

ÉLABORATION DU PLUi

RAPPORT DE PRÉSENTATION - TOME 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL : SOCIO-DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

Prescrite par délibération du Conseil communautaire le 24/11/2022

Vu pour être annexé à
Le Président :



SOMMAIRE

SOCIO-DEMOGRAPHIE	4
1. Une attractivité territoriale significative	4
1.1. Un territoire attractif marqué par une croissance démographique continue depuis les années 1970.....	4
1.2 Des dynamiques différenciées selon les bassins de vie du territoire.....	7
1.3 Un ralentissement de cette dynamique depuis 2015	8
2. Une population jeune et familiale laissant pour autant apparaître les premiers signes d'un phénomène de vieillissement	9
2.1. Une population à dominante familiale, marquée par une diminution progressive de la taille des ménages.....	9
2.2 Un territoire jeune marqué cependant par une tendance de vieillissement de la population	11
3 Des disparités sociales marquées au sein du territoire.....	12
 HABITAT	 15
4 Un parc de logements à diversifier afin d'assurer le renouvellement de la population.....	15
4.1. Un parc de logements tourné vers l'individuel, conjugué à une surreprésentation de grands logements.....	15
4.2. Un décalage marqué entre l'offre de logements et les besoins identifiés	18
4.3. Une tension croissante de la demande locative sociale sur les petites typologies	20
5 Un parc de logements composé en partie de logements anciens	24
5.1. Un parc partiellement marqué par une certaine vétusté	24
5.2. Une forte sollicitation des ménages auprès de l'ANAH* sur la rénovation énergétique et le maintien à domicile.....	26
6 Une vacance relative sur le territoire.....	29

6.1. Une dynamique de résorption de la vacance.....	29
7. Un parc social à repenser	31
7.1. Une production de l'offre locative sociale.....	31
7.2. Une pression croissante de la demande locative sociale.....	33
7.3. Un parc social à adapter face aux situations de précarité économique	35
8. L'offre de logements face à l'augmentation du marché de l'immobilier.....	37
8.1. Un marché qui n'a pas échappé aux effets des crises successives	37
8.2. Vers le développement de l'offre abordable en réponse à la tension croissante sur le marché	39
9. Un rythme de construction à accentuer pour détendre le marché et garantir le renouvellement de la population	40
9.1. Une dynamique de construction qui n'a pas permis d'absorber totalement la demande	40
10. Un maillage équilibré en matière d'équipements à destination des voyageurs.....	45
HABITAT - Synthèse des enjeux identifiés	47

1. Une attractivité territoriale significative

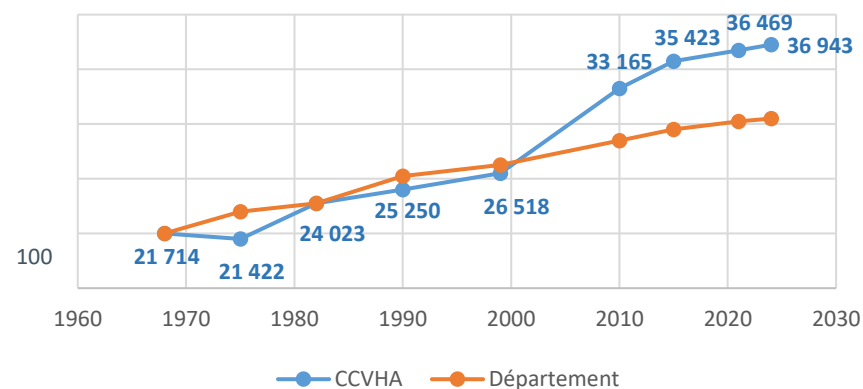
1.1. Un territoire attractif marqué par une croissance démographique continue depuis les années 1970

La population intercommunale a connu une croissance conséquente depuis les années 1960 (+70% entre 1968 et 2024, soit une moyenne de 272 habitants supplémentaires par an), supérieure à la moyenne départementale enregistrée sur la même période (+41%).

La croissance s'est notamment accélérée dans les années 2000 avec un taux moyen annuel de +2.1% entre 1999 et 2010 (soit une augmentation moyenne de 554 habitants par an) portée entre autre par une forte attractivité résidentielle du territoire.

Bien que cette croissance ait légèrement fléchi depuis cette période, nous constatons une évolution moyenne de 190 habitants gagnés par an entre 2016 et 2024, correspondant à un taux moyen annuel de croissance de +0.5%. Cette dernière fait de la CCVHA le deuxième EPCI le plus attractif de Maine-et-Loire sur cette période avec le territoire d'Anjou Loir et Sarthe, derrière Angers Loire Métropole.

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



Source : INSEE RP

Projection de la population : 39 413 habitants sur le territoire intercommunal en 2037 (avec une augmentation de 190 habitants par an), si l'on maintient sur les 10 prochaines années la croissance moyenne enregistrée entre 2016 et 2024.

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

**mesure permettant de comparer les évolutions de plusieurs grandeurs entre deux périodes données par des valeurs relatives*

Une attractivité résultant :

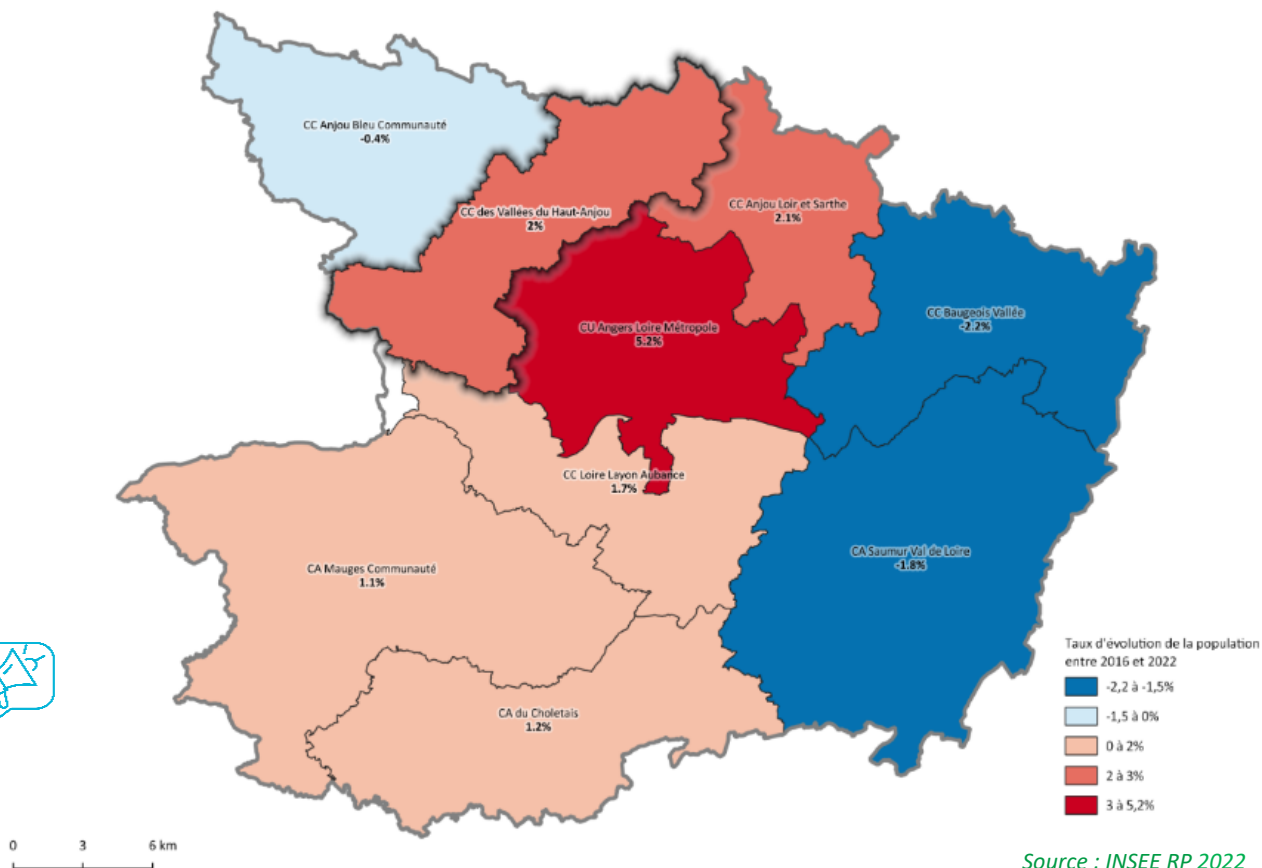
- Du positionnement géographique du territoire (proximité immédiate avec Angers Loire Métropole) qui en fait un carrefour d'agglomérations et de bassins d'emplois régionaux
- Du maillage important en matière d'infrastructures et de transports qui participe à l'attractivité et au rapprochement du territoire avec 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 intercommunal

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

Evolution de la population entre 2016 et 2022



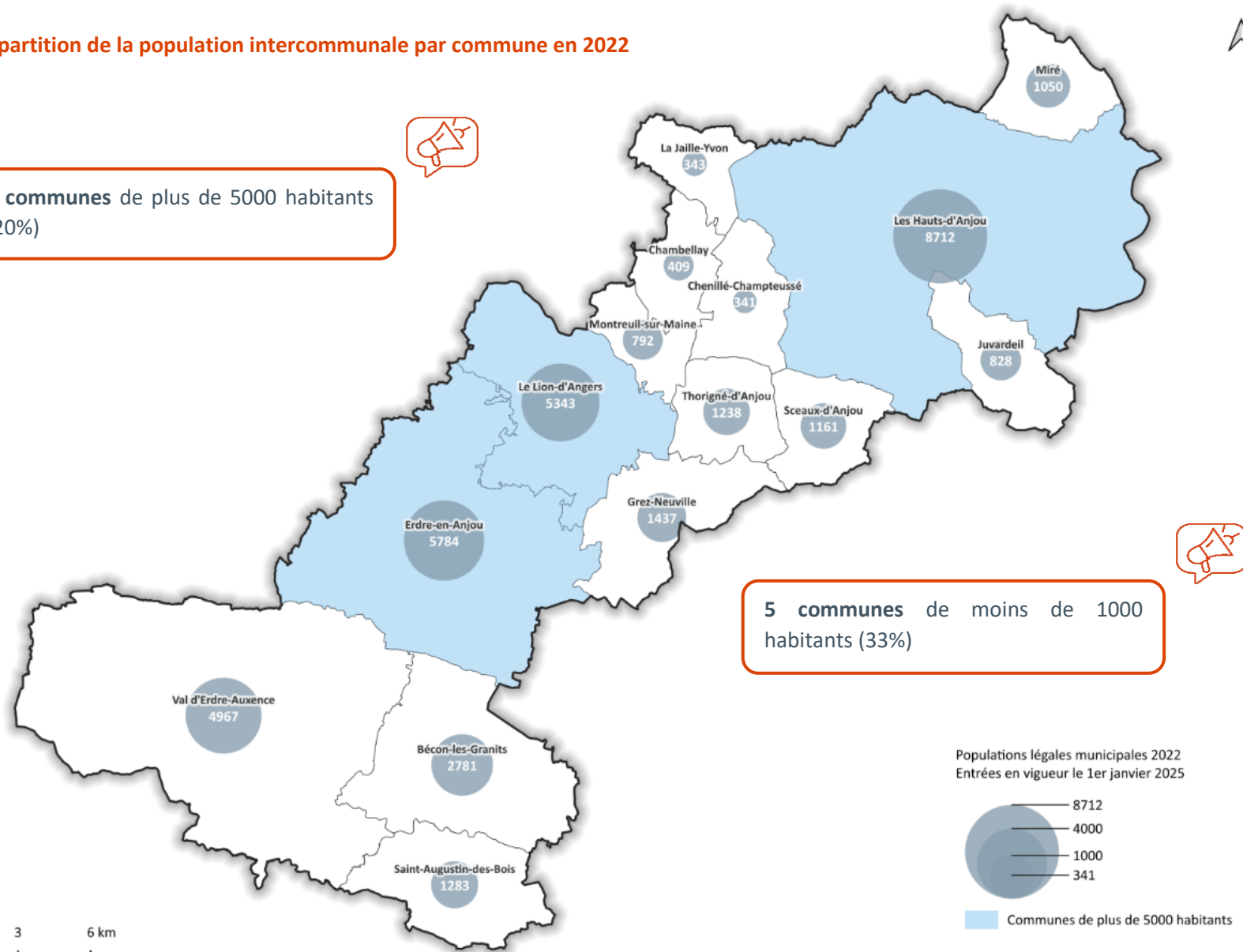
Source : INSEE RP 2022

+2.0% de taux de croissance démographique entre 2016 et 2022.

La CCVHA se situe au deuxième rang des EPCI de Maine-et-Loire les plus attractifs sur cette période avec Anjou Loir et Sarthe (derrière Angers Loire Métropole).

Répartition de la population intercommunale par commune en 2022

3 communes de plus de 5000 habitants
(20%)



Source : INSEE RP 2022

1.3 Un ralentissement de cette dynamique depuis 2015

Bien que la dynamique observée soit importante sur le territoire, nous constatons un rythme de progression en net ralentissement. Le taux d'évolution annuel moyen est ainsi passé de +1.5% sur la période 2009-2014 à +0.5% sur la période 2016-2024.

Une évolution en partie expliquée par :

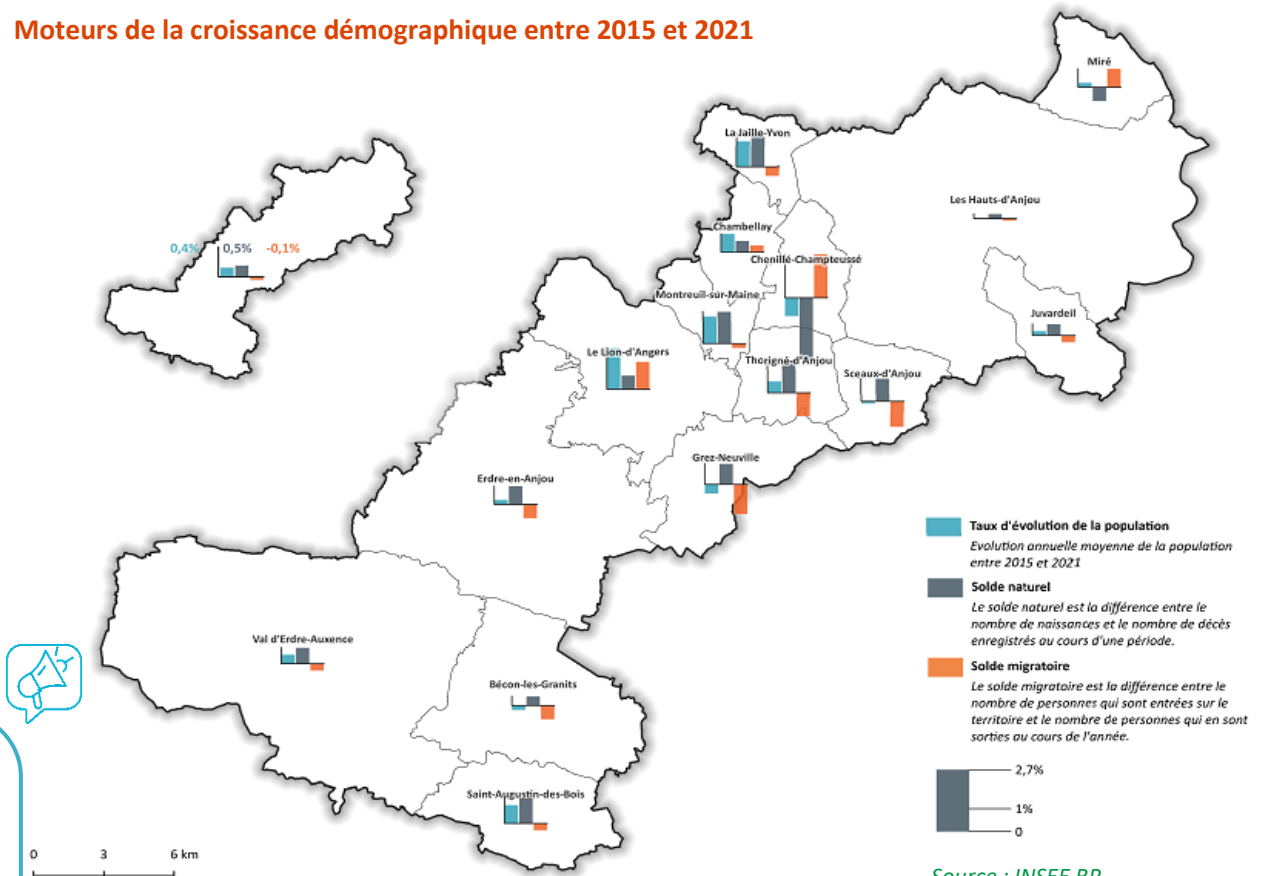
- Un solde migratoire à l'équilibre entre 2015 et 2021 avec une croissance démographique uniquement liée au solde naturel sur la majorité des communes
- Une offre foncière et immobilière pouvant apparaître quasiment nulle sur certaines communes limitant les installations de nouveaux habitants

Enjeu principal :

Se donner les moyens d'inverser la tendance observée du solde migratoire notamment :

- Par une diversification de l'offre de logements (notamment sur les typologies)
- En contenant le coût du foncier
- En enrichissant l'offre de services

Moteurs de la croissance démographique entre 2015 et 2021



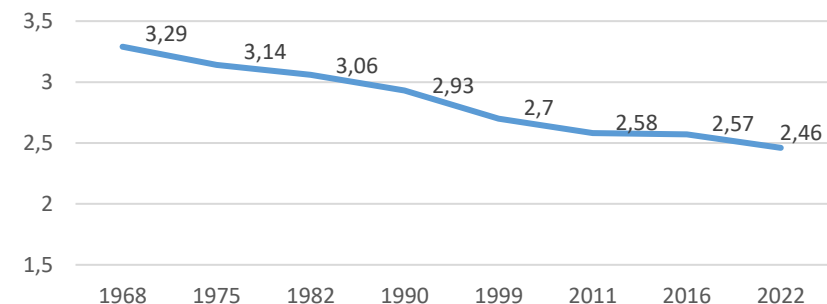
2. Une population jeune et familiale laissant pour autant apparaître les premiers signes d'un phénomène de vieillissement

2.1. Une population à dominante familiale, marquée par une diminution progressive de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages de la CCVHA est de 2,46 personnes par foyer contre une moyenne de 2,18 à l'échelle du département. Cette donnée est révélatrice du caractère jeune et familial de l'EPCI. Nous constatons cependant une diminution de la taille des ménages qui est passée de 2,93 à 2,46 en l'espace de 30 ans.

Cette tendance s'explique en partie par un desserrement continu des ménages : séparations, décohabitations, vieillissement de la population (tendance constatée aussi sur l'ensemble du département). Entre 2016 et 2024, le simple desserrement des ménages générerait un besoin annuel de 95 logements par an.

Evolution de la taille des ménages
(nombre de personnes/foyer)



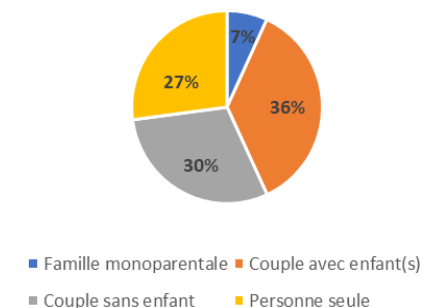
Source : INSEE



Enjeux principaux :

- **Maintenir et renforcer le maillage territorial en matière d'équipements et de services** (en réponse au constat d'une population familiale)
- **Diversifier la production de logements** (notamment en produisant des T1-T2) afin de répondre aux besoins des ménages de taille réduite (couples sans enfant, personnes seules) et intégrer les besoins liés à la recomposition des ménages (en réponse au constat d'une diminution progressive de la taille des ménages)
- **Conforter la production de logements afin de répondre au desserrement des ménages, vecteur de besoins supplémentaires de logements**

Répartition des ménages
par profil



Source : INSEE

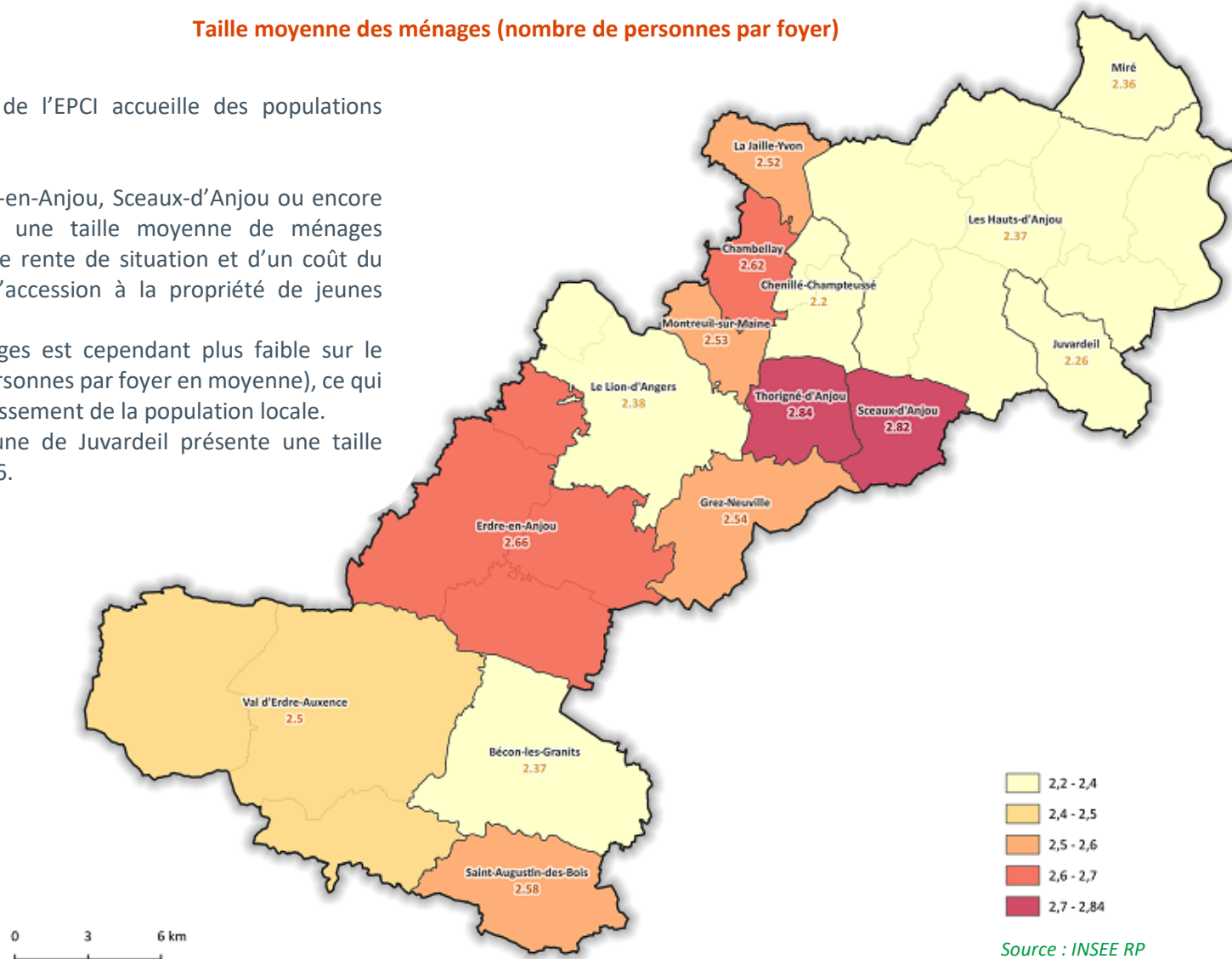
Taille moyenne des ménages (nombre de personnes par foyer)

La majorité des communes de l'EPCI accueille des populations particulièrement familiales.

Des communes comme Erdre-en-Anjou, Sceaux-d'Anjou ou encore Thorigné-d'Anjou présentent une taille moyenne de ménages élevée. Elles bénéficient d'une rente de situation et d'un coût du foncier accessible facilitant l'accèsion à la propriété de jeunes ménages notamment.

La taille moyenne des ménages est cependant plus faible sur le bassin de vie du nord (2,33 personnes par foyer en moyenne), ce qui peut laisser supposer un vieillissement de la population locale.

A titre d'exemple, la commune de Juvardeil présente une taille moyenne des ménages de 2,26.



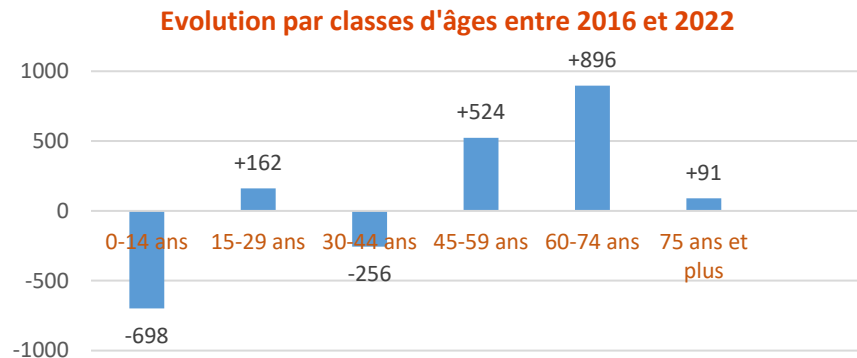
2.2 Un territoire jeune marqué cependant par une tendance de vieillissement de la population

Une population jeune symbolisée par une part élevée des moins de 30 ans parmi les habitants du territoire (part de 38%). A titre de comparaison, le rapport entre les moins de 30 ans et les plus de 60 ans est de 1,66 à l'échelle intercommunale, contre 1,37 à l'échelle départementale.

Ce marqueur démographique (rapport moins de 30 ans/plus de 60 ans) ressort particulièrement sur les communes de Thorigné-d'Anjou et de Sceaux-d'Anjou avec respectivement 2,35 et 2,57 en 2022. Ces communes bénéficient d'un report de la métropole angevine, avec notamment l'arrivée de jeunes ménages comme précisé ci-avant.

Bien que disposant d'une population jeune, une tendance de vieillissement est constatée depuis quelques années sur le territoire intercommunale. Nous constatons ainsi une part de 14,5% de 60-74 ans en 2022, contre seulement 10,9% en 2010. La part des plus de 60 ans a augmenté de 2,3 points sur cette même période, avec une augmentation en volume de 987 personnes.

Avec une part de 38% de moins de 30 ans, la population de la CCVHA est la plus jeune de Maine-et-Loire derrière celle d'Angers Loire Métropole



Source : INSEE RP

Enjeu principal :

S'adapter au vieillissement de la population en :

- Favorisant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- Diversifiant l'offre de logements afin de répondre aux besoins des personnes âgées isolées (production de T1-T2 par exemple)
- Adaptant les services et équipements au vieillissement de la population (équipements de santé, services sociaux, etc...)



3 Des disparités sociales marquées au sein du territoire

La médiane du revenu disponible par unité de consommation* annuel est de 22 280 €, montant sensiblement équivalent à la moyenne départementale (22 500 €).

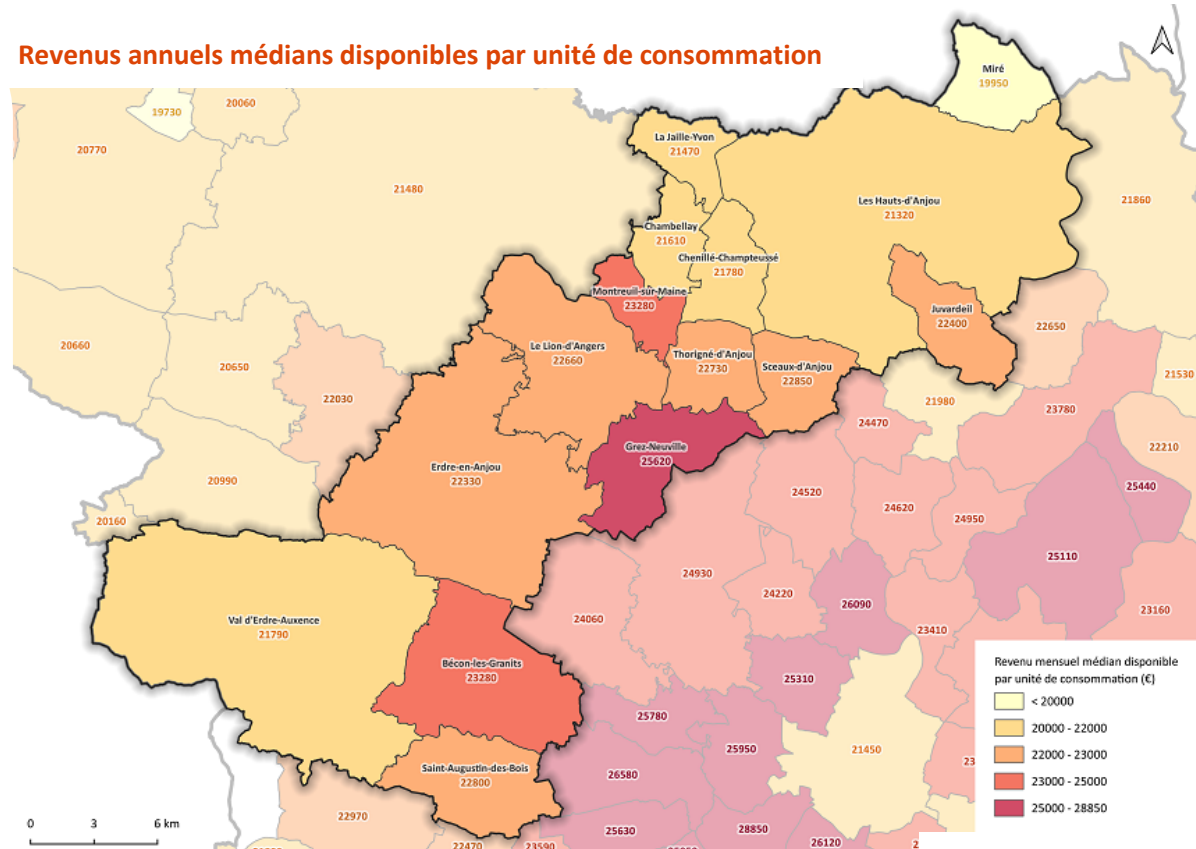
62% de la population intercommunale est éligible à un logement locatif social dont 24% à un PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), financement dédié aux locataires en situation de précarité. La précarité touche essentiellement les locataires (taux de pauvreté de 18,2% dans le parc privé et 22,7% dans le parc public).

A l'échelle des différentes communes du territoire intercommunal, nous constatons une certaine disparité au niveau de la médiane des revenus, pouvant s'expliquer en partie par une certaine distance géographique de certaines communes avec la métropole angevine (principal bassin d'emploi du département) ne favorisant pas l'attractivité résidentielle vis-à-vis de certains actifs. Nous constatons également une offre locative sociale plus développée dans certaines communes (notamment sur le bassin de vie nord), attirant ainsi des ménages aux revenus plus faibles.

Avec un taux de pauvreté de 12,3%, les 75 ans et plus représentent la tranche d'âge la plus exposée aux situations de précarité.

**revenu annuel à disposition du ménage pour consommer et épargner par équivalent adulte*

Revenus annuels médians disponibles par unité de consommation



Source : INSEE RP 2021

Enjeux principaux :

- Poursuivre le développement de l'offre sociale afin de fluidifier les parcours résidentiels et pérenniser l'accès au logement pour les ménages jeunes, modestes et primo-accédants, mais également pour répondre aux besoins des seniors isolés
- Territorialiser cette production de logements locatifs sociaux en fonction de la pression de la demande recensée au niveau des communes et du stock actuel

Des tendances socio-démographiques qui engendrent des enjeux en matière d'habitat...

Quantifier et répartir la production de logements en fonction des différentes dynamiques démographiques observées sur le territoire



Adapter et diversifier la production de logements en fonction des évolutions de la structure de la population (vieillesse, réduction de la taille des ménages, besoins des jeunes, etc...), afin de fluidifier les parcours résidentiels



Cibler et diversifier la production de logements en fonction des situations de précarité sociale identifiées



...mais également des enjeux en matière d'équipements et de services

Adapter les services et équipements au vieillissement de la population (équipements de santé, de services sociaux, etc...)

Développer une offre accessible de services médicaux de proximité

Maintenir un niveau de services et d'équipements suffisant pour les populations les plus jeunes afin d'attirer de nouveaux ménages (équipements culturels et sportifs par exemple)



Source : CCVHA

HABITAT

4 Un parc de logements à diversifier afin d'assurer le renouvellement de la population

4.1. Un parc de logements tourné vers l'individuel, conjugué à une surreprésentation de grands logements

Le parc de logements est composé en majorité de grands logements sous forme de pavillons, conséquence d'une standardisation de ce produit immobilier sur la période 1960 à 2000 dans les secteurs périurbains et ruraux. Nous observons ainsi sur le parc de logements du territoire intercommunal une part de 79% de logements de type T4 et plus contre une moyenne de 68% au niveau départemental.

Cette surreprésentation de grands logements, notamment dans l'ancien, marque un décalage avec les dynamiques socio-démographiques constatées, participant à une sous-occupation de nombreux logements et à un décalage entre l'offre et la demande.

Parmi ce parc de logements, le parc social est également marqué par une part élevée de grands logements, avec une majorité de maisons individuelles de type T3 et T4 (48% de T4) contre seulement 13% de T1-T2.

Indice de peuplement	2011	2016	2022
Occupation dans la norme	11,0%	10,0%	10,3%
Sous-occupation très accentuée	33,7%	34,3%	37,7%

Source : INSEE

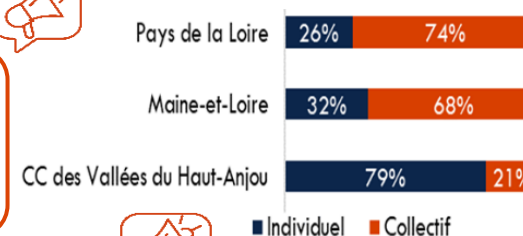


Source : CCVHA

79% de grands logements (T4 et plus) dans le parc de logements situé sur le territoire de la CCVHA

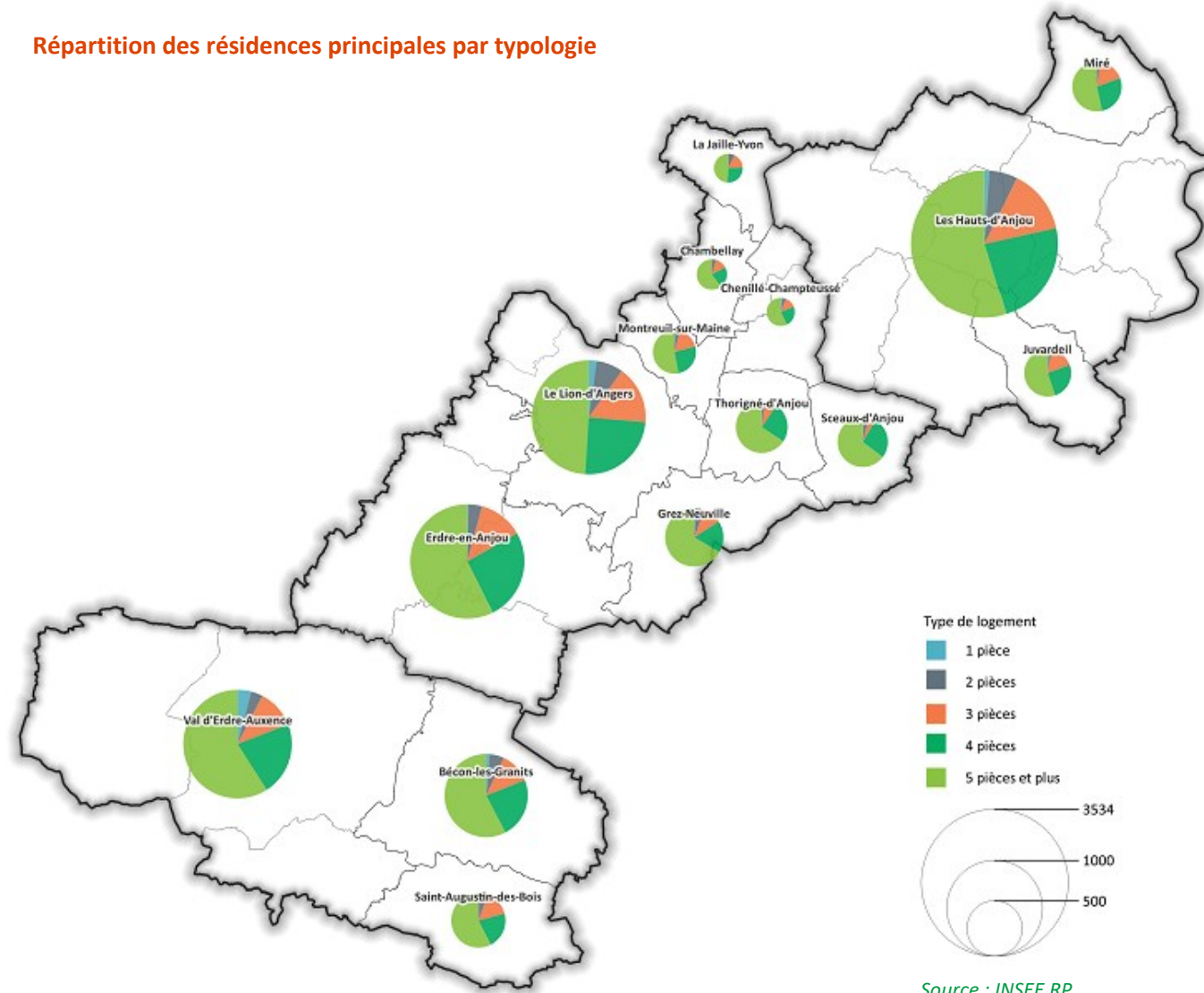
Parmi les propriétaires des résidences principales situées sur la CCVHA, **37.7% sont en situation de sous-occupation très accentuée**

Formes de logements du parc social



Source : RPLS

Répartition des résidences principales par typologie

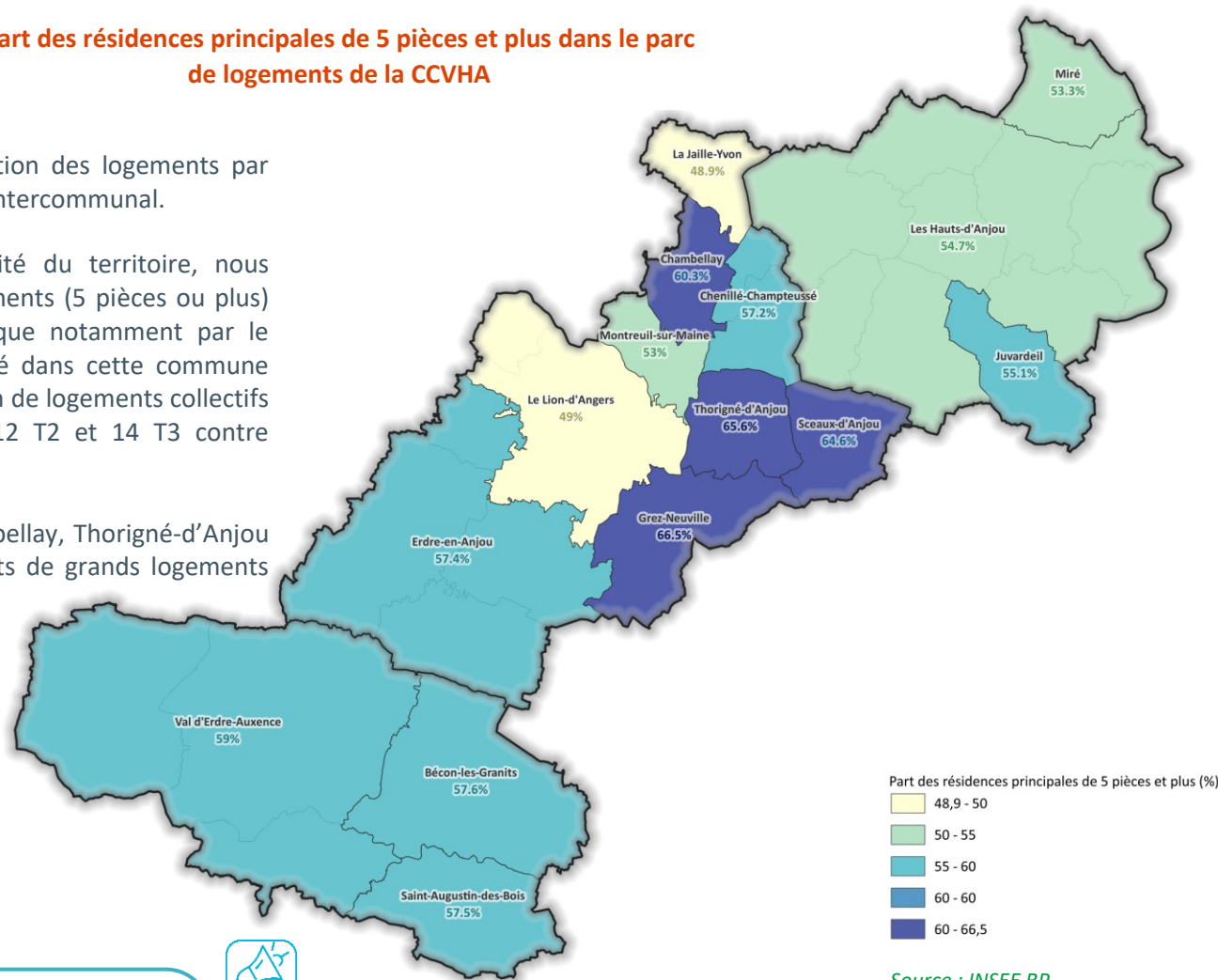


Part des résidences principales de 5 pièces et plus dans le parc de logements de la CCVHA

Nous constatons une certaine disparité sur la répartition des logements par typologie entre les différentes communes du territoire intercommunal.

Sur la commune du Lion-d'Angers, principale polarité du territoire, nous observons une part moins importante de grands logements (5 pièces ou plus) avec un taux avoisinant les 50%. Ce constat s'explique notamment par le phénomène de renouvellement urbain qui s'est opéré dans cette commune depuis maintenant 15 ans. A titre d'exemple, l'opération de logements collectifs Reunion (livraison programmée en 2026) accueillera 12 T2 et 14 T3 contre seulement 6 T4.

A l'inverse, des communes hors polarité comme Chambellay, Thorigné-d'Anjou ou Sceaux-d'Anjou présentent des taux plus importants de grands logements (avec plus de 65%).



Enjeu principal :

Diversifier l'offre de logements afin de l'adapter aux dynamiques socio-démographiques du territoire (vieillesse de la population, desserrement des ménages, etc...) et ainsi fluidifier les parcours résidentiels.

4.2. Un décalage parfois marqué entre l'offre de logements et les besoins identifiés

1. Un parc de logements à adapter face au vieillissement de la population

Comme indiqué plus haut, le territoire est marqué par un contexte de sous-occupation des logements, en partie inadaptés aux besoins du public sénior (présence d'escaliers, de baignoires, etc...), ne permettant pas de favoriser leur maintien à domicile. 37,7% des résidences principales du territoire intercommunal sont ainsi caractérisées par une situation de sous-occupation accentuée, avec un différentiel de 3 et plus entre le nombre de pièces et d'occupants au sein du logement.

Ce constat est d'autant plus préjudiciable qu'un report de ce public vers le parc locatif n'est pas sans contrainte. La demande locative sociale des ménages de 60 ans et plus s'est accentuée depuis 2019 (2,4 demandes pour 1 attribution). Cette tranche d'âge représente 23% de la demande locative en cours avec une demande ciblée en priorité sur les petites typologies (T1-T2). Cette augmentation de la demande participe ainsi à l'augmentation du nombre de demandes insatisfaites sur ces petits logements.

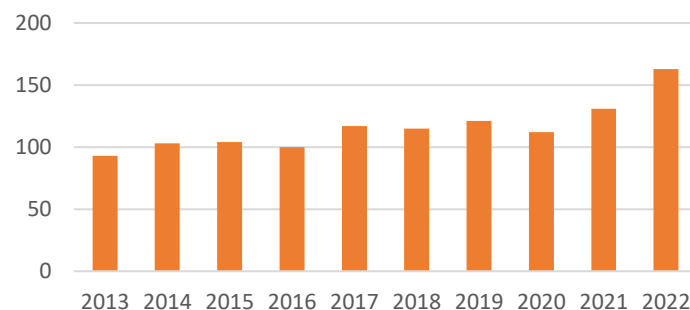
27 mois en moyenne de délai d'attente moyen dans le parc social pour les demandeurs de plus de 60 ans, contre 19 mois en moyenne pour l'ensemble des tranches d'âges.

Enjeu principal :

Développer une offre de logements adaptée (taille, proximité avec les services et les équipements) aux personnes âgées, afin de favoriser le maintien à domicile de ce public



Evolution du nombre de demandes par an des plus de 65 ans sur le parc social de la CCVHA



Source : ADIL 49



Source : Mairie de Val d'Erdre-Auxence

2. Une offre de logements à diversifier pour accueillir des jeunes actifs

La structuration du parc de logements, principalement constitué de grandes maisons en propriété occupante et le parc social composé d'une majorité de T3-T4, ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins des jeunes en début de parcours résidentiel.

La tranche d'âge des 20-30 ans représente 20% de la demande locative sociale en 2026 (contre 14% en 2021), avec un indice de pression pour accéder à un logement plus élevé et en forte hausse depuis 2019. Ce constat est d'autant plus préjudiciable que l'offre sur le marché de la location dans le parc privé est en recul.

La résidence Habitat Jeunes « *Alphonse COCHARD* » située sur la commune du Lion-d'Angers et l'internat MFR-CFA situé sur la commune des Hauts-d'Anjou (commune déléguée de Champigné) représentent les deux principales offres à destination du public jeune sur le territoire. Ces dernières font l'objet d'une demande croissante que ces équipements ne sont pas en mesure de satisfaire pleinement (40 demandes insatisfaites en 2024 sur la résidence Alphonse COCHARD au Lion-d'Angers par exemple). Le nombre de demandes sur ces deux structures s'accroît, impliquant un taux de demandes satisfaites en baisse. Afin de répondre à cette demande, la capacité d'accueil de la résidence susmentionnée va ainsi passer de 15 à 21 chambres.

En complément de cette résidence, la CCVHA déploie depuis le mois de janvier 2026, le dispositif d'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH) par l'intermédiaire d'une association spécialisée. Ce dispositif destiné aux jeunes de 15 à 30 ans permet de leur apporter une solution d'hébergement à proximité de leur lieu travail et à coût réduit, grâce à la mise à disposition d'une chambre inoccupée chez un particulier.

*Résidence jeunes Alphonse COCHARD –
Le Lion-d'Angers*

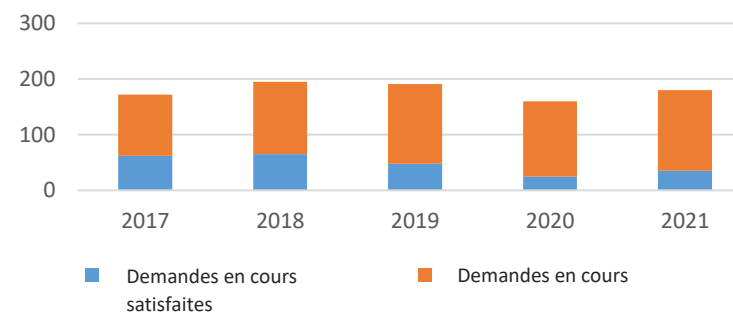


*Maison Familiale Rurale – Champigné (Les
Hauts-d'Anjou)*



Source : CCVHA

**Parc social : répartition entre le nombre de
demandes des jeunes
et le nombre de demandes satisfaites**



Source : Etude URHAJ, CREHA Ouest



Enjeu principal :

Développer et diversifier l'offre de logements à destination des jeunes de moins de trente ans, notamment actifs en contrat court ou en mobilité sur le territoire

4.3. Une tension croissante de la demande locative sociale sur les petites typologies

Majoritaires, les T3/T4 concentrent 75% de l'offre du parc social. En comparaison, ils représentent 62% de la demande de logements sociaux. Il existe ainsi un écart de 13 points entre l'offre et la demande sur ces typologies.

A l'inverse, 27% de la demande sociale au 1^{er} janvier 2023 se portait sur les T2, alors que cette typologie représente seulement 11% du parc social.

Les capacités d'attribution sur les T1 et T2 sont ainsi très limitées sur le territoire intercommunal, impliquant une pression forte sur ce marché. La pression est moins importante sur les logements de type T3 en raison d'une capacité d'attribution plus conséquente.

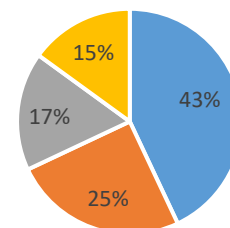
La demande a évolué en raison du phénomène de desserrement des ménages (premier facteur des besoins en logements sur le territoire, qui résulte notamment du vieillissement de la population et des séparations).

Nous constatons ainsi des besoins locatifs sociaux ciblés en priorité sur des petites et moyennes typologies, avec une part importante des demandes de ménages composés d'une seule personne.



43% des demandeurs sont des ménages isolés et 25% sont des couples sans enfants

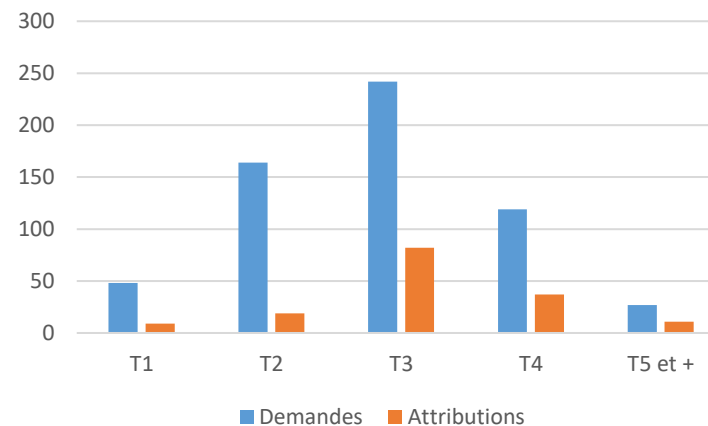
Répartition des demandes selon la taille du ménage demandeur



■ 1 personne ■ 2 personnes ■ 3 personnes ■ 4 personnes et plus

Source : ADIL 49. CREHA OUEST

Parc social : indice de pression par typologie



Source : ADIL 49. CREHA OUEST



Enjeux principaux :

- Maintenir et consolider la dynamique de diversification des typologies de logements (+4% de T2 entre 2019 et 2022) afin d'adapter le parc social aux évolutions socio-démographiques
- Faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages
- Lutter contre la sous-occupation des logements



Maisons groupées – Grez-Neuville



Immeuble collectif – Le Lion-d'Angers



Immeuble collectif – Champigné (Les Hauts-d'Anjou)



Source : CCVHA

La traduction de ces enjeux dans le programme d'actions du PLH 2024-2029

Un objectif de production de logements locatifs sociaux ciblant en priorité les petites typologies (T1-T2), en accord avec le profil de la demande locative sociale et la prescription du PDHH (Plan départemental de l'Habitat et de l'Hébergement) « *d'adapter la typologie aux mutations sociologiques* ».

Le PDHH préconise de favoriser la production de T2 au sein de la programmation « T1 + T2 », afin de mieux répondre aux besoins des demandeurs de logements sociaux.

Résidence Les Charmes – Saint-Augustin-des-Bois



Source : CCVHA

Objectifs de déclinaison de la production de logements locatifs sociaux de la CCVHA entre 2024 et 2029

	T1 + T2	T3	T4 et plus	Total
CCVHA	35%	40%	25%	100%
volume	90	103	64	257

Source : Citadia, PLH CCVHA 2024-2029

PLH 2024-2029 : déclinaison territoriale des objectifs de production de logements locatifs sociaux

Commune	Objectif total de logements locatifs sociaux	Objectif de production de T1-T2	Objectif de production de T3	Objectif de production de T4 et plus
Erdre-en-Anjou	17,4	6,1	7	4,3
Val d'Erdre-Auxence	48,6	17	19,4	12,2
Bécon-les-Granits	30,6	10,7	12,2	7,7
Saint-Augustin-des-Bois	6,3	2,2	2,5	1,6
Les Hauts-d'Anjou	60	21	24	15
Juvardeil	1,5	0,5	0,6	0,4
Miré	3	1,1	1,2	0,7
Le Lion-d'Angers	57	20	22,8	14,2
Grez-Neuville	21	7,4	8,4	5,2
Chambellay	Objectif mutualisé à l'échelle du secteur			
Chenillé-Champteussé	Objectif mutualisé à l'échelle du secteur			
Thorigné-d'Anjou	6	2,1	2,4	1,5
La Jaille-Yvon	Objectif mutualisé à l'échelle du secteur			
Montreuil-sur-Maine	Objectif mutualisé à l'échelle du secteur			
Sceaux-d'Anjou	6	2,1	2,4	1,5

Source : CCVHA

5 Un parc de logements composé en partie de logements anciens

5.1. Un parc partiellement marqué par une certaine vétusté

44% des résidences principales ont été construites avant 1970, soit avant la première loi de réglementation thermique de l'habitat datant de 1974. Cette donnée illustre les enjeux autour de l'amélioration de l'habitat sur le territoire de la CCVHA aussi bien par rapport à la résorption de la précarité énergétique, de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie que de la lutte contre l'habitat indigne.

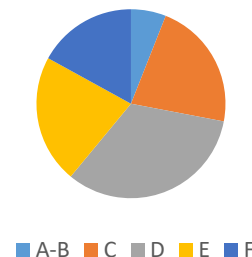
Au travers de son Pacte territorial France Rénov' 2025-2027, la CCVHA déploie un service public de la rénovation de l'habitat gratuit, neutre et de proximité pour conseiller les propriétaires de logements sur des travaux impliquant une amélioration de l'habitat et ainsi conforter la dynamique d'amélioration du parc de logements engagée sur la CCVHA.



Source : CCVHA



Répartition des DPE de logements (hors construction neuve) réalisés entre juillet 2021 et septembre 2023



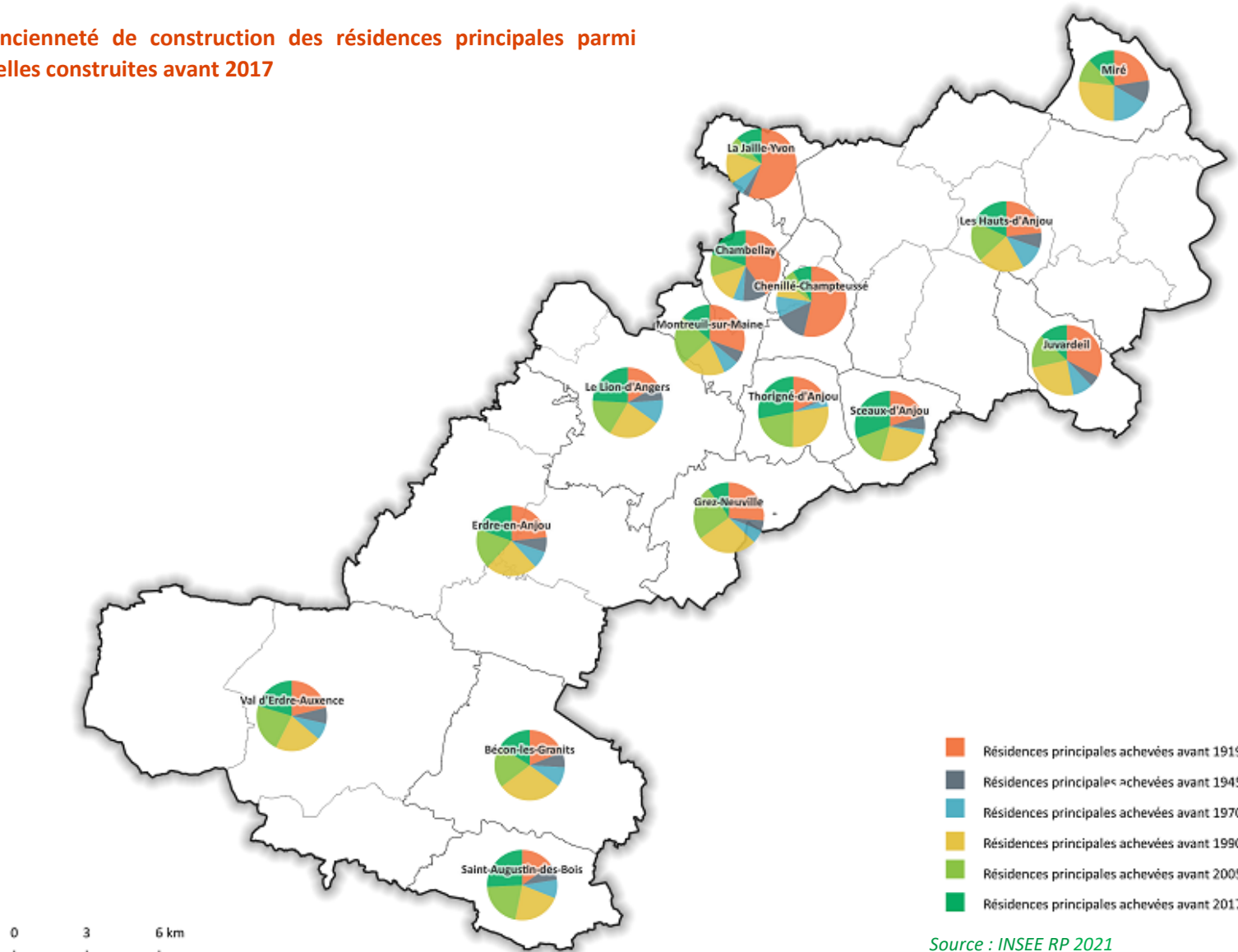
Source : ADIL 49

- **39%** des logements du territoire de la CCVHA ayant été visés par un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) depuis juillet 2021, ont été rattachés à une étiquette E, F ou G
- **13%** des ménages du territoire sont en situation de précarité énergétique face au logement sur le territoire

Enjeux principaux :

- Accompagner la montée en gamme du parc de logements
- Poursuivre le déploiement d'actions d'information et d'accompagnement en faveur notamment de la rénovation énergétique

Ancienneté de construction des résidences principales parmi celles construites avant 2017



Source : INSEE RP 2021

5.2. Une forte sollicitation des ménages auprès de l'ANAH sur la rénovation énergétique et le maintien à domicile

La CCVHA a encouragé la dynamique d'amélioration de l'habitat sur son territoire entre 2019 et 2024 via la mise en place d'une OPAH* généraliste et d'une OPAH RU (Renouvellement Urbain) multisites, permettant notamment de participer par des aides propres aux projets de rénovation énergétique, mais également de prendre en charge l'accompagnement technique et administratif pour les ménages concernés via un opérateur mandaté. Le bilan fait ressortir une demande locale importante (1456 contacts, 396 dossiers accompagnés sur la période 2019-2024) avec notamment une réelle dynamique sur les propriétaires occupants en matière de réalisation de travaux de rénovation énergétique (100% des objectifs atteints).

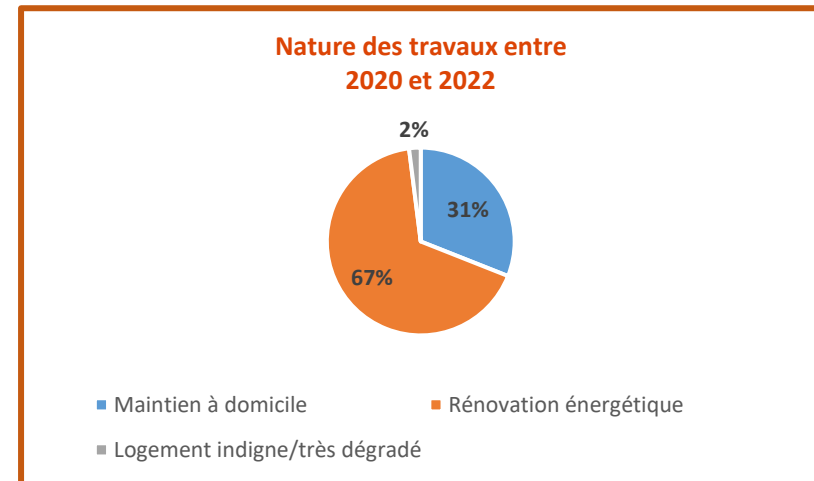
172 ménages ont bénéficié de l'aide MaPrimeRénov' de l'ANAH dans le cadre de travaux de rénovation énergétique entre 2020 et 2022. Nous constatons ainsi une hausse de 26% (+36 logements) par rapport à la période 2017-2019.

65 ménages ont bénéficié d'une aide de l'ANAH pour l'adaptation de leur logement au vieillissement entre 2020 et 2022, soit une progression de +63% (+25 bénéficiaires) par rapport à la période 2017-2019.

*Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Nature des travaux	2017-2019	2020-2022	Evolution (taux)
Rénovation énergétique	136	172	26%
Maintien à domicile	49	78	59%

Source : ADIL 49



Source : ADIL 49

Enjeux principaux :

- Lutter contre la précarité énergétique et permettre aux ménages les plus modestes d'engager des travaux d'amélioration et d'adaptation de leur habitat
- Faciliter le maintien à domicile des personnes confrontées à la perte d'autonomie



Enjeux principaux :

- Poursuivre la dynamique de réhabilitation du parc de logements (rénovation énergétique, adaptation des logements, traitement des façades) afin de participer à l'attractivité du territoire
- Contribuer à atteindre les ambitions du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) en valorisant le bâti existant
- Prévenir les situations de mal-logement et donc concourir à la résorption de la précarité sanitaire et sociale
- Garantir la qualité des divisions réalisées dans l'existant pour les locataires du parc privé (les communes du Lion-d'Angers et des Hauts-d'Anjou sont notamment confrontées à cette problématique)

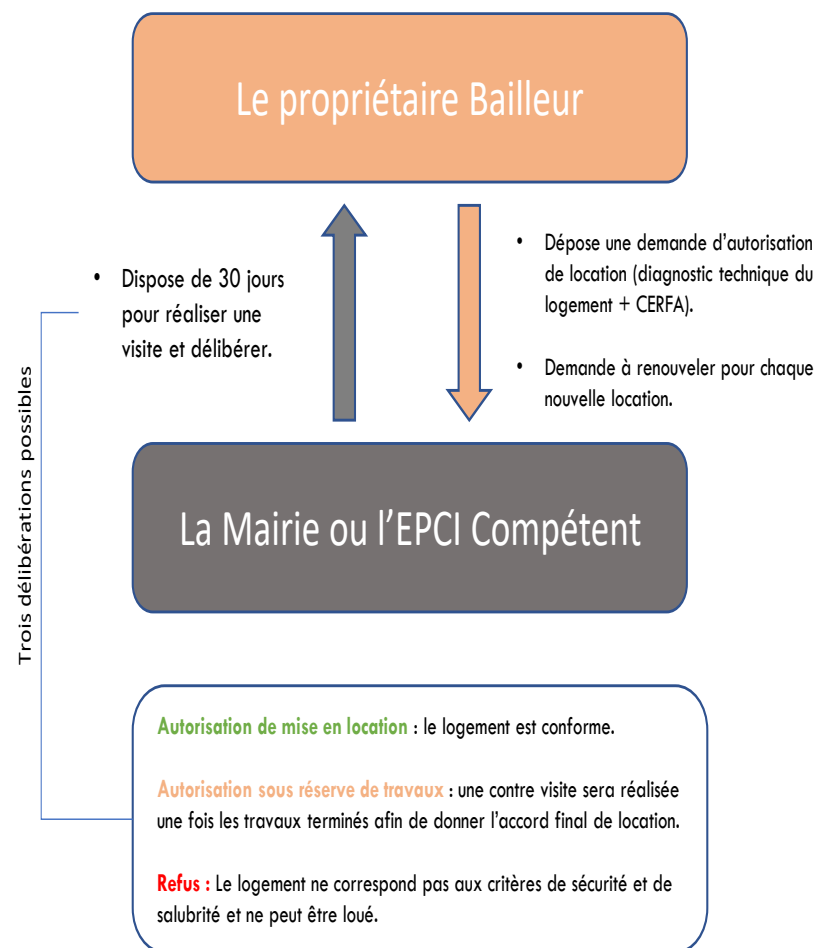


Source : CCVHA

Une traduction de ces enjeux dans les objectifs du PLH 2024-2029 :

- Reconduire un dispositif d'accompagnement gratuit envers les ménages (notamment modestes et très modestes) à travers le volet « *accompagnement* » du Pacte territorial France Rénov' 2025-2027, schéma d'application du service public de la rénovation de l'habitat sur la CCVHA
- Accompagner les communes volontaires pour la mise en œuvre d'un permis de louer avec un régime d'autorisation. Objectif de lutter contre les marchands de sommeil et donc contre l'habitat indigne, et ce via un outil de prévention et de sanction des propriétaires-bailleurs indécents

Suite à une délibération prise par la CCVHA en décembre 2024, la commune du Lion-d'Angers a **mis en place le permis de louer avec un régime d'autorisation en juillet 2025**, sur un périmètre exposé à des divisions de logements et donc à des risques de mal-logement.



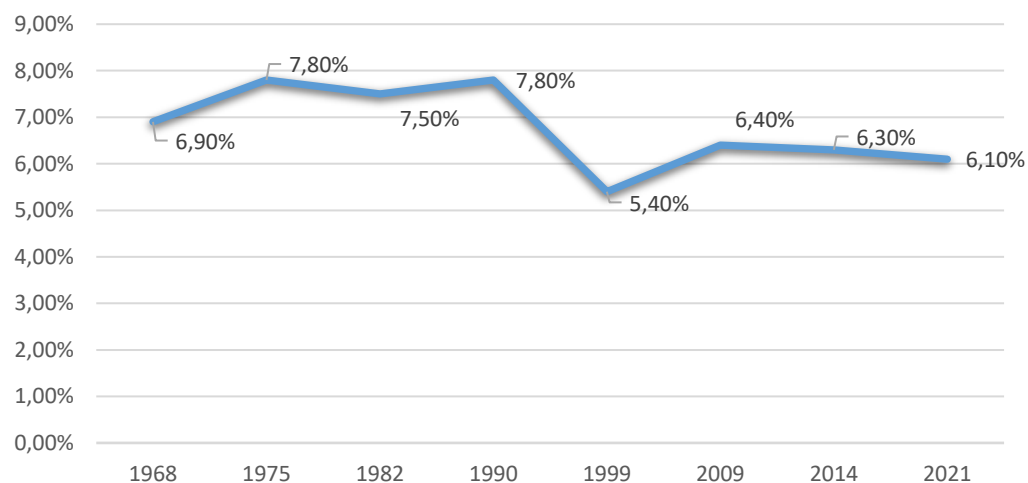
Fonctionnement du permis de louer en régime d'autorisation

Source : ADIL 49

6 Une vacance relative sur le territoire

6.1. Une dynamique de résorption de la vacance

Evolution du taux de logements vacants de 1968 à 2021



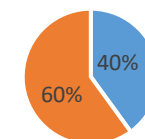
Source : LOVAC

Une résorption de la vacance s'opère depuis la crise sanitaire de 2020-2021 (y compris sur la vacance structurelle, supérieure à 2 ans) au profit d'une conversion en résidence principale. Cette dynamique atteste d'un regain d'attractivité sur le marché immobilier.

A contrario, ce faible taux révèle également un levier de reconquête réduit au sein du parc existant.

Les deux tiers des logements en vacance de longue durée sont localisés dans les principales polarités du territoire que sont Les Hauts-d'Anjou, Le Lion-d'Angers, Val d'Erdre-Auxence et Erdre-en-Anjou.

Durée de la vacance
au 1er janvier 2021



Source : LOVAC

■ 2 ans ou plus ■ Moins de 2 ans

Le PDHH (Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement) 2020-2025 n'a identifié aucun objectif de résorption de la vacance (la CCVHA est le seul EPCI non concerné à l'échelle du Maine-et-Loire), ce qui témoigne du faible enjeu sur le territoire sur cette période.

Logements vacants à Vern-d'Anjou (Erdre-en-Anjou) et à Champteussé-sur-Baconne (Chenillé-Champteussé)

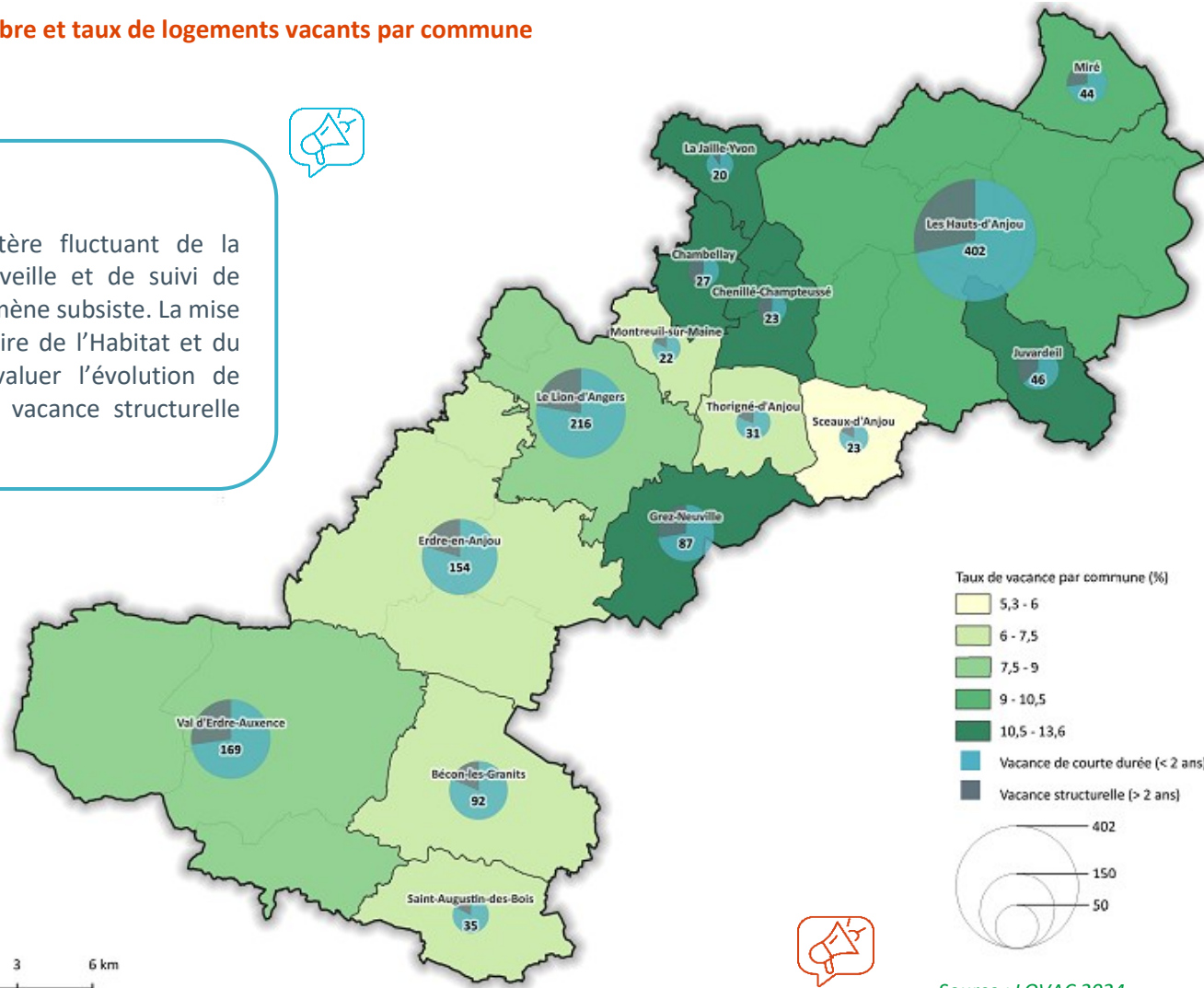


Source : CCVHA

Nombre et taux de logements vacants par commune

Enjeu principal :

Compte-tenu du caractère fluctuant de la vacance, un enjeu de veille et de suivi de l'évolution de ce phénomène subsiste. La mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier permettra d'évaluer l'évolution de cette vacance et de la vacance structurelle (supérieure à 2 ans)



Source : LOVAC 2024

Un taux de vacance de 6.1% sur le territoire intercommunal en 2023 (à titre d'exemple, ce taux est de 9.2% sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté selon LOVAC).

Suite à un travail de fiabilisation réalisé en 2024, il a été constaté que **seulement 20% de ces logements recensés par LOVAC étaient effectivement vacants (vacance effective de 1.7%)**.

7. Un parc social à repenser

7.1. Une production de l'offre locative sociale en augmentation

Entre 2015 et 2025, le parc social a progressé de 5,7% avec 95 logements supplémentaires.

Nous observons également une production de logements sociaux en phase avec les objectifs du PDHH 2020-2025. Sur la période 2020-2024, la moyenne annuelle de logements produits est de 26 unités alors que l'objectif était de 23 à 38 logements.

Sur la seule année 2024, nous recensons 55 logements locatifs financés (PLAI/PLUS), bénéficiant ainsi d'un agrément par le Conseil départemental dans le cadre de la délégation de l'aide à la pierre. Ces logements programmés mais non livrés, laissent présager une production à venir de logements locatifs sociaux au-delà des objectifs du PLH.

Cette dynamique est toutefois à relativiser au regard des ventes (44 logements sont sortis du parc social sur la période 2019-2023 sur le territoire de la CCVHA), entraînant un solde net presque à l'équilibre et ainsi un taux de logements sociaux stable.

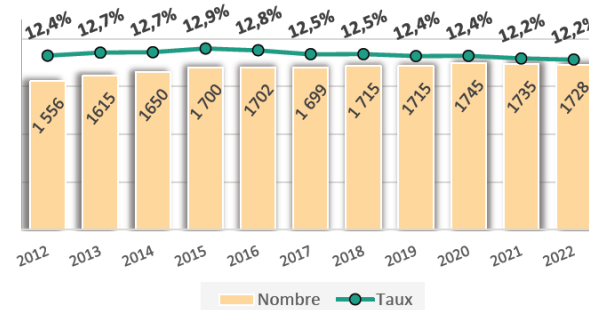
Un parc social concentré au sein des polarités du territoire, avec **un tiers localisé sur la commune des Hauts-d'Anjou** et **20% sur la commune du Lion-d'Angers**.

Objectifs de production de logements locatifs sociaux inscrits dans le PDHH 2020-2025

EPCI	Objectif annuel entre 2020 et 2024	Production moyenne annuelle entre 2020 et 2024
Cholet Agglomération	54 à 63	101
Saumur Val de Loire	54 à 63	107
Mauges Communauté	86 à 95	122
Loire Layon Aubance	44 à 55	36
Anjou Loir et Sarthe	8 à 17	28
Anjou Bleu Communauté	7 à 14	12
Vallées du Haut-Anjou	23 à 38	26
Baugeois Vallée	13 à 19	82
Maine-et-Loire (hors ALM)	411	560

Source : Conseil Départemental de Maine-et-Loire

Evolution du taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022



Source : ADIL 49

*Immeuble de logements locatifs sociaux – Le
Lion-d'Angers*



*Logements locatifs sociaux – Le Louroux-
Béconnais (Val d'Erdre-Auxence)*



*Logements locatifs sociaux – Champigné (Les
Hauts-d'Anjou)*

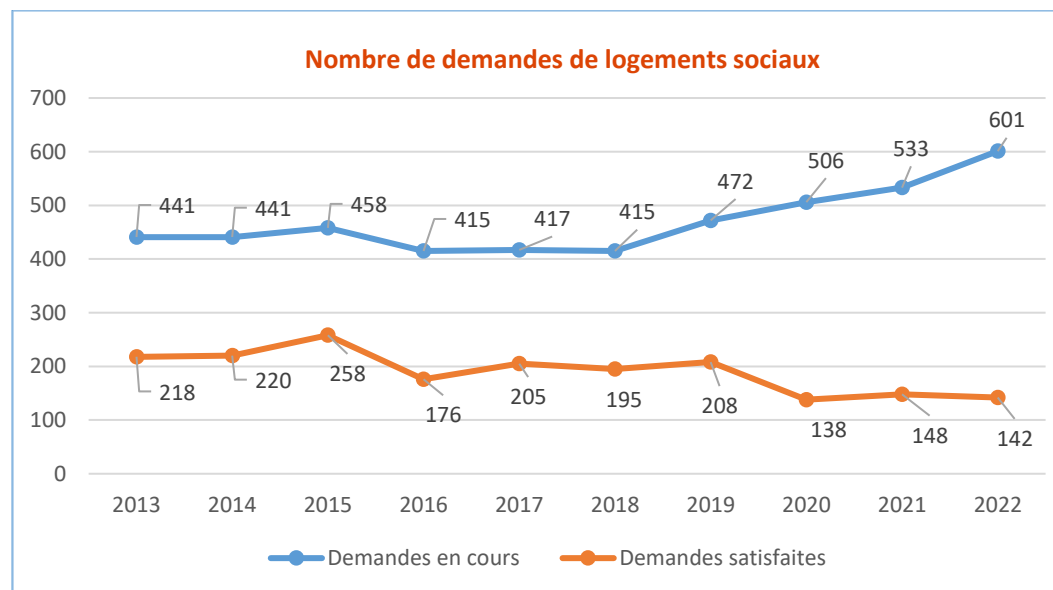


7.2. Une pression croissante de la demande locative sociale

En 2022, 601 ménages étaient en attente d'un logement social, marquant une hausse de la demande de 36% par rapport à 2013. Entre 2022 et 2026, la CCVHA représente également le territoire où la progression de la demande locative sociale est la plus élevée de Maine-et-Loire (+72%, 3000 demandes supplémentaires), symbolisant la pression exponentielle sur le parc social local.

En 2026, parmi les ménages en attente d'un logement social, 74% ne résident pas dans un logement social (ménages souhaitant intégrer ce parc), contre 66% en 2018 (+8 points en 5 ans). La commune du Lion-d'Angers présente la plus forte tension à l'échelle de l'EPCI avec un taux de demandes satisfaites de seulement 10%.

Le taux de demandes satisfaites a chuté, passant de 29% à 17% en cinq ans.



Source : ADIL 49



Nature de la demande	En 2018		En 2023		Evolution	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Interne	141	34%	183	26%	42	30%
Externe	274	66%	532	74%	258	94%
Total	415	100%	715	100%	300	72%

Ménages en attente d'un logement social au 1^{er} janvier 2023

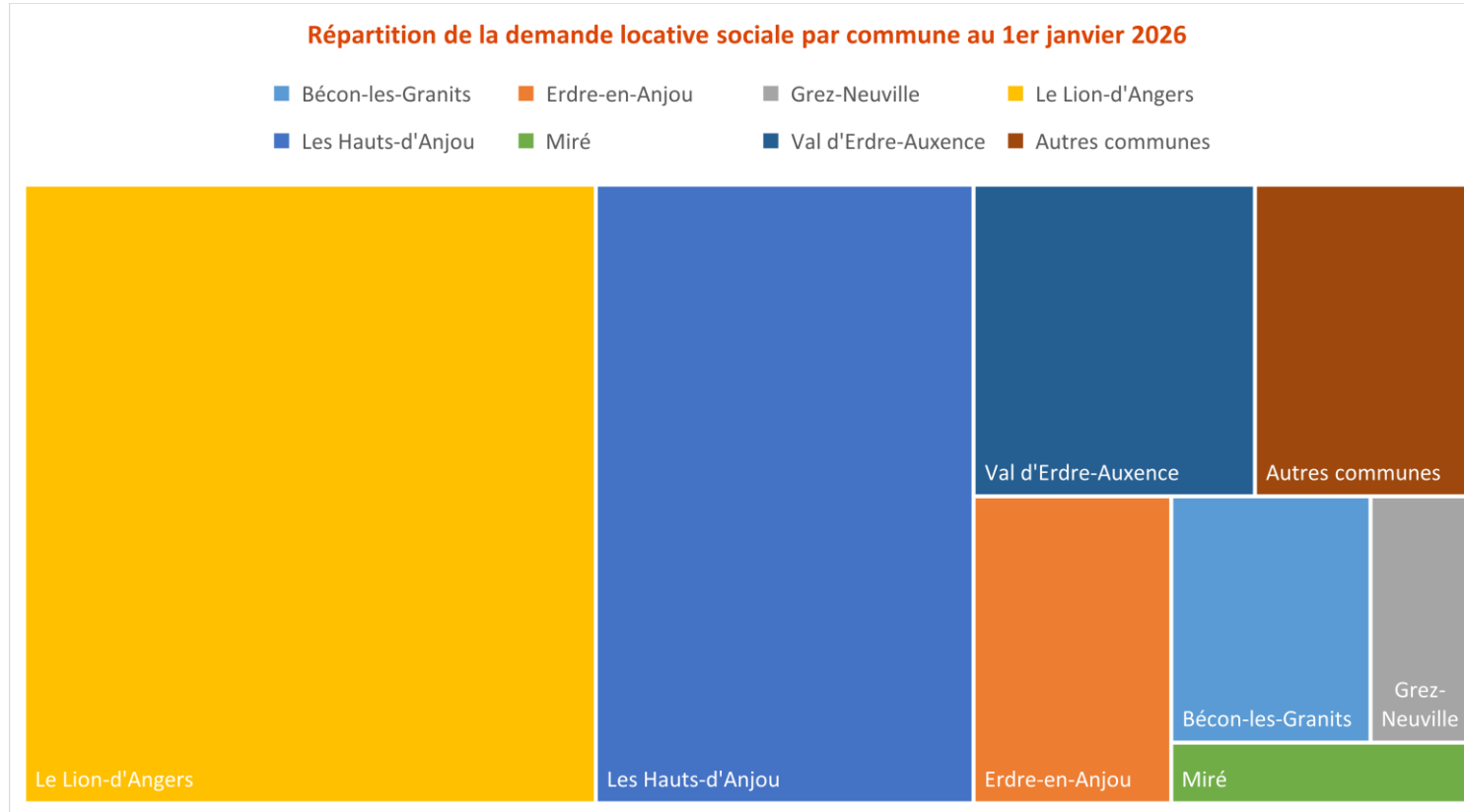
Source : ADIL 49

Définitions

- **Demande interne** : ménage déjà locataire HLM, souhaitant changer de logement social
- **Demande externe** : ménage souhaitant intégrer le parc social

Enjeu principal :

Assurer une production de logements locatifs sociaux suffisante afin de répondre à la demande croissante constatée



Source : CREHA OUEST

71% de la demande locative sociale porte sur les communes du Lion-d'Angers et des Hauts-d'Anjou.

Le Lion-d'Angers est la commune qui a connu la plus grande croissance en matière de demande locative sociale avec une augmentation de 26% entre 2021 et 2026



7.3. Un parc social à adapter face aux situations de précarité économique

La majorité des logements sociaux du territoire bénéficie d'un financement de type PLUS* avec une part de 88% contre seulement 9% de PLAI* (constat partagé à l'échelle du département). Pourtant, 59% des demandeurs d'un logement social disposent de revenus inférieurs au plafond du PLAI (352 demandeurs). Nous recensons une augmentation des demandes non satisfaites avec 3,14 demandes pour 1 attribution sur ces logements PLAI, questionnant ainsi la répartition actuelle par type de financement au sein du parc social.

Les situations de fragilité sont particulièrement observées chez les locataires du parc privé avec un taux de pauvreté de 24%, accentuant l'enjeu autour de la production de logements locatifs sociaux de type PLAI.

Nous constatons également une part de 5,7% des ménages de l'intercommunalité allocataires du RSA (374 allocataires). Les communes du bassin de vie nord se caractérisent par la part la plus importante d'allocataires au sein de la population (8,4%).

Nous observons une part de 5,8% des demandes qui ont été formulées par des ménages sans solution pérenne de logement, avec en moyenne 4 demandes pour 1 attribution pour ce public.

Bien que les situations de grande précarité soient faibles sur le territoire, quelques hébergements d'urgence sont disponibles sur la CCVHA, ainsi que des logements accompagnés (pensions de famille par exemple).

Liste des hébergements d'urgence sur le territoire de la CCVHA

Hébergement d'urgence	
Commune	Nombre de places au 1er janvier 2026
Châteauneuf-sur-Sarthe	1
Champigné	1
Le Lion-d'Angers	1

Source : SIAO 49

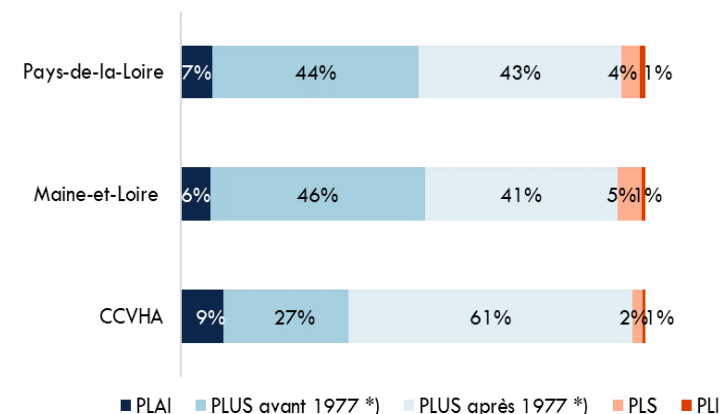
*PLAI = Prêt Locatif Aidé d'Intégration

*PLS = Prêt Locatif Social

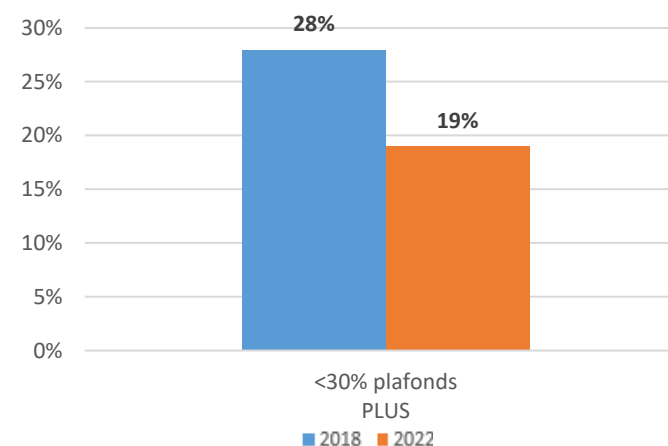
*PLUS = Prêt Locatif à Usage Social

*PLI = Prêt Locatif Intermédiaire

Financement du parc social



Source : RPLS 2021



Proportion de demandes satisfaites selon les plafonds de ressources PLUS

Source : ADIL 49



Un enjeu de poursuite du développement de l'offre sociale également traduit dans les objectifs du PLH

Le développement du parc social est à conforter pour permettre la fluidité des parcours résidentiels, notamment des ménages jeunes, modestes et primo-accédants.

Vers une territorialisation selon la pression de la demande recensée :

- **Sur le secteur ouest** : un enjeu de développement de l'offre locative sociale sur les communes polarisantes d'Erdre-en-Anjou, de Val d'Erdre-Auxence et de Bécon-les-Granits.
- **Sur le secteur centre** : un enjeu de production de logements locatifs sociaux au Lion-d'Angers (au vu de la pression qui s'y opère).
- **Sur le secteur nord** : un enjeu de stabilisation du volume conséquent de logements sociaux aux Hauts-d'Anjou au vu de la demande importante sur cette commune nouvelle.

Un objectif de production d'un minimum de 40% de PLAI et d'atteinte des 50% de PLAI dans la production neuve de PLUS+PLAI, selon la répartition suivante :

	PLAI	PLUS	PLS	Total
CCVHA	50%	45%	5%	100%
volume	129	116	13	257

Objectifs de déclinaison de la répartition de logements locatifs sociaux de la CCVHA entre 2024 et 2029

Source : Citadia, PLH CCVHA

8. L'offre de logements face à l'augmentation du marché de l'immobilier

8.1. Un marché qui n'a pas échappé aux effets des crises successives

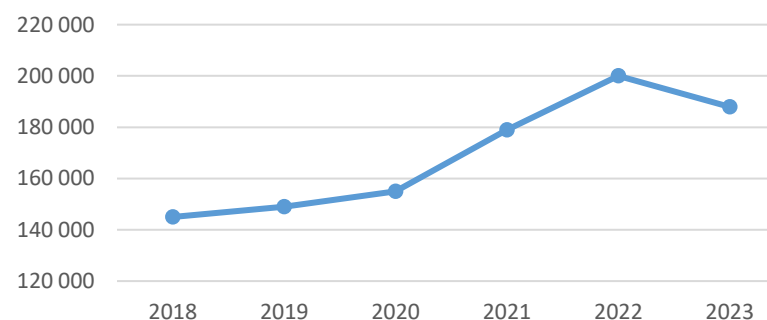
L'exode urbain s'est accéléré depuis quelques années provoquant un report de la demande de certains actifs des métropoles vers les territoires périurbains et ruraux à l'issue de la crise sanitaire. Cette tendance a eu des effets sur le marché immobilier du territoire de la CCVHA, en partie périurbain. Nous constatons ainsi une augmentation conséquente des prix de l'immobilier entre 2020 et 2022 sur le territoire de la CCVHA (+29%). La tension croissante sur le marché immobilier local est attestée par la hausse des transactions depuis 2019. Une baisse de l'évolution du prix médian est tout de même identifiée depuis 2022, signal d'un relâchement de la tension.

Cette évolution du marché de l'immobilier est particulièrement marquée sur les communes situées au centre du territoire comme Le Lion-d'Angers, Grez-Neuville ou encore Montreuil-sur-Maine. Pour cette dernière, nous observons une hausse de +77% entre 2020 et 2023 du prix médian de vente des maisons. La médiane observée sur la commune de Montreuil-sur-Maine est ainsi supérieure de 36% par rapport à celle observée à l'échelle de la CCVHA. Ces communes présentent un cadre de vie de qualité et une bonne desserte facilitant les déplacements vers la métropole angevine.

En comparaison, les communes du Nord du territoire présentent des prix moindres, et ce malgré une légère hausse pour certaines d'entre elles (+25% pour Juvardeil entre 2020 et 2023 par exemple).

La commune du Lion-d'Angers a fait l'objet d'une **réévaluation de son zonage relatif aux besoins en logements** par un arrêté ministériel en date du 5 septembre 2025. Ce nouveau zonage a pour vocation de faciliter le parcours résidentiel sur cette commune exposée à une tension forte sur le marché immobilier (exemple : nouveau plafond de revenu pour être éligible à un logement social sur la commune).

Evolution du prix médian de vente (€) des maisons sur la CCVHA

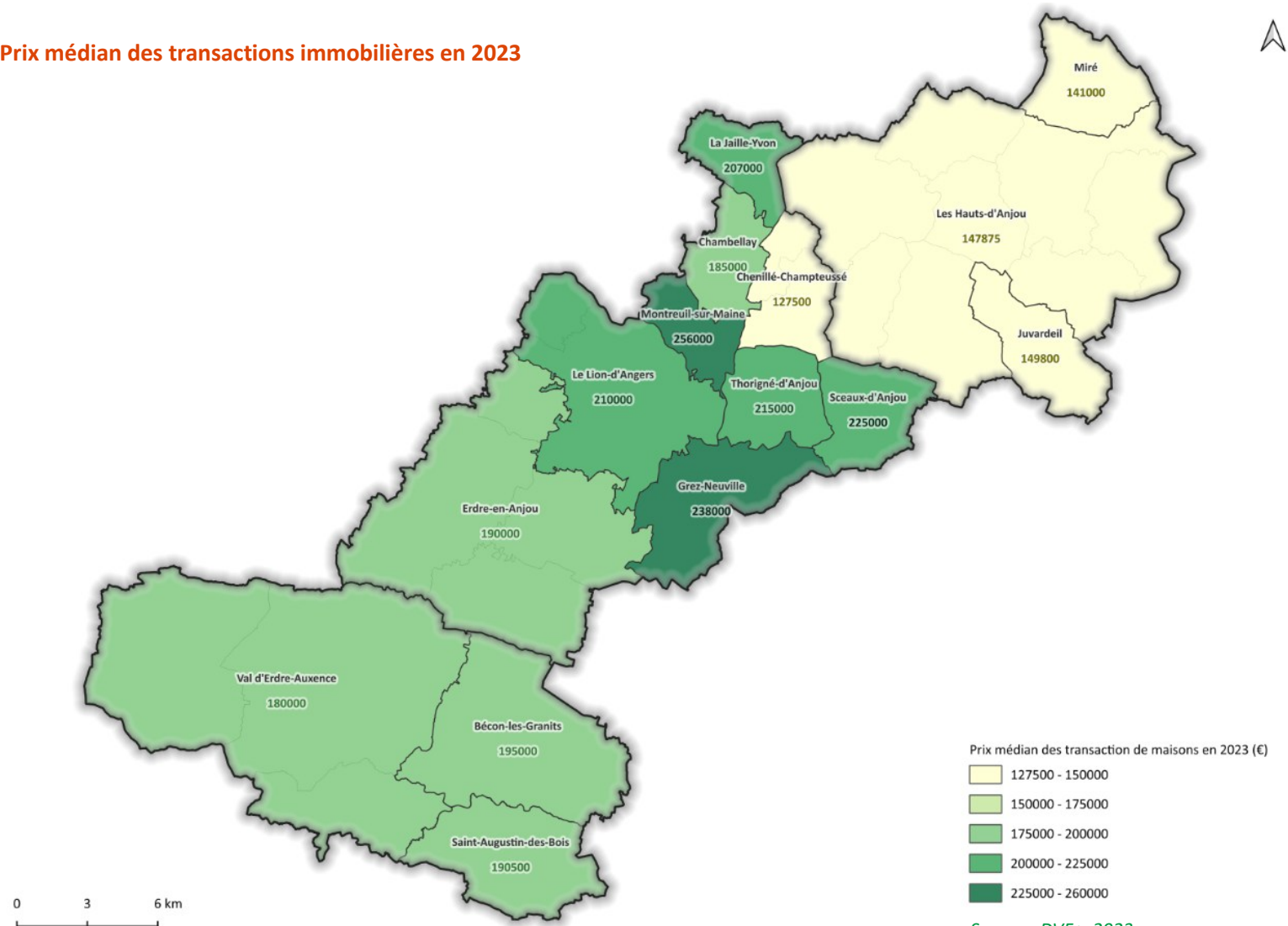


Source : DVF



Source : CCVHA

Prix médian des transactions immobilières en 2023



8.2. Vers le développement de l'offre abordable en réponse à la tension croissante sur le marché

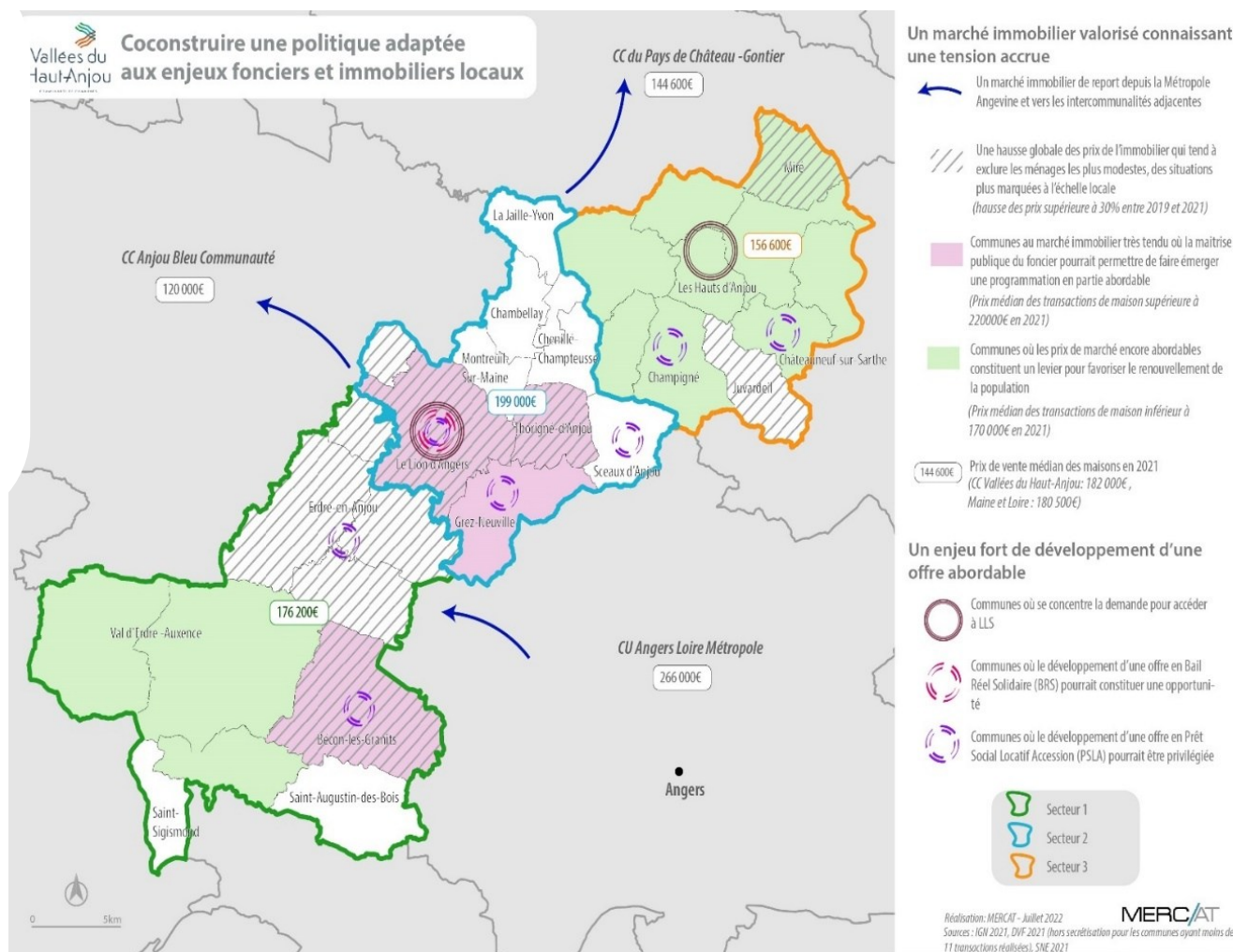
Le développement de l'offre en accession abordable (type PSLA) vise à faciliter l'accès à la propriété des ménages en début de parcours résidentiel, notamment au profil familial.

Le développement de cette offre permettrait de répondre aux besoins d'une partie des ménages en matière de prix, typologies, formes urbaines et localisation.

L'enjeu de développement de cette offre est davantage prégnant sur les polarités du territoire et notamment les communes où la tension sur le marché immobilier est la plus importante.

L'objectif du PLH face à cet enjeu

Un objectif annuel de 4 logements en PSLA (Prêt Social Location Accession) sur la commune du Lion-d'Angers. D'autres communes pourront se positionner sur ce produit dont la programmation a vocation à être définie en priorité sur les polarités du territoire.



Source : Citadia, PLH 2024-2029 de la CCVHA

9. Un rythme de construction à accentuer pour détendre le marché et garantir le renouvellement de la population

9.1. Une dynamique de construction qui n'a pas permis d'absorber totalement la demande

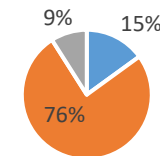
Un rythme de construction annuel moyen de **107 logements par an entre 2017 et 2025** qui n'a pas permis de satisfaire à la fois les besoins endogènes et la demande extérieure. Un rythme d'autant plus insuffisant qu'il s'inscrit dans un contexte d'augmentation de la demande locale sur le marché immobilier.

Même si le rythme de construction est reparti à la hausse entre la période 2017-2019 et la période 2020-2022 avec une hausse de 52% (+152 logements), nous constatons une nette diminution du nombre de logements commencés sur la période 2022-2025.

Il faudrait produire annuellement **95 logements** pour maintenir une population constante (en réponse notamment aux besoins générés par le desserrement des ménages) et 200 logements pour maintenir le taux de croissance annuel constaté ces dernières années (+0.5%). Il y'a donc un risque de décroissance démographique si ce rythme de construction se maintient.

La maison individuelle, la plus consommatrice d'espace, représente 76% des constructions entre 2020 et 2022. Sa part a reculé de 6 points par rapport à la période 2017-2019, traduisant ainsi la densification opérée sur le territoire, à travers la production d'autres formes urbaines (collectifs, maisons groupées, etc...).

Type de construction entre 2020 et 2022



■ Maisons groupées ■ Maisons individuelles ■ Logements collectifs

Source : ADIL 49



Source : CCVHA



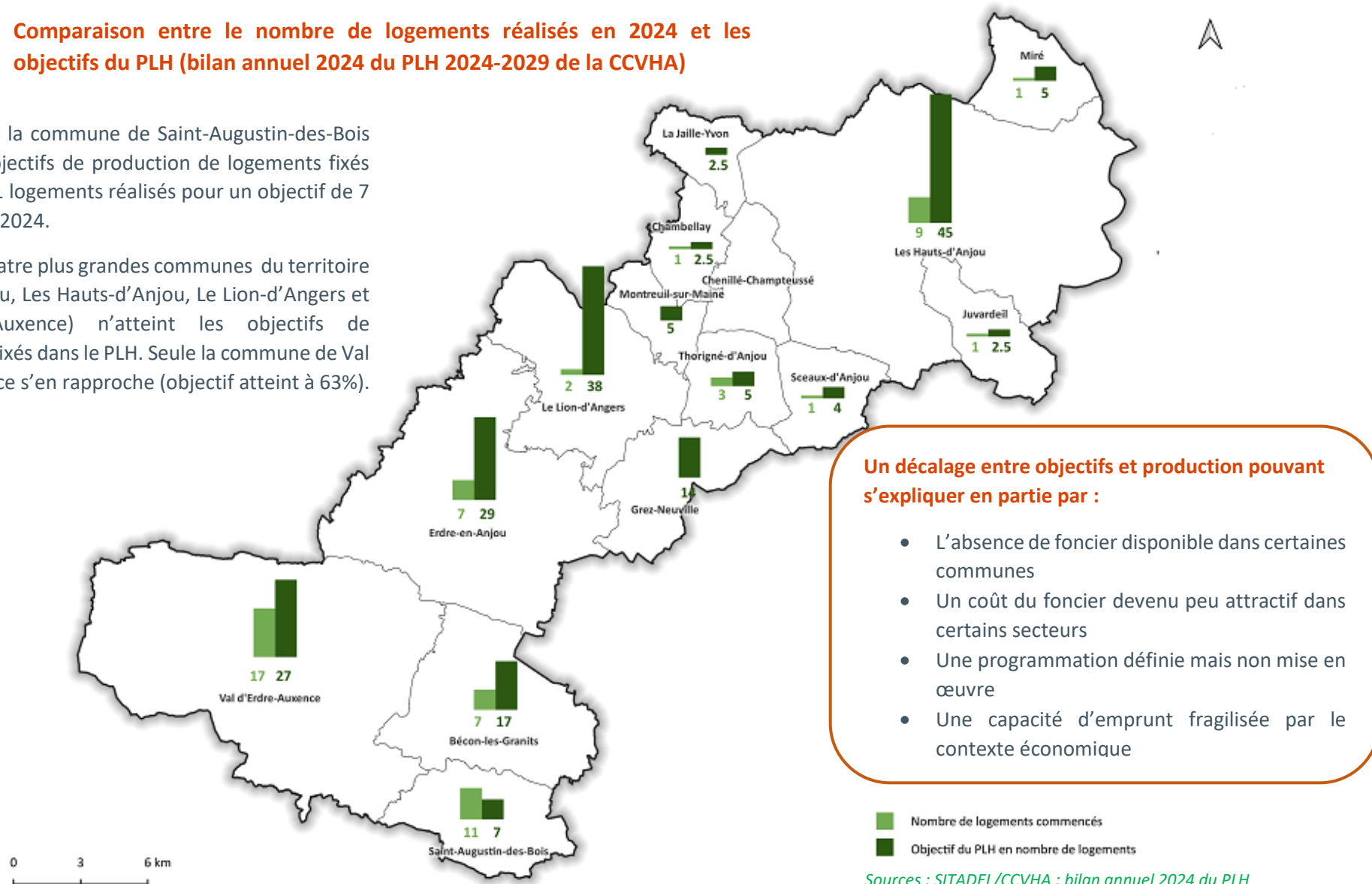
Objectifs annuels du PLH 2024-2029 :

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

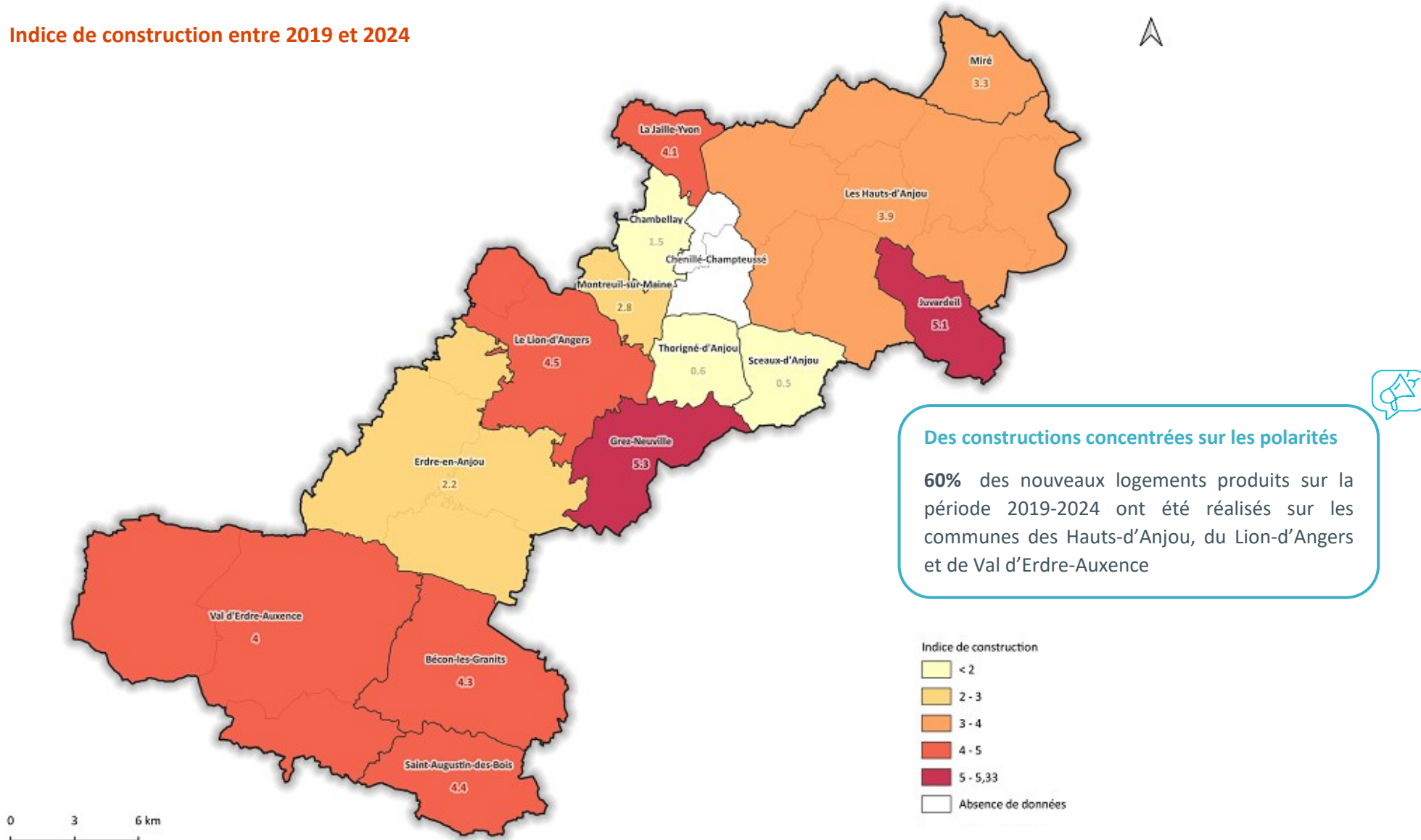
Comparaison entre le nombre de logements réalisés en 2024 et les objectifs du PLH (bilan annuel 2024 du PLH 2024-2029 de la CCVHA)

En 2024, 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) en 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'atteint les objectifs de constructions fixés dans le PLH. Seule la commune de Val d'Erdre-Auxence s'en rapproche (objectif atteint à 63%).



Indice de construction entre 2019 et 2024



*Indice de construction = nombre de logements réalisés pour 1000 habitants

Les objectifs de production de logements par commune selon les objectifs du PLH avec une traduction sur la période du PLUi (à production annuelle constante)

Commune	Objectifs annuels de logements neufs	Objectif total (sur les 6 ans) de logements neufs	Traduction sur la durée du PLUi 2027-2037
Erdre-en-Anjou	29	174	290
Val d'Erdre-Auxence	27	162	270
Bécon-les-Granits	17	102	170
Saint-Augustin-des-Bois	7	42	70
Le Lion-d'Angers	38	228	380
Grez-Neuville	14	84	140
Chambellay	2.5	15	25
Chenillé-Champteussé	1	6	10
Thorigné-d'Anjou	5	30	50
La Jaille-Yvon	2.5	15	25
Montreuil-sur-Maine	5	30	50
Sceaux-d'Anjou	4	24	40
Les Hauts-d'Anjou	45	270	450
Juvardeil	2.5	15	25
Miré	5	30	50
Total	205	1227	2045

Source : CCVHA

Des objectifs de production de logements également définis dans le SCoT de l'Anjou bleu (échéance 20 ans)

Polarité intercommunale	Le Lion-d'Angers	24,40%	44 logements/an
Polarité intermédiaire	Châteauneuf-sur-Sarthe	22,20%	40 logements/an
	Le Louroux-Béconnais		
Polarité complémentaire	Bécon-les-Granits	25,60%	46 logements/an
	Champigné		
	Miré		
	Vern-d'Anjou		
Autres communes	22 communes et communes déléguées	27,80%	50 logements/an
Total CCVHA		100%	180 logements/an

Source : AURA, extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de l'Anjou bleu (version arrêté)

Enjeu principal :

Conforter l'armature territoriale définie en répartissant la production de logements en priorité sur les polarités constituées



10. Un maillage équilibré en matière d'équipements à destination des voyageurs

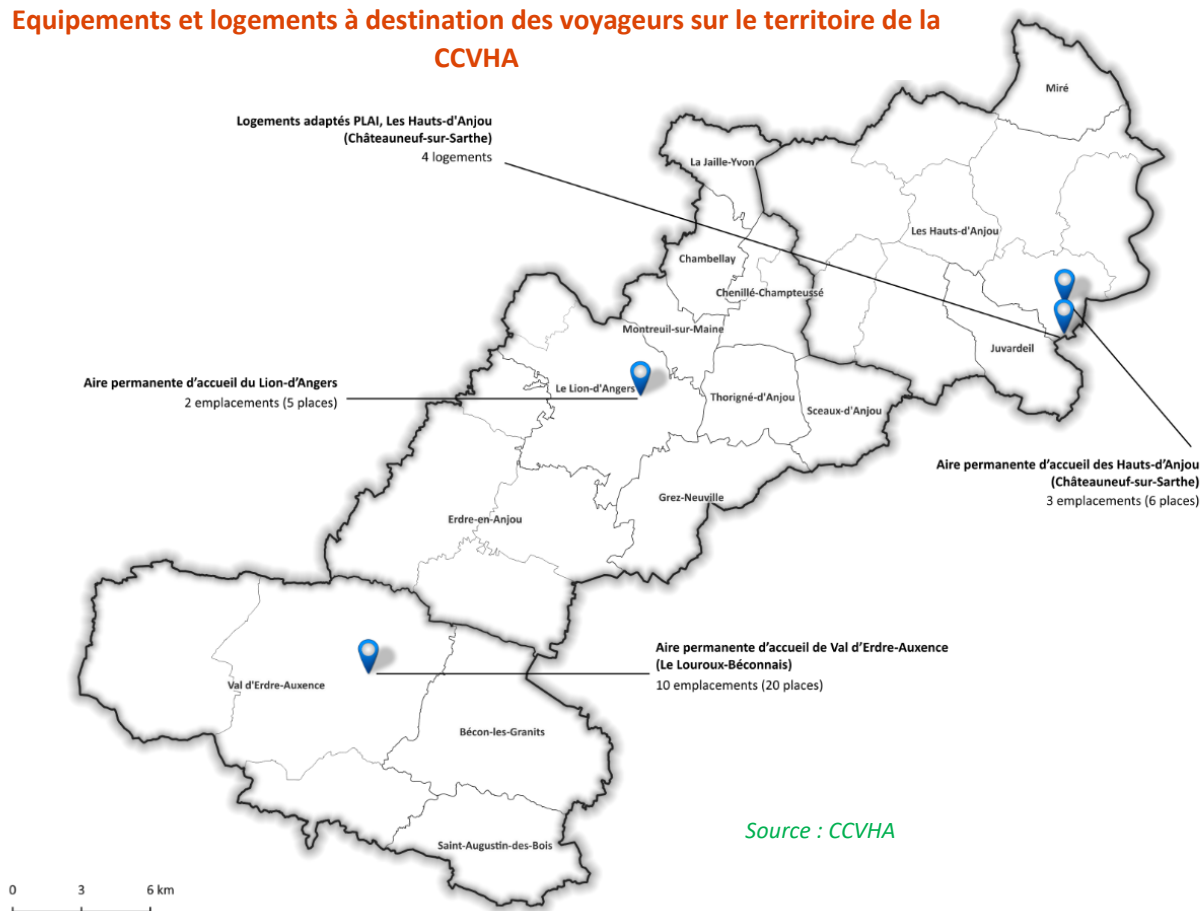
Le territoire compte 31 places permettant l'accueil des voyageurs réparties sur trois sites différents :

- Une aire permanente d'accueil sur la commune des Hauts-d'Anjou (commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe) : 3 emplacements (6 places)
- Une aire permanente d'accueil sur la commune du Lion-d'Angers : 2 emplacements (5 places)
- Une aire permanente d'accueil sur la commune de Val d'Erdre-Auxence (commune déléguée du Louroux-Béconnais) : 10 emplacements (20 places)

L'EPCI porte une politique volontariste en matière d'équipements et d'accompagnement social à destination des voyageurs. Ainsi, plusieurs prescriptions sont inscrites dans le SDAHGDV 2025-2031, parmi lesquelles :

- La reconstruction et l'extension de l'aire permanente d'accueil située sur la commune du Lion-d'Angers (6 emplacements)
- L'aménagement d'une aire permanente d'accueil sur la commune d'Erdre-en-Anjou (5 emplacements)

Equipements et logements à destination des voyageurs sur le territoire de la CCVHA



Source : CCVHA

Enjeux principaux :

- Assurer une offre de stationnement suffisamment dimensionnée et qualitative à destination des voyageurs
- Faciliter l'ancrage des voyageurs en fonction des besoins identifiés



Aire d'accueil des gens du voyage – Le
Louroux-Béconnais (Val d'Erdre-Auxence)



Logements adaptés type PLAI – Châteauneuf-
sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou)



HABITAT - Synthèse des enjeux identifiés

