l'Autonomie et l'Intégration des Malades d'Alzheimer (MAIA) ainsi qu'une trentaine de professionnels. A Candé, la commune porte un projet de Maison de Santé Pluridisciplinaire qui regrouperait une vingtaine de professionnels d'ici 2020 (avec à proximité une résidence seniors services de 17 logements individuels).

La mobilité étant un élément essentiel de l'autonomie, on peut citer le dispositif Voitur'âges, qui est un service de transport solidaire, fonctionnant essentiellement avec des chauffeurs bénévoles. L'objectif est de faciliter les déplacements de la vie courante, lutter contre l'isolement des personnes et créer du lien social et de la solidarité. En 2015, ce service a permis 2387 déplacements par 453 utilisateurs.

Le parc de logements

Le maintien à domicile nécessite souvent une adaptation du logement à la situation des personnes au fur et à mesure que survient le vieillissement, la perte de mobilité ou le handicap.

Dans le parc locatif HLM :

Les bailleurs sociaux réalisent des travaux d'adaptation des logements existants, au cas par cas, selon la demande des locataires. Les principales interventions concernent l'aménagement des salles de bain : remplacement de la baignoire par une douche, installation de barre d'appui ; parfois installation de volets roulants.

Une commission spécifique étudie toutes les demandes chez Podeliha, et celles qui sortent des critères pré établis (T3 occupés par des personnes âgées de plus de 60 ans) chez Maine-et-Loire Habitat. Dans le cadre des programmes de réhabilitation, les baignoires des T3 sont systématiquement remplacées.

Les logements neufs produits ces dernières années sont tous adaptés (loi sur le handicap⁶). Les bailleurs développent le concept « Vivre son âge » pour Maine et Loire Habitat, et le Label Habitat Senior Services (HSS+) pour Immobilière Podeliha et LogiOuest. Ces programmes de quelques logements souvent de type 2 ou 3 sont proposés pour permettre aux personnes âgées de se rapprocher des centres bourgs. Maine-et-Loire Habitat projette d'aller plus loin en s'orientant vers le logement connecté. Au total, dans le parc du bailleur Podeliha, 162 logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) et 20 logements sont accessibles et adaptés, sur la ville de Segré essentiellement. Par exemple, dans la Tour de la Loge à Segré, tous les logements sont accessibles (49 logements).

Le parc HLM est sollicité par toutes catégories de ménages, y compris les ménages âgés ou porteurs de handicap :

- Au 1^{er} janvier 2018, 111 demandes de logements locatifs sociaux, proviennent de ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus (dont 46 de 70 ans ou plus), ce qui représente un quart de la demande totale, soit 31% des demande de mutation et 21% de la demande externe. Et en 2017, 33 demandes ont été satisfaites, soit 15% du total des demandes satisfaites.
- Parallèlement, 52 demandes en cours (dont 28 demandes de mutation et 24 demandes externes), sont motivées par des questions de santé et de handicap (11% des demandes en cours), et 12 (6%) ont eu satisfaction en 2017.

Dans le parc privé :

Au travers des divers dispositifs mis en œuvre sur le territoire et sur l'ensemble du département, les aides de l'Anah contribuent à favoriser l'adaptation des logements des ménages âgés et / ou souffrant de handicap ayant des ressources modestes.

⁶ Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Dans le cadre de l'OPAH RU du centre bourg de Pouancé et de la région de Pouancé, 38 logements ont bénéficié d'aides en 2 ans et 4 mois d'opération, 18 dans le cadre du PIG départemental (en 2 ans et 1 mois), alors que les personnes âgées apparaissent plus réticentes sur le centre-ville de Segré et le centre bourg de Sainte-Gemmes d'Andigné.

D'autres formules d'habitat :

D'autres formules sont en cours de développement sur le territoire. Notons deux projets d'habitat partagé pour seniors, d'initiative privée, qui sont actuellement menés : au Bourg-d'Iré, une colocation accueillera 5 locataires dont 1 couple dès la mi 2019, et dans le centre bourg de Combrée, l'association Habit'âge porte un projet d'aménagement d'un immeuble inoccupé en 6 appartements seniors, comprenant des parties communes. Par ailleurs, le dispositif Logement Solidaire développé sur le secteur d'Ombrée d'Anjou, permet à quelques personnes âgées de bénéficier de menus services de la part des jeunes qu'elles hébergent dans leur logement.

Les structures d'hébergement

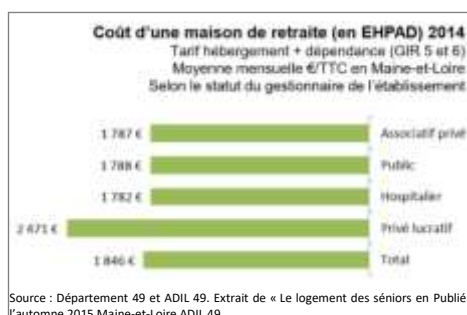
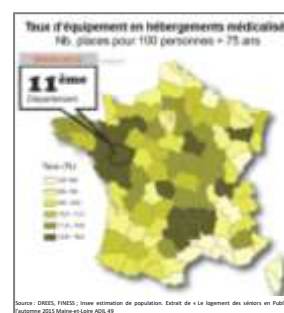
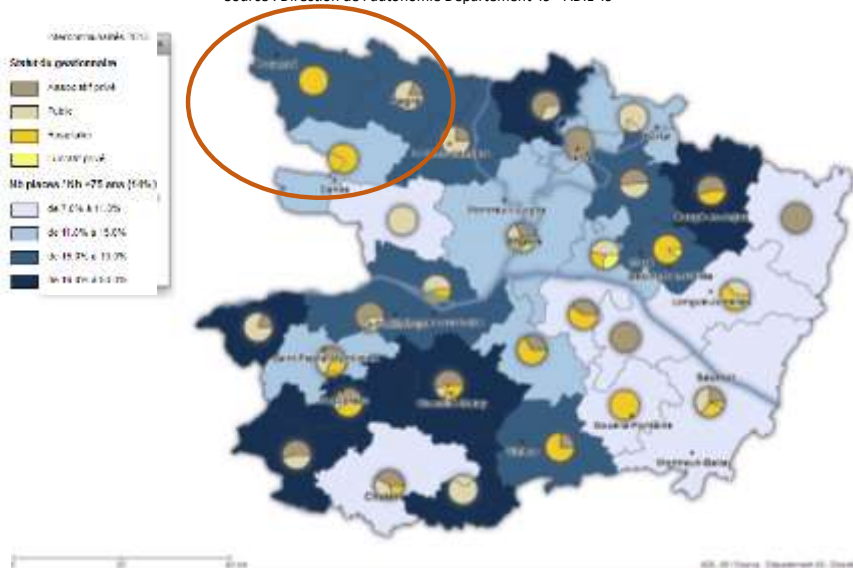
Personnes âgées

Avec 14 places pour 100 personnes âgées de 75 ans et plus, le département de Maine-et-Loire est l'un des mieux dotés de France en matière de structures d'accueil médicalisé, l'offre ayant été réorientée vers les places médicalisées et la grande dépendance à partir du milieu des années 2000.

Dans ce contexte, les anciennes communautés de communes des secteurs de Pouancé (15%) et de Segré (18%) apparaissent avec un taux d'équipement supérieur à la moyenne départementale, alors que l'offre est légèrement moins développée (13%) dans celui de Candé.

Taux d'équipement en EHPAD en 2016 (en accueil permanent) – Maine et Loire

Source : Direction de l'autonomie Département 49 - ADIL 49



Nombre de places en EHPAD et en EHPA - Anjou Bleu Communauté

Localisation		Type d'hébergement	Capacité lits total	Hébergement classique	USLD	Accueil temporaire	UPAD
Segré en Anjou Bleu	Noyant la Gravoyère	EHPAD privé habilité aide sociale - Résidence Ste Claire	64	41		2	21
	Segré	EHPAD public Le Val d'Oudon - Résidence Le Parc (en cours de transformation)	90	68			22
	Ste-Gemme-d'Andigné	EHPAD public Le Val d'Oudon - Résidence Les Tilleuls	90	86		4	
	Marans	EHPAD public Le Val d'Oudon - Résidence Félicité (va fermer ses portes)	40	40			
	St Martin-du-Bois	EHPAD public Le Val d'Oudon - Résidence Les Charmes	60	42		4	14
Ombrée d'Anjou	Pouancé	EHPAD CH Domaine de la Prévalaye	222	82			
		EHPAD CH Domaine du Lac		24	36		
		EHPAD CH Domaine des 3 Chênes		80			
		EHPA Résidence du Parc	65	60 logements		1	
Combrée	EHPA Foyer logement Henri Douet	80	74 logements				
Autres	Candé	EHPAD CH	123	111		2	10
ABC	Total		834	574		13	

Autres types d'accueil

Segré en Anjou Bleu	Segré	Résidence Hisia	65 appartements (1/2 en T1et 1/2 en T2)
---------------------	-------	-----------------	--

UPAD : Unité pour personnes âgées désorientées. USLD : Unité de soins longues durées. CH : Centre hospitalier

Source : Département 49 Direction de l'autonomie-traitement ADIL 49, Sites internet, Communes

Au total, le territoire d'Anjou Bleu Communauté compte 9 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) totalisant 689 places et 2 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA) comprenant 145 places. Mais des transformations sont en cours : la résidence Félicité à Marans va fermer ses portes et les 40 résidents seront transférés à Segré dans la résidence du Parc. Celle-ci, qui accueille 90 résidents, est en cours de déconstruction – reconstruction et sera dotée de 10 places supplémentaires. Au total, d'ici 2021, le territoire comportera donc 8 EHPAD qui proposeront 699 places.



Aucun EHPAD ne relève du secteur privé lucratif, aussi, les coûts de ces structures sont relativement modérés, ce qui est un élément essentiel compte tenu du niveau de ressources des habitants. Toutefois une augmentation des tarifs est attendue suite à la reconstruction de la résidence du Parc à Segré.

Personnes en situation de handicap

Etablissement d'hébergement pour adultes handicapés - Anjou bleu Communauté

Source : Maison Départementale de l'Autonomie et sites internet

Localisation		Type d'hébergement	Association gestionnaire	Nombre de places
Ombrée d'Anjou	Pouancé	Foyer de Vie (FO)	ESPACES	22
		Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM)		11
Segré en Anjou Bleu	Segré	Maison d'Accueil Spécialisée (MAS)		49
	Noyant la Gravoyère	Foyer d'Hébergement Le Petit Plessis	AAHAHA	24
Total				106

ESPACES : Etablissement Public Médico-Social Autonome

AAHAHA : Association d'Aide aux Ha, dicapés Adultes du Haut Anjou

En matière d'accueil des personnes handicapées, l'Etablissement Service Public d'Accompagnement Educatif et Social dont le siège est à Pouancé et l'Association d'Aide aux Handicapés Adultes du Haut Anjou à Noyant-la-Gravoyère gèrent différents services sur le territoire à Ombrée d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu.

Deux Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT) permettent à des personnes en situation de handicap de travailler dans les domaines du nettoyage, de l'entretien, des espaces verts, du recyclage, et de la restauration.

Aujourd'hui, les structures d'hébergement totalisent 106 places. Pour améliorer la qualité de vie des résidents, le foyer d'Hébergement Le Petit Plessis à Noyant-la-Gravoyère, qui accueille les résidents travaillant en ESAT, a été entièrement restructuré en 2013, et le foyer de vie à Pouancé a également fait l'objet de transformation.

L'espérance de vie des personnes handicapées augmentant, ces structures sont confrontées à une évolution des besoins et des attentes des personnes.

Aussi, ces deux associations sont engagées dans une **démarche visant le développement de l'habitat inclusif**. Cela répond aux orientations stratégiques nationales et régionales qui sont tournées vers la promotion d'une société plus inclusive : la circulaire du 2 mai 2017⁷ envisage la diversification des modalités d'accueil et d'accompagnement des personnes handicapées pour leur permettre d'évoluer dans un parcours « à la carte » en milieu ordinaire et en favorisant « des dispositifs souples et modulaires pour mieux répondre à la diversité des besoins ».

Les objectifs et projets des deux associations sont les suivants :

- **L'association ESPACES** a répondu à un **appel à manifestation d'intérêt** adressé aux organismes gestionnaires de maison d'accueil spécialisé (MAS), porté par l'Agence Régionale de la Santé (ARS). Le projet présenté par l'association consiste en la réalisation de **2 studios tests de plain-pied**, équipés en matière de domotique, localisés près de la MAS à Segré, comprenant une plateforme de services. L'ARS indiquera en juin 2019 si le dossier est validé ou non. Parallèlement, l'association a l'intention de développer également ce genre de formule pour les personnes vieillissantes, vivant au foyer de vie à Pouancé, qui, lorsqu'elles atteignent 60 ans, sont orientées le plus souvent en EHPAD, structure peu adaptée à leur situation.
- **L'association AAHAHA** est confrontée à une saturation de l'établissement : devant l'impossibilité de faire sortir les résidents qui pourraient vivre en milieu ordinaire, de nouveaux résidents souhaitant travailler dans l'ESAT ne peuvent intégrer la structure. Une réflexion est donc engagée pour déterminer quelles solutions pourraient être envisagées pour loger de manière adaptée et plus autonome des personnes jeunes travaillant dans l'ESAT, ainsi que des personnes vieillissantes. Une forme possible pourrait être un groupement de 4 ou 5 logements comprenant une salle commune, réalisé par un bailleur social.

Face à l'évolution des besoins exprimés par les personnes en situation de handicap, il convient de prendre en compte la diversité des aspirations des personnes.

4.4.4 Gens du voyage

Le nouveau schéma départemental des gens du voyage, arrêté en décembre 2018, couvre la période 2018-2023. Les enjeux concernent l'amélioration et le fonctionnement des aires d'accueil, la satisfaction des besoins en habitat, et l'insertion des gens du voyage dans la société.

Aujourd'hui, deux aires d'accueil existent sur le territoire à Ombrée d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu, alors que les réflexions concernant la création d'une aire d'accueil sur l'ex-canton de Candé n'ont pas abouties. Les deux aires d'accueil, conformes aux normes et inscrites au schéma, sont localisées dans les communes déléguées de :

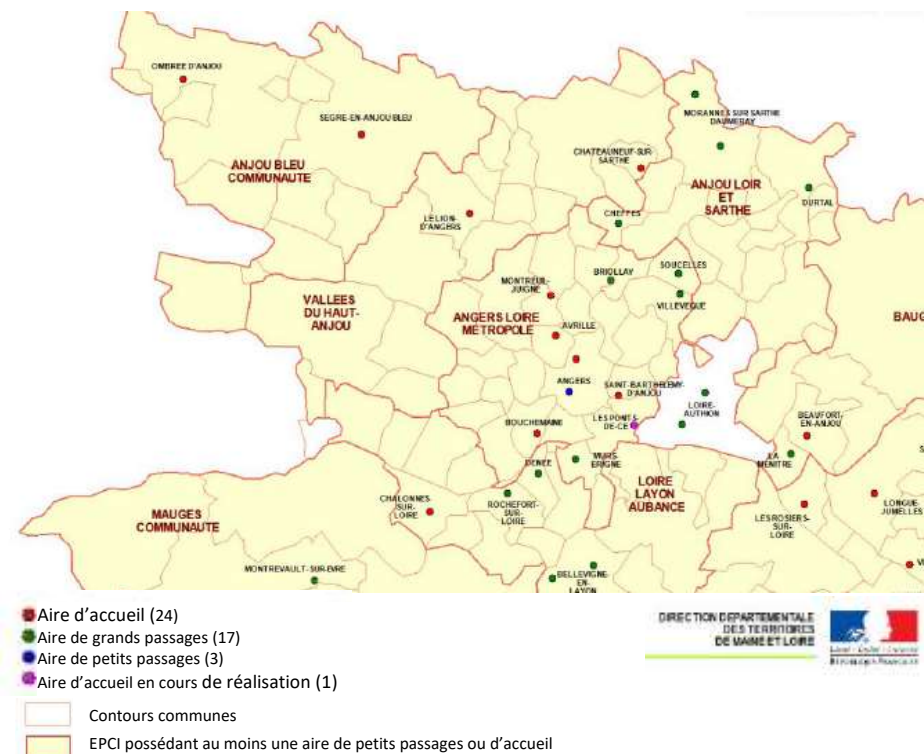
- **Pouancé : aire comprenant 6 places caravanes** réparties sur 6 emplacements.
- **Segré : aire comprenant 10 places caravanes** réparties sur 4 emplacements.

⁷ Circulaire n° DGCS/3B/2017/148 du 2 mai 2017 relative à la transformation de l'offre d'accompagnement des personnes handicapées

Les taux moyens annuels d'occupation de ces aires, recensés en 2015 et 2016 sont plutôt faibles : 5% et 48% sur l'aire de Pouancé, 13% et 9% sur celle de Segré. Les séjours sont de très courte durée, en 2016, toutes les personnes accueillies sont restées moins de 15 jours.

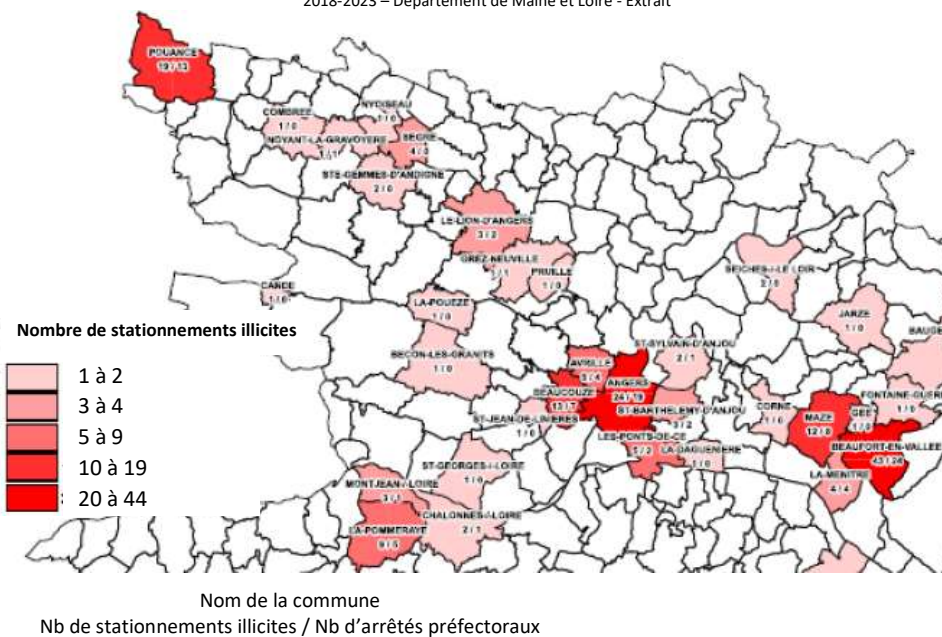
Localisation des structures d'accueil des gens du voyage

Source : DDT Maine-et-Loire – 02/2017 – Mission Développement Durable et Connaissance des Territoires Source : IGN GEOFLA DDT 49 SHV - Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2023 – Extrait de Département de Maine et Loire



Bilan des stationnements illégaux connus par les services de la Préfecture de Maine-et-Loire entre 2013 et 2016

Source : Préfecture, CD 49. Réalisation : CD 49 (Janvier 2017) – Extrait de Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2023 – Département de Maine et Loire - Extrait



Le schéma souligne que les familles qui stationnent sur le territoire sont majoritairement domiciliées en Mayenne et qu'elles ont l'habitude de s'arrêter alternativement sur les aires et sur des zones non dédiées,

malgré la disponibilité des aires. La carte du bilan des stationnements illicites connus par les services de la Préfecture (ne témoigne pas des situations hors procédures) montre, en effet, que plusieurs communes sont concernées. En 2016, 248 jours d'occupation illicite ont été comptabilisés à Segré-en-Anjou sur la zone de l'Ebeaupinière ce qui est supérieur aux 189 jours d'occupation de l'aire d'accueil ; et 19 jours sur les communes extérieures. Ainsi, entre 2013 et 2016, les services de la Préfecture ont été saisis 29 fois pour une demande de mise en demeure (27 fois à Segré-en-Anjou Bleu : zone de l'Ebeaupinière principalement, 1 fois à Ombrée d'Anjou : commune déléguée de Combrée et 1 fois à Candé). En octobre 2018, la gestion des 2 aires a été confiée, pour une année, à la Société de Gestion des Aires d'Accueil « L'Hacienda ». Les premiers mois de fonctionnement semblent indiquer une amélioration du taux d'occupation. Et les tarifs des droits d'entrée et de séjour applicables aux deux aires d'accueil ont été harmonisés.

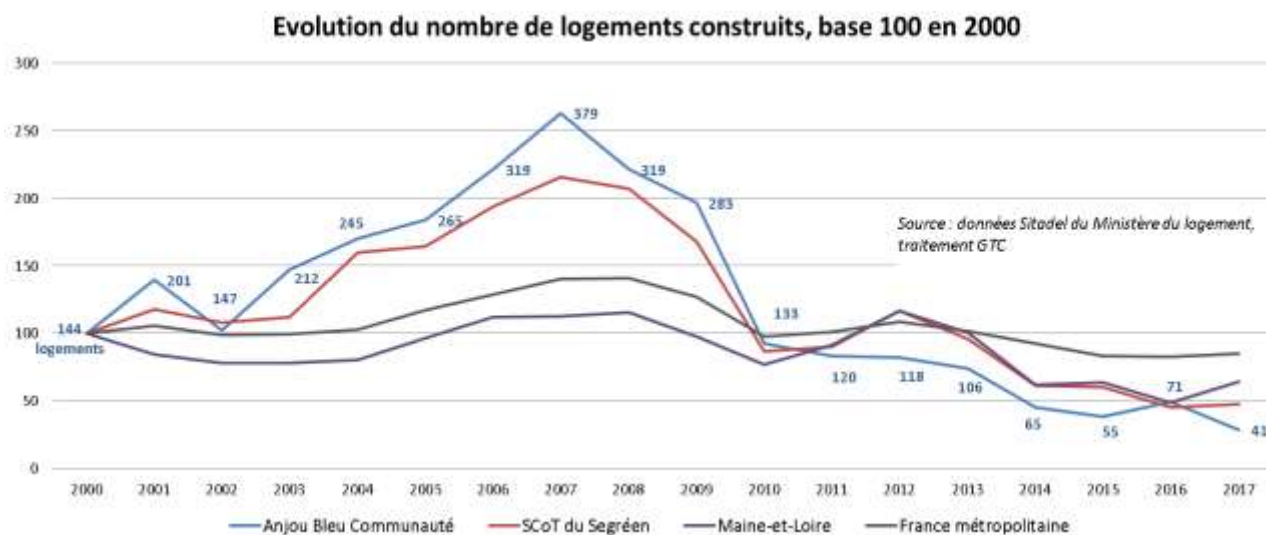
En matière d'accueil de grand passage, le territoire ne dispose pas de terrain dédié. Mais une fois par an en moyenne, une mission religieuse réunissant 40 à 50 caravanes stationne sur la zone de l'Ebeaupinière à Segré-en-Anjou Bleu. Ces occupations n'occasionnent pas de réelles difficultés, si ce n'est la gestion des déchets. L'identification d'un terrain pourrait néanmoins être étudiée pour l'accueil estival.

Parmi les objectifs du schéma, figure la réalisation d'un **règlement intérieur des aires d'accueil unique et uniforme sur l'ensemble du département**. Il rappelle également que **toutes les communes doivent identifier dans les documents d'urbanisme un terrain pour la halte de courte durée** (minimum 48 heures) afin de répondre à la liberté constitutionnelle d'aller et venir. Il peut s'agir d'un terrain naturel ou d'un parking. Ces terrains ne sont pas réservés aux gens du voyage. **La collectivité doit également engager l'animation et le suivi du projet social local**, afin de contribuer à favoriser l'intégration des gens du voyage.

Par ailleurs, aucun terrain familial pour les familles en recherche d'ancrage, en voie de sédentarisation n'existe sur le territoire.

5. PRODUCTION DE LOGEMENTS ET FONCIER

5.1 Faible production de logements neufs



Taux de construction 2015-2017 parmi les logements existants

Nombre de logements construits en moyenne par an	1999-2010	2010-2015	2015-2018
Anjou Bleu Communauté	233	108	56
SCoT hors Anjou Bleu Communauté	262	200	119
SCoT de l'Anjou Bleu	495	309	174

Source : Sitadel



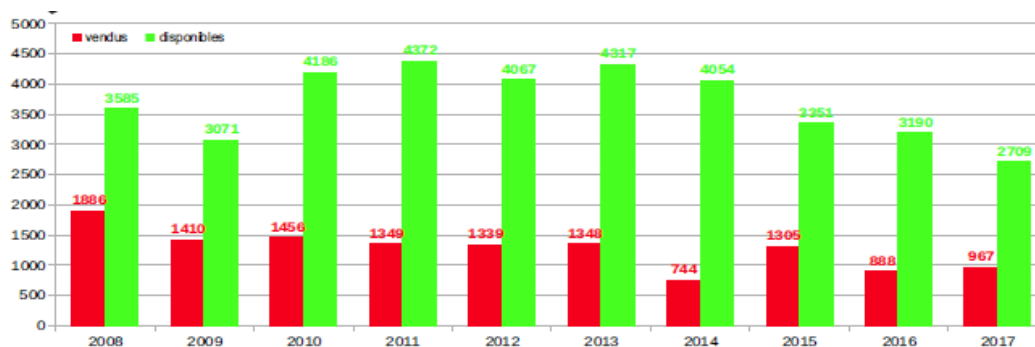
Après le pic particulièrement fort de construction de logements neufs observé dans les années 2000, comme dans de nombreux territoires, la baisse de la production est sensible dès 2010. Elle continue de s'atténuer dans les années qui suivent. **Ainsi, le nombre de logements construits, qui était de 233 en moyenne par an de 1999 à 2010, est passé à 108 de 2010 à 2015, alors qu'il est de 56 depuis 2015. L'année 2017 n'enregistre pas de réelle reprise.** La chute est moins marquée dans la Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou, qui bénéficie davantage de la proximité d'Angers.

Ainsi, l'objectif de production affiché dans le SCoT qui est de 235 en moyenne par an (qui comprend la récupération de logements vacants et les logements produits par changement de destination) est loin d'être atteint pour le moment.

5.2 Lotissements : 12 ans de stock

Evolution des ventes et des disponibilités sur les 10 dernières années – Maine et Loire

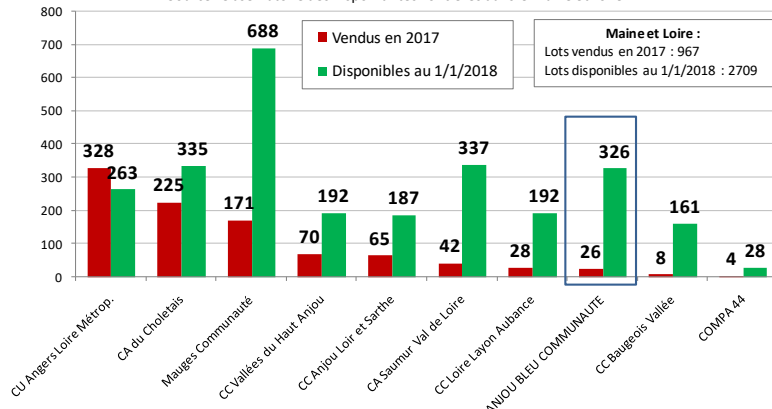
Source : Observatoire des Disponibilités Foncières dans le Maine et Loire dans les lotissements communaux, privés et dans les Zones d'Aménagement Concerté - Situation au 01/01/2018 - DDT de Maine et Loire Service Urbanisme Aménagement et Risques



L'évolution de la construction se lit également au travers de la commercialisation des lotissements. Dans le département, le nombre de ventes annuelles est quasiment divisée par 2 entre 2008 (1886 ventes) et 2017 (967 ventes). Aujourd'hui, les ventes se concentrent sur les agglomérations Angevine et Choletaise et dans les Mauges.

Lotissements : nombre de lots vendus en 2017 et nombre de lots disponibles au 1/1/2018

Source : Observatoire des Disponibilités Foncières dans le Maine et Loire



Délai d'écoulement des stocks au rythme moyen de consommation des 3 dernières années - Au 1/1/2018 - Territoires des SCoT

Pays des Vallées d'Anjou	16 ans
Grand Saumurois	9 ans
Anjou Bleu	6 ans
Mauges	4,5 ans
Agglo. Choletaise	2,5 ans
Pôle métrop. Loire Angers	1,5 ans

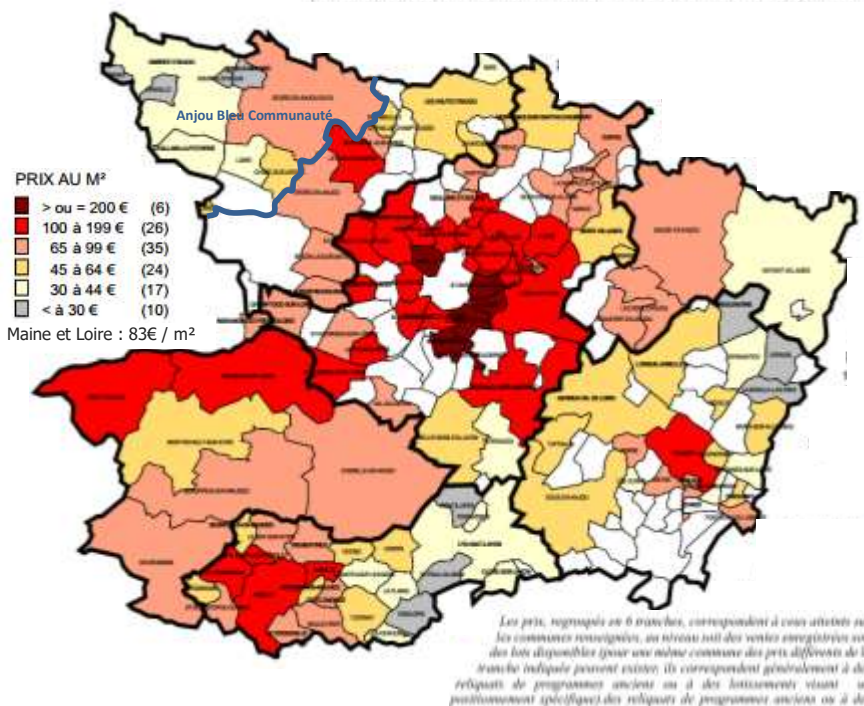
Source : Observatoire des Disponibilités Foncières dans le Maine et Loire dans les lotissements communaux, privés et dans les Zones d'Aménagement Concerté - Situation au 01/01/2018 - DDT de Maine et Loire Service Urbanisme

Sur le secteur d'Anjou Bleu Communauté, le rythme des ventes est particulièrement faible actuellement. **Dans les lotissements en cours, 26 lots ont été vendus en 2017, alors que 326 lots sont disponibles au 1^{er} janvier 2018, soit un délai d'écoulement des stocks de 12,5 ans.** Ce qui est très élevé, comparativement à la moyenne départementale qui est de 2,8 ans et à la moyenne de l'ensemble du territoire du SCoT d'Anjou Bleu Communauté qui est de 6 ans.

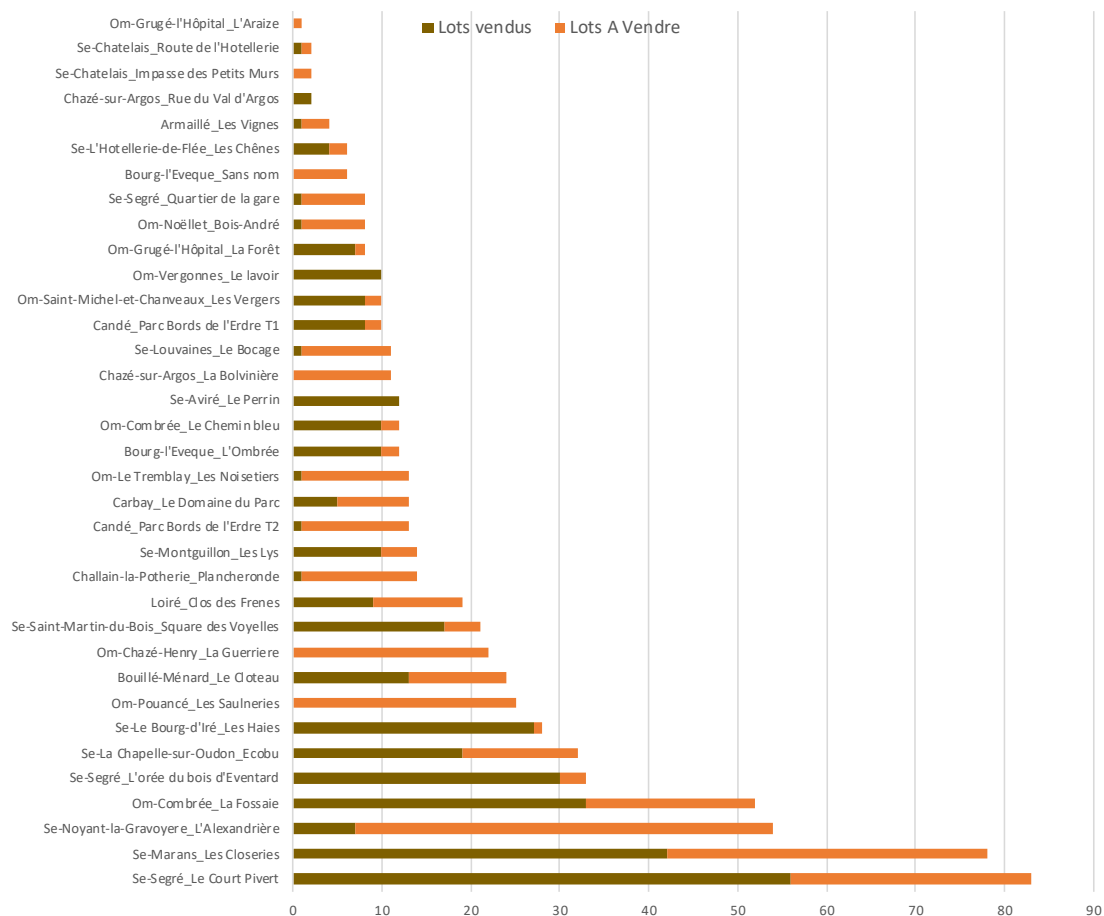
La fourchette de prix des lots est très étendue dans le département et tend à augmenter : de 18€/m² dans le nord-ouest du département à 263€/m² dans la première couronne angevine, pour aboutir à un prix moyen de 83€/m² en 2017, soit 8€ de plus qu'en 2015. Entre lotissements communaux et lotissements privés, l'écart de prix est très important : 57€/m² en moyenne pour les premiers et 105€/m² pour les seconds. **Sur le territoire du SCoT Anjou Bleu, le niveau des prix est plus raisonnable avec un prix moyen de 54€/m² en 2017.**

Prix moyens des lots des lotissements en 2017, en Maine et Loire

Source : Observatoire des Disponibilités Foncières dans le Maine et Loire dans les lotissements communaux, privés et dans les Zones d'Aménagement Concerté - Situation au 01/01/2018 - DDT de Maine et Loire Service Urbanisme Aménagement et Risques



Dimension des opérations selon le nombre de lots, en distinguant les lots vendus et les lots à vendre au 01/01/2018

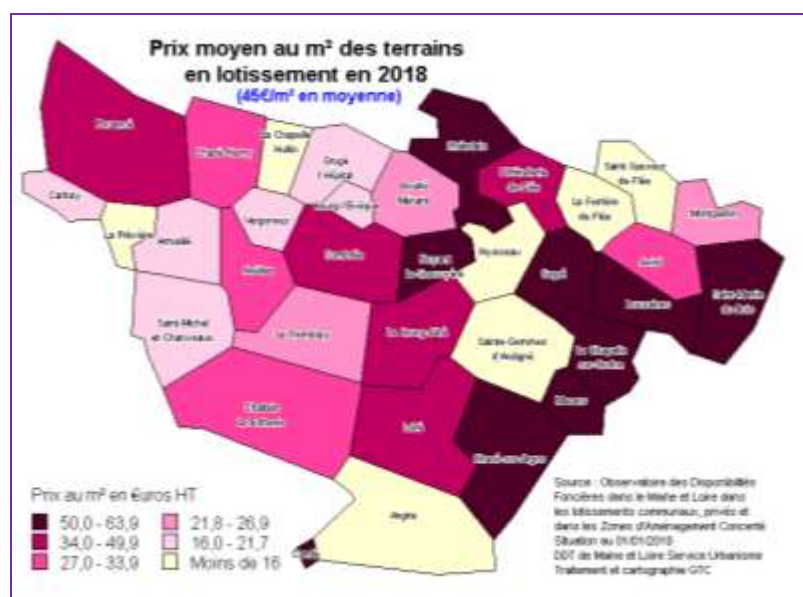
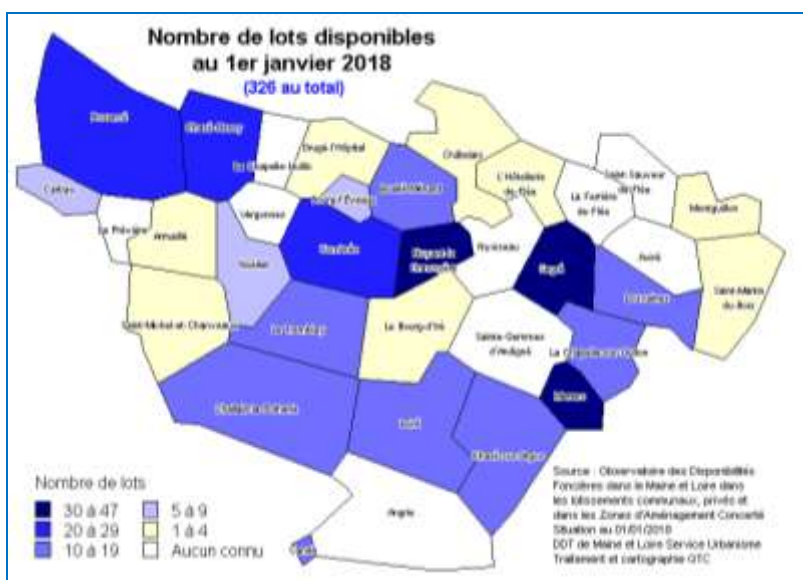


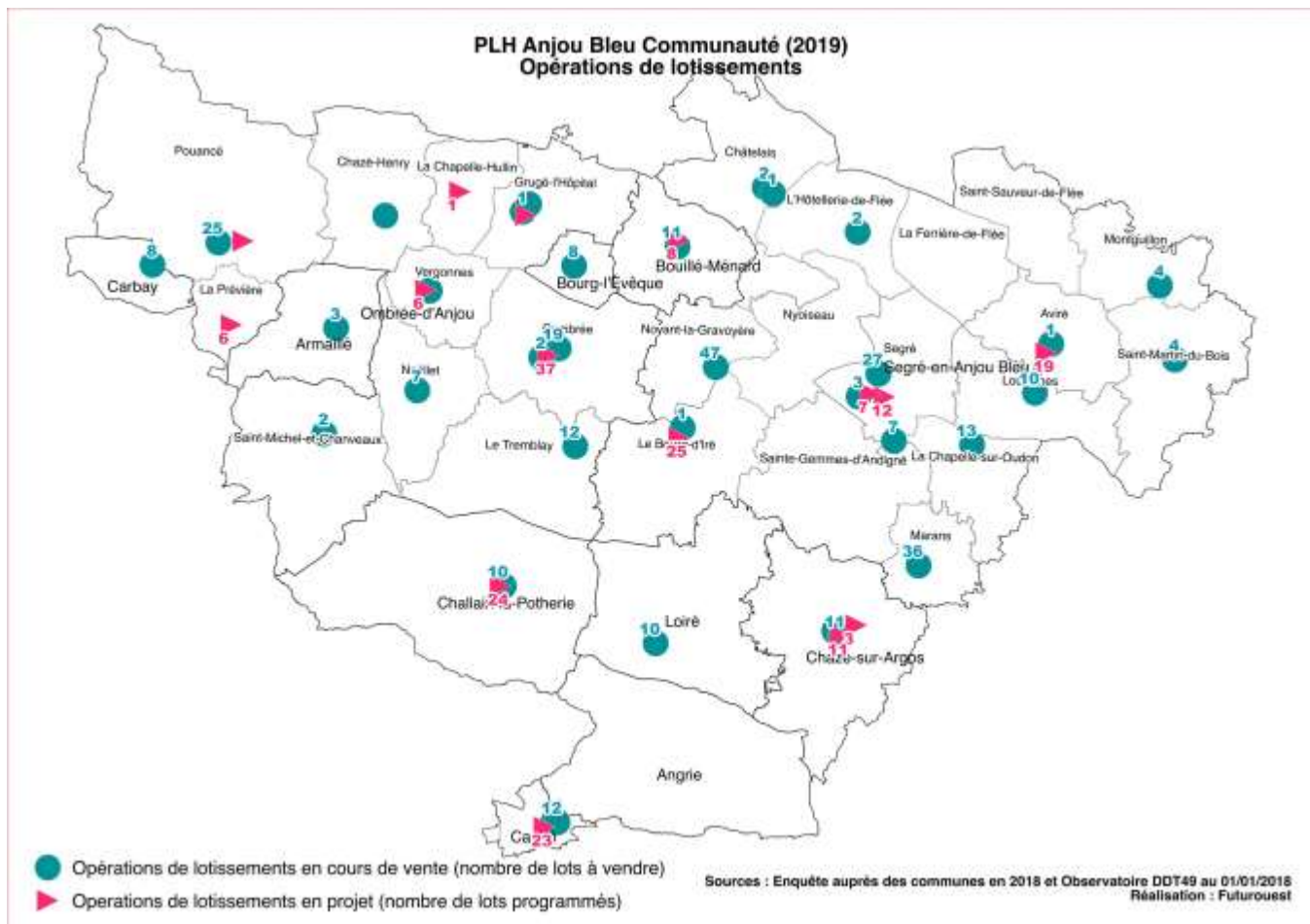
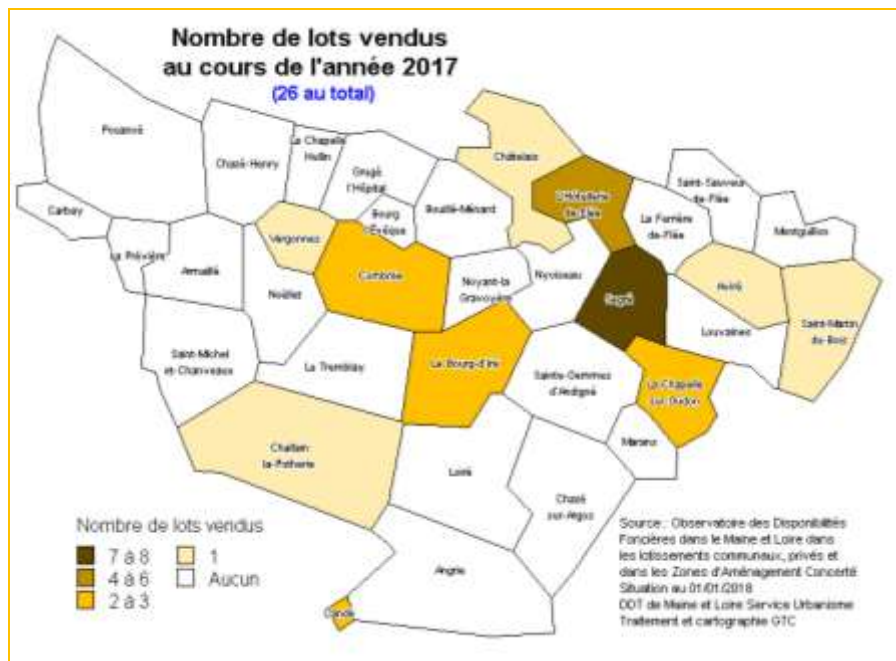
Sur le territoire d'Anjou Bleu communauté, dans les 35 opérations en lotissements qui sont en cours de commercialisation identifiées par la DDT49, les 326 lots à vendre au 1^{er} janvier 2018 sont répartis **dans 26 bourgs différents. Une forte hétérogénéité est constatée au niveau de la taille des lotissements et du niveau de commercialisation.**

Les trois quarts des communes et communes déléguées disposent d'une offre sur leur territoire, avec 3 communes (Noyant-la-Gravoyère, Segré et Marans) qui disposent de plus de 30 lots disponibles chacune. Un grand nombre de ces opérations a été lancé, alors que la conjoncture était encore favorable. Mais en 2017, seules 11 communes ou communes déléguées ont vendu de 1 à 8 lots, et aucune n'a vendu plus de 8 lots.

Les prix sont relativement variés : entre la commune déléguée de Segré (de l'ordre de 50€ HT à 55€ HT / m² en moyenne, jusqu'à 93€ HT / m² dans le quartier de la Gare), et certaines communes rurales (moins de 30€ HT / m², voire 12€ HT / m² au minimum à Grugé-l'Hôpital), l'écart est très important. Ainsi, le niveau de prix des lots montre un contraste entre l'Ouest et l'Est du territoire, avec le secteur d'Ombrée-d'Anjou où ils sont moins élevés que dans Segré en Anjou Bleu.

Au total, **si le prix moyen du foncier des lots se situe aux alentours de 38€/m² (HT) en 2016-2017**, il s'avère que des opérations à un prix inférieur rencontrent des difficultés pour se commercialiser, alors que des opérations à un prix 2 à 3 fois plus élevé sortent.





Par ailleurs, 13 communes indiquent avoir un projet de lotissement à plus ou moins longue échéance.

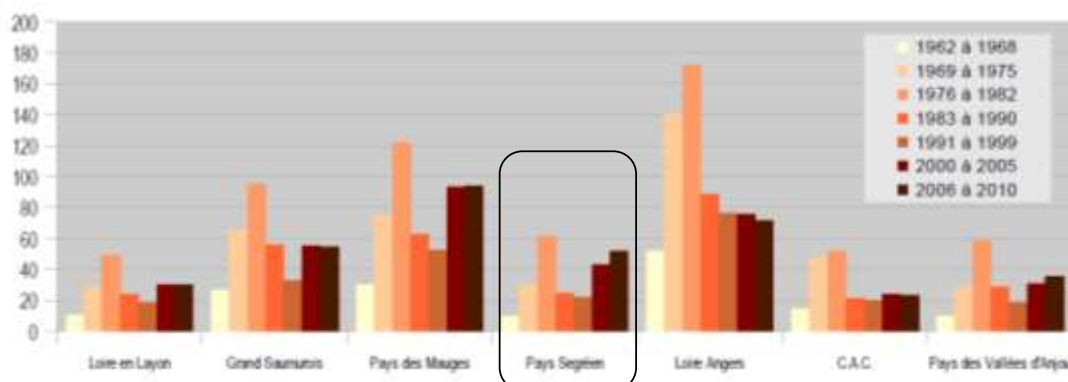
Avant de lancer la réalisation de nouveaux lotissements, coûteux pour les collectivités car d'initiative communale fréquemment, il s'agit de favoriser l'écoulement des stocks, de limiter les effets de concurrence et de concentrer les efforts sur les produits qui font aujourd'hui défaut.

5.3 Consommation foncière

5.3.1 Objectifs de consommation foncière du SCoT

Evolution de la consommation annuelle moyenne d'espace par SCoT destiné à l'habitat en hectares

Source : « Consommation d'espace – Maine-et-Loire – Novembre 2014 » DDT Service Urbanisme Aménagement Risques



Comme dans le reste du département, la période la plus consommatrice en foncier destiné à l'habitat sur le territoire du SCoT porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Segréen, correspond aux années 1976-1982 : 60 hectares en moyenne par an. Par la suite, le fort développement de l'accès à la propriété a entraîné une consommation foncière presque comparable de 2000 à 2010.

Aujourd'hui le SCoT fixe à 362 hectares par an pour l'ensemble de l'Anjou Bleu, les besoins en surface à bâtir en extension, entre 2017 et 2030, soit 28 hectares en moyenne par an. Pour parvenir à ce résultat, des objectifs minimaux de localisation dans les enveloppes urbaines de la construction neuve ont été retenus :

- Pour tous les pôles (pôles d'ABC : Segré, Candé, Pouancé, Combrée, Noyant-la-Gravoyère) : 20% au moins des logements à produire,
- Pour les communes hors pôles : 10% au moins des logements à produire.

Ces objectifs sans être extrêmement ambitieux s'inscrivent néanmoins dans une nouvelle optique. Même s'il existe encore une demande ponctuelle pour de grands terrains (supérieurs à 2000 m², pour mettre des animaux notamment), les ménages cherchent de plus en plus des parcelles autour de 400-600 m², voire moins dans certains cas, pour des raisons de coût et de temps passé à l'entretien.

5.3.2 Suivi de la consommation foncière : Schémas d'Aménagement Communautaire et Plans d'Action foncière

Les Schémas d'Action Communautaire (SAC) et Plans d'Action Foncière (PAF) qui couvrent l'ensemble du territoire d'Anjou Bleu Communauté, ont été actualisés par Anjou Urbanisme Durable en 2019. L'objectif de ces documents qui couvrent les communes de Segré-en-Anjou Bleu, d'Ombree d'Anjou et du secteur du Candéen, est « d'aider les élus du territoire à impulser des démarches d'urbanisme durable afin :

- de limiter l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles,
- d'apporter une réponse adaptée aux besoins en logements,
- d'identifier les secteurs les plus pertinents susceptibles de bénéficier du dispositif départemental de portage foncier. »

Pour chaque commune et commune déléguée, les sites pouvant accueillir de nouvelles opérations d'aménagement pour l'habitat ont été déterminés. Chacun a fait l'objet d'analyses portant sur les

opportunités ou contraintes à un éventuel aménagement, et de préconisations selon quatre typologies foncières :

- Réhabilitation : parcelles portant du bâti assez dégradé qui pourrait faire l'objet de travaux d'amélioration voire de démolition/reconstruction.
- Redensification : grandes parcelles sans caractère patrimonial avéré, dans l'enveloppe urbaine, qui pourraient faire l'objet d'aménagements.
- Renouvellement : parcelles non bâties et propices à la construction de nouvelles habitations, dans l'enveloppe urbaine.
- Extension : parcelles hors de l'enveloppe urbaine, destinées à accueillir des opérations d'habitat, selon les projets des élus.

RECAPITULATIF DES ZONES POTENTIELLEMENT URBANISABLES

(en prenant en compte le travail d'analyse et de synthèse d'Anjou Urbanisme Communauté)

Source : Schéma d'Aménagement Communautaire / Plan d'Action Foncière Anjou Bleu Communauté - Rapport final - Mars, avril 2019

SEGRE EN ANJOU BLEU	Surface (ha)	Potentiel constructible	Caractéristiques
Total potentiels dans l'enveloppe urbaine	26,68	439	Soit 28% des objectifs du SCoT
Total zones d'extension	103,34	1709	
Synthèse (consommation foncière et potentiel)	103,34	2148	
Objectifs du SCoT 2017-2030	Foncier maximum à consommer	Objectif de production de logements	Soit 121 logements à produire en moyenne par an
	88 ha	1573	

EX COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE CANDE	Surface (ha)	Potentiel constructible	Caractéristiques
Total potentiels dans l'enveloppe urbaine	9,75	119	Soit 21% des objectifs du SCoT
Total zones d'extension	35,48	506	
Synthèse (consommation foncière et potentiel)	35,48	625	
Objectifs du SCoT 2017-2030	Foncier maximum à consommer	Objectif de production de logements	Soit 44 logements à produire en moyenne par an
	35,52 ha	566	

OMBREE D'ANJOU	Surface (ha)	Potentiel constructible	Caractéristiques
Total potentiels dans l'enveloppe urbaine	22,90	403	Soit 80% des objectifs du SCoT
Total zones d'extension	13,73	197	
Synthèse (consommation foncière et potentiel)	13,73	600	
Objectifs du SCoT 2017-2027	Foncier maximum à consommer	Objectif de production de logements	Soit 50 logements à produire en moyenne par an
	20 ha	502	

Ainsi pour chaque commune et commune déléguée, le bilan et l'analyse des possibilités d'urbanisation réalisés constituent un guide relativement précis permettant d'aider les élus dans leurs prises de décision. Il convient de mettre à jour régulièrement cet outil pour le maintenir opérationnel.

Au total, sur l'ensemble d'Anjou Bleu Communauté, le foncier maximum à consommer est de 11 hectares par an pour la production de 215 logements par an. Les potentiels constructibles dans l'enveloppe urbaine permettent de répondre à 80% des objectifs en termes de production de logements dans la commune d'Ombree d'Anjou, de 28% dans celle de Segré en Anjou Bleu et de 21% dans l'ex communauté de communes du Canton de Candé. Une réflexion sur les potentiels en renouvellement urbain en parallèle des zones d'extension, ainsi que sur les possibilités de redensification à partir de la division parcellaire est préconisée, notamment dans le cadre d'un futur PLU intercommunal.

5.4 Production locative sociale

Financements autorisés passés :

Sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté, durant les 11 années de 2007 à 2017, **le financement autorisé⁸ de logements sociaux concerne 476 logements**. Il s'agit de :

- **320 logements ordinaires**, dans les communes de Bouillé-Ménard (5 logements), Bourg-l'Évêque (6 logements), Candé (49 logements), Ombree d'Anjou (20 logements) et Segré-en-Anjou Bleu (240 logements). Parmi ces logements :
 - o **84 sont en acquisition amélioration, soit 26%**, ce qui est élevé (4% dans le département), en raison de 2 opérations anciennes (année de gestion de 2007) à Candé et à Segré-en-Anjou Bleu.
 - o **47 logements sont des Prêt Social Locatif Accession (PSLA)** : 45 à Segré-en-Anjou Bleu dont une grande partie a finalement été transformée en locatif social du fait de l'absence de candidat et 2 à Ombree d'Anjou.
- **20 logements en résidence sociale (PLAI)** : résidence pour jeunes Nelson Mandela à Segré-en-Anjou Bleu ouverte en 2015.
- **136 logements (PLUS et PLS) en logements foyers** (33 à Ombree d'Anjou et 103 à Segré-en-Anjou Bleu).

Plus que dans l'ensemble du département, **le financement des logements locatifs sociaux ordinaires** (hors logements foyers, résidence sociale...) **est en sensible diminution sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté. Il est passé de 50 logements en moyenne par an de 2007 à 2011, à 12 de 2012 à 2017**, ce qui est conforme à l'absence de tension sur

Financements autorisés de logements sociaux (ordinaires, hors résidence), entre 2007 et 2017 à Anjou Bleu Communauté, par an	2007-2011	2012-2017
Anjou Bleu Communauté	50	12
Maine et Loire	1582	1165

ADIL 49 / Source : DDT 49, Sisal

ce marché.

Ce sont essentiellement des financements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) qui sont utilisés : 70% de l'ensemble sur la période 2007-2017. Le poids des PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est plutôt faible (12% de l'ensemble), alors que 74% des ménages demandeurs d'un logement en 2017 ont un niveau de ressources leur permettant de prétendre à cette catégorie de logement (dont le loyer est le plus modeste). En revanche, très peu de logements sont financés en PLS (Prêt Locatif Social), le marché se prêtant très peu à ce type de produit. A titre d'exemple, les plafonds de ressources

Répartition par type des financements autorisés de logements sociaux de 2007 à 2017 (logements ordinaires hors PSLA)

Anjou Bleu Communauté	Nombre	Taux
PLS	9	3%
PLUS	199	62%
PLAI	38	12%
PLUS-CD	27	8%
PSLA	47	15%
Total	320	100%

Source : ADIL 49 / DDT 49, Sisal

⁸ Il s'agit des financements autorisés de logements sociaux (de la source Sisal), et non de la production. Certains projets de construction peuvent ne pas aboutir et être annulés.

annuels requis en 2019 pour une personne seule est de 11 342€ pour un PLAI, de 20 623€ pour un PLUS et de 26 810 € pour un PLS (voir en annexe l'ensemble des plafonds de ressources).

Opérations en projet :

Podeliha dispose de 2 réserves foncières qui sont étudiées, mais n'a pas de projet de livraison neuve pour 2019 et 2020, sauf une opération pour seniors à Candé. Maine-et-Loire Habitat a plusieurs opérations en cours et en projet.

Au total, la programmation actuelle prévoit 24 logements à démolir, ainsi que 125 nouveaux logements, dont 62% (77) sont dédiés aux personnes âgées. Les livraisons de ces logements sont prévues en 2019, 2020, et 2021 :

- Candé : 5 logements collectifs dont 2 adaptés destinés aux personnes âgées et / ou handicapées, et 17 pavillons dédiés aux seniors à côté de la future Maison de Santé Pluridisciplinaire.
- Loiré : projet de 9 logements Vivre son Age.
- Challain-la-Potherie : 2 logements Vivre son Age et 1 T4 vont être réalisés.
- Segré : 22 logements collectifs en VEFA (livraison prévue en février 2019), 8 maisons de ville rue Charles de Gaulle, 30 logements collectifs pour seniors près du Pôle Santé, 5 logements individuels rue de la Paix après démolition d'un immeuble de 8 logements, 3 logements individuels à démolir.
- L'Hôtellerie-de-Flée : 3 logements sont envisagés.
- Pouancé : 16 logements Vivre son Age, à la place de 13 logements qui sont en cours de démolition à l'été 2019 (Square de la Bissachère) et 7 logements rue Porte Angevine (dans le cadre de l'OPAH RU).

5.4 utilisation de la construction neuve : 40% de la construction pour la croissance de population

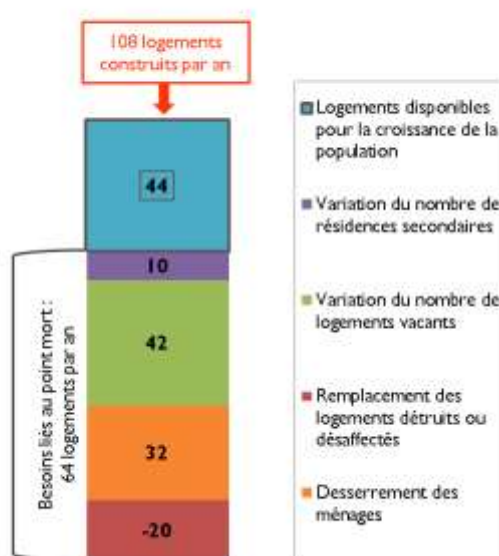
La production de logements neufs permet l'accroissement de la population, mais sert également à répondre à d'autres types de besoins que l'on regroupe sous le terme de « point mort » :

- remplacer les logements détruits ou désaffectés,
- compenser l'augmentation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires,
- répondre au desserrement des ménages lié à la décohabitation, au vieillissement de la population et aux séparations.

Dans la Communauté de Communes Anjou Bleu communauté, entre 2010 et 2015 :

- La hausse du nombre de logements vacants absorbe l'équivalent de 39% de la construction de logements.
- Les besoins liés au desserrement des ménages restent modestes, mais pourraient s'accroître assez fortement dans les années à venir, si l'évolution de la construction et l'installation de ménages avec enfants ne s'inversent pas.

Utilisation de la construction neuve 2010-2015 en nombre de logements par an (hors résidence) - Anjou Bleu Communauté
Source : Insee, SITADEL, traitement GTC



- Au total, un peu plus de 40% de la production de logements neufs a alimenté directement la croissance de la population.

6. ELEMENTS MARQUANTS DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

En résumé, les points les plus saillants du diagnostic et les enjeux qui en découlent sont les suivants :

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p>Le territoire Anjou Bleu Communauté dispose d'un certain nombre d'atouts, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le positionnement à la croisée de plusieurs grandes agglomérations : Nantes, Rennes, Angers, Laval.- La présence d'un tissu d'entreprises et d'une activité économique relativement dynamique quoique très dépendante de quelques grosses entreprises.- La structuration territoriale équilibrée avec un pôle majeur et des satellites plutôt bien équipés et un cadre de vie encore préservé pour l'essentiel.	<p>Connaissance et valorisation des potentialités du territoire dans un environnement concurrentiel</p>
<p>La diminution de l'installation de nouveaux ménages entraîne un ralentissement de la croissance démographique : 0,19% par an entre 2011 et 2016, contre 0,78% entre 1999 et 2010, réduit la proportion des jeunes et ne compense pas le vieillissement.</p>	<p>Accroissement de l'accueil de familles avec enfants et prise en compte du vieillissement de la population</p>
<p>Le poids des logements anciens, de faible qualité énergétique et indignes est relativement élevé et la vacance s'est développée assez fortement.</p>	<p>Réhabilitation du parc existant et remise sur le marché des logements vacants</p>
<p>Parmi les modes d'habitat du territoire, trois types se caractérisent en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'habitat de centre bourg.- Les sièges d'exploitation agricole disséminés en milieu rural, dont certains :<ul style="list-style-type: none">o Ne sont plus affectés,o Ont un intérêt patrimonial,o Sont reconvertis en habitations « résidentielles ».- L'habitat minier, témoin du passé industriel local, dont le caractère est parfois altéré par les remaniements effectués par les occupants.	<p>Valorisation de l'identité patrimoniale du territoire</p>

Les prix de l'immobilier, abordables dans l'ensemble, sont en adéquation avec le niveau de ressources de la population. Une reprise de la demande et des transactions est constatée sur certains produits : maisons de plain-pied avec jardins en accession et locatif, locatifs de petite taille.

Maintien de la compatibilité entre les prix des produits logements et les niveaux de ressources, et diversification de l'offre pour répondre à l'ensemble de la demande

Le parc locatif social, bien représenté, souffre d'une désaffectation qui engendre de la vacance sur certains produits.

Revalorisation de l'offre locative sociale existante

L'offre en logements et en hébergement destinée à des publics ayant des besoins spécifiques est assez développée, mais des besoins ponctuels restent à couvrir notamment en direction des jeunes et des gens du voyage.

Complément de l'offre en direction des publics ayant des besoins spécifiques

La baisse de la construction de logements neufs, sensible, impacte fortement la commercialisation des lotissements et alourdit les stocks.

Reprise de la construction et de la commercialisation des lotissements

7. ANNEXES

LISTE DES SOURCES DES DONNEES ET DOCUMENTS UTILISES ET DES ENTRETIENS EFFECTUES AVEC LES PROFESSIONNELS

Sources des données :

- Traitements, exploitation et cartographie de l'ADIL 49
- Recensements de la population de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)
- Données Acoiss - URSSAF
- Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal
- Fichiers fonciers MAJIC III – DGFIP
- Fichiers des Logements à la COMMune (FILOCOM) – DGFIP - Ministère l'Environnement, de l'Energie et de la Mer
- Direction Départementale des Territoires 49 / Infocentre Anah
- Système d'information et de collecte des loyers privés de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL / SICLOP)
- Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété – Prêt à Taux Zéro (SGFGAS / PTZ)
- Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) – Ministère de la Transition écologique et solidaire
- Demande locative sociale en ligne du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable
- PIG départementaux – Direction de l'autonomie - Conseil Départemental de Maine-et-Loire
- Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux (Sitadel) – Service de la donnée et des études statistiques (SDÉS) – Commissariat général au développement durable (CGDD) - Ministère de la Transition écologique et solidaire
- Système d'information pour le suivi des aides à la pierre - Sisal, DDT 49

Documents :

- SCoT de l'Anjou Bleu, DOO, projet approuvé - Octobre 2017
- Marchés du logement – Le Parc Privé Potentiellement Indigne en Pays de la Loire – Collection Analyses et connaissance n°192 – DREAL Pays de la Loire - Novembre 2016
- Système d'information sur les tensions des marchés du logement – Année 2017 DREAL Pays de la Loire Service Intermodalité Aménagement Logement - Juin 2017
- Convention OPAH RU Centre ville de Segré – Centre bourg de Sainte Gemmes d'Andigné 2017-2022 Anjou Bleu Communauté – Segré en Anjou Bleu – Juillet 2017
- Alter Public – comité de pilotage du 2 juillet 2018

- OPAH de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire – Cœur de bourg de Pouancé et Communauté de Communes de la région de Pouancé -Combrée – 2017-2022 Rapport annuel
- L'énergie en Pays de la Loire – Analyse et Connaissance n°141 – Janvier 2015 – Dreal Pays de la Loire
- Evaluation du PDH 2008-2018 et du PDALHPD 2013-2018 – Elaboration des PDH et PDALHPD 2019-2024- Département du Maine-et-Loire – Phase 1 et 2 – 18/09/2018
- Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2023
- Observatoire des disponibilités foncières dans le Maine et Loire dans les lotissements communaux, privés et dans les Zones d'Aménagement Concerté – Situation au 01/01/2018 – DDT de Maine et Loire Service Urbanisme Aménagement et Risques
- Consommation d'espace Maine et Loire – Novembre 2014 – Préfet de Maine et Loire

Professionnels :

- ADIL 49 : Madame CORBIERRE, Monsieur DUPE
- Conseil Départemental : Madame CLOAREC
- Maison de Services au public à Ombrée d'Anjou : Madame GUERIN
- SARL Voisine Immobilier à Candé : Monsieur REGNARD
- AJP Immobilier à Segré : Madame MOURIN, Monsieur DORIN
- Anjou Immobilier à Segré : Monsieur DIHON
- Office notarial à Pouancé : Maitre ARNAUDJOUAN
- PODELIHA : Madame CHEVE
- Maine et Loire habitat : Madame LEGRAS
- SOLIHA : Madame DARTYGE, Madame MENEUVRIER
- Alter Public : Mesdames JOUENNE et BASTIDE, Monsieur DOUSSIN
- Association Iliade : Madame BOIVIN

PLAFONDS DE RESSOURCES

Prêt à taux zéro : Plafond de l'opération et plafond de ressources en Zone C (Source : Bercy Infos, 15/03/2018, Service-Public.fr)

Nb personnes occupant le logement	Plafond de l'opération retenue pour fixer le montant du PTZ	Plafond de ressources
1	100 000 €	24 000 €
2	140 000 €	33 600 €
3	170 000 €	40 800 €
4	200 000 €	48 000 €
5	230 000 €	55 200 €
6		62 400 €
7		69 600 €
A partir de 8		76 800 €

Parc HLM, parc privé conventionné

Plafonds de ressources des locataires selon son mode de financement, en 2018 - Région hors Ile de France (Source : Direction de l'information légale et administrative, Novembre 2018. Anah)

Nombre de personnes à loger	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) - Convention à loyer très social	Prêt locatif à usage social (PLUS) - Convention à loyer social	Prêt locatif social (PLS)	Prêt locatif intermédiaire (PLI) financé après 2014 en zone B2 ou C
1 personne	11 167 €	20 304 €	26 395 €	27 515 €
2 personnes (sans personne à charge)	16 270 €	27 114 €	35 248 €	36 743 €
Jeune couple (sans personne à charge)	19 565 €	32 607 €	42 389 €	36 743 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	19 565 €	32 607 €	42 389 €	44 187 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	21 769 €	39 364 €	51 173 €	53 344 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	25 470 €	46 308 €	60 200 €	62 753 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	28 704 €	52 189 €	67 846 €	70 721 €
Par personne supplémentaire	+ 3 202 €	+ 5 821 €	+ 7 567 €	+7 888 €

PLAFONDS DE RESSOURCES POUR UN HLM SELON SON MODE DE FINANCEMENT, au 1^{er} janvier 2019 : Autre région qu'Île-de-France Source : Service-Public.fr

Plafond de ressources pour un HLM selon son mode de financement				
Nombre de personnes à loger	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)	Prêt locatif intermédiaire financé depuis 2015 (PLI en zone B2 ou C)
1 personne	11 342 €	20 623 €	26 810 €	27 515 €
1 personne titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité Ou 2 personnes (aucune personne à charge)	16 525 €	27 540 €	35 802 €	36 743 €
Jeune couple (sans personne à charge)	19 872 €	33 119 €	43 055 €	36 743 €
1 personne + 1 personne à charge Ou 2 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité Ou 3 personnes	19 872 €	33 119 €	43 055 €	44 187 €
1 personne + 2 personnes à charge Ou 3 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité Ou 4 personnes	22 111 €	39 982 €	51 977 €	53 344 €
1 personne + 3 personnes à charge Ou 4 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité Ou 5 personnes	25 870 €	47 035 €	61 146 €	62 753 €
1 personne + 4 personnes à charge Ou 5 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité Ou 6 personnes	29 155 €	53 008 €	68 910 €	70 721 €
Par personne supplémentaire	+ 3 252 €	+ 5 912 €	+ 7 686 €	+ 7 888 €

RAPPORT ANNUEL SUIVI ANIMATION DE L'OPERATION DE REVITALISATION DE CENTRE-BOURG ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE (VALANT OPAH) Source : SOLIHA

Année 2 (chiffre actualisé au 22 août 2018)

Cibles	Intercommunal				Centres-bourgs hors Pouancé			
	Résultats	Objectifs	% 2 ans	% 6 ans	Résultats	Objectifs	% 2 ans	% 6 ans
PROPRIETAIRES OCCUPANTS (PO)								
Traitement « très dégradé »	2	6	100%	33%	1	19	16%	5%
Adaptation PA/PH	7	15	140%	47%	13	33	118%	39%
Amélioration énergétique	22	41	137%	54%	12	45	80%	27%
TOTAL PO	31	62	150%	50%	26	97	81%	27%
PROPRIETAIRES BAILLEURS (PB)								
Log. très dégradé	1	0	pas d'objectifs	pas d'objectifs	0	5	0%	0%
Travaux d'amélioration	0	0	pas d'objectifs	pas d'objectifs	2	7	86%	29%
Transformation d'usage	0	0	pas d'objectifs	pas d'objectifs	0	0	pas d'objectifs	pas d'objectifs
TOTAL PB	1	0	pas d'objectifs	pas d'objectifs	2	12	50%	17%
TOTAL PO/PB	32	62	155%	52%	28	109	72%	26%

Cibles	Centre-ville de Pouancé (hors cœur de ville)				Cœur de ville POUANCE			
	Résultats	Objectifs	% 2 ans	% 6 ans	Résultats	Objectifs	% 2 ans	% 6 ans
PROPRIETAIRES OCCUPANTS (PO)								
Traitement « très dégradé »	1	2	150%	50%	0	7	0%	0%
Adaptation PA/PH	6	12	150%	50%	3	12	75%	25%
Amélioration énergétique	12	20	180%	60%	3	24	38%	13%
TOTAL PO	19	34	168%	56%	6	43	42%	14%
PROPRIETAIRES BAILLEURS (PB)								
Log. très dégradé	0	1	0%	0%	1	14	21%	7%
Travaux d'amélioration	1	8	38%	13%	1	20	15%	5%
Transformation d'usage	0	5	0%	0%	0	6	0%	0%
TOTAL PB	1	14	21%	7%	2	40	15%	5%
TOTAL PO/PB	20	48	125%	42%	8	83	29%	10%