



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT D'ANJOU BLEU COMMUNAUTE

Orientations et objectifs

Décembre 2019



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. RAPPEL DES ELEMENTS DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX	3
2. ORIENTATIONS	6
2.1 CADRE GENERAL	6
2.2 ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET OPERATIONNELLES	7
2.2.1 Développer une stratégie globale en matière d'habitat concourant à l'attractivité du territoire	7
2.2.2 Valoriser le parc existant et les particularités locales	8
2.2.3 Compléter l'offre en logements et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques	10
2.2.4 Améliorer les conditions d'implantation de la production neuve.....	12
2.2.5 Animer la politique de l'habitat.....	13
2.3 TERRITORIALISATION DES ORIENTATIONS	15
3. SCENARIO D'EVOLUTION	16
3.1 RAPPEL DU SCENARIO D'EVOLUTION DU SCOT EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	16
3.2 SCENARIO DU PLH.....	18
3.2.1 Dynamique du scénario.....	18
3.2.2 Implication en matière de production de logements	20
3.2.3 Production locative sociale.....	24
3.2.4 Caractéristiques de la production future de logements	26
3.2.5 Objectifs en matière de consommation d'espace	28
4. SYNTHESE	31

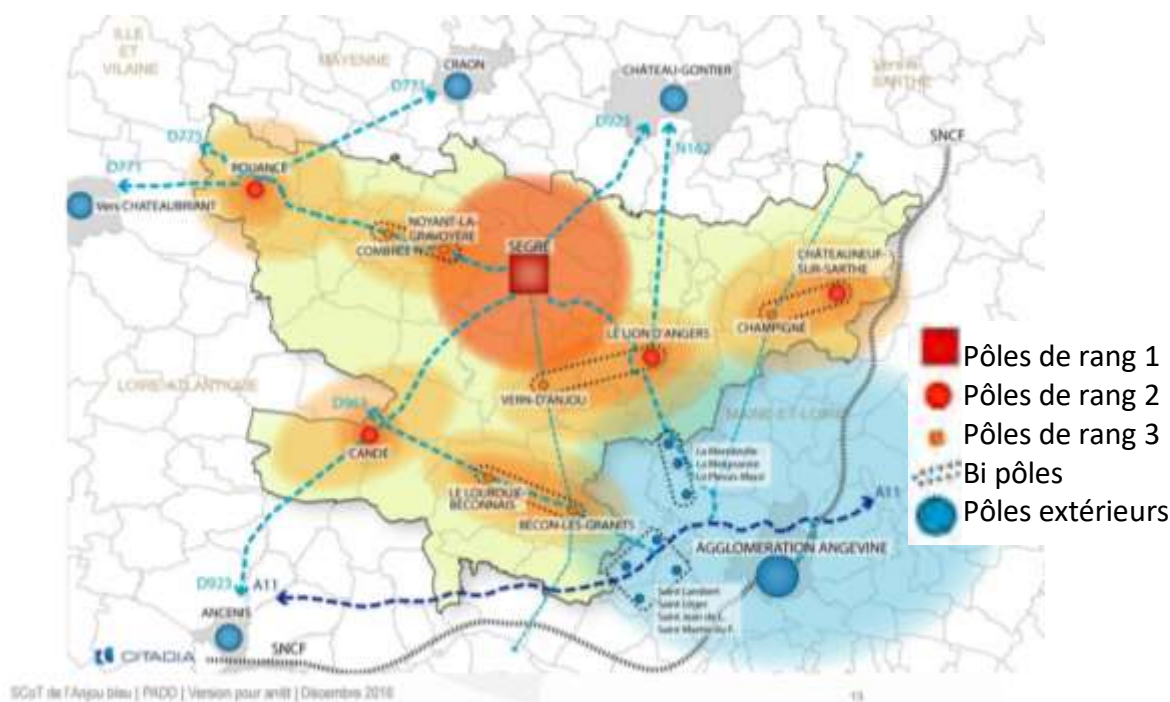
1. RAPPEL DES ELEMENTS DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

La Communauté de communes Anjou Bleu Communauté, a été créée le 1^{er} janvier 2017. Elle résulte du regroupement des Communautés de Communes du Canton de Segré, de la Région Pouancé-Combrée, de la Communauté Candéenne de Coopérations Communales, et de la fusion de 25 communes en 2 communes nouvelles que sont Ombrée d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu (et du départ de la commune de Freigné au 01/01/2018). Ainsi, Anjou Bleu Communauté (ABC) compte aujourd'hui 11 communes et une population de 34 679 habitants en 2016 selon les données de l'Insee. Elle est structurée autour de 3 catégories de pôles identifiés dans la cadre du Schéma de Cohérence Territoriale :

- Pôle de rang 1 : communes déléguées de Segré / Ste-Gemmes d'Andigné,
- Pôles de rang 2 : commune de Candé et commune déléguée de Pouancé
- Pôles de rang 3 : communes déléguées de Combrée et de Noyant-la-Gravoyère.

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

Source : DOO approuvé (18/10/2017)



L'analyse des données statistiques, de la documentation, les entretiens avec les différents acteurs et les rencontres territoriales ont permis de mettre en évidence les principales caractéristiques et les évolutions les plus marquantes du territoire et de ses composantes, présentées dans le cadre du diagnostic.

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

DIAGNOSTIC

Le territoire Anjou Bleu Communauté dispose d'un certain nombre d'atouts, notamment :

- 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.

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.

Le poids des logements anciens, de faible qualité énergétique et indignes est relativement élevé et la vacance s'est développée assez fortement.

Parmi les différents modes d'habitat du territoire, deux types sont caractéristiques :

- L'habitat de centre bourg.
- Les sièges d'exploitation agricole disséminés en milieu rural, dont certains :
 - 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.

ENJEUX

Connaissance et valorisation des potentialités du territoire dans un environnement concurrentiel

Accroissement de l'accueil de familles avec enfants et prise en compte du vieillissement de la population

Réhabilitation du parc existant et remise sur le marché des logements vacants

Valorisation de l'identité patrimoniale du territoire

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 désaffection 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

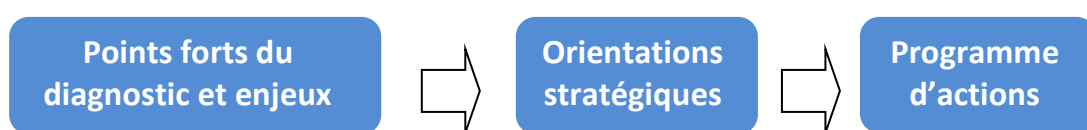
La baisse de la construction de logements neufs, sensible, impacte fortement la commercialisation des lotissements et alourdit les stocks.

Reprise de la construction et de la commercialisation des lotissements

2. ORIENTATIONS

2.1 Cadre général

La définition des orientations et du scénario de développement constitue la **phase stratégique du Programme local de l'Habitat**. Elle doit s'appuyer sur une réflexion collective et aboutir à des arbitrages politiques. Les éléments clés du diagnostic et les enjeux qui en découlent permettent de proposer les orientations souhaitables pour l'ensemble du territoire d'Anjou Bleu Communauté et de ses composantes. Une fois validées, ces orientations permettront de formaliser des actions réellement en phase avec les potentialités du territoire, les caractéristiques des différents espaces, l'avis des acteurs et la volonté des élus.

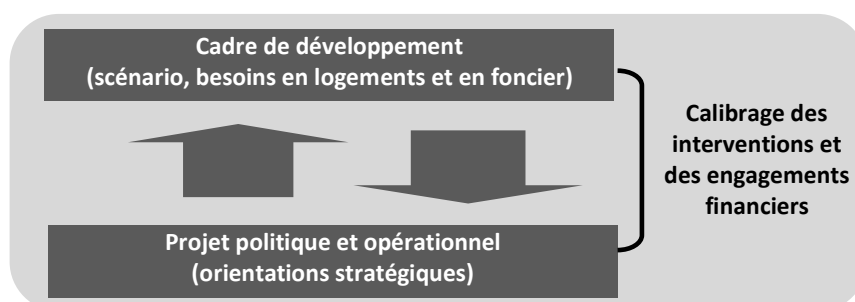


L'ensemble de ces réflexions s'appuie sur les travaux du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** avec notamment la prise en compte du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, ainsi que des objectifs de développement, de construction de logements et de consommation foncière. Il s'agit de :

- Positionner les enjeux dans une vision prospective et opérationnelle de la situation de l'habitat, tout en s'inscrivant dans les orientations des documents d'aménagement régionaux ou départementaux et les dispositifs réglementaires en vigueur ou en phase d'élaboration.
- Définir les orientations stratégiques du PLH, en mettant en évidence leur cohérence interne et leur articulation avec les autres politiques de développement du territoire (PDALHPD et PDH notamment, tous deux étant en cours de révision, ils ne formeront bientôt qu'un seul plan).
- Préciser les besoins en logements à une échelle plus fine que celle du SCoT pour inscrire délibérément le territoire dans une démarche qualitative permettant de préserver son identité et sa qualité de vie.
- Répondre de manière équilibrée à l'ensemble des demandes dans une optique affirmée de solidarité entre les ménages et entre les communes.

L'articulation entre le projet politique et opérationnel et le cadre de développement (évaluation des besoins en logements et en foncier notamment), permettra de calibrer les interventions.

Schéma de principe : fondements des orientations



2.2 Orientations stratégiques et opérationnelles

Les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic permettent de mettre en évidence 4 grandes orientations. Elles prennent pour cadre la structuration du territoire, qu'elle soit aussi bien stratégique et politique portée par la communauté de communes, que géographique et économique telle que mise en évidence dans le cadre du SCoT. L'objectif global est bien de tendre vers une offre en habitat qui soit la plus en adéquation avec les besoins des habitants actuels et futurs et qui prenne en compte les évolutions économiques et sociétales, au sein d'un territoire attractif.



Ces orientations sont basées sur 4 thématiques majeures :

- Valoriser le parc existant et les particularités locales,
- Améliorer les conditions d'implantation de la production nouvelle,
- Compléter l'offre en logements et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques,
- Animer la politique locale de l'habitat.

Elles constituent les fondements de la stratégie globale en matière d'habitat permettant de renforcer l'attractivité du territoire.

2.2.1 Développer une stratégie globale en matière d'habitat concourant à l'attractivité du territoire

Parallèlement aux caractéristiques de l'offre en logement et en hébergement, l'attractivité d'Anjou Bleu Communauté s'appuie sur d'autres paramètres. Ils sont géographiques au regard de la proximité des grandes agglomérations et de leur desserte, économiques avec une offre d'emplois qui doit être renforcée et pérenne. Cette organisation est liée à l'aménagement et à la structuration du territoire basée sur des pôles d'équilibre. Elle intègre également l'offre de services et d'équipements publics (par exemple en

direction de l'enfance et de la petite enfance), culturelle, sportive et plus largement la qualité du cadre de vie. De nombreuses actions sont mises en œuvre par les collectivités allant dans le sens d'une **mise en valeur des atouts et des potentialités**. Il convient de les faire connaître et de les développer, par le biais notamment d'outils de communication cohérents sur l'ensemble du territoire. Cette valorisation qui renforce l'attractivité du territoire, est un des éléments conditionnant l'installation des ménages, notamment des familles avec enfants, qui constituent une cible privilégiée.

Il s'agit de faire de la politique de l'habitat un élément qui alimente la **stratégie globale** du territoire, en lien avec les autres domaines et **en complémentarité avec les stratégies développées aux autres échelons** : départemental, régional et national.

Aujourd'hui, le PLH est l'occasion de s'interroger sur **le rôle que la communauté de communes peut et doit jouer en matière d'habitat**. Comme dans d'autres domaines, économique par exemple, mener une politique cohérente et harmonieuse et mettre en place des actions opérantes et pérennes nécessitent une approche globale. A titre d'exemple, la création des nombreux lotissements dans les bourgs sans réelle prise en compte de ce qui est programmé dans les communes voisines contribue à développer une concurrence préjudiciable à l'intérêt commun, d'autant plus en période creuse. Alors qu'une programmation concertée à l'échelon intercommunale permettrait plus aisément de couvrir l'ensemble des besoins en matière de localisation, de configuration, et d'implantation. Aussi, pour bon nombre d'interventions, l'échelon intercommunal apparaît le plus à même de porter un réel projet efficace et opérant à différents niveaux : choix d'implantation, caractéristiques, accompagnement technique et financier. **Concrètement, cela pose la question de l'élargissement des compétences d'ABC pour la mise en œuvre des actions du PLH aux côtés des communes et des autres intervenants**. Il s'agit notamment de mutualiser la compréhension du fonctionnement du territoire, les outils et les moyens qui seront engagés pour conduire une politique plus efficace, l'échelon communal restant souvent le plus approprié pour alimenter la connaissance, faire émerger les projets et les traduire en réalisation concrète sur le terrain.

Cette politique de l'habitat portée par le PLH s'appuie sur les **orientations du SCoT et sur les actions déjà mises en place sur les anciens périmètres**, notamment sur les 2 OPAH RU actuellement opérationnelles. Prenant en compte les caractéristiques du territoire et de ses composantes, elle doit permettre de développer une **offre différenciée selon le niveau de structuration** des communes et communes déléguées, et de **prioriser les interventions futures** aux retombées les plus significatives. Elle doit prendre en compte la réalité des besoins, ainsi que le **dynamisme et la détermination des communes** pour accompagner les projets susceptibles d'être mis en œuvre rapidement.

2.2.2 Valoriser le parc existant et les particularités locales

Les caractéristiques du parc de logements du territoire est un élément primordial de son attractivité. En l'absence d'une offre répondant à leurs critères de choix, les ménages ont tendance à s'installer dans les secteurs où sont proposés les produits attractifs par rapport à leur profil, leur souhait et leur capacité financière. Sur Anjou Bleu Communauté, le nombre de logements vacants est en augmentation, et en 2015, près de 1600 logements sont inoccupés, représentant 9,5% du parc total. Une partie du parc est aujourd'hui hors marché, alors que les professionnels de



logements vacants est en augmentation, et en 2015, près de 1600 logements sont inoccupés, représentant 9,5% du parc total. Une partie du parc est aujourd'hui hors marché, alors que les professionnels de

l'immobilier confirment l'existence d'une demande en accession et en locatif sur certains produits : principalement les logements de qualité, individuels et localisés dans les bourgs dynamiques, par toutes les catégories de ménages. L'enjeu est important, notamment pour accueillir les jeunes couples et les familles avec enfants, sachant que le Prêt à Taux Zéro ne devrait plus être accessible dans le neuf aux ménages des communes localisées en zone C à partir de 2020. « Les enjeux de réhabilitation d'une partie du parc de logements vétustes sur le territoire » sont d'ailleurs largement soulignés par le SCoT.

- **Amélioration du patrimoine des centres-bourgs et centres-villes et réduction de la vacance**

Les différents indicateurs d'analyse de l'état du parc privé montrent que le poids de logements de faible qualité, indignes, dégradés, vacants et ne répondant pas aux exigences de confort et aux besoins des ménages est conséquent, alors que le niveau de ressources des ménages est modeste. C'est ce constat qui a justifié le lancement de 2 OPAH RU « offensives » sur les anciens périmètres. Grâce à une volonté forte qui se traduit par la mise en place d'abondements importants de la part de la collectivité et d'actions coercitives, les résultats des 2 premières années sont satisfaisants. Néanmoins, la lutte contre la vacance structurelle, la mise à niveau du parc est un travail de longue haleine. Les enjeux en matière de consommation énergétique, les difficultés pour parvenir à traiter les logements indignes et très dégradés, à sortir les logements de la vacance de longue durée, et à mettre en œuvre le volet coercitif restent prégnants. La qualité du parc de logements est un élément primordial de l'attractivité du territoire.

Il s'agira donc, de chercher à mieux connaître les caractéristiques des logements vacants, et celles du bâti à valeur patrimoniale dans les centres. Et pour poursuivre le travail réalisé dans le cadre des 2 OPAH RU et sur la base des bilans et des connaissances acquises, d'envisager un dispositif volontariste et cohérent sur l'ensemble du territoire d'Anjou Bleu Communauté. En appui des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et des partenaires, des abondements significatifs de la part des communes ou de la communauté de communes devront être envisagés sur les thématiques prioritaires, à l'image de l'implication actuelle des communes de Segré-en-Anjou Bleu et d'Ombree d'Anjou, ainsi qu'un accompagnement fort et éclairant des ménages.

- **Valorisation de l'offre locative HLM et mise en place de la conférence Intercommunale du Logement**

Dans le parc locatif public HLM, la vacance observée sur certains ensembles est significative de leur inadaptation à la demande. Dans un contexte de marché peu tendu, même si la demande locative sociale existe et se maintient, notamment sur la commune de Segré-en-Anjou Bleu, plus de 60 logements sont vacants depuis plus de 3 mois début 2019. Alors que la demande s'oriente vers l'individuel, ce sont principalement les logements collectifs, des étages supérieurs des immeubles dépourvus d'ascenseur qui sont délaissés par les ménages, ainsi que les logements énergivores. Près de 200 relèvent encore des étiquettes énergétiques F et G (DPE). Dans certains ensembles, la vacance atteint même 50% des logements. Parallèlement, la demande en logements de petite taille reste assez compliquée à satisfaire, le parc étant essentiellement constitué de T3 et de T4 (71% des logements). Par ailleurs, la demande est très sociale, avec les trois quarts des ménages demandeurs qui affichent un niveau de ressources leur permettant de prétendre à un logement PLAI. La question de l'adaptation du patrimoine au marché passe notamment par une remise à niveau de l'offre avec des opérations de restructuration, de réhabilitation, de vente, voire de démolition. Par ailleurs, la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement devrait permettre notamment d'améliorer l'information fournie aux demandeurs de logements locatifs sociaux et de mieux répondre à leurs besoins.

- **Amélioration de la qualité du parc locatif communal**

Le parc locatif communal est constitué d'environ une centaine de logements (anciens logements de fonction dans les écoles...), qui logent le plus souvent des ménages à faibles ressources et complètent ainsi le parc des bailleurs HLM. Mais 4 logements sur 10 ne sont pas occupés, le plus souvent parce qu'ils nécessitent des travaux. Certaines collectivités s'interrogent sur le bien-fondé de leur rôle dans la gestion de ce patrimoine locatif et un quart des logements sont mis en vente ou

devraient l'être prochainement. Mais, le plus souvent, le souhait des communes est de mettre et / ou de maintenir ce patrimoine en bon état, ce qui est impossible lorsque les coûts de remise à niveau sont élevés. Une aide particulière de la communauté de communes, sous certaines conditions, est envisagée pour accompagner les communes qui souhaitent engager des travaux de réhabilitation de ces logements qui constituent parfois un enjeu dans l'offre locative communale.

- **Analyse de la situation des logements à bail emphytéotique**

Un questionnement se pose également pour les logements gérés par les bailleurs HLM avec un bail emphytéotique, dont le bail arrive à échéance à court terme, et qui doit donc évoluer : gestion communale, nouveau bail emphytéotique, vente... Cette problématique est à étudier en collaboration avec les bailleurs HLM.

- **Valorisation des cités minières**

Le passé industriel lié à l'exploitation du fer et du schiste ardoisier constitue une des particularités de l'Anjou Bleu. Cette activité a notamment conduit à la création de différentes cités minières et ardoisières destinées à loger les ouvriers, comme à Noyant-la-Gravoyère, Bel Air de Combrée, Nyoiseau ou encore Segré par exemple. La prise en compte de la qualité historique et architectural de ce patrimoine a conduit les responsables locaux à s'interroger sur les possibilités de conserver la singularité de ces logements et d'éviter leur altération que des travaux engendrent. Récemment, le CAUE, ainsi qu'un groupe d'étudiants ont été consultés, afin de proposer un projet paysager et touristique et des recommandations aux habitants et aux élus pour la valorisation de ces cités minières et pour diffuser les bonnes pratiques.

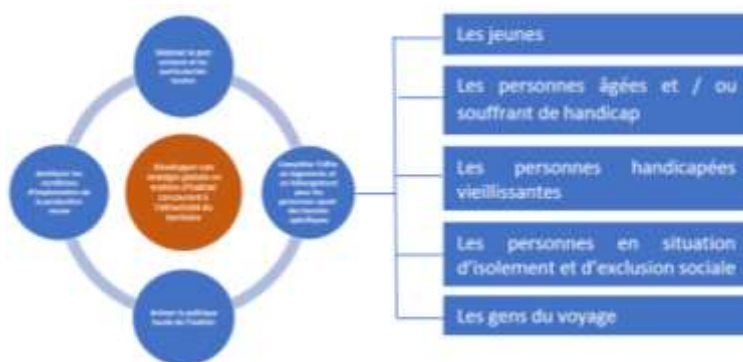
- **Préservation du patrimoine bâti agricole et du patrimoine de centre-bourg**

Dans un autre domaine, la présence d'éléments patrimoniaux en centre-bourg et de nombreuses exploitations agricoles disséminées sur l'ensemble du territoire constitue une particularité locale. Le maintien et la préservation de ce patrimoine en évolution, passe par une meilleure connaissance et sa caractérisation, notamment pour le bâti agricole : habitat vacant, bâtiment agricole, autres bâtiments. Un travail de recensement du nombre de sièges d'exploitation a été réalisé dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU/PLUI) sur les secteurs du Candéen, des anciennes Communautés de Communes du canton de Segré et de la Région de Pouancé-Combrée. La prise en compte de ce patrimoine bâti rural a été complété dans le cadre du PLUI d'Ombrée d'Anjou par un travail de qualification, d'identification de 24 bâtiments potentiellement susceptibles de changer d'affectation et de recommandations.

Cette identification d'éléments patrimoniaux intéressants pouvant faire l'objet d'une reconversion en habitat pourrait être élargie à l'ensemble du territoire d'ABC, pour une meilleure connaissance et la mise en place d'une politique spécifique cohérente permettant de renforcer la protection, d'optimiser le foncier et l'immobilier, tout en limitant les risques de perturbation agricole. Elle pourrait s'accompagner d'une mobilisation des propriétaires.

2.2.3 Compléter l'offre en logements et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques

Une offre répondant à des besoins dits spécifiques existe sur le territoire et a été récemment élargie notamment au travers de la création de la Résidence Habitat Jeune dans la polarité Segré/Sainte-Gemmes d'Andigné. Les structures d'hébergement



destinées à l'accueil des personnes âgées ont également évolué, et avec plus de 800 places, le taux d'équipement notamment pour les personnes dépendantes apparaît aujourd'hui satisfaisant au regard des référents. Parallèlement, les opérations locatives sociales ciblées vers les personnes âgées et des formules d'habitat partagé se développent. Deux associations gèrent les structures d'hébergement pour personnes handicapées, ainsi que deux Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT). Par ailleurs, une douzaine de chambres chez l'habitant permet l'accueil des jeunes sur le territoire d'Ombrée d'Anjou, quelques logements d'urgence, en sous-location et en Allocation Logement Temporaire celui des ménages rencontrant des difficultés. Enfin, deux aires d'accueil dans les communes déléguées de Pouancé et Segré sont dédiées au stationnement des gens du voyage.

Cette offre pourrait toutefois être ponctuellement complétée :

- **Pour les jeunes** en formation, en alternance et en apprentissage, par différentes formules, notamment par le biais d'une extension de la Résidence Habitat Jeune, l'ensemble des besoins n'étant actuellement pas couverts ou encore par l'extension du dispositif Logement Solidaire ou l'aide au logement destinée aux actifs arrivant sur le territoire.
- **Pour les personnes âgées et / ou souffrant de handicap**, de plus en plus nombreuses, en couvrant le territoire de petites opérations d'habitat intermédiaire dans les communes les plus recherchées, c'est-à-dire celles où existent un niveau de commerces et de services de proximité suffisamment développé. Cette attente rejoint les objectifs du Département dans sa volonté d'accompagner les porteurs de projet de solutions d'habitat innovantes répondant aux besoins des personnes en perte d'autonomie.
Parallèlement, il convient de poursuivre les efforts réalisés destinés à maintenir autant que possible les personnes à domicile dans des conditions d'habitat compatibles avec leur état de santé, compte tenu du vieillissement de la population attendu dans les années à venir et du volume de logements ayant bénéficié d'aides de l'Anah en matière d'adaptation à la perte d'autonomie (depuis 2007, 335 logements ont été aidés par l'Anah en 11 ans). Cela concerne le parc privé, (adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes qu'elles soient âgées et / ou porteuses de handicap) dans le cadre de l'opération d'amélioration de l'habitat envisagée sur l'ensemble du territoire. Dans le parc public, les bailleurs HLM réalisent des adaptations en fonction de la demande des occupants. Au 1^{er} janvier 2018, 160 logements sont adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite et 360 sont accessibles mais non adaptés (soit 7% et 17% du parc HLM).
La connaissance du parc de logements adaptés et de leurs caractéristiques, ainsi que de l'habitat intermédiaire peut également être améliorée, pour mieux répondre aux besoins et satisfaire plus rapidement les personnes en recherche. Il s'agit de poursuivre le travail de recensement pour disposer d'une base de données fiables et actualisées, comme cela est préconisé dans le schéma départemental de l'autonomie (2017-2021).
- **Pour les personnes handicapées vieillissantes** travaillant en Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT), en organisant des lieux de vie qui concilient logement ou hébergement, accompagnement adapté et insertion, et qui prennent en compte le besoin de maintenir les repères et les liens sociaux de ces hommes et femmes qu'ils soient jeunes ou qu'ils arrivent en âge de retraite.
- **Pour les personnes à faible niveau de ressources en situation d'isolement et d'exclusion sociale** dans l'incapacité d'intégrer un logement ordinaire, en réfléchissant à la possibilité et à l'opportunité de développer logement ou hébergement adapté. Il s'agit dans un premier temps de faire remonter les besoins qui restent souvent pour partie invisibles, car non exprimés.
- **Pour les gens du voyage**, en cherchant les raisons pour lesquelles des stationnements récurrents sont réalisés en dehors des aires d'accueil malgré les disponibilités, afin d'y remédier au mieux. Il s'agit aussi d'identifier dans les documents d'urbanisme des terrains de

halte de courte durée afin de répondre à la liberté constitutionnelle d'aller et venir et les besoins des familles en cours de sédentarisation.

2.2.4 Améliorer les conditions d'implantation de la production neuve

Le rythme de production de logements est actuellement très faible : de l'ordre de 50 à 60 logements neufs en moyenne par an, soit moitié moins que lors de la période 2010-2015. La reprise de la construction, récemment observée sur le département, n'est perceptible sur Anjou Bleu Communauté que depuis quelques mois. Ne s'écoulant pas, l'offre en lotissement reste très importante, alors même que de nouveaux projets sont envisagés et que le PTZ dans le neuf ne devrait bientôt plus être accessible aux primo-accédants du territoire.



De plus, favorisée par des formes urbaines « standards », la consommation foncière moyenne est encore assez élevée. Les seuils de densité indiqués dans le SCoT étant des moyennes, signifient qu'une diversité d'offre est possible et même souhaitable.

- Reprise de la commercialisation des lotissements

Aujourd'hui, avec plus de 300 lots en vente répartis sur le territoire, l'offre en lotissement correspond à un délai d'écoulement des stocks très élevé : plus de 12 ans au rythme actuel de commercialisation. Cela pénalise l'équilibre financier des opérations et représente souvent un coût très important pour la collectivité. Par ailleurs, cette offre est insuffisamment diversifiée et ne permet pas de couvrir l'ensemble de la demande.

Aussi, plutôt que de créer de nouveaux lotissements, il s'agit d'abord de prendre des mesures pour favoriser la commercialisation des lotissements existants, afin d'abaisser progressivement le volume des stocks, et ne pas alourdir le budget des collectivités, par :

- La réalisation d'un bilan quantitatif et qualitatif de l'offre existante avec une approche intercommunale.
- La restructuration de certaines opérations, lorsque cela est raisonnablement possible. Cela permettrait probablement une plus grande diversification, voire une intégration d'éléments favorisant la qualité, tout en respectant les coûts de sortie.
- Une meilleure valorisation qui passerait par un développement de l'information au niveau communautaire, notamment grâce aux moyens de communication actuels : charte graphique, site internet, flyer...
- Une organisation et une planification de l'offre nouvelle au niveau intercommunal.

- Optimisation du foncier

Les objectifs de réduction de la consommation foncière annoncés dans le SCoT visant à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pour un aménagement équilibré du territoire, sont à considérer à minima. Aujourd'hui, si une partie de la population semble encore assez réticente à accepter une réduction de la taille des lots à bâtir, ce mouvement est néanmoins en marche, comme dans de nombreux territoires, ne serait-ce que pour des raisons de coûts et de contraintes liées à l'entretien. Toutefois, une diversification globale des caractéristiques des opérations, notamment des superficies, est nécessaire, pour satisfaire l'ensemble des catégories de ménages. Il s'agit en priorité de développer l'habitat dans les enveloppes urbaines en utilisant les

dents creuses et en favorisant le renouvellement urbain, et dans un deuxième temps de favoriser les initiatives visant à économiser le foncier dans les lotissements, dans le cadre d'opérations d'habitat plus groupé et plus dense. Un travail d'identification et de qualification a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT délimitant les enveloppes urbaines, ainsi que le potentiel en renouvellement urbain et les zones d'extension.

- D'une part, il s'agit, en premier lieu de commercialiser les lotissements existants, puis de s'appuyer sur l'évaluation du foncier pour réfléchir à de nouvelles opérations, en priorité dans les enveloppes urbaines et en renouvellement urbain, et d'autre part, d'actualiser régulièrement (ce qui est prévu dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du SCoT) ce recensement et de s'en servir pour orienter l'offre.
- Un accompagnement financier d'ABC pour aider les communes pourrait être imaginé dans le cadre de l'OPAH à venir dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, qui sont souvent complexes et coûteuses. Cette aide pourrait porter par exemple sur les études techniques de faisabilité.
- Outre la protection du cadre de vie (biodiversité, patrimoine, paysage...) et la limitation de la consommation foncière, l'objectif est également de veiller à maintenir des prix compatibles avec les ressources des ménages en réalisant des aménagements de qualité mais à coût limité.
- Une information spécifique pourrait également être imaginée pour favoriser la qualité des opérations, en informant les habitants sur ces objectifs et en présentant des opérations exemplaires d'habitat dense, et de renouvellement urbain. Il serait possible de s'appuyer sur ce qui est fait sur le territoire, notamment dans le cadre des projets de rénovation urbaine des centres bourgs portés par les OPAH RU en cours, et sur les territoires voisins.

2.2.5 Animer la politique de l'habitat

- Observation des évolutions

La mise en œuvre de politiques de l'habitat n'est pas nouvelle, différentes actions ont été menées par le passé sur les anciens périmètres. Aujourd'hui, Anjou Bleu Communauté s'engage dans une nouvelle politique harmonisée et cohérente sur l'ensemble du territoire. L'évaluation de ce dispositif est indispensable pour mesurer la réussite des actions entreprises et les réorienter si nécessaire. Le système d'observation constitue un outil réel d'aide à la décision. Il s'agira de prendre appui sur l'Observatoire Départemental de l'Habitat, très complet et régulièrement mis à jour, qui est géré par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) dans le cadre de ses missions confiées par le Département, Anjou Bleu Communauté étant membre.



- Information et communication

Dans le cadre de la politique de communication globale qui est en cours de déploiement, pour mieux affirmer le territoire dans sa nouvelle constitution, fédérer élus et habitants autour d'une vision commune, et améliorer l'information des habitants sur les aides existantes, un volet plus spécifique à l'habitat mériterait d'être développé. Le but est de mettre en avant les atouts du territoire afin de maintenir et d'attirer de nouveaux ménages dans un secteur où la qualité du cadre de vie est en grande partie préservée, où le logement est peu onéreux et où la qualité du parc s'améliore. Il est primordial d'informer les habitants actuels et futurs sur les aides existantes dans le cadre de permanences d'intervenants regroupées, sur les actions mises en place et sur les objectifs que la collectivité souhaite atteindre. En se basant notamment sur les outils existants (sites

internet, magazines...), une information générale sur les caractéristiques du territoire et une communication particulière sur les expériences intéressantes menées pourraient être déployées et porter notamment sur :

- Les opérations d'amélioration de l'habitat et leurs résultats.
- Le patrimoine agricole et industriel et sa préservation.
- Les lotissements en cours de commercialisation et leurs caractéristiques.
- Le parc de logements adaptés à la perte d'autonomie.
- Les expériences intéressantes concernant :
 - Les modes d'habitat favorisant la densité, qui ne sont pas encore répandus et apparaissent comme novateurs pour le territoire.
 - Les opérations nouvelles du parc locatif social.
 - Les structures d'hébergement et habitat intermédiaire.
- Les objectifs et les résultats de la politique de l'habitat, par le biais d'une mise en perspective des données de l'observatoire.

2.3 Territorialisation des orientations

En fonction des caractéristiques des différents espaces et des problématiques particulières que l'on y rencontre, la territorialisation des orientations permet, à partir d'un socle commun correspondant à une stratégie portée par l'ensemble de la communauté de communes, de définir des secteurs d'interventions préférentiels qui se traduiront éventuellement dans le programme d'actions :

- soit par des actions spécifiques concernant un ensemble en particulier,
- soit par des modalités d'interventions différentes selon les communes.

Composantes du territoire Anjou Bleu Communauté	Pôle de rang 1 : Segré / Ste-Gemmes	Pôles de rang 2 : Candé, Pouancé	Pôles de rang 3 : Combrée, Noyant-la-Gravoyère	Autres communes et communes déléguées
VALORISER LE PARC EXISTANT ET LES PARTICULARITES LOCALES				
Réduction de la vacance et réhabilitation de l'habitat privé	+++	+++	+++	+++
Valorisation de l'offre locative HLM et mise en place de la CIL	+++	+	+	++
Amélioration de la qualité du parc locatif communal	++	+++	++	+++
Analyse de la situation des logements à bail emphytéotique	+	++	+++	+++
Valorisation des cités minières	+++	+	+++	+++
Préservation du patrimoine bâti agricole et de centre bourg	+++	+++	+++	+++
COMPLETER L'OFFRE EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT POUR LES PERSONNES AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES				
Jeunes	+++	+++	+	+
Personnes en perte d'autonomie	+++	+++	+++	++
Personnes handicapées	+++	+	+++	+
Personnes en difficultés	+++	++	+++	+++
Gens du voyage	+++	+++	+	+++
AMELIORER LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DE LA PRODUCTION NEUVE				
Reprise de la commercialisation des lotissements	+++	+++	+++	+++
Optimisation du foncier	+++	+++	+++	+++
ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT LOCALE				
Observation des évolutions	+++	+++	+++	+++
Information et communication	+++	+++	+++	+++

3. SCENARIO D'EVOLUTION

3.1 Rappel du scénario d'évolution du SCoT en matière de production de logements et d'évolution démographique

- Pour l'ensemble du territoire d'étude composé d'Anjou Bleu Communauté et de la Communauté de Communes Vallées du Haut Anjou, le SCoT donne « un cadre de référence au nombre de logements à produire par secteur. Au total, le SCoT fixe pour objectif la production de 500 logements annuels sur la période 2017-2030 (ce chiffre comprend à la fois les mises en chantier de logements neufs, les remises sur le marché de logements vacants et les logements produits pas changement de destination). » Cet objectif est décliné par secteur correspondant aux anciennes communautés de communes. Il doit permettre d'atteindre **environ 88 000 habitants en 2030**.

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 ;

Ainsi, pour Anjou Bleu Communauté, l'objectif se traduit par une production de 235 logements en moyenne par an sur la période 2017-2030 (y compris la remise sur le marché de logements vacants et les logements produits par changement de destination), soit :

- 51 logements sur l'ancien canton de Candé,
- 63 logements sur l'ancien territoire de Pouancé-Combrée
- 121 logements sur l'ancien canton de Sgré.

- Après avoir fortement augmentée dans les années 2000, comme dans de nombreux territoires, la production de logements neufs s'est affaiblie sur le territoire d'ABC et reste actuellement à un niveau peu élevé. Aucune réelle reprise n'est encore enregistrée, pas même en 2018. **La construction de logements est actuellement de 56 logements en moyenne par an, alors qu'elle était de 233 en 1999-2010, période la plus favorable depuis 1999.**

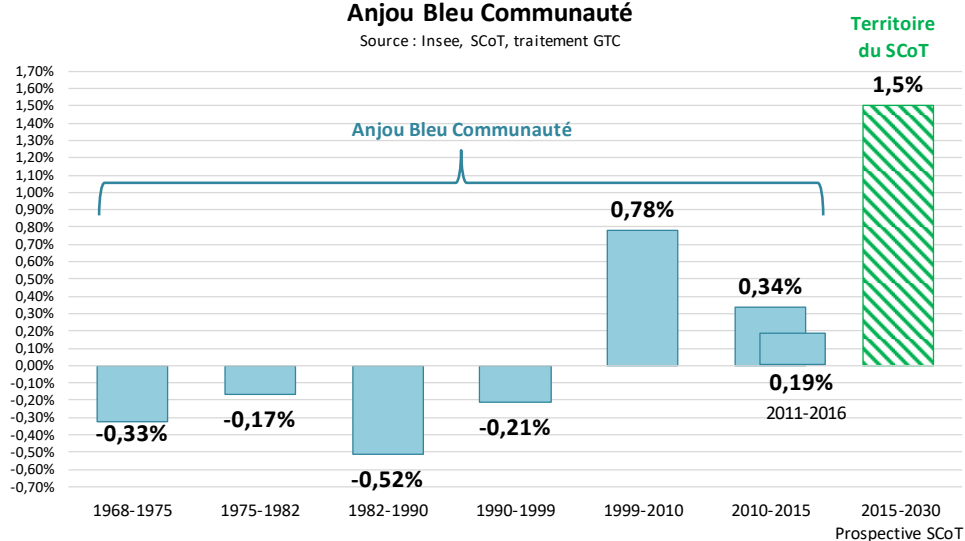
Production de logements Source : Sitadel, traitement GTC	Nombre de logements construits en moyenne par an			Objectifs du SCoT 2017-2030, nb de logts à produire en moyenne par an (1)
	1999-2010	2010-2015	2015-2018	
Ex CC de la région Pouancé Combrée	53	33	13	63
Ex Communauté Candéenne de Coopérations Communales	46	17	7	51
Ex CC du canton de Segré	134	59	35	121
Anjou Bleu Communauté	233	108	56	235
SCoT hors ABC	262	200	119	265
SCoT de l'Anjou Bleu	495	309	174	500

(1) Y compris la récupération de logements vacants.
Et y compris la programmation de la commune de Freigné (qui s'est retirée d'ABC au 1/1/2018). Elle représente de l'ordre d'une dizaine de logements, incluse dans la programmation du secteur de l'ex CCCC.

Taux d'évolution annuel de la population

Anjou Bleu Communauté

Source : Insee, SCoT, traitement GTC



Sur le plan démographique, les objectifs du SCoT envisagent une croissance de l'ordre de 1,5% en moyenne par an sur l'ensemble du territoire Anjou Bleu Communauté et Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou, pour atteindre 88 000 habitants en 2030. Cela correspond à une croissance de l'ordre de 1200 habitants par an, soit presque le double du rythme actuel (2010-2015). **Pour Anjou Bleu Communauté**, cela se traduit par un objectif de croissance de population compris entre 1% et 1,5% par an, ce qui est très élevé et largement supérieur à ce qui a été observé lors de la période 1999-2010 (0,78% par an), et encore plus lors de la période 2011-2016.

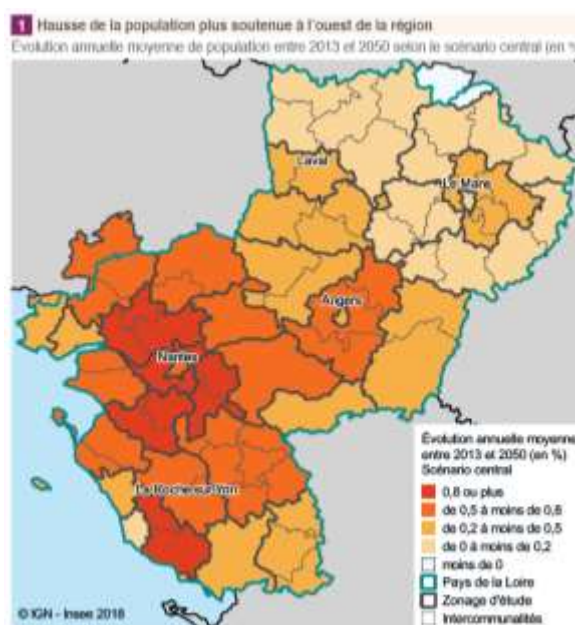
conditionnent les besoins en logements : l'évolution du nombre d'habitants, de la taille moyenne des ménages, du nombre de logements vacants.

Objectif de croissance démographique ambitieux

Population Municipale (source : scénario GTC basé sur données Insee)	Nombre d'habitants			Evolution : nombre par an				Evolution : taux par an			
	2015	Objectif 2026 (Hyp. Basse)	Objectif 2026 (Hyp. Haute)	1999-2009 inclus	2010-2014 inclus	Objectif 2015- 2025 inclus (hyp. Basse)	Objectif 2015- 2025 inclus (hyp. Haute)	1999-2009 inclus	2010-2014 inclus	Objectif 2015- 2025 inclus (hyp. Basse)	Objectif 2015- 2025 inclus (hyp. Haute)
Segré	6 867	7 250	7 470	36	13	35	55	0,54%	0,19%	0,50%	0,77%
Segré en Anjou Bleu hors Segré	10 736	11 290	11 580	113	69	50	77	1,16%	0,65%	0,46%	0,69%
Segré en Anjou Bleu	17 603	18 550	19 050	148	82	86	132	0,91%	0,47%	0,48%	0,72%
Ombree d'Anjou	8 988	9 360	9 580	11	17	34	54	0,13%	0,19%	0,37%	0,58%
Autres communes	8 118	8 400	8 610	94	18	26	45	1,27%	0,22%	0,31%	0,54%
ANJOU BLEU COMMUNAUTE	34 709	36 300	37 240	254	116	145	230	0,78%	0,34%	0,41%	0,64%

L'objectif de croissance de la population est compris **entre 0,41% par an et 0,64% par an entre 2019 et 2024 inclus**, soit un niveau d'évolution :

- Intermédiaire entre ce qui a été observé entre 1999 et 2010 (0,78% par an) et entre 2010 et 2015 (0,34% par an), et alors que la période 2011-2016 indique une croissance plus affaiblie (0,19% par an).
- Inférieur à l'objectif du SCoT qui est de l'ordre de 1,5% par an à horizon 2030 pour l'ensemble des 2 communautés de communes couvert par ce document.
- Plus ambitieux que ce qui est considéré dans le cadre des projections Omphale de l'Insee, réalisées à l'échelle régionale pour la période 2013-2050. Celles-ci sont basées sur une accentuation de l'attractivité des territoires les plus dynamiques et une diminution des moins dynamiques, conduisant à un accroissement de la population à l'ouest de la région. D'où la nécessité d'attirer des familles dans les territoires peu denses et à faible dynamique démographique pour maintenir un rythme de croissance semblable au niveau national qui serait de l'ordre de 0,32% par an entre 2013 et 2050.



Source : Insee, Synthèse 2017 – scénario central, géographie au 1^{er} janvier 2017.
Extrait de : Insee Analyses Pays de la Loire n°61 – Juin 2018

Réduction modérée de la taille moyenne des ménages

L'hypothèse est de maintenir une diminution modérée du nombre moyen d'occupants par résidence principale : avec des taux de -0,40% par an et de -0,34% par an en moyenne, c'est-à-dire compris entre ceux des 2 périodes précédentes, pour prendre en compte le ralentissement de la croissance démographique des dernières années et donc le moindre renouvellement de la population et les besoins de desserrement des ménages, principalement liés au départ des jeunes adultes du domicile parental. Cette perspective prend également en considération les séparations, ainsi que le vieillissement « naturel » de la population **et suppose aussi une réelle capacité à maintenir et à attirer les ménages avec enfants, ce qui correspond à l'ambition générale.**

Taille Moyenne des Ménages (source : scénario GTC basé sur données Insee)	Indice			Evolution : taux par an			
	2015	Objectif 2026 (Hyp. Basse)	Objectif 2026 (Hyp. Haute)	1999-2009 inclus	2010-2014 inclus	Objectif 2015-2025 inclus (hyp. Basse)	Objectif 2015-2025 inclus (hyp. Haute)
Segré	2,06	1,97	1,99	-0,65%	-0,39%	-0,39%	-0,32%
Segré en Anjou Bleu hors Segré	2,49	2,37	2,39	-0,57%	-0,24%	-0,45%	-0,40%
Segré en Anjou Bleu	2,30	2,20	2,21	-0,58%	-0,29%	-0,43%	-0,37%
Ombrée d'Anjou	2,27	2,20	2,21	-0,79%	-0,13%	-0,31%	-0,25%
Autres communes	2,42	2,31	2,32	-0,10%	-0,19%	-0,43%	-0,37%
ANJOU BLEU COMMUNAUTE	2,32	2,22	2,24	-0,52%	-0,23%	-0,40%	-0,34%

Récupération de logements vacants

L'objectif de réduire la vacance de l'ordre de 12 logements en moyenne par an, peut apparaître relativement modeste, mais il tranche nettement avec la tendance récente qui est de +42 en moyenne par an entre 2010 et 2015. Par ailleurs, il est à noter qu'il s'agit d'un solde, **ce qui veut dire que la récupération de logements actuellement vacants devra être plus importante pour compenser la vacance « supplémentaire » liée à des phénomènes non maîtrisables : changement d'occupants, travaux, problèmes de succession...** Le taux de logements vacants passerait ainsi de 9,5% en 2015 à 8,1% selon l'hypothèse basse et 8,0% selon l'hypothèse haute, en 2026. **Cet objectif prend acte d'une volonté forte de revalorisation et de réinvestissement du parc existant** qui s'appuie sur les 2 OPAH RU en cours, qui pourront être complétées dans le cadre d'une opération globale sur l'ensemble du territoire.

Vacance de logements (source : scénario GTC basé sur données Insee)	Nombre			Taux			Evolution du nombre de logements vacants		
	2015	Objectif 2026 (Hyp. Basse et Haute)	Objectif 2026 (Hyp. Haute)	2015	Objectif 2026 (Hyp. Basse)	Objectif 2026 (Hyp. Haute)	2010-2015 / an	Objectif 2015-2026 / an	Objectif pour les 6 ans du PLH
Segré	432	401	401	11,6%	9,9%	9,7%	20	-3	-17
Segré en Anjou Bleu hors Segré	330	319	319	7,0%	6,2%	6,1%	4	-1	-6
Segré en Anjou Bleu	762	720	720	9,0%	7,8%	7,7%	24	-4	-23
Ombrée d'Anjou	459	422	422	10,5%	9,0%	8,9%	13	-3	-20
Autres communes	368	317	317	9,6%	7,9%	7,7%	6	-5	-28
ANJOU BLEU COMMUNAUTE	1589	1460	1459	9,5%	8,1%	8,0%	42	-12	-70

3.2.2 Implication en matière de production de logements

Au total, la réalisation de ce scénario nécessite un rythme de construction compris entre 150 et 180 logements par an, de 2017 à 2025 inclus (en intégrant la construction de la période 2015-2016 inclus pour prendre en compte « les coups partis » et le retard accumulé par rapport à l'objectif démographique). Cela correspond à une **production de 160 à 190 logements par an si on prend en compte la remise sur le marché de logements vacants**, soit une production élevée par rapport aux tendances récentes, mais de transition par rapport aux objectifs du SCoT (33% et 19% de moins que l'objectif du SCoT qui est de 235 logements par an).

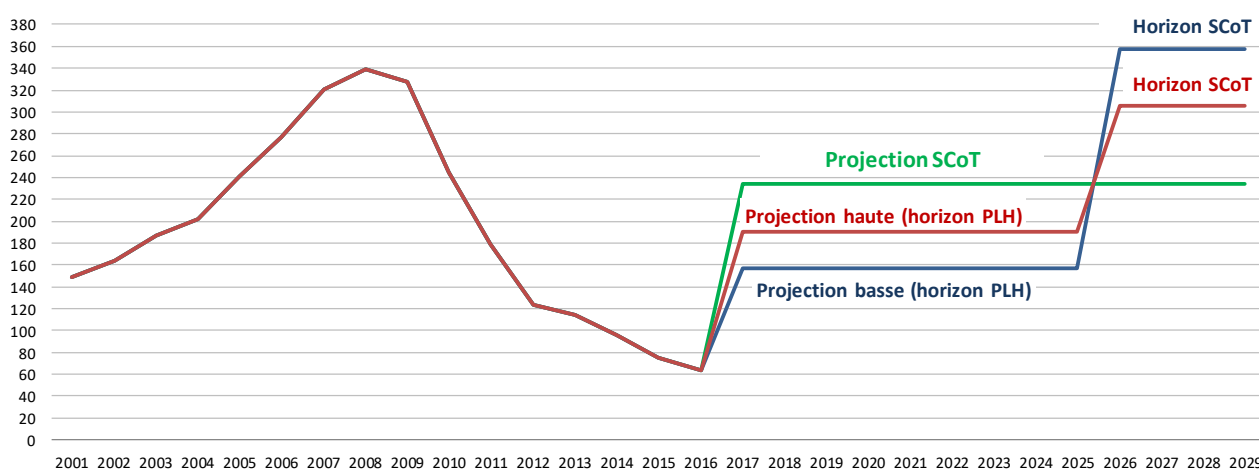
Production de logements (source : scénario GTC basé sur données Sitadel)	2010-2014 inclus /an	2015-2016 inclus /an	Objectif 2017-2025 inclus/an (non compris remise sur le marché des logements vacants)		Objectif pour les 6 ans du PLH 2020-2025 inclus	
			Hypothèse Basse	Hypothèse Haute	Hypothèse Basse	Hypothèse Haute
Segré	17	30	37	45	222	273
Segré en Anjou Bleu hors Segré	41	13	49	58	293	351
Segré en Anjou Bleu	59	43	86	104	515	623
Ombree d'Anjou	26	10	36	43	213	257
Autres communes	24	11	24	32	146	190
ANJOU BLEU COMMUNAUTE	108	63	146	178	875	1071

Bien qu'il soit ambitieux, cet objectif est à la portée du territoire. Il suppose de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages, notamment de ceux qui travaillent sur le secteur et souhaiteraient s'y installer. Dans un contexte économique relativement favorable, mais qui peut basculer à tout moment car, pour partie, dépendant de grandes entreprises, cela concerne non seulement la politique de l'habitat, mais également l'offre d'équipements et de services, le cadre de vie et l'amélioration des liaisons et de la mobilité.

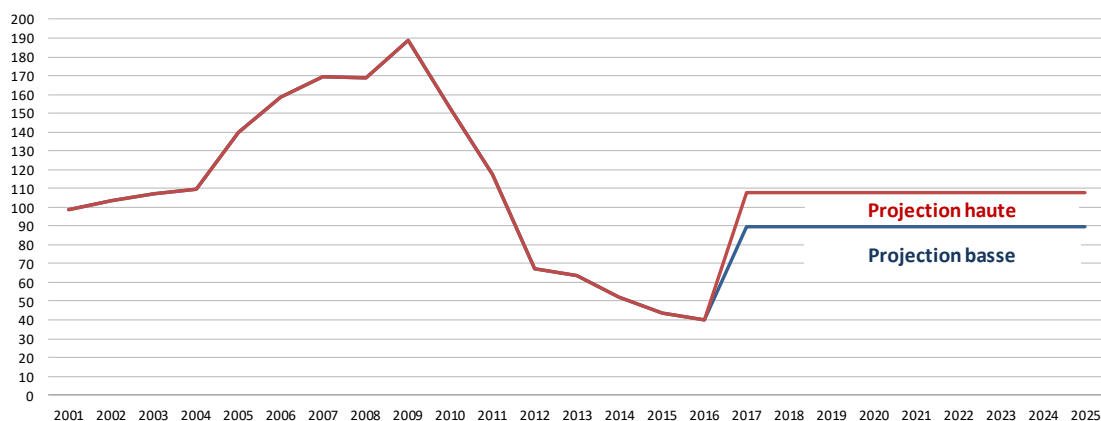
Les courbes suivantes représentent l'évolution de la production de logements (y compris la récupération de la vacance) pour Anjou Bleu Communauté et ses composantes, selon la fourchette haute et la fourchette basse mises en relief au regard des éléments du SCoT pour les 2 périodes dans le cas d'ABC et pour la seule phase correspondant à l'horizon du PLH dans le cas de ses composantes.

Evolution du nombre de logements construits et projections (y compris remise sur le marché des logements vacants) - Moyenne triennale glissante (Source : SITADEL, GTC)

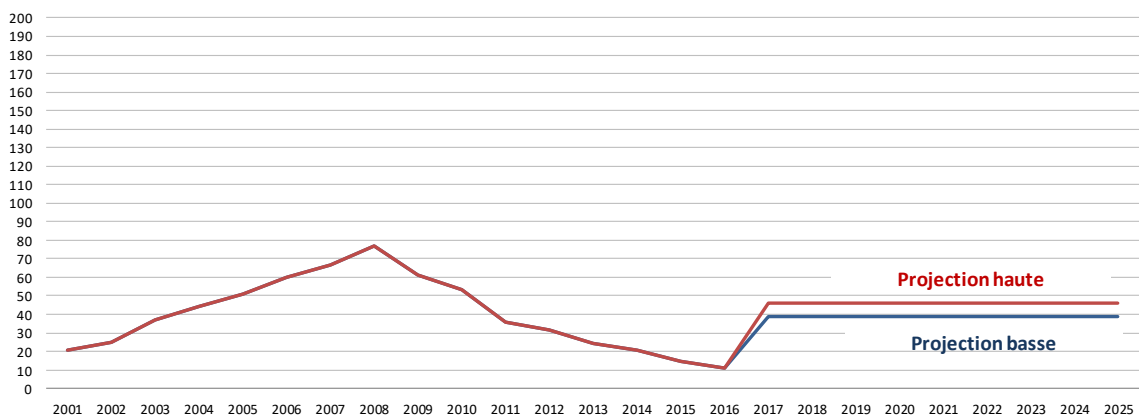
ANJOU BLEU COMMUNAUTE



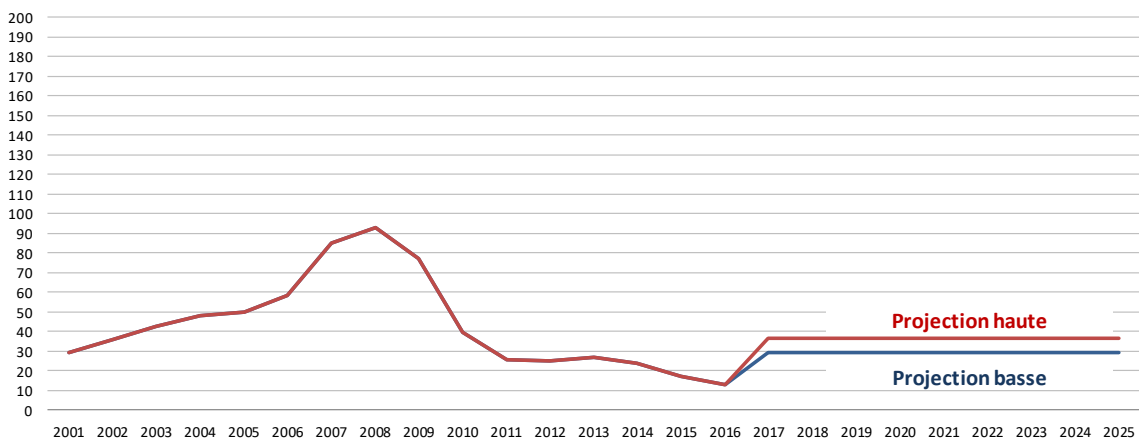
Evolution du nombre de logements construits et projections (y compris remise sur le marché des logements vacants) - Moyenne triennale glissante (Source : SITADEL, GTC)
Segré en Anjou Bleu



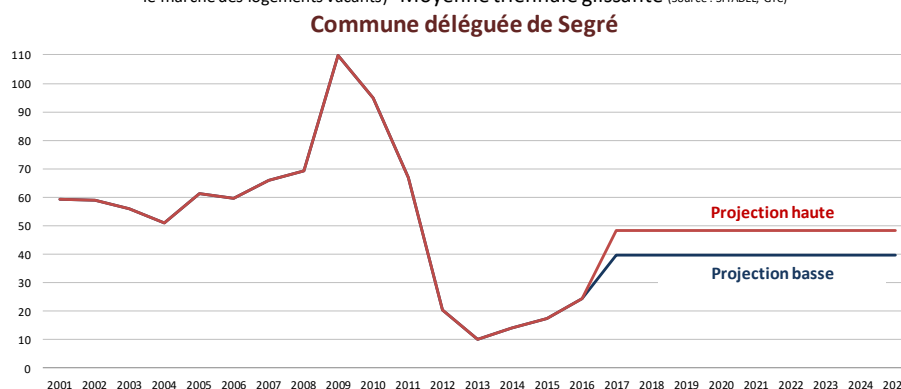
Evolution du nombre de logements construits et projections (y compris remise sur le marché des logements vacants) - Moyenne triennale glissante (Source : SITADEL, GTC)
Ombrée d'Anjou



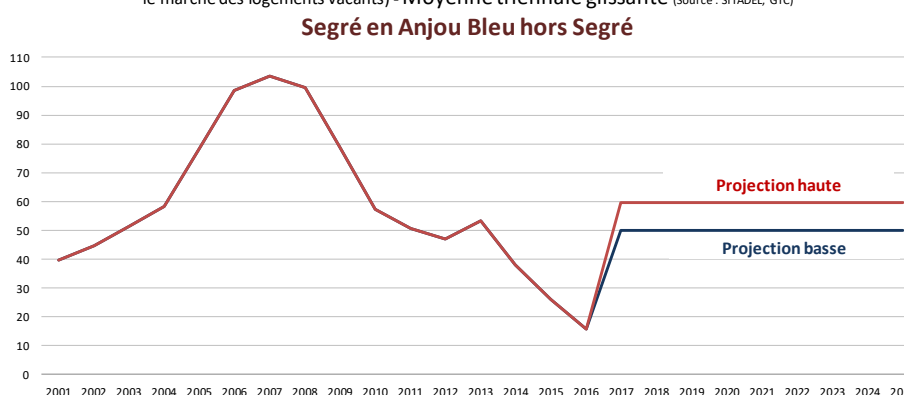
Evolution du nombre de logements construits et projections (y compris remise sur le marché des logements vacants) - Moyenne triennale glissante (Source : SITADEL, GTC)
Autres communes



Evolution du nombre de logements construits et projections (y compris remise sur le marché des logements vacants) - Moyenne triennale glissante (Source : SITADEL, GTC)



Evolution du nombre de logements construits et projections (y compris remise sur le marché des logements vacants) - Moyenne triennale glissante (Source : SITADEL, GTC)



Objectif de production de logements pour chacune des 11 communes

Parallèlement à l'objectif fixé pour les communes d'Ombree d'Anjou et de Segré en Anjou Bleu, l'objectif de production de logements neufs est également décliné pour les 6 ans du PLH pour chacune des autres communes du territoire.

Sont pris en considération le poids de population, le niveau d'équipement en commerces et services, ainsi que le potentiel existant en matière de lotissement, un des objectifs de ce PLH étant de s'appuyer sur l'offre existante et donc de favoriser une relance de la commercialisation des lotissements en cours de vente, avant de créer une nouvelle offre.

Comme pour les autres pôles, il est primordial que la commune de Candé, qui est reconnue comme pôle de rang 2 dans le cadre de la définition des polarités du SCoT, puisse conforter et assumer son rôle de ville structurante au sein de son bassin de vie.

Production totale de logements (non compris la remise sur le marché de logements vacants) (source : scénario GTC basé sur données Sitadel)	Objectif pour les 6 ans du PLH 2020-2025 inclus	
	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Candé	56	72
Chazé-sur-Argos	19	25
Loiré	15	19
Angrie	14	18
Challain-la-Potherie	16	21
Bouillé-Ménard	13	17
Armaillé	4	6
Bourg-l'Évêque	5	7
Carbay	4	6
Ombree d'Anjou	213	257
Segré-en-Anjou Bleu	515	623
Anjou Bleu Communauté	875	1 071

3.2.3 Production locative sociale

Un rythme de production de locatif social mesuré

Avec un total de 2205 logements (soit 2153 loués ou proposés à la location) au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif social HLM représente 15,1% des résidences principales d'Anjou Bleu Communauté. Cette offre est relativement importante, et centrée sur la ville même de Segré lui conférant le taux élevé de 28%. Mais elle est également présente de manière diffuse sur l'ensemble du territoire, pratiquement toutes les communes et communes déléguées disposant d'au moins quelques logements.

Les différents éléments qualifiant la tension du marché, notamment le niveau de vacance structurelle élevé depuis plusieurs années, indiquent que le marché est globalement peu tendu. Par ailleurs, la production locative sociale s'est largement affaiblie ces dernières années, le nombre de logements financés passant de 50 en moyenne par an, de 2007 à 2011, à 12, de 2012 à 2017.

Tous ces éléments plaident pour envisager un développement de l'offre suffisant pour maintenir sur place et accueillir de nouveaux ménages, mais également mesuré pour ne pas générer une augmentation de la vacance, voire pour chercher à la limiter (ce qui nécessite également une restructuration de l'offre déqualifiée).

Parc Locatif social HLM (source : scénario GTC basé sur données RPLS et Insee)	Nombre		Taux		Objectif Nombre 2026		Objectif de production locatif social 2017-2025 inclus / an		Poids du locatif social dans la construction de logements PLH
	2017	2017	Objectif 2026 Hyp. Basse et Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse et Haute	
Segré	915	28,0%	27,3%	973	995	6	9	18% - 19%	
Segré en Anjou Bleu hors Segré	434	10,2%	10,2%	472	481	4	5	9% - 9%	
Segré en Anjou Bleu	1 349	17,9%	17,7%	1 446	1 476	11	14	13% - 14%	
Ombree d'Anjou	496	13,0%	12,9%	529	538	4	5	10% - 11%	
Autres communes	360	10,9%	11,1%	394	401	4	5	15% - 14%	
ANJOU BLEU COMMUNAUTE	2 205	15,1%	15,0%	2 369	2 415	18	23	13% - 13%	

Le scénario prend également en compte les opérations de démolition et de construction qui sont actuellement programmées : démolition de 24 logements et production de 125.

Au total, il table sur une production de l'ordre de 18 à 23 logements en moyenne par an, de 2017 à 2025 inclus, entraînant une augmentation de 160 à 210 logements sur ces 9 années. Cela représente environ 13% de la production neuve et conduit à un quasi maintien du taux de locatif social pour l'ensemble du territoire, à 15,0% en 2026.

Opérations locatives sociales envisagées (en février 2019) pour la période 2019-2024, nombre de logements

Anjou Bleu Communauté	Démolition	Construction
Segré	11	65
L'Hôtellerie de Flée		3
Pouancé	13	23
Candé		22
Challain la Potherie		3
Loiré		9
Total ABC	24	125

Source : Maine et Loire Habitat, Podeliha

Pour Segré, l'hypothèse proposée conduit à un léger accroissement du volume de logements compte tenu des opérations programmées et à une réduction du taux, la fourchette basse étant basée sur les projets envisagés actuellement, alors que la fourchette haute laisse une marge de manœuvre plus importante pour la mise en service de nouvelles opérations qui ne seraient pas programmées aujourd'hui. Pour le reste du territoire, l'objectif est de centrer la nouvelle offre prioritairement dans les pôles (comme indiqué par le SCoT).

Développer l'offre nouvelle à faible loyer

Le parc de logements HLM d'Anjou Bleu Communauté comporte 45% de logements à faible loyer de type Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou assimilés¹ (Maine-et-Loire : 49%). Cette offre, à faible loyer, est concentrée dans le pôle de Segré / Sainte-Gemmes d'Andigné, où le parc ancien est relativement important, et où une part ne correspond plus aux attentes des ménages et reste inoccupée. Parallèlement, le niveau de ressources des ménages habitant le territoire (revenu médian inférieur de 4% à 7% à la moyenne départementale), et le poids élevé dans la demande des ménages pouvant prétendre à un PLAИ (74% des demandeurs, Maine-et-Loire : 71%), plaident pour axer en priorité la production future en direction de cette catégorie de produit.

Aussi, **l'objectif est de consacrer de l'ordre de 30% à 40% de l'offre locative sociale nouvelle en PLAИ pour permettre aux personnes à faibles revenus de bénéficier de loyer modéré.** Le niveau des loyers et les plafonds de ressources sont, en effet, plus faibles que pour le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : en 2019, le loyer maximal de zone² est de 4,65€ / m² de surface utile pour un PLAИ, contre 5,24€ / m² pour un PLUS ; et les plafonds de ressources sont, par exemple, de 19 872€ pour un jeune couple sans personne à charge pour un PLAИ, contre 33 119€ pour un PLUS (de 11 342€ et 20 623€ pour une personne seule).

Parallèlement, 55% de la production en PLUS seront destinés aux ménages ayant des ressources modestes. Une dizaine de logements (5%) pourra également être réalisée avec un financement Prêt Locatif Social (PLS) qui est destiné aux ménages ayant des ressources supérieures aux plafonds du PLUS, mais pas assez élevées pour le marché privé. Compte tenu des enjeux sur la ville centre et du niveau des loyers du marché, ces logements financés en PLS seront préférentiellement envisagés sur la ville de Segré.

Accroître les opérations en acquisition amélioration

Très peu d'opérations en acquisition amélioration ont été produites ces dernières années : seuls 5 logements depuis 2009. Celles-ci sont désormais réalisées de manière ponctuelle par les bailleurs, le plus souvent dans l'objectif de maintenir dans son logement un ménage en accession à la propriété en difficultés.

Elles présentent pourtant l'intérêt de :

- produire du logement dans les centres, au plus près des commerces et des services, ce qui est appréciable notamment pour les ménages qui sont dépourvus de moyens de locomotion,
- valoriser le parc existant et les centres bourgs, contribuant ainsi à la dynamisation de ces derniers,
- limiter l'impact foncier contrairement aux constructions neuves.

L'objectif est donc d'accroître les efforts en réalisant un minimum de 5 logements en acquisition amélioration dans le parc existant des centres bourgs d'ici 2026.

¹ Financements PLAИ et assimilés : HLM/O, PLR/PSR, PLSLM/PLATS/PLAИ, PLA d'intégration.

² Le loyer maximal de base mensuel d'un logement HLM est le produit du loyer maximal de zone et du coefficient de structure de l'opération. Ce produit peut également faire l'objet d'une majoration locale liée à une amélioration de la qualité du service rendu au locataire ou de la maîtrise de la quittance.

3.2.4 Caractéristiques de la production future de logements

La répartition de la production future de logements doit prendre en compte les besoins identifiés dans le diagnostic et formulés dans les orientations traduisant la nécessité de tendre vers une plus grande diversité de l'offre.

Répartition par typologie et statut d'occupation

Le diagnostic a montré un ralentissement marqué de la croissance de la population et de la production de logements neufs en lien avec la réduction des apports migratoires et des installations de ménages accédants à la propriété sur le territoire. Cependant, suite aux différents mouvements d'accession enregistrés par le passé :

- la taille moyenne des ménages de 2,32 en 2015 (Maine et Loire : 2,25), reste relativement élevée, signifiant un potentiel de décohabitation encore important.
- et le parc des résidences principales est tourné vers le logement de grande taille avec la moitié de T5 et plus grands, pour seulement 25% de T1, T2 et T3, alors que, globalement, les personnes seules et les couples sans enfant(s) représentent 63% des ménages.

Toutefois, dans les pôles, dont surtout celui de Segré / Sainte-Gemmes d'Andigné, l'offre est plus diversifiée en statut d'occupation et en typologie.

S'il convient de favoriser le renouvellement des familles et donc de maintenir une offre de logements comprenant au minimum 3 pièces en locatif et surtout en accession à la propriété, il est également essentiel d'accroître les possibilités d'accueil des jeunes quittant le domicile parental et des jeunes couples, grâce à une offre en logement de petite et moyenne taille, dans le parc locatif et en accession, à coût modéré compte tenu du niveau de ressources des ménages, en particulier dans les pôles qui en sont peu pourvus.

Parallèlement, le phénomène de vieillissement de la population conduit également à une augmentation des besoins en logements de type 2 et surtout de type 3, pour ces personnes qui vivent seules ou en couples, et qui souhaitent quitter leurs grands pavillons pour des logements plus petits et mieux adaptés à leur âge. C'est principalement dans les pôles (Segré / Sainte-Gemmes d'Andigné, Candé, Pouancé, Combrée et Noyant-la-Gravoyère), et d'une manière générale dans les communes qui disposent de commerces, de services notamment médicaux qu'il convient de développer les produits plus spécifiquement destinés aux personnes âgées.

Par ailleurs, notons que, si dans le parc locatif social HLM la tension est globalement peu élevée, il n'en demeure pas moins que sur certains produits la demande est assez difficile à satisfaire. C'est justement le cas des logements de petite taille : le rapport demandes en cours / demandes satisfaites étant de 3,9 pour les T1 - T2, contre 2,1 pour l'ensemble du parc (moyenne Maine et Loire : 3,5 et 2,3).

Ainsi, il est envisagé d'orienter un peu plus que par le passé la production future vers le logement de petite et moyenne taille : prévoir quelques T1 en collectif et surtout davantage de T2 et de T3, tout en maintenant une offre nouvelle de logements de plus grande taille significative.

Répartition de la construction selon la typologie - Loudéac Communauté Bretagne Centre	Répartition de la construction *		Objectif		
	1991-2005 inclus	2006-2013 inclus	Taux	Nb de logts / an Hyp. Basse	Nb de logts / an Hyp. Haute
ANJOU BLEU COMMUNAUTE					
T1	3%	0%	3%	4	5
T2	5%	3%	8%	12	14
T3	14%	13%	17%	25	31
T4	26%	26%	24%	36	44
T5	25%	31%	28%	41	50
T6 et plus	27%	27%	20%	29	36
TOTAL	100%	100%	100%	146	178

Répartition de la construction selon la typologie - Loudéac	Répartition de la construction *		Objectif		
	1991-2005 inclus	2006-2013 inclus	Taux	Nb de logts / an Hyp. Basse	Nb de logts / an Hyp. Haute
Segré en Anjou Bleu					
T1	4%	0%	3%	3	3
T2	6%	5%	10%	9	10
T3	15%	15%	18%	15	19
T4	26%	26%	25%	21	26
T5	24%	30%	26%	22	27
T6 et plus	25%	24%	18%	15	19
TOTAL	100%	100%	100%	86	104

Répartition de la construction selon la typologie - Pôle de proximité	Répartition de la construction *		Objectif		
	1991-2005 inclus	2006-2013 inclus	Taux	Nb de logts / an Hyp. Basse	Nb de logts / an Hyp. Haute
Ombrée d'Anjou					
T1	1%	1%	2%	1	1
T2	3%	1%	5%	2	2
T3	12%	10%	15%	5	6
T4	25%	26%	25%	9	11
T5	29%	35%	32%	11	14
T6 et plus	29%	26%	21%	7	9
TOTAL	100%	100%	100%	36	43

Répartition de la construction selon la typologie - Secteur intermédiaire	Répartition de la construction *		Objectif		
	1991-2005 inclus	2006-2013 inclus	Taux	Nb de logts / an Hyp. Basse	Nb de logts / an Hyp. Haute
Autres communes					
T1	1%	0%	2%	0	1
T2	5%	1%	5%	1	2
T3	14%	11%	17%	4	5
T4	29%	24%	22%	5	7
T5	24%	31%	29%	7	9
T6 et plus	28%	32%	25%	6	8
TOTAL	73%	77%	76%	24	32

* Source : Insee

Répartition de la construction selon le statut d'occupation	Répartition de la construction *		Objectif		
	1991-2005 inclus	2006-2013 inclus	Taux	Nb de logts / an Hyp. Basse	Nb de logts / an Hyp. Haute
ANJOU BLEU COMMUNAUTE					
Propriétaire occupant	58%	71%	68%	99	122
Locatif privé	20%	12%	16%	24	29
Locatif HLM	21%	15%	13%	18	23
Meublé chambre d'hôtel	1%	1%	1%	1	2
Logé gratuit	0%	2%	2%	3	3
TOTAL	100%	100%	100%	146	179

Répartition de la construction selon le statut d'occupation	Répartition de la construction *		Objectif		
	1991-2005 inclus	2006-2013 inclus	Taux	Nb de logts / an Hyp. Basse	Nb de logts / an Hyp. Haute
Segré en Anjou Bleu					
Propriétaire occupant	53%	66%	65%	56	68
Locatif privé	23%	13%	19%	17	20
Locatif HLM	22%	18%	13%	11	14
Meublé chambre d'hôtel	1%	1%	1%	1	1
Logé gratuit	1%	2%	2%	2	2
TOTAL	100%	100%	100%	86	105

Répartition de la construction selon le statut d'occupation	Répartition de la construction *		Objectif		
	1991-2005 inclus	2006-2013 inclus	Taux	Nb de logts / an Hyp. Basse	Nb de logts / an Hyp. Haute
Ombrée d'Anjou					
Propriétaire occupant	66%	76%	74%	26	32
Locatif privé	15%	12%	13%	4	5
Locatif HLM	18%	9%	10%	4	5
Meublé chambre d'hôtel	1%	0%	1%	0	0
Logé gratuit	0%	2%	2%	1	1
TOTAL	100%	100%	100%	36	43

Répartition de la construction selon le statut d'occupation	Répartition de la construction *		Objectif		
	1991-2005 inclus	2006-2013 inclus	Taux	Nb de logts / an Hyp. Basse	Nb de logts / an Hyp. Haute
Autres communes					
Propriétaire occupant	63%	76%	71%	17	23
Locatif privé	15%	11%	12%	3	4
Locatif HLM	21%	12%	15%	4	5
Meublé chambre d'hôtel	1%	0%	1%	0	0
Logé gratuit	0%	0%	1%	0	0
TOTAL	100%	100%	100%	24	31

* Source : Insee

3.2.5 Objectifs en matière de consommation d'espace

Objectifs en matière de consommation d'espace

Comme cela est indiqué dans les dernières lois en matière d'urbanisme et dans le SCoT, il devient de plus en plus impératif de poursuivre la limitation de la consommation excessive d'espace. Car l'artificialisation des sols, c'est-à-dire le passage d'un espace naturel ou agricole à un espace artificiel, si elle est nécessaire pour répondre aux besoins en développement, notamment de l'habitat, présente de nombreuses conséquences

négatives (imperméabilisation des sols ; impact sur la biodiversité, la productivité des terres agricoles, les transports...) et est quasi irréversible. Il s'agit donc d'augmenter la densité de l'habitat, de rechercher des terrains dans l'espace bâti, de recycler les espaces déjà utilisés, et d'éviter de construire en extension urbaine.

La recherche de la diminution de la surface des parcelles croise d'ailleurs le désir d'un nombre de plus en plus élevé de ménages. Ils se tournent vers des terrains de taille plus modeste que par le passé, afin de réduire les coûts d'acquisition et le temps passé aux travaux d'entretien.

Les objectifs formulés dans le SCoT sont donc repris dans le PLH. 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** (globale, c'est-à-dire prenant en compte l'ensemble des opérations) **minimale en moyenne de 12 à 20 logements / hectare selon les catégories de pôles**. Ces seuils de densité sont bruts, c'est-à-dire qu'ils incluent les espaces publics et la voirie. Ils correspondent à des moyennes qui incluent opérations collectives, lotissements et construction en diffus. Sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté, cela se traduit de la manière suivante :

- Segré / Ste-Gemmes d'Andigné : 20 logements / hectare
- Pouancé, Candé : 17 logements / hectare
- Combrée, Noyant : 15 logements / hectare
- Autres communes : 12 logements / hectare

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

Répartition de la construction future par mode de construction

La distinction proposée dans la base SITADEL concernant le mode de construction des logements constitue un élément de référence ayant un impact sur la densité :

- L'individuel pur, qui correspond à la construction d'une maison seule, est le mode le plus consommateur de foncier. Il correspond notamment aux opérations classiques de lotissement.
- L'individuel groupé, qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, propose des terrains de plus petite taille. Ce sont le plus souvent des opérations locatives sociales, mais aussi des opérations mitoyennes sur de petits espaces.
- Le collectif dont les logements font partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Des formes collectives de petite dimension pour être adaptées au territoire, peuvent être envisagées principalement dans les pôles.

La répartition de la construction proposée selon ces modes de construction est la suivante :

Répartition de la construction selon le type	Répartition de la construction (Sitadel)		Objectif		
	2000-2009 inclus	2010-2017 inclus	Taux	Nb de logts / an Hyp. Basse	Nb de logts / an Hyp. Haute
ANJOU BLEU COMMUNAUTE					
Individuel pur	70%	73%	65%	95	116
Individuel groupé	18%	14%	19%	27	33
Collectif	11%	13%	17%	24	30
TOTAL	100%	100%	100%	146	178

Répartition de la construction selon le type	Répartition de la construction (Sitadel)		Objectif		
	2000-2009 inclus	2010-2017 inclus	Taux	Nb de logts / an Hyp. Basse	Nb de logts / an Hyp. Haute
Segré en Anjou Bleu					
Individuel pur	64%	65%	59%	51	61
Individuel groupé	20%	19%	21%	18	22
Collectif	16%	17%	20%	17	21
TOTAL	100%	100%	100%	86	104

Répartition de la construction selon le type - Pôle de proximité	Répartition de la construction (Sitadel)		Objectif		
	2000-2009 inclus	2010-2017 inclus	Taux	Nb de logts / an Hyp. Basse	Nb de logts / an Hyp. Haute
Ombree d'Anjou					
Individuel pur	82%	77%	72%	26	31
Individuel groupé	16%	11%	15%	5	6
Collectif	2%	12%	13%	5	6
TOTAL	100%	100%	100%	36	43

Répartition de la construction selon le type - Secteur intermédiaire	Répartition de la construction (Sitadel)		Objectif		
	2000-2009 inclus	2010-2017 inclus	Taux	Nb de logts / an Hyp. Basse	Nb de logts / an Hyp. Haute
Autres communes					
Individuel pur	76%	89%	75%	18	24
Individuel groupé	17%	6%	15%	4	5
Collectif	7%	5%	10%	2	3
TOTAL	100%	100%	100%	24	32

4. SYNTHÈSE

Les orientations et le scénario s'inscrivant dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Anjou Bleu constituent le socle de la stratégie d'Anjou Bleu Communauté. Il s'agit de la feuille de route en matière d'habitat que se fixe la collectivité pour les 6 années à venir à partir de laquelle s'articule le programme d'actions. Basée sur la structuration du territoire, ses atouts et ses potentialités, ainsi que sur les actions déjà mises en œuvre en complémentarité des stratégies développées à d'autres échelons, la mise en place de cette politique intervient à un moment clef de son évolution. La nouvelle organisation territoriale avec le regroupement des trois anciennes communautés de communes et la création de communes nouvelles implique des changements dans les pratiques et dans l'approche des problématiques qui privilégient l'intérêt collectif et la vision intercommunale.

Le programme d'actions, qui traduit de manière concrète la politique souhaitée, s'appuie sur :

- les quatre orientations mises en évidence qui sont :
 - Valoriser le parc existant et les particularités locales ;
 - Compléter l'offre en logement et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques ;
 - Améliorer les conditions d'implantation de la production neuve ;
 - Animer la politique locale de l'habitat.
- et le scénario envisagé, qui prévoit une augmentation de population de 1600 à 2500 habitants à l'horizon 2026 et une production de 150 à 180 logements en moyenne par an.

Il permet de déterminer les moyens et les outils à mettre en œuvre afin de renforcer l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins en logement et en hébergement des habitants, notamment des plus précaires d'entre eux, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre. Ce programme, décliné en une quinzaine d'actions, est le résultat d'une démarche concertée et partenariale associant élus et professionnels. Il fait l'objet de la troisième phase du Programme Local de l'Habitat.