

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

Bilan de l'année 2025



SOMMAIRE

Préambule	3
1. Les principales tendances socio-démographiques observées.....	4
2. Les dynamiques observées en matière de production de logements.....	5
2.1 La production de logements en 2025.....	5
2.2 La production de logements locatifs sociaux en 2025	8
2.3 Moment fort de l'année 2025 : livraison des logements adaptés type PLAI	12
3. Bilan des actions du PLH engagées en 2025	13

Préambule

Le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou a été adopté par délibération le 27 juin 2024. Ce document de planification fixe notamment des objectifs en matière de production de logements sur la période 2024-2029, 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.

L'objectif de ce second bilan annuel est notamment d'évaluer la dynamique de production de logements engagée sur le territoire ainsi que de préciser l'avancée des actions menées depuis l'approbation du PLH.



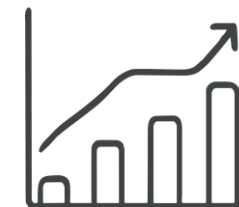
De gauche à droite : maisons groupées à Grez-Neuville, logements collectifs au Lion-d'Angers et aux Hauts-d'Anjou (Champigné)

Source : CCVHA

1. Les principales tendances socio-démographiques observées

Un territoire attractif marqué par une croissance démographique

- **36 943 habitants** au 1^{er} janvier 2024 (+2% depuis 2016)
- Un taux moyen annuel de croissance de **+0.5%** sur les 10 dernières années (+190 habitants par an en moyenne)
- Une attractivité résultant en partie de la position géographique du territoire, du maillage important en matière d'infrastructures et de transports, d'un cadre de vie « *au vert* », ou encore des prix du foncier encore compétitifs dans certaines communes



Une population jeune et familiale

- La population de la CCVHA est la plus jeune de Maine-et-Loire derrière celle d'Angers Loire Métropole (38% de moins de 30 ans sur la CCVHA)
- Une population à dominante familiale avec une taille moyenne des ménages de 2,46 (contre 2,18 à l'échelle du Département)
- Une diminution de la taille moyenne des ménages engagée, causée notamment par le phénomène de desserrement (séparations, décohabitations, vieillissement de la population, etc...)
- Entre 2016 et 2024, le simple desserrement des ménages générerait un besoin annuel de 95 logements par an



Une tendance au vieillissement de la population

- Malgré cette population jeune, les populations séniors sont en progression sur le territoire avec 14,50% de 60-74 ans en 2022 contre 10,09% en 2010 (constat partagé à l'échelle départementale).



2. Les dynamiques observées en matière de production de logements

2.1 La production de logements en 2025

Objectif annuel du PLH 2024-2029 :

220 logements dont **15** logements créés dans le parc existant

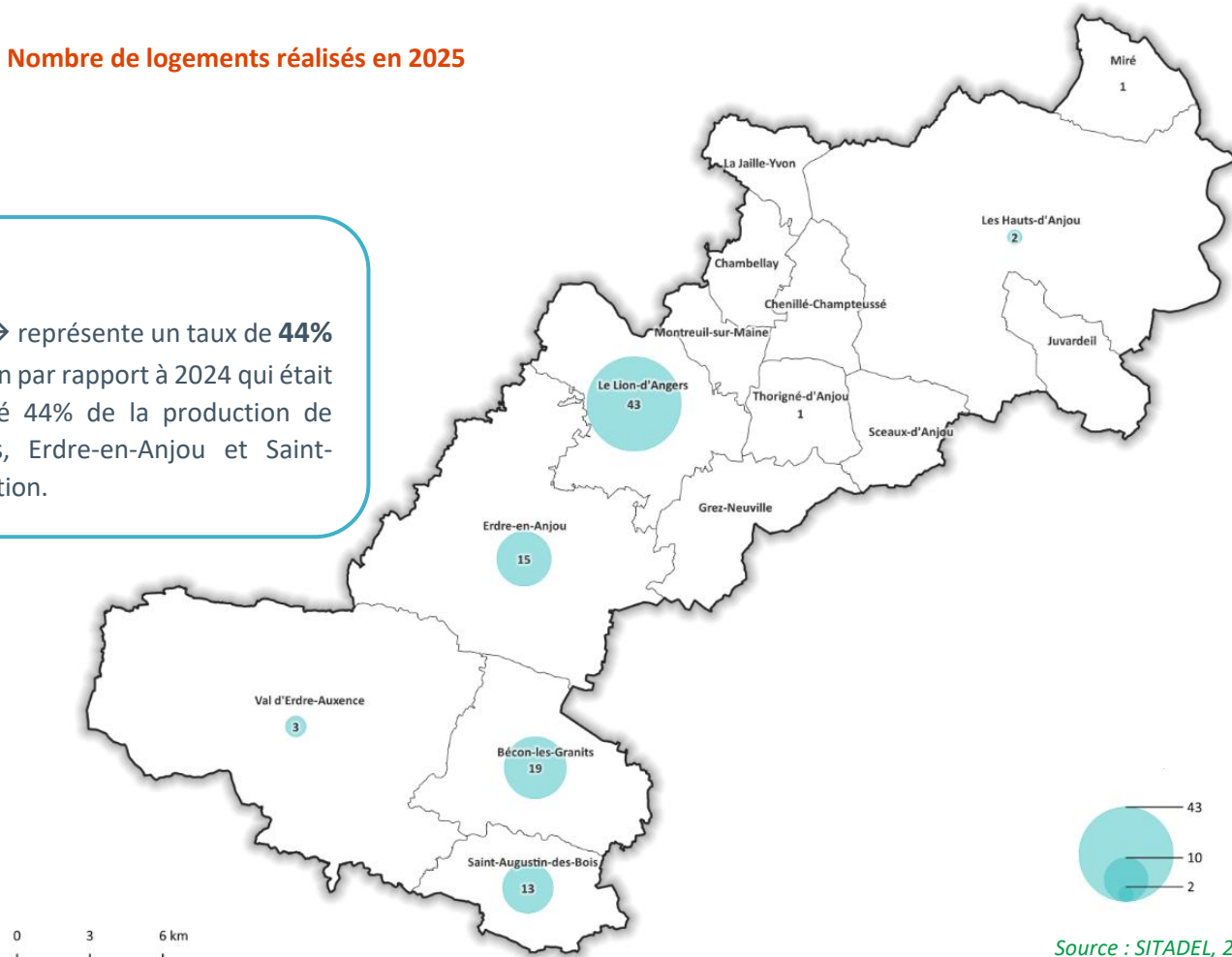
Logements créés en 2025 :

97 logements créés dont **10** dans le parc existant → représente un taux de **44%** des objectifs inscrits dans le PLH (taux en progression par rapport à 2024 qui était de 27%). La commune du Lion-d'Angers a assuré 44% de la production de logements. Les communes de Bécon-les-Granits, Erdre-en-Anjou et Saint-Augustin-des-Bois représentent 48,5% de la production.

Méthodologie retenue dans le calcul des logements réalisés :

- Prise en compte de la date d'ouverture de chantier pour les permis de construire et de la déclaration d'achèvement de chantier pour les déclarations préalables génératrices de logements (source : SITADEL)
- En complément : travail de fiabilisation des données SITADEL avec les communes

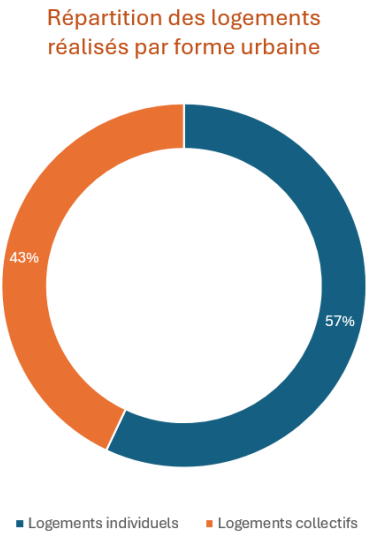
Nombre de logements réalisés en 2025



Source : SITADEL, 2025

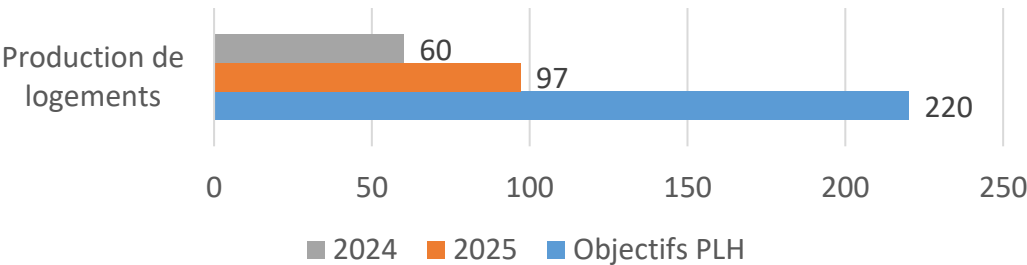
Constats :

- Augmentation du nombre de logements réalisés par rapport à 2024 (les 32 logements collectifs de l’opération REVION sur la commune du Lion-d’Angers participent grandement à cette augmentation. Ils représentent 33% de la production globale).
- Malgré cette hausse, nous observons toujours un décalage entre la production de logements observée sur l’année 2025 et les objectifs fixés dans le PLH (taux d’atteinte = 44%)
- Production marquée principalement dans les communes considérées comme polarités au regard du SCoT (73%)
- Forte augmentation du nombre de logements autorisés au titre de l’ADS (160 en 2025 contre 62 en 2024), laissant entrevoir une augmentation à venir du nombre de logements réalisés (pour 2026, 2027, etc..)
- Part de logements collectifs en hausse (part de 43 %), permettant de répondre aux enjeux de sobriété foncière



Evolution de la production de logements sur la CCVHA sur la période du PLH

Source : CCVHA



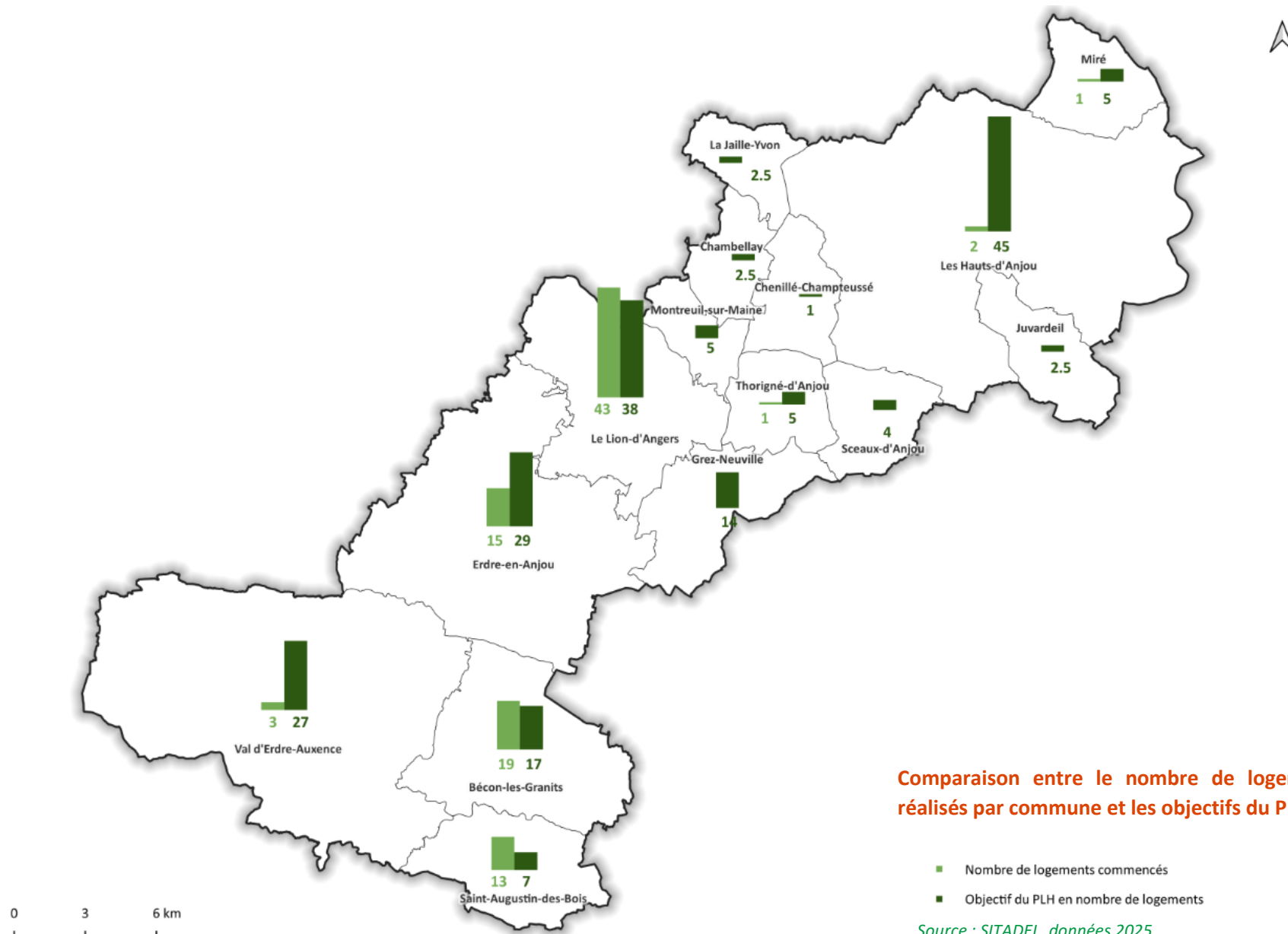
Pôles de l'armature du SCoT	Objectif PLH Production de logements annuelle	Objectif SCoT Production de logements annuelle	Nombre de logements réalisés en 2025	Atteinte des objectifs au regard du PLH
Polarité intercommunale Le Lion-d'Angers (+quartier Plaisance, Grez-Neuville)	42	44	43	100%
Polarité intermédiaire Châteauneuf-sur-Sarthe Le Louroux-Béconnais	41,1	40	3	7%
Polarité complémentaire Bécon-les-Granits / Champigné Miré / Vern-d'Anjou	47,2	46	25	53%
Autres communes	74,2	50	26	35%

Répartition de la production au regard de la ventilation par polarité fixée dans le SCoT de l’Anjou Bleu, version arrêté, janvier 2026



Source : CCVHA

Des objectifs de production également fixés à l’échelle des pôles identifiés dans l’armature territoriale du SCoT de l’Anjou Bleu (cf tableau ci-dessus)



2.2 La production de logements locatifs sociaux en 2025

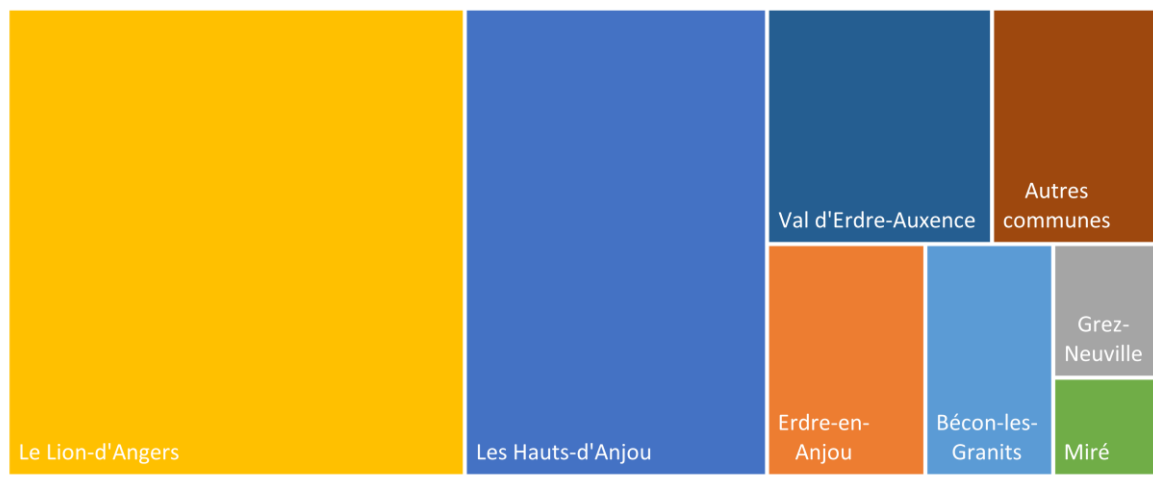
Les dynamiques observées sur le parc social entre 2024 et 2025 :

- Le parc social a évolué positivement de 1.6% entre 2024 et 2025 (28 logements supplémentaires)
- Une demande croissante : +14.7% (90 demandes supplémentaires en cours au 1^{er} janvier 2025 par rapport au 1^{er} janvier 2024, avec une évolution de 611 à 701 demandes)
- Les 2/3 de la demande portent sur les communes du Lion-d'Angers (40%) et des Hauts-d'Anjou (26%)
- Une érosion du nombre d'attributions (-3%) résultant en partie du faible taux de mobilité au sein du parc social.

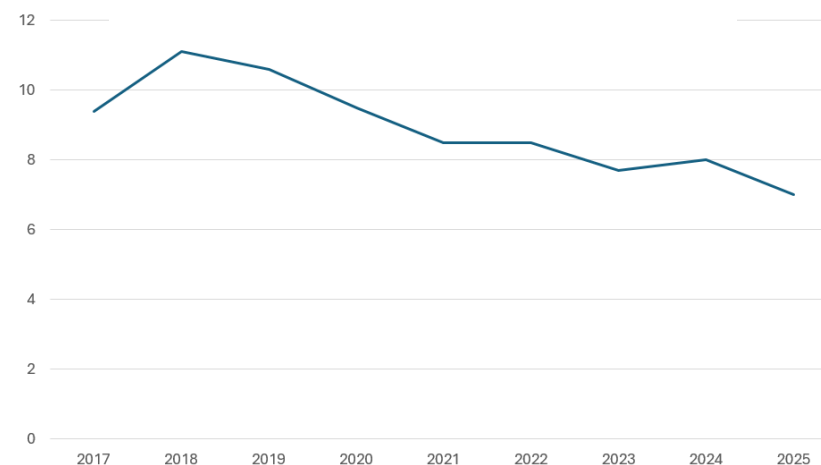
5 demandes de logements locatifs sociaux en cours pour 1 attribution (contre 1 pour 3 demandes au 1^{er} janvier 2024), symbole d'une pression en augmentation sur le parc social du territoire intercommunal (plus fort indice de pression de Maine-et-Loire, hors Angers Loire Métropole)



Répartition de la demande locative sociale par commune

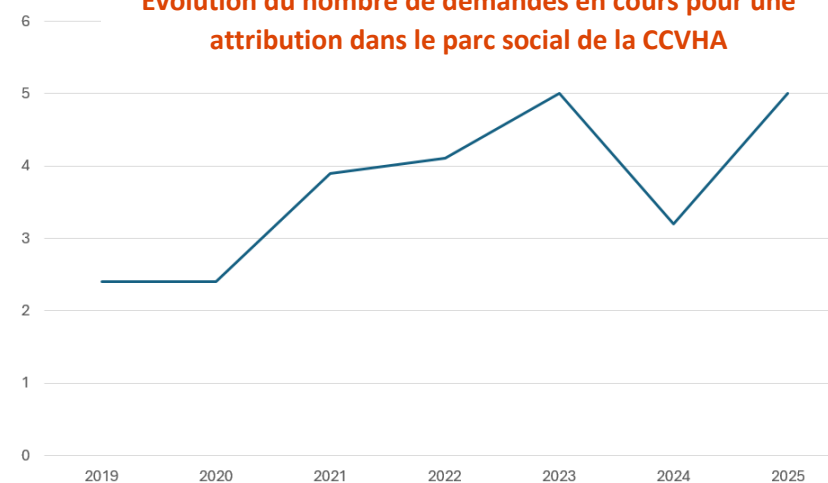


Evolution du taux de mobilité dans le parc social de la CCVHA



Source : RPLS

Evolution du nombre de demandes en cours pour une attribution dans le parc social de la CCVHA



Source : CREHA OUEST

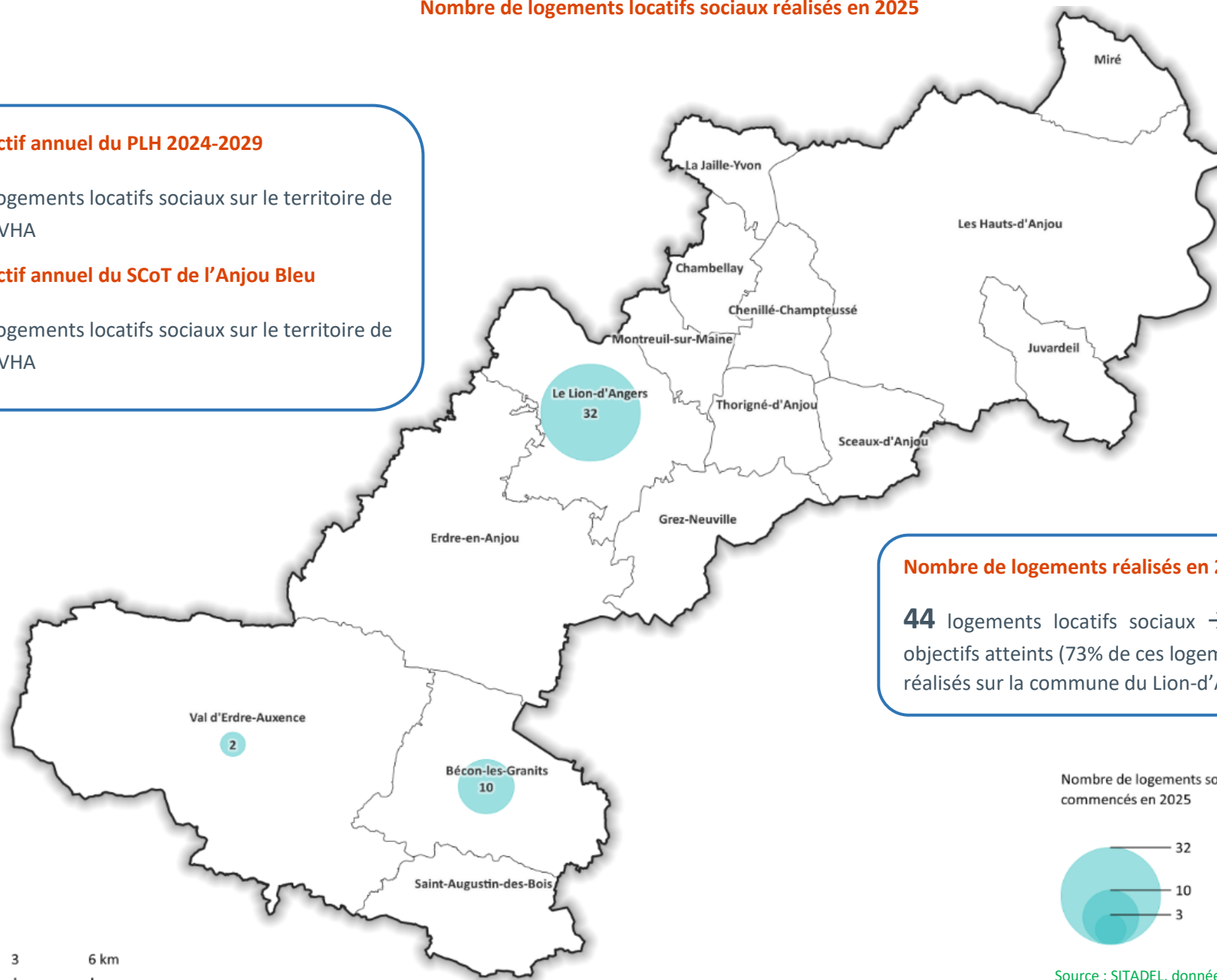
Nombre de logements locatifs sociaux réalisés en 2025

Objectif annuel du PLH 2024-2029

43 logements locatifs sociaux sur le territoire de la CCVHA

Objectif annuel du SCoT de l'Anjou Bleu

28 logements locatifs sociaux sur le territoire de la CCVHA



Nombre de logements réalisés en 2025

44 logements locatifs sociaux → **100%** des objectifs atteints (73% de ces logements ont été réalisés sur la commune du Lion-d'Angers)

Nombre de logements sociaux commencés en 2025



Source : SITADEL, données 2025

0 3 6 km

Version arrêt du SCoT, janvier 2026

Constats liés à la production de logements locatifs sociaux :

- Une production de logements locatifs sociaux en augmentation par rapport à 2024 (+34 logements), principalement liée à l'opération REVION au Lion-d'Angers (32 logements)
- Une production déployée exclusivement sur les polarités du SCoT de l'Anjou Bleu
- Une augmentation notable de la part de logements collectifs dans la production de logements sociaux

Pôles de l'armature du SCoT	Objectif PLH Production de LLS annuelle	Objectif SCoT Production de LLS	Nombre de LLS réalisés en 2025	Atteinte des objectifs au regard du PLH
Polarité intercommunale Le Lion-d'Angers (+quartier Plaisance, Grez-Neuville)	13	28	32	100%
Polarité intermédiaire Châteauneuf-sur-Sarthe Le Louroux-Béconnais	12,8		0	0%
Polarité complémentaire Bécon-les-Granits / Champigné Miré / Vern-d'Anjou	10,5		10	95%
Autres communes	7,8		2	26%
Total	43	28	44	100%

Des perspectives de production de logements sociaux encourageantes

- **173** logements programmés sur le territoire intercommunal par les bailleurs sur la période 2026-2031, soit une moyenne de 29 logements par an (à production constante), chiffre en phase avec les objectifs du SCoT (28 logements par an)
- **95%** de ces logements programmés sont prévus dans des communes situées dans des polarités au titre du SCoT
- **75%** de ces logements programmés sont de type collectif



Objectifs de programmation du PLH 2024-2029 par type de financement :

Produire un minimum de 40% de PLAI* et atteindre 50% de PLAI dans la production neuve de PLUS* + PLAI

Répartition des logements programmés par financement



Source : CCVHA

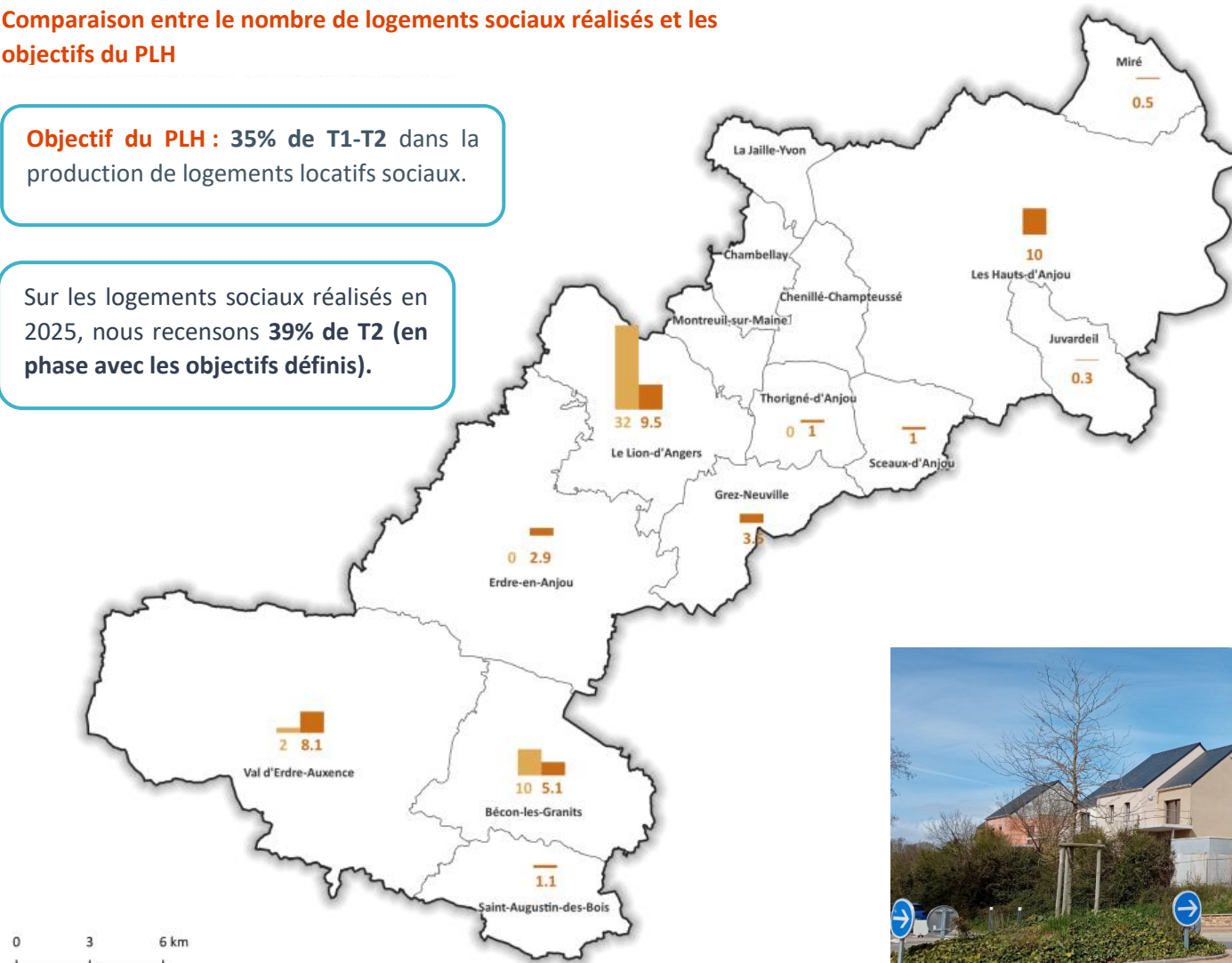
*PLAI = Prêt Locatif Aidé d'Intégration

*PLUS = Prêt Locatif à Usage Social

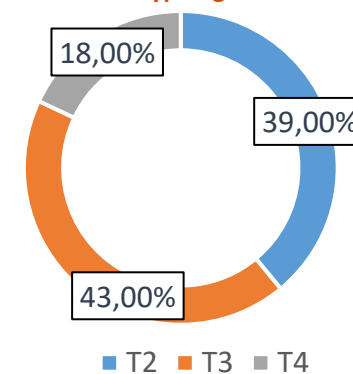
Comparaison entre le nombre de logements sociaux réalisés et les objectifs du PLH

Objectif du PLH : 35% de T1-T2 dans la production de logements locatifs sociaux.

Sur les logements sociaux réalisés en 2025, nous recensons **39% de T2** (en phase avec les objectifs définis).



Répartition des logements sociaux réalisés par typologie



Sources : SITADEL/CCVHA



Collectif au Lion-d'Angers (Revin) en cours de construction

Source : CCVHA

- Nombre de logements locatifs sociaux commencés
- Objectif de production de logements locatifs sociaux

Source : CCVHA

2.3 Moment fort de l'année 2025 : livraison des logements adaptés type PLAI

Livraison en février 2025 des 4 logements adaptés type PLAI auprès de ménages de voyageurs (bailleur : PODELIHA)

- Opération inscrite dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV 2018-2023) suite à l'identification des besoins d'ancrage des ménages qui occupaient l'aire d'accueil des gens du voyage située sur la commune des Hauts-d'Anjou (Châteauneuf-sur-Sarthe)
- 3 T3 et 1 T2
- 1 stationnement de caravane par logement
- Financement de la CCVHA : 123 000 € TTC



Logements adaptés type PLAI sur la commune des Hauts-d'Anjou (Châteauneuf-sur-Sarthe) Source : Karoll PETIT



Plan masse de l'opération Source : PODELIHA

3. Bilan des actions du PLH engagées en 2025

Axe n°1 – Coconstruire une politique foncière et de l’habitat adaptée au marché immobilier

Actions	Indicateurs de suivi et d'évaluation	Etat d'avancement	Observations
Action n°1 – Définitions de quotas d'accès sociale au sein des OAP du PLUi	➤ Intégration de projets en PSLA au sein des OAP du PLUi ➤ Association effective des opérateurs lors de temps d'échanges sur les OAP avec accession abordable	➤ PLUi en cours d'élaboration, définition des OAP et de leur programmation prévue en 2026	➤ Trois logements de type PSLA ont été livrés sur la commune du Lion-d'Angers en 2025 (conformément aux objectifs fixés dans le PLH)
Action n°2 – Renforcer la coordination entre les services/compétences Solidarités et Habitat	➤ Réalisation des échanges techniques semestriels entre la commission Habitat et la commission Solidarités ➤ Suivi de la demande sociale par catégorie de demandeurs ➤ Suivi des projets réalisés à destination du public en situation de handicap durant le PLH	➤ Comme en 2024, organisation de commissions mutualisées entre les deux thématiques, permettant d'aborder des sujets transversaux (gens du voyage, parc social, habitat indigne, etc...) ➤ Rencontre avec le SIAO 49 en mars 2025 pour avoir des informations sur l'offre en matière d'hébergements d'urgence et d'intermédiation locative sur le territoire ➤ Adhésion au CREHA OUEST par délibération prise par le conseil communautaire en décembre 2025, afin de bénéficier d'une vision fine du profil des demandeurs du parc social sur la CCVHA et d'alimenter le futur Observatoire de l'Habitat.	➤ Volonté de faire intervenir le SIAO à une commission dédiée à l'Habitat en 2026

Actions	Indicateurs de suivi et d'évaluation	Etat d'avancement	Observations
Action n°3 – Proposer un centre de ressources d'accompagnement et d'information sur l'habitat à destination des habitants	➤ Mise en place effective des guichets de conseil ➤ Suivi de la fréquentation des guichets ➤ Nombre de séquences de formation, communication ou de sensibilisation organisées sur les sites	➤ Mise en œuvre du Pacte territorial France Rénov' depuis janvier 2025 : déploiement de conseils personnalisés et d'informations sur le sujet de l'amélioration de l'habitat (rénovation énergétique, adaptation du logement à la perte d'autonomie). Les conseils personnalisés sont dispensés par l'opérateur France Rénov' (ALISEE) dans les trois France Services du territoire. L'ADIL 49 dispense également des permanences sur ces sites (conseils financiers, fiscaux et juridiques) ➤ Organisation de plusieurs animations d'informations par l'intermédiaire de l'opérateur France Rénov' (publics ciblés en 2025 : agents des mairies, des France Services, agents immobiliers, notaires)	➤ Opérateur France Rénov' : - 285 informations de premier niveau - 72 conseils personnalisés avec un taux de remplissage de 84% - 6 animations avec 30 acteurs sensibilisés ➤ ADIL 49 - 42 conseils (+55% par rapport à 2024)
Action n°4 – Déploiement d'un plan de formation annuel à destination des élus	➤ Organisation des trois formations annuelles durant le PLH et d'un bilan de la participation	➤ Organisation en avril 2025 d'une formation à destination des élus et des techniciens des communes sur la mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne	

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

Actions	Indicateurs de suivi et d'évaluation	Etat d'avancement	Observations
Action n°5 – Poursuivre la dynamique des réhabilitations sur le territoire	➤ Bilans annuels et à mi-parcours de l'OPAH par volets thématiques ➤ Nombre de dossiers abordés pour la thématique indignité (PIG) ➤ Réalisation des permanences de l'ADIL en présentiel sur les trois France Services	➤ Signature d'une convention spécifique avec l'Anah et le Département pour maintenir une prise en charge de l'accompagnement des ménages sur les thématiques de l'habitat indigne et de l'adaptation (suite à l'arrêt des PIG), par délibération du conseil communautaire de novembre 2025. ➤ Déploiement de conseils financiers, fiscaux et juridiques par l'ADIL 49 sur les thématiques d'amélioration de l'habitat dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte territorial France Rénov' (depuis janvier 2025)	➤ 42 consultations dans le cadre des permanences dispensées par l'ADIL sur le territoire en 2025.
Action n°6 – Accompagnement stratégique des communes volontaires pour la mise en œuvre d'un permis de louer	➤ Autorisations de mise en location ➤ Autorisations sous réserve de travaux ➤ Refus de location	➤ Suite à la délibération de mise en œuvre et de délégation du permis de louer prise par le conseil communautaire en décembre 2024, la commune du Lion-d'Angers a délibéré sur les modalités de mise en œuvre (périmètre, régime d'autorisation, montant des amendes, etc..) en janvier 2025. Démarrage opérationnel en juillet 2025	➤ 9 dossiers instruits en 2025 au titre du permis de louer sur la commune du Lion-d'Angers (aucun refus) ➤ Une instruction réalisée par le service urbanisme de la commune. Le directeur des services techniques se charge des visites techniques

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

Actions	Indicateurs de suivi et d'évaluation	Etat d'avancement	Observations
Action n°7 – Déploiement d'une offre complémentaire à destination du public jeune, à l'issue de l'étude menée par l'URHAJ	➤ Financement effectif d'une opération d'hébergement à destination du public jeune ou de la création et gestion de places en diffus ➤ Nombre de logements / places supplémentaire créés ➤ Montant des subventions accordées	➤ Septembre 2025 : délibération du conseil communautaire pour autoriser la signature d'une convention de partenariat avec l'association Habitat Jeunes David d'Angers, en vue de la mise en œuvre du HTH (Hébergement Temporaire chez l'Habitant) à compter du 1^{er} janvier 2026, sur une période de trois ans	➤ Objectif de 30 binômes par an ➤ Financement de la CCVHA de 20 483 € par an (moyenne lissée sur les trois ans) ➤ Communication engagée par la CCVHA dès l'automne 2025 (magazine intercommunale, posts sur les réseaux, réunion d'information destinée aux mairies du territoire).
Action n°8 – Coordonner et structurer l'offre en hébergement à destination des ménages précarisés	➤ Réalisation des réunions techniques entre les commissions Habitat et Solidarités ➤ Sollicitation par le service Habitat du G10 durant le PLH pour évaluer les opportunités de coordination ➤ Recours effectif à un dispositif d'intermédiation locative : nombre de logements / places créées, montant de subventions accordées	➤ Mars 2025 : rencontre bilatérale entre la CCVHA et le SIAO 49. Volonté d'identifier l'offre en matière d'hébergement d'urgence sur le territoire. Il a été programmé une intervention du SIAO 49 en commission Habitat et Solidarités en 2026	➤ 3 places en hébergement d'urgence sur la CCVHA (1 à Châteauneuf-sur-Sarthe, 1 à Champigné et 1 au Lion-d'Angers)

Action n°9 – Poursuivre la réponse aux besoins en logement des voyageurs	➤ Suivi des travaux programmés au sein des aires et de la création d'une offre nouvelle par le service Habitat de la CCVHA : nombre de places créés / réhabilités, montant des dépenses engagées ➤ Suivi de l'évolution de la demande en sédentarisation des ménages, en lien avec le prestataire gestionnaire des aires ➤ Suivi des préconisations du SDAHGDV 2025-2031	➤ Janvier 2025 : définition et validation du projet de réhabilitation de l'aire d'accueil des gens du voyage située sur la commune des Hauts-d'Anjou (Châteauneuf-sur-Sarthe) ➤ Février 2025 : livraison et inauguration des 4 logements adaptés type PLAi à destination des voyageurs ➤ Avril 2025 : validation des prescriptions/recommandations à inscrire dans le SDAHGDV 2025-2031 par délibération du conseil communautaire ➤ Juillet 2025 : approbation du SDAHGDV 2025-2031 ➤ Décembre 2025 : définition d'un avant-projet de la prescription relative au projet de « <i>reconstruction et d'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage du Lion-d'Angers</i> »	➤ Prescriptions inscrites dans le SDAHGDV 2025-2031 : - Aménagement d'une aire d'accueil située sur la commune d'Erdre-en-Anjou - Reconstruction et extension de l'aire d'accueil située sur la commune du Lion-d'Angers - Poursuivre le Projet Social Local (PSL) ➤ Recommandations inscrites dans le SDAHGDV 2025-2031 - Réhabilitation de l'aire d'accueil située sur la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou) - Aménagement d'une aire de petit passage située sur la commune de Champigné (Les Hauts-d'Anjou)
--	--	---	--

Action n°10 – Territorialiser la production de logements pour répondre à la demande et renforcer les polarités	➤ Nombre de logements réalisés : détail entre logements locatifs sociaux et logements privés ➤ Déclinaison par commune	<i>Cf éléments de la première partie du présent bilan annuel 2025</i>
---	---	---