

Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029

Bilan de l'année 2024



SOMMAIRE

Préambule	3
1. Dynamique sociodémographique : une attractivité territoriale significative	4
2. Les logements réalisés sur l'année 2024	5
2.1 La production de logements.....	5
2.2 La production de logements locatifs sociaux	8
3. Bilan des actions du PLH réalisées ou amorcées	10
3.1 Actions réalisées sur l'année 2024	10
3.1.1 Axe n°1 : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adaptée au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine	10
3.1.2 Axe n°2 : Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité	11
3.1.3 Axe n°3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel	12
3.2 Actions réalisées ou amorcées depuis le 1 ^{er} janvier 2025	13
3.2.1 Axe n°1 : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adaptée au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine	13
3.2.2 Axe n°2 : Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité	14
3.2.3 Axe n°3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel	15

Préambule

Le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou a été adopté par délibération du conseil communautaire le 27 juin 2024. Ce dernier fixe notamment des objectifs en matière de production de logements, avec entre autre une attention particulière portée sur le parc social et sa programmation par typologie et par financement. Le PLH prévoit, par ailleurs, 11 actions visant à répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en matière d'habitat, avec une volonté de favoriser le renouvellement urbain conformément aux objectifs de sobriété foncière fixés par le législateur.

Le présent bilan fait état de la production de logements en 2024, mais analyse également le niveau d'atteinte des objectifs fixés dans le PLH. Un second volet précise l'état d'avancement des différentes actions engagées et à venir.



De gauche à droite : opérations de renouvellement urbain sur les communes de Grez-Neuville, du Lion-d'Angers et des Hauts-d'Anjou (commune déléguée de Champigné)

1. Dynamique sociodémographique : une attractivité territoriale significative

36 943 habitants au 1^{er} janvier 2024 répartis sur 15 communes (29 bourgs historiques).

Nous constatons une évolution moyenne de 190 habitants gagnés par an entre 2016 et 2024, correspondant à un taux de croissance moyen annuel de +0.5% (deuxième EPCI le plus attractif du département de Maine-et-Loire).

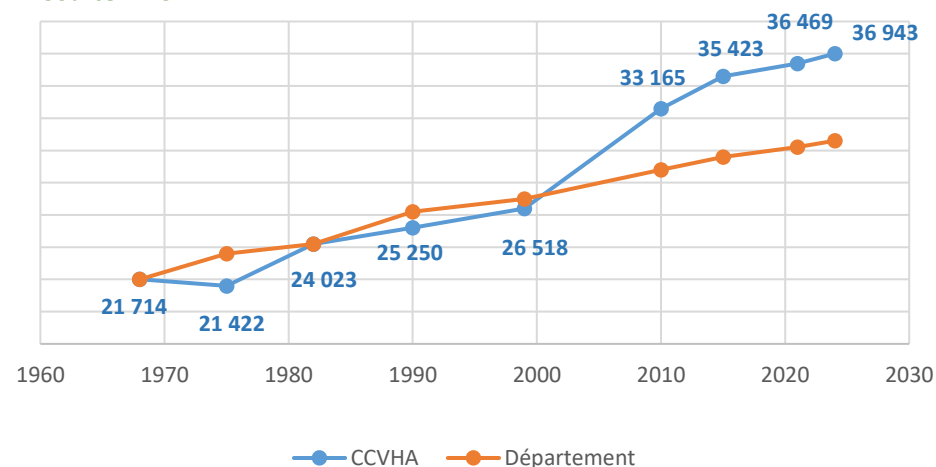
Une attractivité résultant :

- Du positionnement géographique du territoire (proximité immédiate avec Angers Loire Métropole) qui en fait un carrefour d'agglomérations et de bassins d'emplois régionaux ;
- Du maillage important en matière d'infrastructures et de transports qui participe à l'attractivité et au rapprochement du territoire par rapport à Angers Loire Métropole ;
- D'un cadre de vie « *au vert* » sur certaines communes, participant au rayonnement du territoire ;
- Des prix du foncier encore compétitifs dans certains secteurs du territoire.



Evolution de la population intercommunale entre 1968 et 2024 (base 100)

Source : INSEE RP



Enjeu principal :

Répondre à l'accueil de cette nouvelle population notamment :

- En produisant une offre de logements suffisante ;
- En renforçant le maillage en matière d'équipements et de services ;
- En permettant le développement d'une offre d'emplois suffisante.



2. Les logements réalisés sur l'année 2024

2.1 La production de logements

Nombre de logements commencés en 2024

Objectifs annuels du PLH 2024-2029 :

205 logements neufs et **15** logements créés dans le parc existant

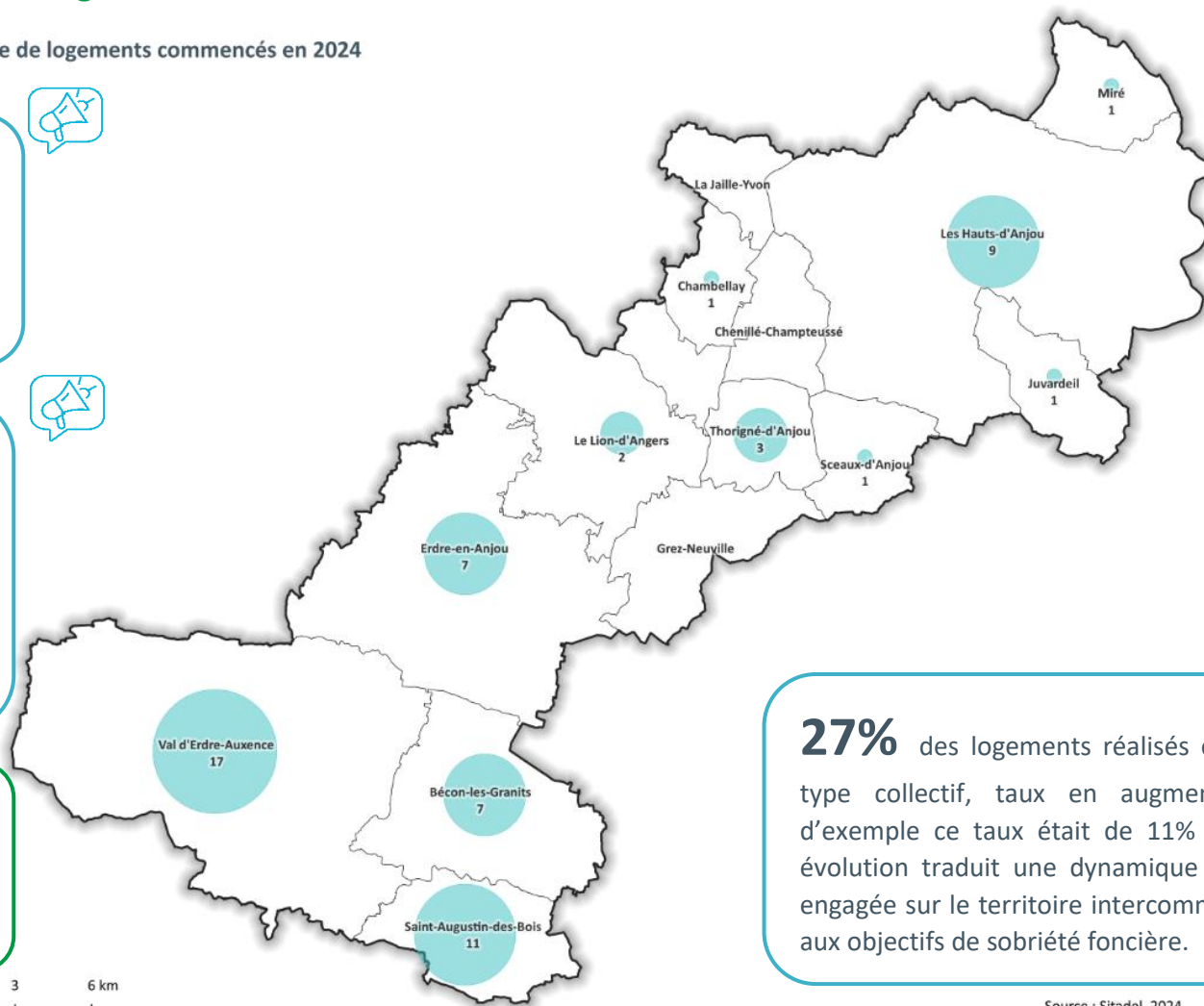
Réalisations sur l'année 2024 :

60 logements réalisés (dont 56 constructions nouvelles et 4 logements créés dans le parc existant) sur l'année.

Un taux d'atteinte de **27% des objectifs du PLH**.

Méthodologie retenue dans le calcul des logements réalisés :

Prise en compte de la date d'ouverture de chantier (source : SITADEL).



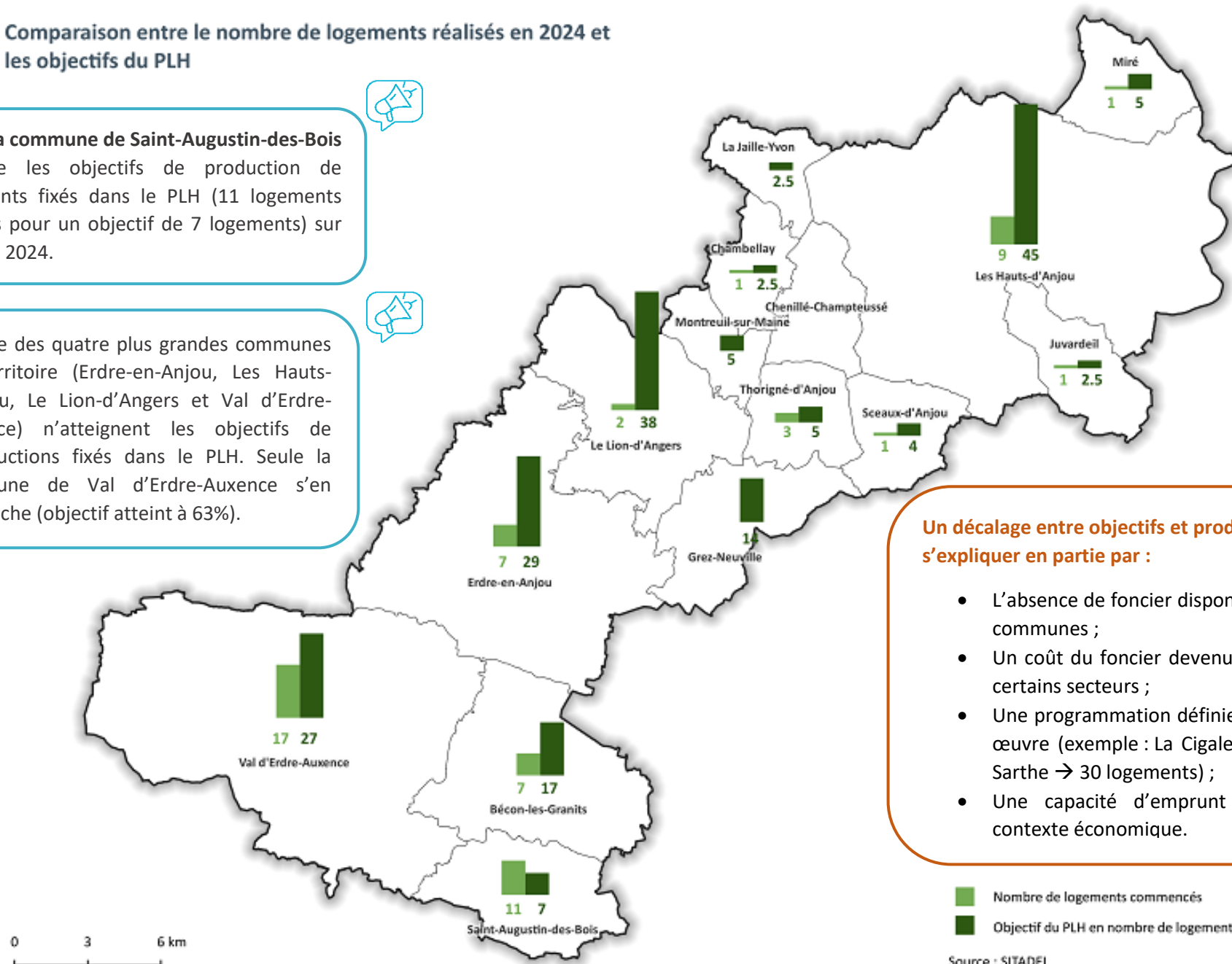
27% des logements réalisés en 2024 sont de type collectif, taux en augmentation (à titre d'exemple ce taux était de 11% en 2021). Cette évolution traduit une dynamique de densification engagée sur le territoire intercommunal participant aux objectifs de sobriété foncière.

Source : Sitadel, 2024

Comparaison entre le nombre de logements réalisés en 2024 et les objectifs du PLH

Seule la commune de Saint-Augustin-des-Bois dépasse les objectifs de production de logements fixés dans le PLH (11 logements réalisés pour un objectif de 7 logements) sur l'année 2024.

Aucune des quatre plus grandes communes du territoire (Erdre-en-Anjou, Les Hauts-d'Anjou, Le Lion-d'Angers et Val d'Erdre-Auxence) n'atteignent les objectifs de constructions fixés dans le PLH. Seule la commune de Val d'Erdre-Auxence s'en rapproche (objectif atteint à 63%).



Un décalage entre objectifs et productions pouvant s'expliquer en partie par :

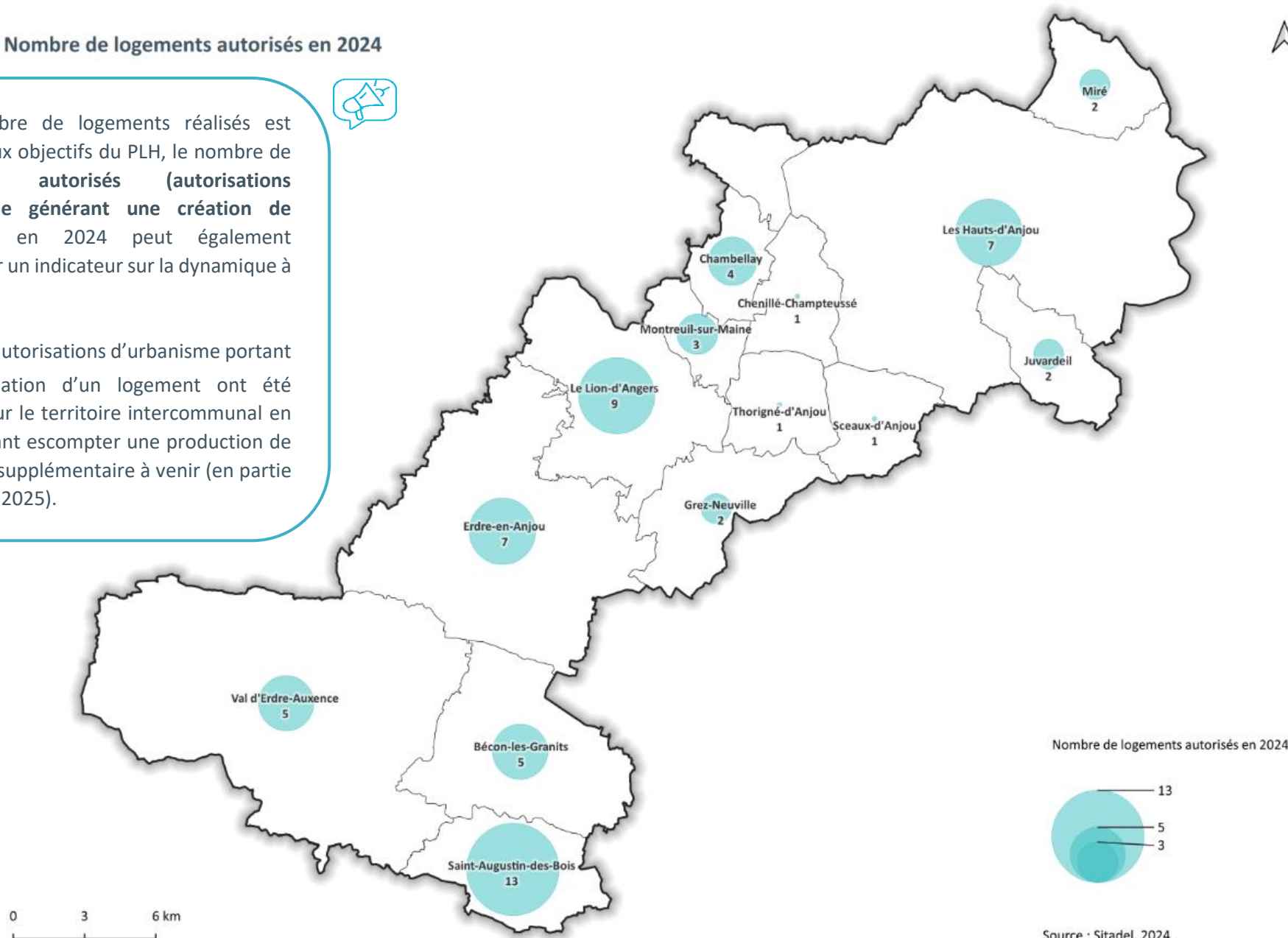
- L'absence de foncier disponible dans certaines communes ;
- Un coût du foncier devenu peu attractif dans certains secteurs ;
- Une programmation définie mais non mise en œuvre (exemple : La Cigale, Châteauneuf-sur-Sarthe → 30 logements) ;
- Une capacité d'emprunt fragilisée par le contexte économique.

Nombre de logements autorisés en 2024

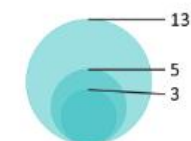


Si le nombre de logements réalisés est inférieur aux objectifs du PLH, le nombre de **logements autorisés (autorisations d'urbanisme générant une création de logement)** en 2024 peut également représenter un indicateur sur la dynamique à venir.

Ainsi, **62** autorisations d'urbanisme portant sur la création d'un logement ont été délivrées sur le territoire intercommunal en 2024, laissant escompter une production de logements supplémentaire à venir (en partie sur l'année 2025).



Nombre de logements autorisés en 2024



Source : Sitadel, 2024

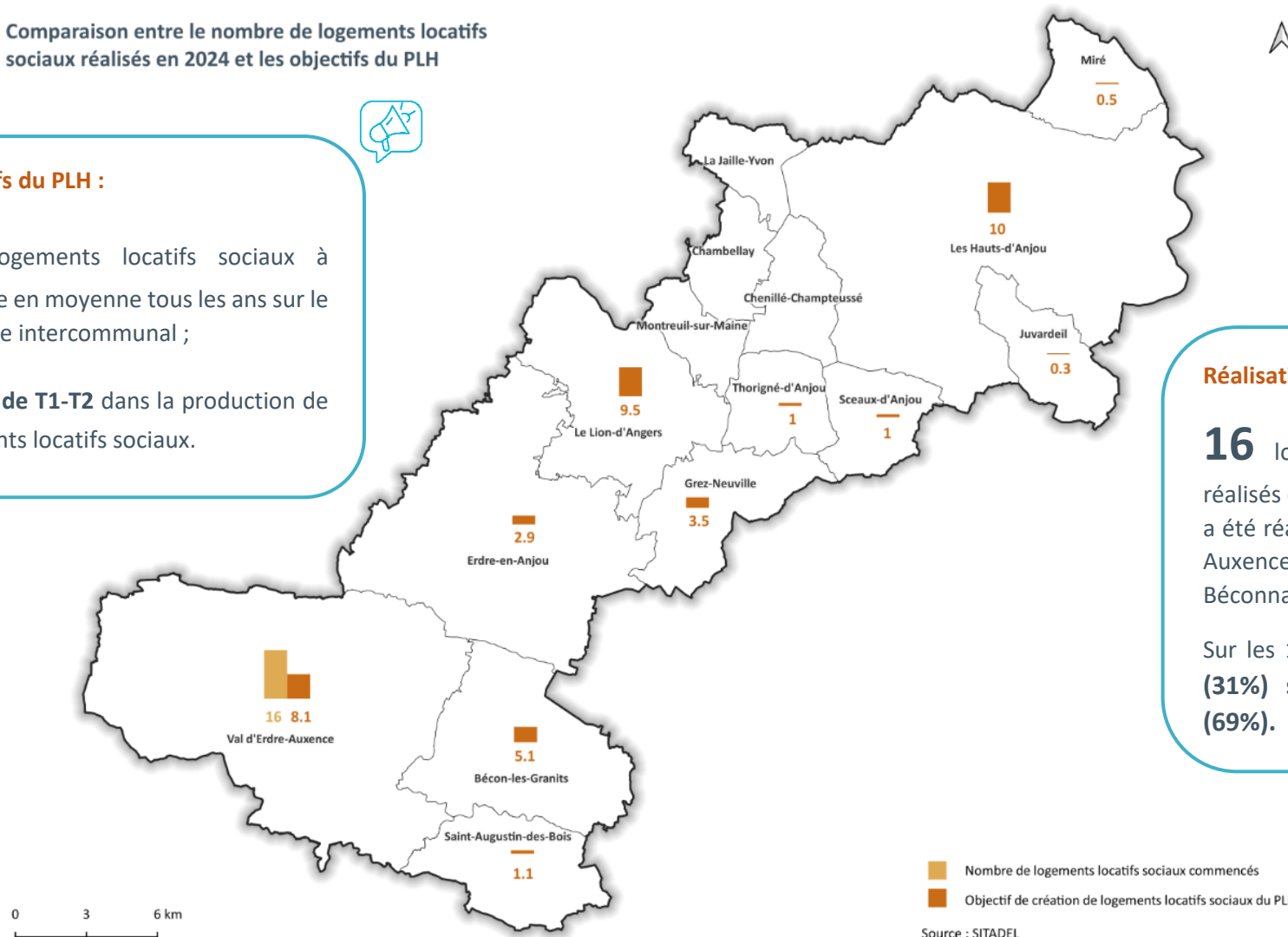
2.2 La production de logements locatifs sociaux

Comparaison entre le nombre de logements locatifs sociaux réalisés en 2024 et les objectifs du PLH

Objectifs du PLH :

43 logements locatifs sociaux à produire en moyenne tous les ans sur le territoire intercommunal ;

35% de T1-T2 dans la production de logements locatifs sociaux.



Réalisations sur l'année 2024 :

16 logements locatifs sociaux ont été réalisés en 2024. L'intégralité de la production a été réalisée sur la commune de Val d'Erdre-Auxence (commune déléguée du Louroux-Béconnais).

Sur les 16 logements réalisés en 2024, **5 T2 (31%)** sont programmés contre **11 T3 (69%)**.

■ Nombre de logements locatifs sociaux commencés
■ Objectif de création de logements locatifs sociaux du PLH

Source : SITADEL



55 logements locatifs sociaux financés en 2024 (programmés mais non livrés), ce qui laisse présager une augmentation notable de la production de logements locatifs dans les années à venir. Ces logements agréés se situent sur les communes du Lion-d'Angers et des Hauts-d'Anjou (commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe).



De haut en bas : opérations de logements locatifs sociaux sur les communes du Lion-d'Angers, de Val d'Erdre-Auxence (commune déléguée du Louroux-Béconnais) et des Hauts-d'Anjou (commune déléguée de Champigné)

3. Bilan des actions du PLH réalisées ou amorcées

3.1 Actions réalisées sur l'année 2024

3.1.1 Axe n°1 : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adaptée au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine

Actions inscrites dans le PLH 2024-2029	Actions réalisées en 2024
Action n°2 : renforcer la coordination entre les services/compétences Solidarités et Habitat	- Organisation de commissions partagées entre le service Habitat et le service Solidarités, permettant notamment de traiter les sujets en lien avec la thématique des gens du voyage (Projet Social Local, suivi de l'occupation des aires, projets à venir, etc...) ou encore de l'hébergement d'urgence. Cette action va s'inscrire dans la durée.
Action n°3 : proposer un centre de ressources d'accompagnement et d'information sur l'habitat à destination des habitants	- Déploiement du service public de la rénovation de l'habitat à travers le programme SARE sur toute l'année 2024 : permanences dispensées par l'ADIL (conseils juridiques, financiers et fiscaux) et ALISEE (conseils techniques) sur les trois France Services du territoire : Val d'Erdre-Auxence (commune déléguée du Louroux-Béconnais), Le Lion-d'Angers, Les Hauts-d'Anjou (commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe). - Approbation d'une stratégie de déploiement du service public de la rénovation de l'habitat à travers le Pacte territorial France Renov' 2025-2027, via une délibération prise en conseil communautaire le 19 décembre 2024. Ce nouveau cadre permet aux administrés de bénéficier gratuitement d'informations et de conseils sur les thématiques suivantes : rénovation énergétique, adaptation du logement à la perte d'autonomie et la lutte contre l'habitat indigne.

Action n°4 : déploiement d'un plan de formation annuel à destination des élus	- Formation sur le dispositif du permis de louer auprès des élus, dans le cadre d'une commission communautaire en juin 2024, mais également auprès des élus de la Mairie du Lion-d'Angers (commune volontaire) en octobre 2024.
--	---

3.1.2 Axe n°2 : Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité

Action n°5 : poursuivre la dynamique des réhabilitations sur le territoire	- Déploiement du service public de la rénovation de l'habitat à travers le programme SARE sur toute l'année 2024 : permanences dispensées par l'ADIL (conseils juridiques, financiers et fiscaux) et ALISEE (conseils techniques) sur les trois France Services du territoire : Val d'Erdre-Auxence (commune déléguée du Louroux-Béconnais), Le Lion-d'Angers, Les Hauts-d'Anjou (commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe). - Approbation d'une stratégie de déploiement du service public de la rénovation de l'habitat à travers le Pacte territorial France Rénov' 2025-2027, via une délibération prise en conseil communautaire le 19 décembre 2024. Ce nouveau cadre permet aux administrés de bénéficier gratuitement d'informations et de conseils sur les thématiques suivantes : rénovation énergétique, adaptation du logement à la perte d'autonomie et la lutte contre l'habitat indigne.
Action n°6 : accompagnement stratégique des communes volontaires pour la mise en œuvre d'un permis de louer	- Présentation du dispositif de permis de louer (cadre juridique, modalités de mise en œuvre) aux membres d'une commission communautaire PLUi/PLH en juin 2024, mais également auprès des élus de la Mairie du Lion-d'Angers (commune volontaire) en octobre 2024 ;

	- Mise en œuvre et délégation du permis de louer à la commune du Lion-d'Angers par délibération du conseil communautaire en date du 19 décembre 2024 → régime de l'autorisation préalable avec définition d'un périmètre (boulevard du Général LECLERC). Accompagnement de la CCVHA auprès de la commune du Lion-d'Angers dans la mise en œuvre du dispositif.
--	--

3.1.3 Axe n°3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel

Action n°7 : déploiement d'une offre complémentaire à destination du public jeune, à l'issue de l'étude menée par l'URHAJ	- Restitution finale d'une étude sur les enjeux autour de l'habitat des jeunes sur le territoire intercommunal auprès des élus et des partenaires en juillet 2024.
Action n°9 : poursuivre la réponse aux besoins en logement des voyageurs	- Evaluation des besoins en matière d'équipements à destination des gens du voyage (réhabilitations, nouvelles aires) dans le cadre d'un travail de diagnostic en collaboration avec la DDT et le Conseil départemental de Maine-et-Loire pour la rédaction du nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage (SDAHGDV) 2025-2031 ; - Proposition d'inscription des prescriptions et recommandations suivantes dans le SDAHGDV 2025-2031 : . Aménager une aire permanente d'accueil sur la commune d'Erdre-en-Anjou (prescription) → suite à l'étude prospective menée au premier trimestre 2024 afin d'identifier une parcelle adaptée aux besoins des voyageurs ; . Reconstruire et étendre l'aire d'accueil des voyageurs située sur la commune du Lion-d'Angers (prescription) ; . Aménager une aire de petit passage sur la commune des Hauts-d'Anjou, commune déléguée de Champigné (recommandation) ; . Engager et poursuivre le Projet Social Local (PSL) (prescription).

	- Engagement de la phase d'avant-projet pour la réhabilitation de l'aire d'accueil des voyageurs située sur la commune des Hauts-d'Anjou (commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe), afin de mettre aux normes l'équipement (un bloc sanitaire par emplacement, local d'accueil, système de tarification au réel).
--	--

3.2 Actions réalisées ou amorcées depuis le 1^{er} janvier 2025

3.2.1 Axe n°1 : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adaptée au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine

Actions inscrites dans le PLH 2024-2029	Actions réalisées ou amorcées depuis le 1 ^{er} janvier 2025
Action n°1 : définition de quotas d'accession sociale (logement abordable) au sein des OAP du PLUi	- Elaboration du diagnostic du PLUi en cours. Phase de traduction opérationnelle et réglementaire prévue pour 2026.
Action n°2 : renforcer la coordination entre les services/compétences Solidarités et Habitat	- Organisation d'animations sur la thématique des enjeux autour de l'habitat pour le public sénior (adaptation à la perte d'autonomie) nécessitant une coordination entre les deux services. Animations prévues en fin d'année 2025/ début d'année 2026.
Action n°3 : proposer un centre de ressources d'accompagnement et d'information sur l'habitat à destination des habitants	- Mise en œuvre opérationnelle du Pacte territorial France Rénov' depuis le 1^{er} janvier 2025 avec notamment le déploiement de conseils personnalisés sous la forme de permanences dispensées dans les trois France Services du territoire (un par bassin de vie), autour de la thématique de l'amélioration de l'habitat (rénovation énergétique, adaptation, habitat indigne). L'ADIL (conseils financiers, fiscaux et juridiques) et ALISEE (conseils techniques) interviennent à ce titre-là.

Action n°4 : déploiement d'un plan de formation annuel à destination des élus	- Formation sur la thématique de la lutte contre l'habitat indigne : temps d'échange avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et l'ARS réalisé le 24 avril 2025 permettant aux élus et techniciens concernés de faire part des difficultés rencontrées dans l'application de cette politique.
--	---

3.2.2 Axe n°2 : Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité

Action n°5 : poursuivre la dynamique des réhabilitations sur le territoire	- Mise en œuvre du Pacte territorial France Rénov' depuis le 1^{er} janvier 2025 avec notamment le déploiement de conseils personnalisés sous la forme de permanences dispensées dans les trois France Services du territoire (un par bassin de vie), autour de la thématique de l'amélioration de l'habitat (rénovation énergétique, adaptation, habitat indigne). L'ADIL (conseils financiers, fiscaux et juridiques) et ALISEE (conseils techniques) interviennent à ce titre-là ; - Préparation de la consultation pour l'étude préopérationnelle (troisième trimestre 2025) visant à définir les modalités de mise en œuvre d'un volet « <i>accompagnement</i> » (ex.OPAH) → signature d'un avenant en 2026 pour intégrer cette partie au Pacte territorial.
Action n°6 : accompagnement stratégique des communes volontaires pour la mise en œuvre d'un permis de louer	- Démarrage opérationnel du permis de louer sur la commune du Lion-d'Angers en juin 2025 ; - Echanges avec les services de la CAF pour connaître les modalités de mise en œuvre d'une convention de conservation des aides dans l'exécution du permis de louer.

3.2.3 Axe n°3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel

Action n°7 : déploiement d'une offre complémentaire à destination du public jeune, à l'issue de l'étude menée par l'URHAJ	- Réflexion engagée en 2025 sur le déploiement du dispositif HTH (Hébergement Temporaire chez l'Habitant). Arbitrage des élus en mai 2025 pour une mise en œuvre opérationnelle au 1^{er} janvier 2026 sur les trois bassins de vie du territoire intercommunal.
Action n°8 : coordonner et structurer l'offre en hébergement à destination des ménages précarisés	- Rencontre avec le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) en mars 2025 afin d'identifier les enjeux autour de l'hébergement d'urgence sur le territoire et de mieux coordonner leurs actions avec les communes membres.
Action n°9 : poursuivre la réponse aux besoins en logement des voyageurs	- Avis favorable de l'EPCI sur le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV) 2025-2031 de Maine-et-Loire, suite à une délibération prise en avril 2025 par le conseil communautaire ; - Définition d'un projet de réhabilitation de l'aire d'accueil des voyageurs située sur la commune des Hauts-d'Anjou (commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe), afin de mettre aux normes l'équipement (un bloc sanitaire par emplacement, local d'accueil, système de tarification au réel) → lancement des travaux à l'automne 2025.
Action n°10 : territorialiser la production de logements pour répondre à la demande et renforcer les polarités	- Rencontre avec le bailleur social Meldomys le 21 mars 2025 afin de faire un bilan des projets de production de logements sociaux à venir ou en cours de réalisation. Rappel des objectifs du PLH en matière de financements et de typologies. Même démarche engagée auprès de PODELIHA (en attente de leur retour).

