MAUGES COMMUNAUTE

2EME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

MAUGES COMMUNAUTE 2027-2032

ORIENTATIONS

Octobre 2025

Table des matières

Les orientations du PLH ... 3
Le contexte réglementaire ... 3
Les enjeux issus du diagnostic du PLH ... 3
La démarche d'élaboration des orientations du PLH ... 4
Poursuivre la politique de rénovation et d'adaptation du parc de logements ... 7
Synthèse des éléments de diagnostic ... 7
Les éléments du porter à connaissance de l'Etat ... 8
L'orientation 1 dans le détail ... 8
Les pistes d'actions envisagées ... 8
Répondre à la diversité des besoins et limiter la tension du marché du logement ... 10
Synthèse des éléments de diagnostic ... 10
Les éléments du porter à connaissance de l'Etat ... 11
L'orientation 2 dans le détail ... 11
Les pistes d'actions envisagées ... 12
Se donner les moyens d'opérer un changement de modèle d'habitat ... 14
Synthèse des éléments de diagnostic ... 14
Les éléments du porter à connaissance de l'Etat ... 15
L'orientation 3 dans le détail ... 15
Les pistes d'actions envisagées ... 16
Accompagner les ménages dans leurs nouvelles aspirations et les associer aux projets d'habitat ... 17
Synthèse des éléments de diagnostic ... 17
Les éléments du porter à connaissance de l'Etat ... 17
L'orientation 4 dans le détail ... 18
Les pistes d'actions envisagées ... 18
Confirmer la montée en compétence de l'intercommunalité et son rôle d'interface ... 19
Synthèse des éléments de diagnostic ... 19
Les éléments du porter à connaissance de l'Etat ... 20
L'orientation 5 dans le détail ... 20
Les pistes d'actions envisagées ... 21
Les tendances passées ... 22
Le scénario envisagé ... 24
Les besoins internes au territoire et les objectifs de construction ... 24
La territorialisation des objectifs de production de logements ... 25
Un potentiel foncier identifié ... 26
Affirmer la mixité sociale dans les objectifs de production ... 29
Conclusion ... 29

Les orientations du PLH

Le contexte réglementaire

Le Code de la Construction et de l'Habitat définit le contenu d'un document d'orientations et du programme d'actions.

Selon l'article R.302-1 :

Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et indique notamment :

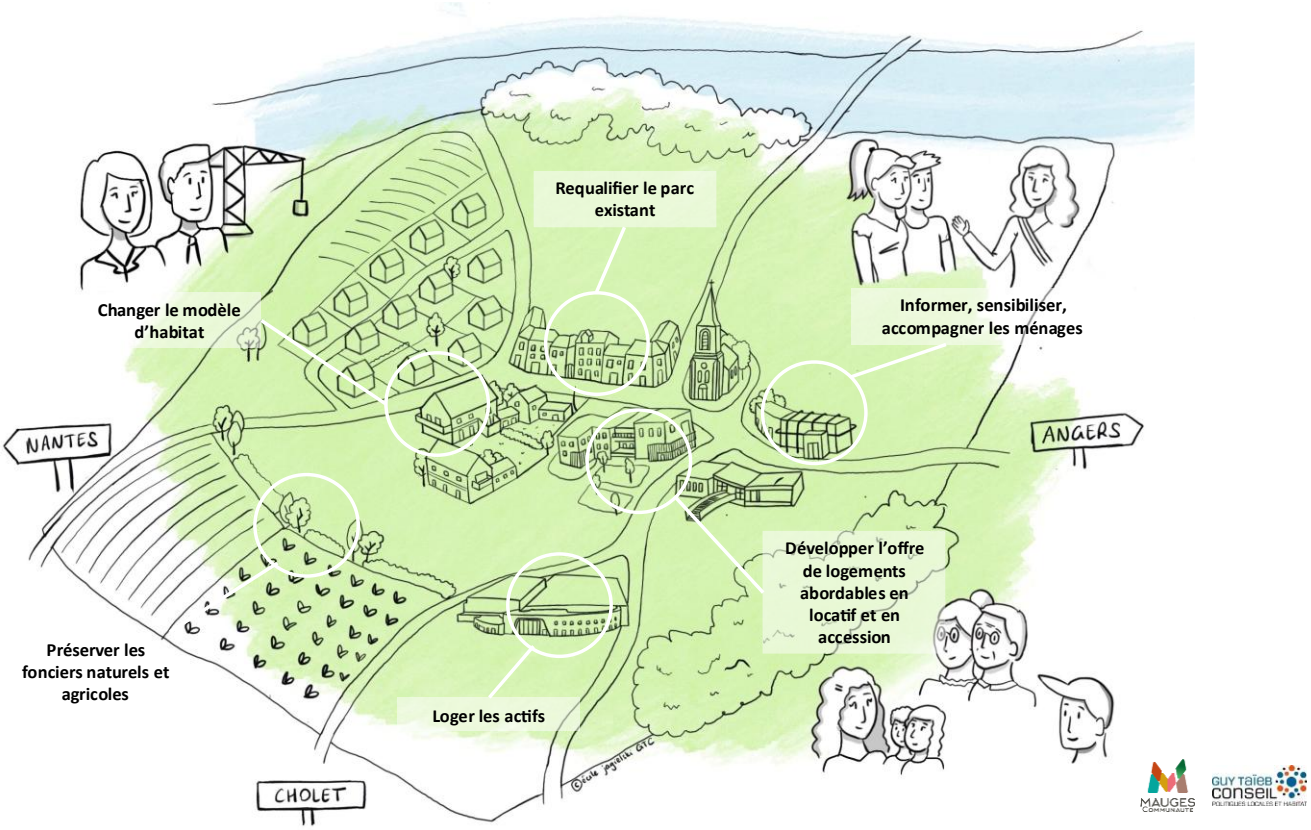
- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le P.L.H. ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la Loi n°2003-710 du 1er aout 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Les enjeux issus du diagnostic du PLH

Les principaux enjeux pour l'avenir du territoire peuvent être synthétisés de la manière suivante :

- Le maintien de l'attractivité résidentielle du territoire, et la sortie d'une attractivité « par défaut » le marché étant plus accessible que dans les territoires voisins.
- Le changement de modèle d'habitat pour poursuivre la transition engagée, et prendre en compte l'évolution de la sociologie des ménages et des besoins.
- Le développement du logement pour tous et la mixité sociale pour faire face aux besoins diversifiés des ménages et faciliter les parcours résidentiels.
- Le développement de l'offre locative publique en particulier, pour répondre aux besoins des habitants à ressources modestes et faibles, jeunes ou plus âgés et quelle que soit l'étape de leur parcours résidentiel, et se préparer à l'application des exigences de l'article 55 de la loi SRU.
- La poursuite de la requalification du parc privé et du parc public, y compris sur le plan énergétique, la revalorisation des centres bourgs au travers notamment du renouvellement urbain et l'ingénierie.

- Le déploiement de l'offre de logement et d'hébergement aux situations des ménages fragiles, jeunes, familles monoparentales, seniors, personnes en situation de handicap, saisonniers, gens du voyage.
- L'aboutissement de la démarche foncière par la mise en place d'une réelle stratégie adaptée au territoire et la valorisation des friches et donner la capacité de faire aux collectivités.
- Le maintien de la qualité d'information délivrée aux habitants par la Maison de l'Habitat et le renforcement du volet pédagogique sur la question de la densité désirée.
- Le renforcement des partenariats, notamment interterritoriaux, autour de l'habitat, et en complément des thématiques concernant l'énergie, l'alimentaire, la renaturation, l'accès au cadre de vie (tourisme vert local).



La démarche d'élaboration des orientations du PLH

A la suite du travail de diagnostic réalisé et présenté lors du comité de pilotage du 28 février 2025, le travail sur les orientations a fait l'objet d'un comité technique le 21 mars 2025 et d'un comité de pilotage le 28 mai 2025.

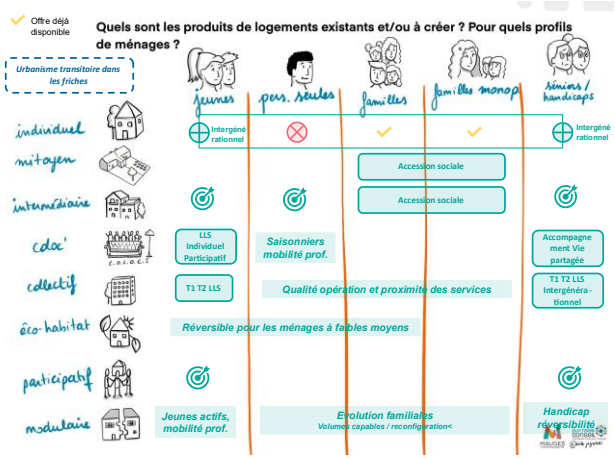
Des ateliers thématiques ont été organisés lors du séminaire du 12 mai 2025.
Lors de cet évènement, 60 participants (sur 100 invités) ont travaillé au sein de 4 ateliers collaboratifs sur la conception des futures orientations du PLH.

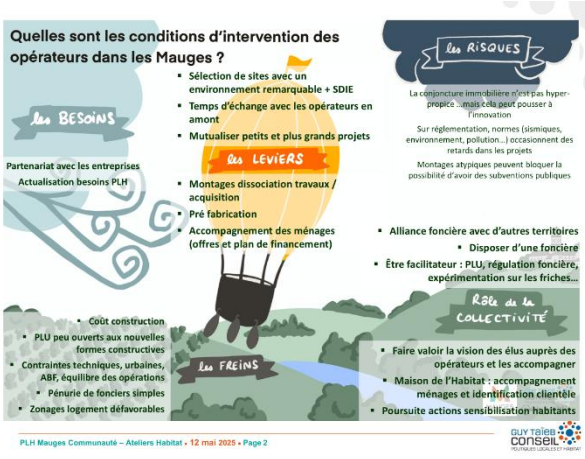
- Atelier 1 : Quels sont les produits de logements existants et / ou à créer ? Pour quels profils ?
- Atelier 2 : Quelles sont les conditions d'intervention des opérateurs dans les Mauges ?

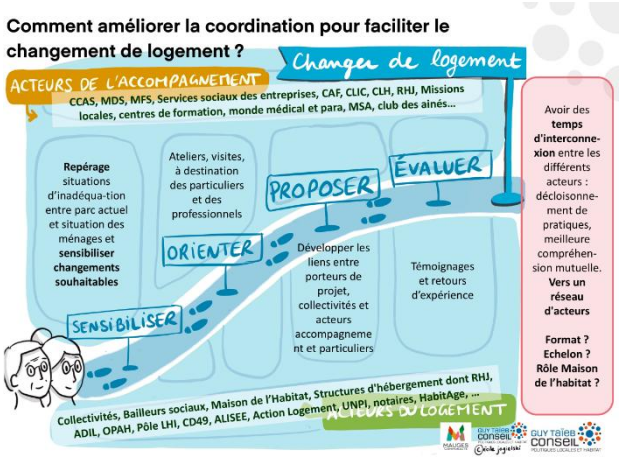
- Atelier 3 : Comment améliorer la coordination pour faciliter le changement de logement ?
- Atelier 4 : Comment accompagner les ménages vers une transition douce dans leurs modes d'habiter ?

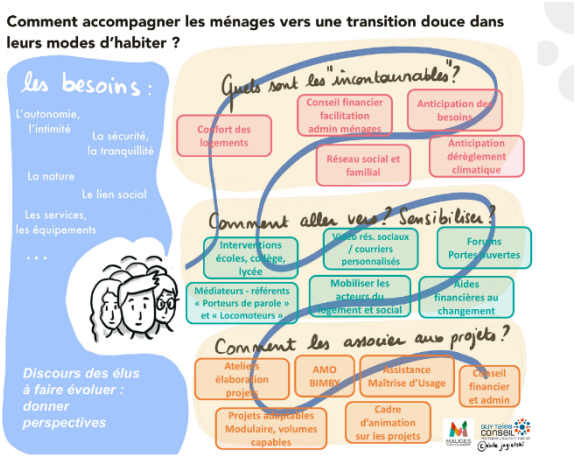
Ces ateliers ont permis de réunir à la fois les élus des communes membres de Mauges Communauté mais également des partenaires et des acteurs locaux de l'habitat : bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, agences immobilières, notaires, services de l'Etat, services du département, intercommunalités voisines, etc.

Illustrations de la synthèse des ateliers de définition des orientations du PLH lors du Séminaire du 12 mai 2025 :

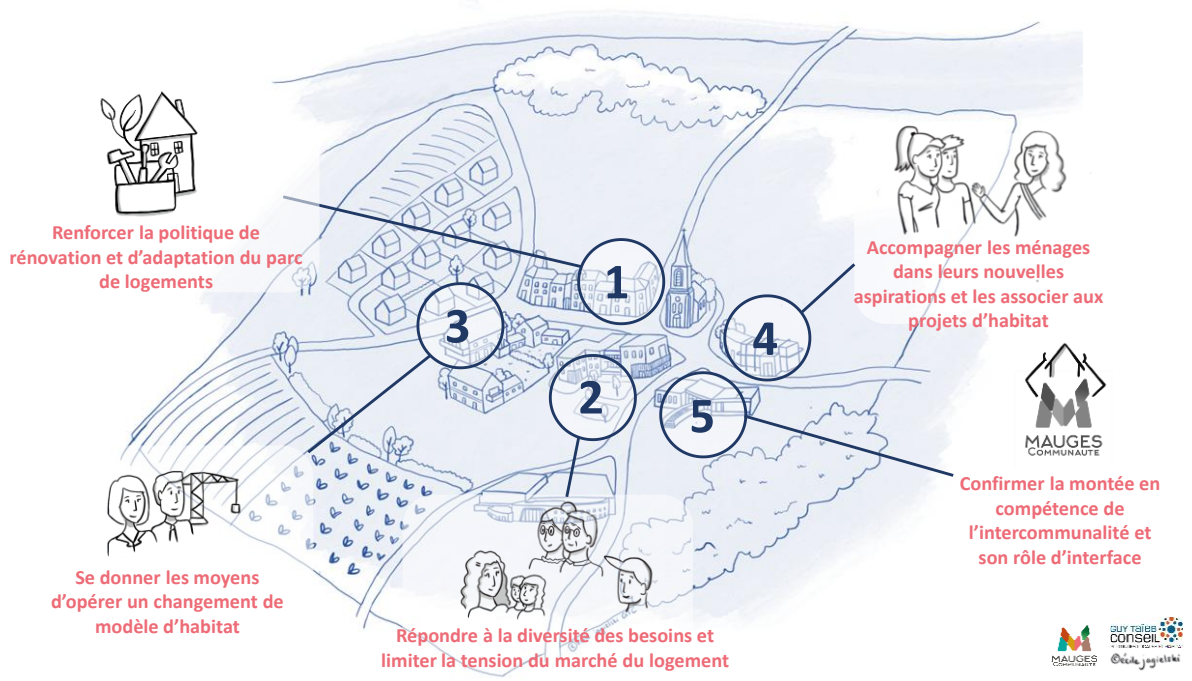








En synthèse **les 5 orientations du PLH** sont les suivantes :



Orientation 1 **Renforcer la politique de rénovation et d'adaptation du parc de logements**

Orientation 2 **Répondre à la diversité des besoins et limiter la tension du marché du logement**

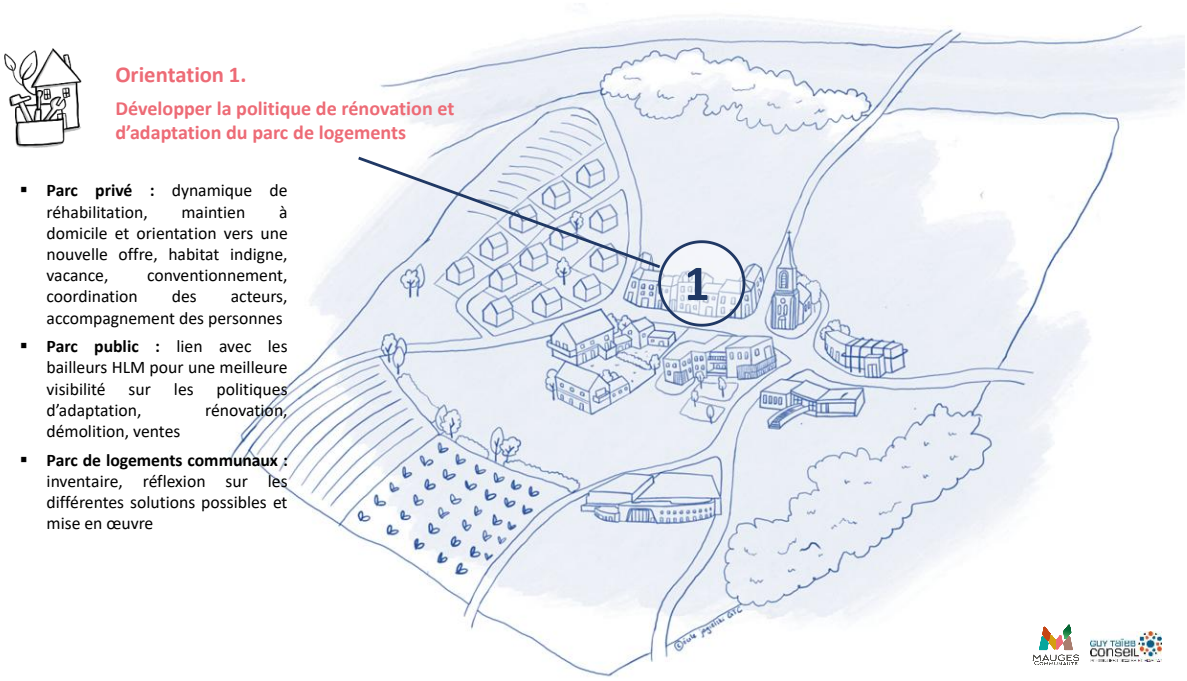
Orientation 3 **Se donner les moyens d'opérer un changement de modèle d'habitat**

Orientation 4 **Accompagner les ménages dans leurs nouvelles aspirations et les associer aux projets d'habitat**

Orientation 5 **Confirmer la montée en compétence de l'intercommunalité et son rôle d'interface**

Orientation 1

Poursuivre la politique de rénovation et d'adaptation du parc de logements



Synthèse des éléments de diagnostic

Les premiers résultats obtenus par les deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat en cours (OPAH RU multisites et OPAH classique, mises en place au niveau communautaire depuis le 01/01/2024) sont satisfaisants et encourageants. Il s'agit de poursuivre les efforts engagés, en ciblant notamment les problématiques repérées, comme celle plus difficile à traiter qu'est la lutte contre l'habitat indigne, d'envisager des actions plus coercitives favorisant le renouvellement urbain concernant certains biens très dégradés, grâce à une ingénierie renforcée d'accompagnement des communes.

L'amélioration du parc social et le devenir du parc communal constituent également des enjeux importants pour maintenir une offre attractive et adaptée aux besoins (mise aux normes, performance énergétique, etc.) :

- Comparativement aux espaces de référence, le parc locatif social de Mauges Communauté comporte un poids encore important de logements classés en étiquette énergétique E (20% du parc). Le vieillissement des locataires du parc social, en particulier dans les patrimoines anciens est engagé. Les bailleurs ont une politique de vente active de leur patrimoine sur le territoire, favorisé par la forte proportion de logements individuels, avec un risque de réduction de l'offre, dans la mesure où ils ne réinvestissent pas toujours sur le territoire.
- Les communes disposent d'un parc locatif communal, relativement conséquent pour certaines d'entre elles. Mais elles ne souhaitent pas faire de la gestion de patrimoine qui demande des moyens humains et financiers conséquents. Le patrimoine communal est donc

le plus souvent cédé au fur et à mesure de leur libération, à l'exception notamment des logements d'urgence

Les éléments du porter à connaissance de l'Etat

« La mutation du parc existant est une des clés pour répondre au parcours résidentiel des jeunes comme des personnes âgées, demandeurs de logements adaptés à la taille de ces ménages, au travers par exemple de requalification de grands logements, construction de petits logements…
Des pistes existent pour répondre aux besoins en logements dans une optique de développement durable. Il convient d'explorer, en particulier, la remise sur le marché des logements vacants. »

« Le nouveau PLH sera ainsi l'occasion de définir les ambitions de l'intercommunalité (en termes d'information, d'accompagnement des ménages et de rénovation des logements), l'organisation des acteurs sur la performance énergétique et les moyens financiers mobilisables. Ces ambitions pourraient correspondre a minima aux orientations du PLH 2019-2025, qui ont déjà prouvé leur bien-fondé. »

L'orientation 1 dans le détail

Trois grandes thématiques sont ciblées dans cette orientation :

- **Parc de logements privés :** pour rendre désirable l'existant, poursuivre la dynamique de réhabilitation, et aussi interroger le maintien à domicile en ouvrant les possibilités de parcours résidentiel vers un logement plus adapté (en localisation et en usage), développer l'ingénierie sur l'habitat indigne et le coercitif, et coordonner les acteurs du sanitaire et social avec les acteurs du logement pour proposer un accompagnement global aux personnes en perte d'autonomie et en difficulté sociale et une orientation vers une nouvelle offre.
- **Parc de logements locatifs publics :** améliorer la performance énergétique du parc de logement locatif public des bailleurs sociaux et rénover les logements anciens (accessibilité, mise aux normes, vétusté), avoir de la visibilité sur les politiques d'adaptation, rénovation, ventes menées par les différents bailleurs et engager un dialogue sur celles-ci, en se posant la question de la démolition le cas échéant.
- **Parc de logements communaux :** poursuivre la politique de vente des logements communaux à des bailleurs sociaux, mais aussi envisager d'autres types de solutions (bail emphytéotique…), et permettre la rénovation du parc dont les communes ne se sont pas dessaisies, par le biais d'aide et de dispositifs contribuant à l'équilibre des opérations. Maintenir une offre répondant aux urgences.

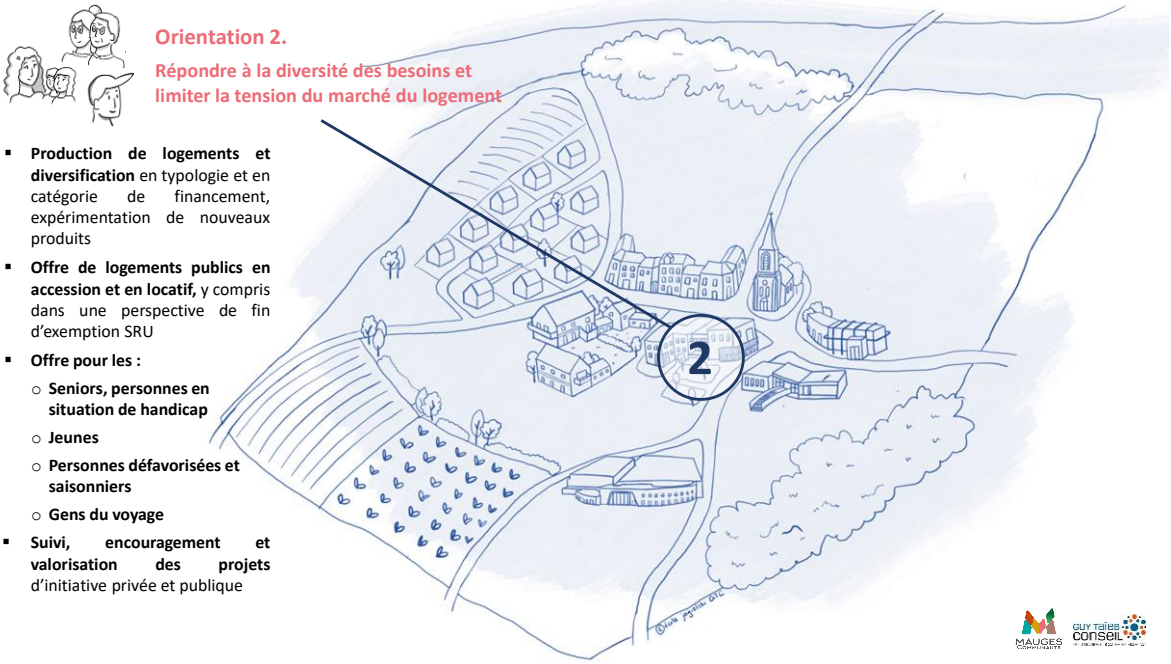
Les pistes d'actions envisagées

Pistes d'action	Principes
Animer, poursuivre les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé	Poursuivre les OPAH/OPAH-RU en cours, envisager une stratégie pour l'après, définir les perspectives d'accompagnement des ménages pour 2026-2032 (rénovation globale et performante, soutien des travaux d'adaptation pour les petites typologies…). Continuer de s'appuyer sur la Maison de l'Habitat.
Favoriser le développement de l'offre locative privée	Soutenir le conventionnement avec travaux, faire mieux connaitre le dispositif Loc'Avantages (ex : campagne à partir de

conventionnée	la base de données ZLV, SIG,...). Favoriser les projets des investisseurs et des propriétaires bailleurs. Inciter au renouvellement du conventionnement Anah après 6 ans (comptage inventaire SRU).
Lutter contre l'habitat indigne	Etudier la coordination et l'organisation entre Mauges Communauté et les communes, développer une ingénierie sur l'habitat dégradé, en lien avec le PDLHI et étudier la possibilité de mettre en œuvre de nouveaux dispositifs visant à accentuer la lutte contre l'habitat indigne
Favoriser la remise sur le marché des logements privés vacants de plus de 2 ans	S'appuyer sur les dispositifs ZLV, Bail Rénov', THLV…
Améliorer la qualité du parc locatif public	Se rapprocher des bailleurs HLM dans le cadre des programmes de réhabilitation de leur parc (suivi…).
Accompagner la réflexion sur le devenir du parc communal dégradé ou vacant	Réaliser un inventaire précis. Explorer les différentes solutions : Soliha BLI, logement d'urgence, vente, bail à réhabilitation, bail emphytéotique…

Orientation 2

Répondre à la diversité des besoins et limiter la tension du marché du logement



Synthèse des éléments de diagnostic

Les mutations socio-démographiques du territoire (vieillissement, évolution des modes de vie avec diminution de la taille moyenne des ménages…) et les évolutions du contexte national (augmentation du coût de la construction et des normes, hausse des taux d'intérêt (+3 points des taux d'intérêt= perte d'environ 60 000 euros du budget pour les ménages, soit une baisse de solvabilité), difficulté d'obtention des prêts, raréfaction du foncier, diminution des aides publiques) imposent d'agir au niveau local pour diversifier et faciliter l'accès à une offre de logement répondant aux besoins et aux différents parcours des ménages (des jeunes décohabitants ayant besoin de petits logements aux personnes âgées ayant besoin de logements adaptés et proches des services, en passant par les familles, les actifs et les personnes défavorisées).

L'offre locative, dont sociale est de ce point de vue trop faiblement développée pour répondre aux besoins des ménages. Une demande de plus en plus forte s'exprime pour l'accès au logement social. La tension de 4,5 demandes pour une attribution en 2024 n'a jamais été atteinte auparavant. Diversifier et accroitre le parc de logement locatif public doit permettre de répondre à l'augmentation des besoins et in fine aux objectifs de rattrapage SRU (20% de logements sociaux/commune).

Par ailleurs, Mauges Communauté connait une forte croissance du volume de petits ménages en raison du vieillissement de la population, mais également de l'évolution des structures familiales (familles monoparentales, décohabitation, séparations). La diminution de la taille moyenne des ménages s'est accélérée entre 2015 et 2021 (-0,58%/an alors qu'elle était de -0,17 %/ an entre 2010 et 2015). En 2021, 64% des ménages sont composés de 1 à 2 personnes, alors que 56% du parc est composé de grands logements (5 pièces et plus). Il y a donc une inadéquation entre les besoins en

matière d'habitat et la composition du parc de logement du territoire, avec une part importante de logements en sous-occupation. L'accès au logement des jeunes et le logement des seniors sont déjà pris en compte avec des solutions qu'il convient de conforter.

Apporter une réponse aux besoins des ménages dit « spécifiques » permet également d'améliorer la diversité du parc de logement et d'offrir de meilleures conditions d'habitation aux saisonniers, aux gens du voyage, aux publics fragiles ou ayant besoin d'un accompagnement pour se loger.

Les éléments du porter à connaissance de l'Etat

« Au vu des dynamiques et des tensions observées sur les marchés du logement de Mauges Communauté, l'accès au logement pour tous par le développement d'une offre accessible et en particulier locative sociale est un des enjeux majeurs du prochain PLH. »

« Les besoins en logements locatifs sociaux prendront en compte un rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire, notamment à destination des ménages prioritaires. »

« Le PLH dans ses orientations et son programme d'actions doit prendre la mesure des besoins du territoire, face notamment au vieillissement démographique et faciliter l'accès ou le maintien à un logement des personnes âgées ou en situation de handicap. »

« Le PLH devra mettre en place les actions et outils nécessaires et suffisants pour permettre à ces 6 communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU d'atteindre les objectifs triennaux de production de logements sociaux. »

« Le PLH devra prendre en compte les prescriptions du prochain schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. »

L'orientation 2 dans le détail

La production de logements a pour objectif premier de diversifier l'offre de logements existante. Cela implique d'innover et de s'écarter du modèle « lotissement pavillonnaire » qui ne répond plus aux besoins majeurs des habitants du territoire et ne contribue plus à son attractivité. Il convient de compléter par des opérations (publiques et privées) les solutions de logements, en développant :

- **Une offre accessible aux deux tiers des ménages du territoire**, en anticipant une **perspective de rattrapage SRU,** et en prenant en compte les différents produits en location (PLAI Adapté, PLAI, PLUS en priorité) et en accession sociale (PSLA, BRS).
- **Une offre pour les séniors et personnes en situation de handicap :** faciliter le développement de projets d'habitat intergénérationnel inclusif et abordable pour les séniors attachés au territoire. Le PLH privilégiera le développement en centralité d'une offre en habitat inclusif, l'accompagnement aux associations facilitant la location et la colocation chez des séniors, en particulier de jeunes, et la création de résidences autonomies au sein des communes déficitaires. Des unités spécifiques adaptées au vieillissement des personnes en situation de handicap (UPHA ou UPHV) pourront venir compléter l'offre existante sans cloisonner les publics dans une résidence dédiée mais en privilégiant leur complémentarité (handicap et vieillissement nécessitent parfois les mêmes aménagements ou types d'accompagnement).
- **Une offre à prix maitrisés à destination des jeunes** : En dehors des projets en cours (RHJ), en proximité des emplois, et de la colocation intergénérationnelle, d'autres types de résidences et d'offres (meublés en location privée avec intermédiation locative, fléchage de logements pour les jeunes dans les opérations de logements locatifs publics) gagneraient à être proposées.

- **Une offre pour les personnes défavorisées**, en particulier pour les personnes sortant des logements d'urgence et les personnes à reloger au sein du parc privé indigne (en lien avec les opérations en OPAH RU et ORT).
- **Des solutions d'hébergement dédiées ou partagées à destination des saisonniers** : le diagnostic a montré le besoin notamment lié aux activités arboricoles et de manière ponctuelle pour les activités touristiques. Les solutions sont à rechercher soit par l'intermédiaire des exploitants (transformation de corps de fermes en logements, habitat léger) soit par la création d'une offre d'hébergement à loyers maîtrisés, y compris en s'appuyant sur le parc de logements communaux.
- **Une offre pour les gens du voyage :** Il s'agit de répondre aux prescriptions et recommandations des différents volets du nouveau Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage, de poursuivre la gestion des aires d'accueil via un marché de prestation de services intégrant des missions de médiation sociale et d'accompagnement des voyageurs et d'accompagner vers et dans l'habitat des ménages souhaitant se sédentariser.

Les pistes d'actions envisagées

Pistes d'action	Principes
Soutenir la construction de logements locatifs publics dans un contexte de tension grandissante	Définir des objectifs de production tenant compte de la typologie et du type de financement Suivre au niveau communautaire les objectifs de rattrapage SRU Etudier la possibilité de réaliser un ou des Contrats de Mixité Sociale (possibilité de mutualiser les objectifs de rattrapage SRU…).
Favoriser l'accession sociale à la propriété	Définir un objectif de production de logement en accession abordable (Prêt Social Location Accession et Bail Réel Solidaire). Expérimenter le Bail Réel Solidaire notamment dans le neuf et sur la vente de logements locatifs publics y compris communaux. Poursuivre le soutien aux primo-accédants en périmètre OPAH-RU.
Suivre et animer l'offre d'habitat inclusif, intergénérationnel pour séniors et personnes en situation de handicap,	Développer les petites typologies. Encourager les initiatives privées ou associatives d'habitat pour seniors et personnes en situation de handicap. Assurer un suivi et une valorisation des projets portés. Inciter les communes à se doter d'un Schéma gérontologique pour passer d'une politique orientée sur la prise en charge de la dépendance à la prévention de la perte d'autonomie.
Favoriser l'accès au logement des jeunes	Continuer d'élargir l'offre : Résidences Habitat Jeunes, Hébergement Temporaire chez l'Habitant, autres types de résidences.
Compléter l'offre en logement d'urgence et d'insertion	Réaliser un diagnostic précis des logements existants et des besoins sur les communes. Réfléchir à une règlementation communautaire pour les logements d'urgence

Développer une offre d'hébergement temporaire	Etudier le besoin d'une offre d'hébergement spécifique pour les publics saisonniers, précaires (résidence hôtelière à vocation sociale, logements mobiles, Tiny house, etc.)
Renforcer la coordination des acteurs du secteur sanitaire et social et de domaine du logement	Mieux cerner le besoin de développer des offres et partager les situations rencontrées pour faciliter la prise en charge des personnes.
Mettre en œuvre les actions inscrites dans le SDAHGDV	Répondre aux besoins des gens du voyage en mettant en œuvre les prescriptions et les recommandations du Schéma et affiner la connaissance des besoins en sédentarisation

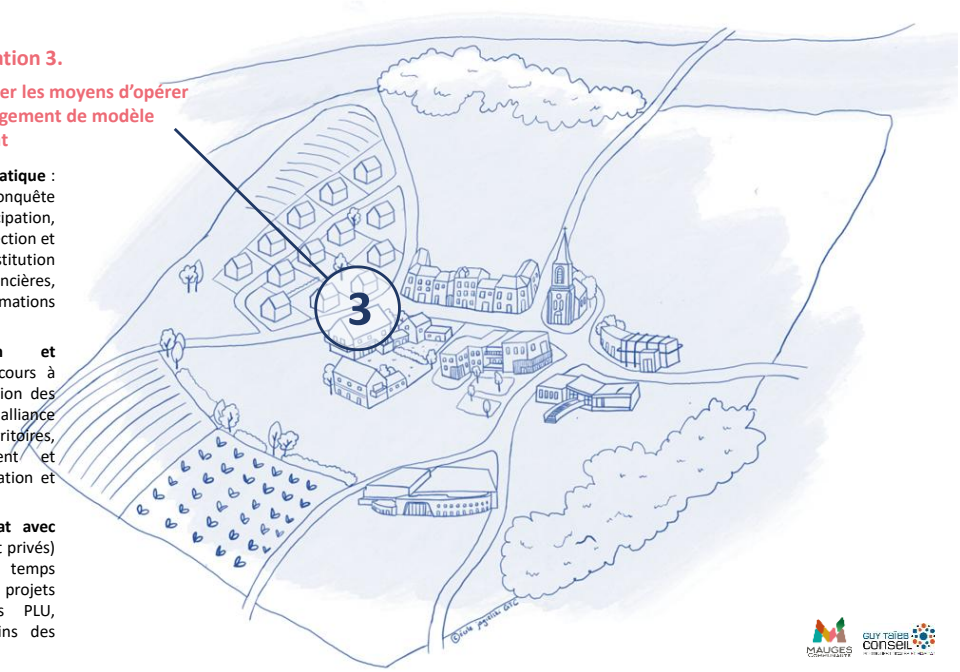
Orientation 3

Se donner les moyens d'opérer un changement de modèle d'habitat

Orientation 3.

Se donner les moyens d'opérer un changement de modèle d'habitat

- **Stratégie foncière pragmatique** : gestion transitoire et reconquête des friches, anticipation, valorisation foncière, sélection et priorisation de sites, constitution et portage de réserves foncières, suivi des consommations foncières
- **Outils d'intervention et d'alliance foncière** : recours à une foncière, mutualisation des petits et grands projets, alliance avec d'autres territoires, montages amortissement et dissociation coûts rénovation et acquisition
- **Evolution du partenariat avec les opérateurs** (publics et privés) **et les entreprises :** temps d'échange en amont des projets et des révisions des PLU, connaissance des besoins des entreprises



Synthèse des éléments de diagnostic

La promotion d'un changement de modèle en matière d'habitat répond aux besoins d'adapter l'offre de logements du territoire aux enjeux du développement durable et aux enjeux de diversification, pour répondre au mieux aux besoins des ménages et aux évolutions de la démographie et des modes de vie. Les formes d'habitat du territoire nécessitent d'être diversifiées pour proposer des logements financièrement abordables et plus adaptés notamment aux petits ménages, qui sont de plus en plus nombreux. Il s'agit également de privilégier le renouvellement de la ville sur la ville pour la production de logements neufs, en privilégiant des formes d'habitat plus denses, moins consommatrices d'espaces, des projets favorisant le lien social et la proximité des aménités urbaines, en offrant d'autres modèles que celui dominant du lotissement pavillonnaire. Le foncier naturel, agricole et forestier, support traditionnel des extensions urbaines, devra être préservé le plus possible des projets d'urbanisation pour répondre aux objectifs du SCoT.

Les fonciers mobilisables pour développer de l'habitat ont été pré-identifiés dans le cadre des travaux du SCoT et les travaux du PLH ont permis d'affiner les estimations de logements réalisables en leur sein, la temporalité de livraison des logements et les conditions de mise en œuvre des projets. La majorité du potentiel de production se situe au sein de l'enveloppe urbaine.

Enfin si une grande partie des fonciers stratégiques est maitrisée par les communes, le territoire est dépourvu d'outils et le zonage conditionnant l'accès aux prêts et aux dispositifs le désavantage. Les sorties opérationnelles sont incertaines en raison des coûts de charge foncière demeurant à financer (démolition, dépollution en particulier) et d'un marché immobilier qui reste à structurer.

Les éléments du porter à connaissance de l'Etat

« La part de foncier consommé pour le logement dépasse l'objectif annualisé pour l'ensemble des usages. Il convient que le PLH prenne, sans attendre la traduction des objectifs dans les documents SRADDET et SCoT, la pleine mesure des enjeux de préservation du foncier non artificialisé. »

Des pistes existent pour répondre aux besoins en logements dans une optique de développement durable. Il convient d'explorer, en particulier, les possibilités suivantes :

- L'intervention sur le tissu urbain existant ;
- L'intégration d'une nouvelle densité dans les programmes ;
- La réappropriation des friches d'activité ;
- La remise sur le marché des logements vacants. »

L'orientation 3 dans le détail

La stratégie foncière devra anticiper les besoins et prioriser les projets au regard des objectifs communautaires (renouvellement des friches en priorité), et chercher des solutions permettant le lancement d'opérations malgré les contraintes financières liées en particulier à la dépollution. La mise en œuvre de nouveaux outils de gestion, de montages et de portage du foncier sera cruciale pour la réussite de l'objectif.

- **Stratégie foncière pragmatique** : Sur les sites identifiés par les communes, poursuivre la réflexion sur les conditions de mise en opération. Sur les friches, une gestion transitoire pourrait être proposée dans l'attente d'un projet avancé. L'adaptation des règles d'urbanisme dans les PLU est à poursuivre, afin de « faire faire » aux opérateurs, des projets soutenus par la collectivité, sur des fonciers qu'elle ne maîtrise pas. Il s'agit également d'encadrer sur des secteurs choisis la division parcellaire, et d'étudier la possibilité ponctuellement de développer des formes d'habitat léger. Des formes de péréquation entre petits et grands projets, projets plus faciles et projets plus contraints, pourraient favoriser la dynamique opérationnelle.

- **Se doter d'outils d'intervention foncière** : Face à ces enjeux fonciers, le territoire est dépourvu d'outils. La question du recours à une foncière ou à un autre type de structurel est posée, alors que les conclusions des études d'opportunité d'un EPFL local ou départemental ne sont pas favorables. De manière générale, il s'agit de rechercher des montages avec des opérateurs fonciers et immobiliers permettant d'amortir dans le temps la charge foncière, dans une perspective de valorisation à terme, de pratiquer des formes de démembrement de propriété, de minoration et péréquation entre plusieurs sites, en appui d'un aménageur ou d'un opérateur, et rendre ainsi une capacité à faire pour les communes.

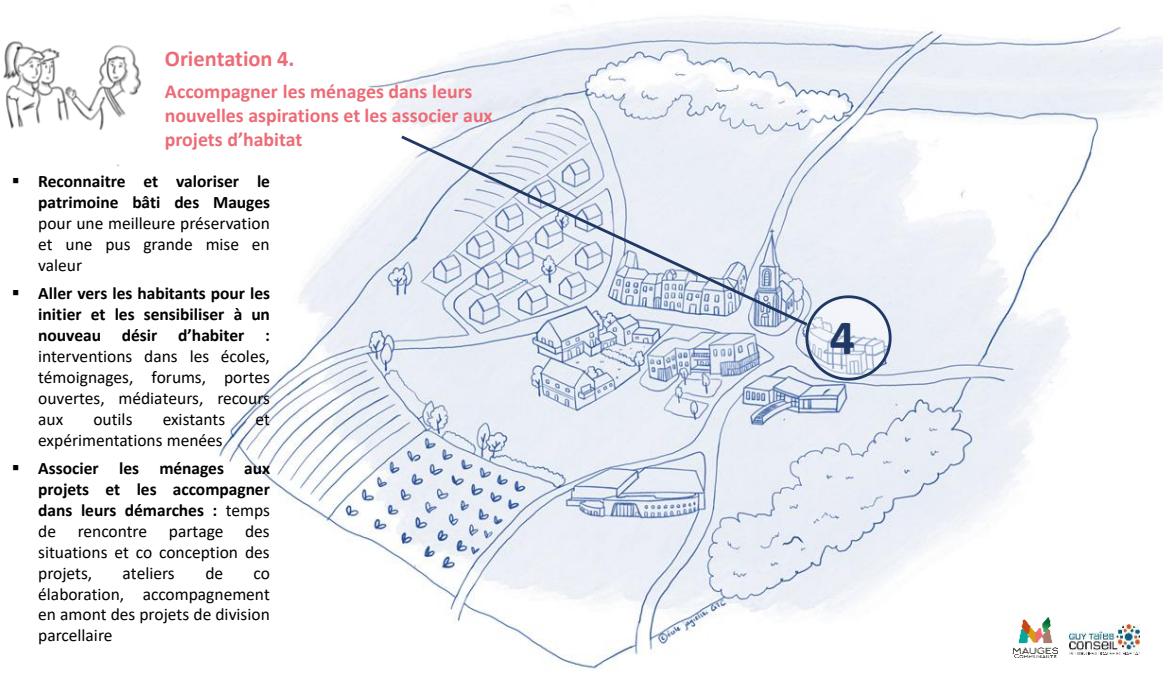
- **Evolution du partenariat avec les opérateurs (sociaux et privés), les territoires et les entreprises :** les temps d'échange en amont des projets et des révisions des PLU avec les opérateurs sont à poursuivre et à développer, pour offrir de nouvelles formes d'habitat et des produits de diversification. Le lien avec les entreprises, via Action Logement ou plus directement avec les entrepreneurs, est à favoriser. Enfin une ou des alliances foncières sont à rechercher avec des territoires (EPCI) disposant d'une relative attractivité en termes de marché immobilier, pour disposer d'un meilleur appui des opérateurs, en conditionnant leur sélection au fait de travailler simultanément sur deux territoires, dont les Mauges.

Les pistes d'actions envisagées

Pistes d'action	Principes
Conforter l'observatoire de l'habitat	Suivre et mettre à jour annuellement avec les communes les consommations foncières liées aux projets d'habitat.
Développer une stratégie foncière	Faire aboutir la réflexion sur le besoin de création d'un partenariat avec une structure existante ou à créer (EPF, ALTER Anjou Portager foncier…) permettant d'agir sur le foncier et de constituer / porter des réserves foncières.
Adhérer à un Organisme Foncier Solidaire	Expérimenter le développement de logements en accession à la propriété abordable et pérenne par le biais du Bail Réel Solidaire
Définir les conditions de mise en œuvre d'une Alliance territoriale	Permettre la réalisation d'opérations de logement en nouant des alliances avec d'autres territoires plus attractifs pour des opérateurs (Nantes, Angers, Cholet, Ancenis). Conditionner la réalisation d'une opération sur une commune attractive à la réalisation d'une autre opération sur une commune moins attractive. Le partenariat avec le territoire attractif pourra être basé sur un principe de réciprocité (énergie ou agriculture en circuits courts contre logements par exemple, renaturation)
Favoriser le lien Emploi/Logement	Réaliser annuellement (ou bisannuellement) une enquête auprès des entreprises du territoire pour mieux connaître leur besoin de recrutement et d'accueil de nouveaux salariés (sur le modèle de France travail). Soutenir le développement de l'offre de logements destinés aux salariés et aux apprenants (Maisons des Compagnons...). Favoriser la mise en place d'une plateforme de recensement de l'offre de logement pour les salariés, permettant de proposer un logement (logeur) ou d'effectuer une réservation (futur locataire).
Soutenir la reconquête des friches	Etablir une feuille de route ou un plan d'action pour la reconquête de friches permettant la création d'opérations de logement ou mixte (activités + logements). Disposer d'un plan d'investissement permettant d'agir auprès des communes pour accélérer le renouvellement urbain (aides pour les études de faisabilité, de dépollution, accompagnement en ingénierie en amont de la réflexion...).
Se doter des outils permettant de garantir des objectifs de mixité sociale	Mettre en place les outils garantissant la réalisation d'opérations de logement favorisant la mixité sociale (diversité des formes urbaines et des produits logements) au sein des PLU : SMS, OAP
Améliorer la communication favorisant la qualité de l'habitat	Réaliser un guide de la qualité de l'habitat en lien avec les acteurs du territoire (architectes, constructeurs, CAUE, Bailleurs, etc.). Travailler sur les questions de qualité de l'air, d'exposition, de matériaux biosourcés…
Expérimenter de nouvelles formes d'habitat	Soutenir la réalisation de projets innovants en matière de logement au sein de chaque commune (exemple : hameau léger, BRS, SCI Accession Progressive à la Propriété (APP), Volume capable, rénovation solidaire, habitat coopératif, etc.)

Orientation 4

Accompagner les ménages dans leurs nouvelles aspirations et les associer aux projets d'habitat



Synthèse des éléments de diagnostic

L'évolution de la sociologie et des besoins (vieillissement, montée du célibat, séparations – divorces…), la réalité du marché immobilier (le coût d'une maison neuve de plain-pied sur un grand terrain devient difficilement abordable pour un primo accédant) amène à reconsidérer les modèles d'habitat en vigueur sur le territoire (pavillonnaire, avec un nombre de pièces élevé et peu dense). Mais les schémas mentaux, le poids des habitudes et le manque de connaissance peuvent, pour une partie des habitants et des professionnels, constituer des obstacles à l'acceptation de la diversification des modèles d'habitat qui s'engage dans les communes.

Le conseil prospectif territorial IdéÔMauges a exploré la question suivante : Comment favoriser la désirabilité des nouvelles formes d'habitat en intégrant les problématiques de demandes réelles, de surfaces disponibles et de revenus des ménages à l'horizon 2050 ? La démarche est menée en plusieurs étapes : enquête auprès du grand public, modélisation du comportement, exploration des solutions, visites d'opérations, élaboration d'un prototype de restitution conçu comme un outil facilitateur vers un habitat plus durable.

Les éléments du porter à connaissance de l'Etat

« La définition des besoins en logement devra orienter le développement d'une offre de logements pour répondre à l'attractivité du territoire et loger les habitants à prix abordable.»

L'orientation 4 dans le détail

La promotion de ces changements de modèle, et globalement des enjeux du renouvellement de la ville sur la ville, passe par le déploiement de différentes formes de communication auprès des habitants en vue de les familiariser avec de nouvelles façons de faire, et de nouveaux modes d'habiter.

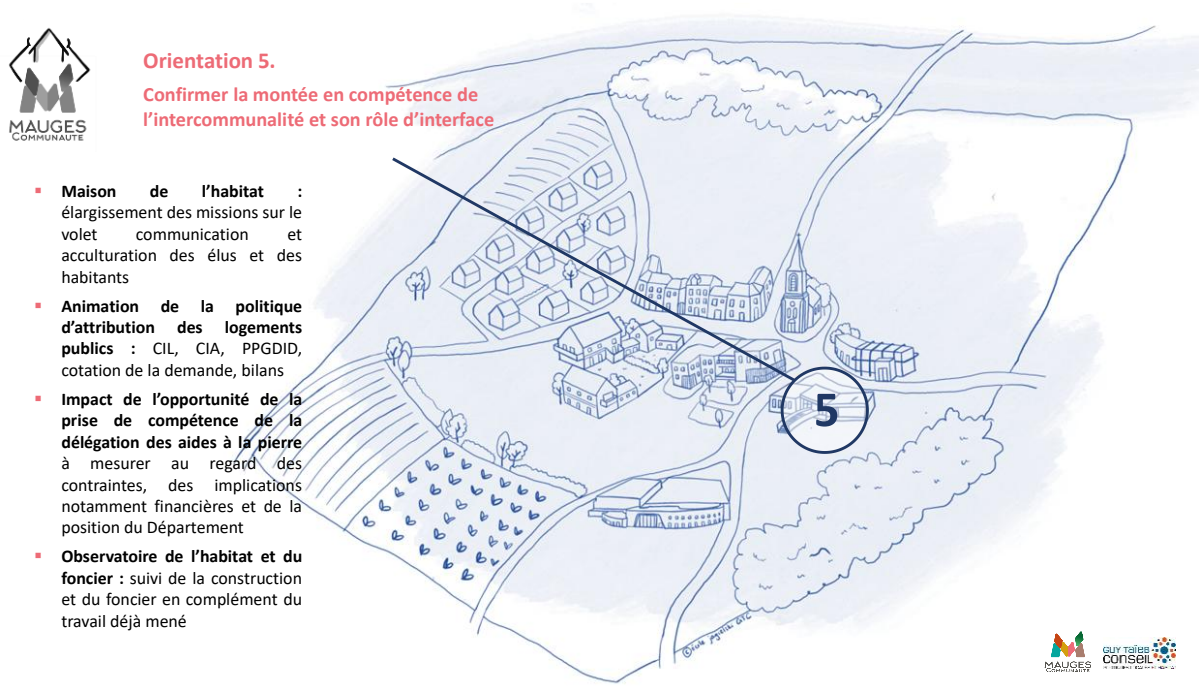
- **Aller vers les habitants pour les initier** : des interventions dans les écoles pourraient conduire à un changement de perception des enfants, adolescents (futurs ménages) et de manière indirecte des parents, des témoignages pourraient diffuser l'expression d'un nouveau désir d'habiter, sur les réseaux sociaux, des forums et portes ouvertes de bons vecteurs pour présenter des projets récents et diffuser les nouveaux modes d'habiter, des médiateurs pourraient conduire ces démarches.
- **Aller vers les ménages et les associer aux projets, et les accompagner dans leurs démarches :** l'association des acteurs et des habitants aux différents projets (temps de rencontre, partage des situations et co-conception des projets) est essentielle pour produire les logements de demain et rendre le territoire attractif pour de nouveaux habitants. Des ateliers de co-élaboration de projets, participatifs, un accompagnement des ménages en amont des projets de densification des centres-bourgs, pourraient favoriser cette co conception.

Les pistes d'actions envisagées

Pistes d'action	Principes
Sensibiliser au patrimoine bâti des Mauges	Améliorer la connaissance du patrimoine bâti des Mauges. Proposer conseils dans le cadre de permanences à la Maison de l'habitat pour un accompagnement des projets prenant en compte les caractéristiques et spécificités locales.
Sensibiliser aux changements de modèle d'habitat et d'habiter	Définir un plan de communication pour aller vers les habitants. S'appuyer sur les outils existants (ambassadeurs / médiateurs, IdéÔMauges, SENSIPODE, initiatives et compétences des autres partenaires) et les expérimentations menées. Sensibiliser au parcours résidentiel dès le plus jeune âge. Renforcer les outils de communication. Renforcer le réseau d'acteurs pour notamment informer et accompagner les habitants vers de nouvelles façons de faire.
Etablir un partenariat avec le CAUE ou un architecte-conseil pour sensibiliser sur les préconisations architecturales et paysagères	Proposer des permanences mensuelles du CAUE ou d'un architecte-conseil à la Maison de l'Habitat. Définir le type d'accompagnement des ménages envisageable. Etablir un lien renforcé avec le service Patrimoine de Mauges Communauté. Actualiser le cahier de recommandations architecturales ou paysagères en lien avec le CAUE et les services de Mauges Communauté (service urbanisme, service habitat, service des Patrimoines, services des bâtiments, services des espaces verts...)

Orientation 5

Confirmer la montée en compétence de l'intercommunalité et son rôle d'interface



Synthèse des éléments de diagnostic

Le territoire bénéficie d'atouts forts pour guider les communes et leurs habitants dans la mise en œuvre d'une politique de l'habitat qualitative et innovante. Une solidarité territoriale éprouvée, une ambition commune de construire un territoire résilient aux changements nombreux, présents ou à venir, et un projet de territoire partagé et cohérent entre les différentes stratégies thématiques mises en œuvre (SCoT, Plan Climat Air Energie, PLH, etc.). Après 3 années d'activité, la Maison de l'Habitat est bien identifiée par les habitants (amélioration de l'habitat, rénovation énergétique, adaptation à la perte d'autonomie, accueil des demandeurs de logements sociaux) et par les acteurs (dont CAPEB, FFB, ABF…).

La montée en compétence de l'intercommunalité se fait de manière progressive, le regroupement communal ambitieux effectué ces dernières années est encore jeune et a nécessité de nombreux ajustements pour faire à l'échelle de 6 communes nouvelles ce qui était fait à l'échelle de 64 communes avant 2016 (année de création de Mauges Communauté).

Ainsi, au regard de sa compétence en matière d'habitat, les structures créées (Maison de l'habitat, IdeôMauges, Matériauthèque) et les nouvelles stratégies décidées doivent permettre à Mauges Communauté d'avoir un rôle toujours plus engagé et plus visible auprès des habitants et devenir un interlocuteur privilégié des acteurs du territoire.

Les éléments du porter à connaissance de l'Etat

« Le nouveau PLH sera ainsi l'occasion de définir les ambitions de l'intercommunalité (en termes d'information, d'accompagnement des ménages et de rénovation des logements), l'organisation des acteurs sur la performance énergétique et les moyens financiers mobilisables. Ces ambitions pourraient correspondre a minima aux orientations du PLH 2019-2025, qui ont déjà prouvé leur bien-fondé. »

« L'instauration d'un véritable cadre permettant des échanges réguliers entre les personnes morales associées sur toute la durée de réalisation du PLH est une condition pour aboutir à un PLH qui sera par la suite plus opérationnel et pertinent. »

« Un observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) est un outil de connaissance et d'analyse lié à la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH). Il facilite la connaissance et l'observation du foncier disponible, de la conjoncture des marchés foncier et immobilier et de certains éléments facilitant notamment la sobriété foncière. »

L'orientation 5 dans le détail

- **Impact de la prise de compétence de la délégation des Aides à la Pierre :** Devenir délégataire des aides à la pierre pourrait constituer une opportunité pour le territoire afin de renforcer son rôle de chef de file en matière d'habitat auprès des communes et des partenaires, en particulier dans le cas d'application de l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, certains points de vigilance doivent être observés, notamment au niveau des moyens que la collectivité doit mettre en œuvre pour assurer cette mission.
- **Maison de l'habitat :** Son rôle d'interface entre les habitants, les dispositifs d'aide aux ménages, les artisans et les opérateurs mobilisables pourrait encore être développé, à la communication auprès du public des projets de diversification (cf. orientation 2), sous des formes à définir, et à l'acculturation des habitants et des élus vers le changement de modèle d'habitat (cf. orientation 4).
- **Appui et contrats avec les communes, contacts et animation des opérateurs locaux :** La volonté de Mauges Communauté de s'engager dans une politique de diversification de l'offre de logements induit un dialogue avec les partenaires institutionnels sur l'assouplissement des conditions opérationnelles (attente d'un coup de pouce), notamment sur les zonages logements (défavorables pour le territoire), le développement de coopération avec d'autres collectivités (EPCI), acteurs (Action Logement, …) et opérateurs (visibilité sur les stratégies patrimoniales des bailleurs sociaux, initiation de nouveaux partenariats opérationnels…). De même certaines compétences en ingénierie (signalements…) gagneraient à être mutualisées.
- **Constituer un réseau d'acteurs facilitant le rapprochement entre l'offre et la demande** : un conseil financier, un conseil en urbanisme, en ingénierie, le recours à des opérateurs favorisant les projets évolutifs, adaptables, à finaliser… auraient pour vertu d'aider les ménages et les communes à initier, monter et réaliser des projets alternatifs et/ou diversifiés. La collectivité pourrait également porter à la connaissance des opérateurs la connaissance des prospects, ainsi que des offres auprès du public.
- **Evaluation de la politique de l'habitat et de la stratégie menée :** l'observatoire de l'habitat et du foncier doit permettre d'actualiser les points clés du diagnostic, d'évaluer la trajectoire du territoire au regard de ses objectifs et le cas échéant les revoir.

Les pistes d'actions envisagées

Pistes d'action	Principes
Etudier la pertinence de la prise de compétence de la Délégation des Aides à la Pierre (DAP)	Affiner les impacts notamment humains et financiers d'une éventuelle prise de délégation des aides à la pierre, et au regard des conclusions de l'étude d'évaluation menée par le Département en 2025. Evaluer l'opportunité de devenir Autorité Organisatrice de l'Habitat
Animer et faire vivre les outils de la politique d'attribution des logements locatifs sociaux	Affirmer la position de Mauges communauté comme animateur de la politique d'attribution des logements sociaux en lien avec les 6 communes (réunion annuelle de la CIL, mise en œuvre de la CIA, via l'organisation annuelle d'une commission de coordination, faire vivre le PPGDID et le système de cotation de la demande, actualiser le référentiel de la fragilité des résidences locatives publiques, prévoir un bilan)
Elargir le champ d'intervention de la Maison de l'Habitat	Elargir le champ des missions de la MDH au regard des nouvelles fonctions attendues, et à l'occasion de la fin des dispositifs d'amélioration et d'adaptation de l'habitat (fin des OPAH multisites et OPAH RU au 31 décembre 2028) En faire un lieu de formation, sensibilisation, acculturation aux nouvelles formes d'habitat, de rapprochement entre les demandeurs et l'offre, de partenariat…
Conforter l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier	Compléter le travail d'observation en mobilisant le service d'autorisation du droit des sols et le service SIG de Mauges Communauté pour assurer un suivi des constructions et des consommations foncières liées à l'habitat.

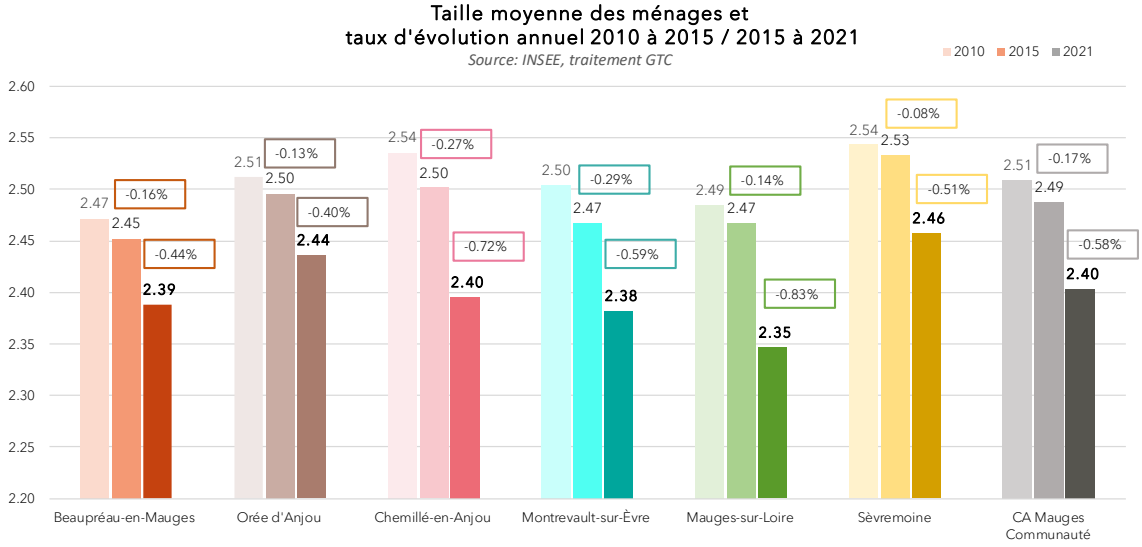
Les objectifs quantitatifs : scénario d'évolution et de production de logements

Le PLH doit déterminer les objectifs de production neuve de logement pour les 6 années à venir (1er janvier 2027 – 31 décembre 2032). Afin de définir cet objectif, un travail prospectif est effectué sur la base :

- De l'observation des tendances passées en termes de croissance démographique, d'évolution des ménages, de variation du parc de logements, de dynamique de construction…
- De plusieurs hypothèses prospectives permettant d'aboutir à des scénarios.

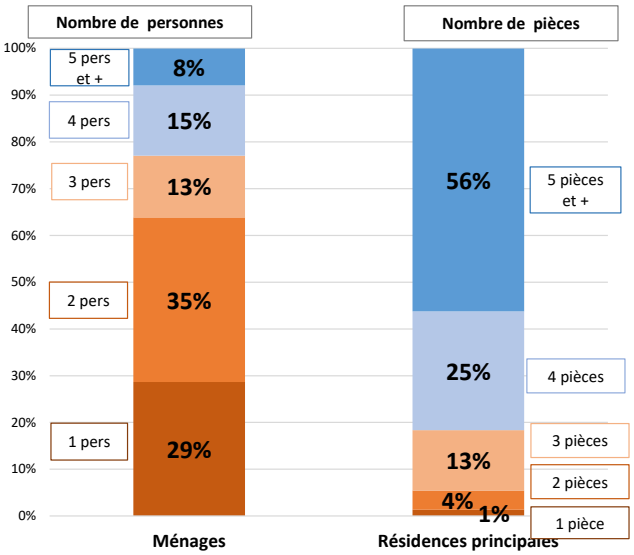
Les tendances passées

Au cours de la période passée 2015-2021, Mauges Communauté a connu une légère hausse de population de +0,14% par an. Le desserrement des ménages s'est accentué (-0,58% par an) par rapport à 2010-2015 (-0,17%/an) en lien avec plusieurs phénomènes (vieillissement de la population, décohabitation, séparations…). La taille moyenne des ménages est passée de 2,51 en 2010 à 2,40 en 2021. Le nombre de logements vacants a diminué depuis 2015 (-1,5% par an) et atteint désormais 6,2% du parc, soit un taux acceptable permettant une bonne fluidité du marché immobilier. Le taux de renouvellement est positif, signifiant que des logements ont été démolis, ont fusionnés ou changé de destination. Le niveau de construction neuve a été plutôt modéré, entre 2015 et 2021, avec en moyenne 344 logements construits par an.

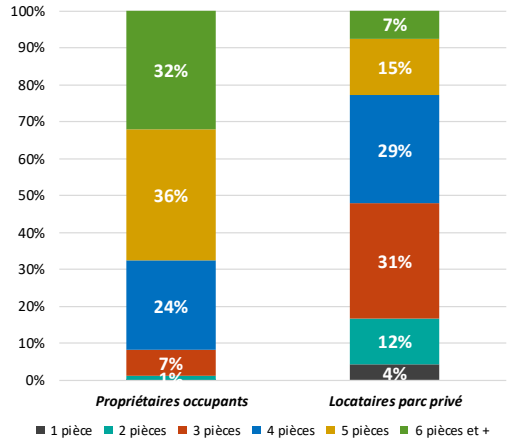


Le diagnostic a mis en évidence une inadéquation de la structure typologique du parc de logements avec la composition des ménages actuels sur le territoire. En effet, les petits logements sont très peu nombreux, les studios, T2 et T3 représentent 18 % du parc de logements, tandis que les petits ménages de 1 à 2 personnes représentent 64% du total des ménages.

Mauges Communauté
Répartition des ménages selon le nombre de personnes et des résidences principales selon le nombre de pièces en 2021
(Source : Insee, traitement GTC)

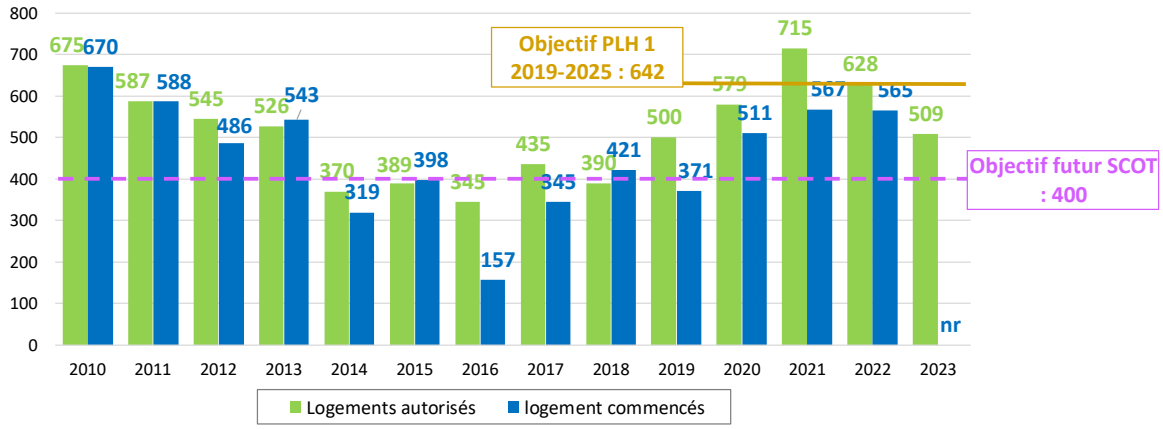


Typologie selon le statut d'occupation en 2021
Source: INSEE, traitement GTC



Depuis la mise en œuvre du premier PLH, le niveau de la construction a augmenté avec environ 590 logements autorisés et 500 logements commencés par an, équivalent au niveau connu au début des années 2010. Cela reste toutefois inférieur aux objectifs ambitieux de 642 logements/an du PLH 1. Depuis 2022, la crise immobilière a porté un coup au lancement de nouveaux projets (légèrement plus marqué que dans l'ensemble départemental tiré par la dynamique d'Angers Loire Métropole) et le niveau de construction qui sera mesuré dans les deux prochaines années sera vraisemblablement plus bas. Pour le nouveau PLH, l'objectif est d'amorcer une reprise de la construction sur le territoire en tenant compte de difficultés actuelles pour relancer des opérations.

Evolution du nombre de logements autorisés et commencés
Mauges Communauté Source : SITADEL, traitement GTC



Le scénario envisagé

Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours d'arrêt, 4 scénarios prospectifs ont été étudiés. C'est un cinquième scénario intermédiaire qui a été approuvé.

Les objectifs fixés dans le SCoT sont appliqués pour définir la stratégie habitat pour les 6 années du PLH. Le SCoT prévoit un taux d'évolution de la population, entre 2020 et 2045, relativement ambitieux qui s'élève à 0,30%/an, conduisant à un objectif de production de près de 400 logements en moyenne par année.

Le scénario retenu a veillé à être en cohérence avec le PDHH 2020-2025 et avec OTELO, qui est l'outil d'estimation des besoins en logement proposé par les services de l'Etat.

Ces dernières années, le niveau de construction sur le territoire a souvent atteint, voire dépassé, les objectifs fixés, notamment à partir de 2020. L'enjeu est de maintenir cette production tout en opérant un changement de modèle de l'offre produite, avec moins d'extension et plus d'opérations dans les enveloppes urbaines.

Les besoins internes au territoire et les objectifs de construction

Pour déterminer les besoins en construction de nouveaux logements du territoire, la méthode utilisée est celle du « point mort ». Il s'agit de déterminer le niveau de construction en fonction des besoins internes du territoire pour répondre aux évolutions intrinsèques du parc du logement et des ménages. Aussi des hypothèses sont formulées sur le :

- **Desserrement des ménages :** très léger ralentissement, grâce à l'élargissement d'une offre de logements destinés aux familles permettant de limiter la baisse de la taille moyenne des ménages,
- **Renouvellement du parc existant :** moindre disparition et transformation de logements,
- **Evolution du nombre de résidences secondaires et de résidences occasionnelles :** maintien du nombre dans un territoire qui n'a pas une grande vocation touristique, mais qui bénéficie néanmoins de l'attrait touristique du Puy du Fou et de la Vallée de la Loire.
- **Evolution de la vacance :** réduction de la vacance de longue durée, mais maintien d'un minimum de vacance de fluidité permettant la rotation.

Ainsi, le point mort de Mauges Communauté, c'est-à-dire le nombre de logements à produire tous les ans pour répondre aux besoins internes du territoire est évalué à 245 logements en moyenne par an pour la période à venir (inférieur à celui de la période précédente).

Ensuite, la définition du scénario d'évolution démographique souhaité pour les prochaines années, c'est-à-dire le nombre de nouveaux habitants qu'envisage d'accueillir le territoire, prend en compte les évolutions récentes et les projets de développement envisagés (accueil de nouvelles entreprises, projets de construction, nouveaux établissements d'enseignement...). L'objectif de croissance démographique de 0,30% en moyenne par an appliqué sur la période du PLH, conduit à une population de l'ordre de 125 000 habitants en 2033.

CA Mauges Communauté	Période passée 2014-2019 inclus 2020	Scénario SCoT 2020-2044 inclus 2045
A - Evolution démographique		
Taux d'évolution / an	0,08%	**0,30%**
Nombre d'habitants	120 454	**129 790**
Variation nombre logements / an	42	**165**
1 - Desserrement		
Taille moyenne des ménages	2,42	**2,17**
Taux d'évolution /an	-0,45%	-0,43%
Variation nombre de logements / an	215	**224**
2 - Renouvellement		
Variation nombre de logements / an	117	**5**
3- Logements vacants		
Nombre	3 558	**3 930**
Taux	6,7%	6,2%
Variation nombre logements vacants / an	0	**15**
4 - Résidences secondaires		
Nombre	1 041	**1 040**
Taux	2,0%	1,6%
Variation nombre résid. second. / an	10	**0**
B Point mort (1+2+3+4)		
Nombre de logements / an	342	**245**
A+B Nombre de logements produits (à produire)		
Nombre logements / an	384	409
Nombre de logements à produire 2025-2044 inclus / an		**398**

Scénario à partir des données Insee, traitement GTC. Source : SCoT

La territorialisation des objectifs de production de logements

Dans le cadre du SCoT, la déclinaison du scénario a été réalisée par commune. Ainsi un scénario a été construit pour chacune d'entre elles avec des objectifs d'évolution démographique et des hypothèses définissant les besoins du point mort différentes pour prendre en compte les caractéristiques des différents territoires. Il en découle une répartition des objectifs de production des logements qui varie de 40 à 95 logements en moyenne par an selon les communes.

Scénario SCoT - Croissance démographique - Déclinaison par commune							
2020-2044 inclus 2045	Beaupréau-en-Mauges	Orée d'Anjou	Sèvremoine	Chemillé-en-Anjou	Mauges-sur-Loire	Montrevault sur-Èvre	**MAUGES COMMUNAUTE**
Taux d'évolution / an	0,57%	0,40%	0,34%	0,17%	0,14%	0,07%	**0,30%**
Nombre d'habitants 2045	27 020	18 200	27 750	22 100	18 720	16 000	**129 790**

Au sein de chaque commune, la répartition de la production de logements est basée sur :

- Le **poids de population des communes** déléguées, et
- **L'armature urbaine** pour tenir compte du rôle spécifique des pôles principaux en termes d'intensification urbaine, conduisant à un renforcement de la production dans les pôles structurants, c'est-à-dire les plus à même d'offrir un niveau de services, d'équipements et de commerces important.

Répartition de la production de logements par commune avec une déclinaison pour les pôles structurants sur les communes concernées	Objectif de production par an de logements 2025-2044 inclus
Beaupréau	35 à 40
Autres communes déléguées	50 à 55
Beaupréau-en-Mauges	**85 à 95**
St Macaire / St-André	35 à 40
Autres communes déléguées	40 à 45
Sèvremoine	**75 à 85**
Chemillé (yc Melay) *	30 à 35
Autres communes déléguées	30 à 35
Chemillé-en-anjou	**60 à 70**
Montjean / La Pommeraye	30 à 35
Autres communes déléguées	30 à 35
Mauges-sur-Loire	**60 à 70**
Orée d'Anjou	**45 à 50**
Montrevault-sur-Evre	**40 à 45**
TOTAL MAUGES COMMUNAUTE	**Environ 400 / an**

** Chemillé et Melay ont fusionné avant la création de la commune nouvelle. Les données Insee sur ces communes historiques sont regroupées.*

Un potentiel foncier identifié

Potentiel : nombre de logements envisagés sur la période 2026-2032	Individuel	Mixtes (individuel et collectif)	Collectif	Non renseigné	Total
Beaupréau-en-Mauges	10	145	38	327	520
Chemillé-en-Anjou	245	78	101	0	424
Mauges-sur-Loire	145	353	46	0	544
Montrevault-sur-Èvre	44	94	40	112	290
Orée-d'Anjou	32	140	108	0	280
Sèvremoine	185	228	36	7	456
Total général	**661**	**1038**	**369**	**446**	**2514**
	26%	**41%**	**15%**	**18%**	**100%**

Un approfondissement du travail de repérage foncier réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT a été mené dans le cadre du PLH, l'objectif étant d'estimer la production de logements pouvant être réalisés durant la période de ce second PLH.

Pour rappel, le scénario du SCoT induit une production de 400 logements en moyenne par an sur 6 ans. Suite aux différents travaux d'ajustement menés par les communes, le potentiel estimé est de l'ordre de 360 logements en moyenne par an, soit légèrement inférieur à l'objectif du SCoT et donc du PLH.

Ce potentiel relevé peut toutefois évoluer. Il ne prend pas en compte les divisions parcellaires, les « mini lotissements » et certains projets peuvent être décalés dans le temps, voire annulés, alors que d'autres qui ne sont pas envisagés aujourd'hui peuvent émerger.

A l'égard des formes urbaines, ces chiffres indiquent que le logement individuel prend une place beaucoup moins importante (26% des projets) que par le passé, et que la transition est engagée avec une prédominance de projets mixtes (individuel + collectif) et collectifs (56% des projets recensés) Précisons qu'à Beaupréau-en-Mauges et à Montrevault-sur-Evre, l'état d'avancement de certains projets ne permet pas encore de préciser les formes que pourrons prendre les opérations envisagées.

Cette transition s'observe également sur la localisation des projets. Plus de la moitié est envisagée sur des fonciers en renouvellement urbain et en densification[1], ce qui est conforme aux ambitions du SCoT qui fixe à 40% la part minimale de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine pour la période 2025-2030 et à 50% pour la période suivante.

Objectifs du SCoT 2025-2044 inclus
(SCoT non approuvé, septembre 2025)

Part minimale de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine	Consommation ENAF pour le résidentiel (habitat + équipements)
2025-2030 inclus : 40% 2031-2044 inclus : 50%	2025-2034 inclus 7,7 ha / an 2035-2044 inclus : 5,8 ha / an

Projets logements, en nombre total de logements

(Repérage : été 2025, communes)

Potentiels de logements situés en renouvellement et densification

Potentiel : nb de logements envisagés sur la période 2026-2032	Individuel	Mixtes (individuel et collectif)	Collectif	Non renseigné	Total
Beaupréau-en-Mauges	10	110	38	79	237
Chemillé-en-Anjou	53	62	101	0	216
Mauges-sur-Loire	89	152	46	0	287
Montrevault-sur-Èvre	0	58	20	102	180
Orée-d'Anjou	32	30	108	0	170
Sèvremoine	68	156	36	7	267
Total général	**252**	**568**	**349**	**188**	**1357**
	19%	**42%**	**26%**	**14%**	**100%**

Potentiels de logements situés en extension

Potentiel : nb de logements envisagés sur la période 2026-2032	Individuel	Mixtes (individuel et collectif)	Collectif	Non renseigné	Total
Beaupréau-en-Mauges	0	35	0	241	276
Chemillé-en-Anjou	163	0	0	0	163
Mauges-sur-Loire	56	182	0	0	238
Montrevault-sur-Èvre	44	56	0	10	110
Orée-d'Anjou	0	110	0	0	110
Sèvremoine	117	45	0	0	162
Total général	**380**	**428**	**0**	**251**	**1059**
	36%	**40%**	**0%**	**24%**	**100%**

Sur la centaine d'hectares que ces opérations représentent, 43% sont situés en renouvellement et densification, soit une consommation potentielle de l'ordre de 9 hectares par an (sans compter les espaces naturels qui peuvent également être présents dans l'enveloppe urbaine), légèrement

[1] A noter que la somme du potentiel situé en extension, en renouvellement et en densification fait apparaitre une légère différence avec le total global, car certaines opérations ne sont attribuées à aucune des catégories, car localisées à cheval dans deux classifications.

supérieure à l'objectif affiché dans le SCoT en consommation ENAF[2] qui est de 7,7 hectares par an pour la période 2025-2034 inclus pour le résidentiel (habitat + équipements). Ces opérations sont le fruit des réflexions des années passées, alors que les objectifs de densité étaient différents. Les communes continuent de travailler sur ces projets.

Projets logements, en superficie (hectares)

(Repérage : été 2025, communes)

Superficies des projets logements situés en renouvellement et densification (en ha)

Potentiel : superficies des projets envisagés sur la période 2026-2032	Individuel	Mixtes (individuel et collectif)	Collectif	Non renseigné	Total
Beaupréau-en-Mauges	0,1	3,5	0,4	1,3	5,3
Chemillé-en-Anjou	2,2	1,0	0,7	0,0	3,9
Mauges-sur-Loire	5,8	3,4	0,5	0,0	9,7
Montrevault-sur-Èvre	0,0	2,7	0,4	7,5	10,6
Orée-d'Anjou	1,5	0,5	0,8	0,0	2,8
Sèvremoine	4,6	5,3	0,7	0,4	11,0
Total général	**14**	**16**	**4**	**9**	**43**
	0%	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

Superficies des projets logements situés en extension (en ha)

Potentiel : superficies des projets envisagés sur la période 2026-2032	Individuel	Mixtes (individuel et collectif)	Collectif	Non renseigné	Total
Beaupréau-en-Mauges	0,0	7,0	0,0	4,5	11,5
Chemillé-en-Anjou	9,6	0,0	0,0	0,0	9,6
Mauges-sur-Loire	2,0	8,7	0,0	0,0	10,7
Montrevault-sur-Èvre	2,1	2,6	0,0	4,9	9,6
Orée-d'Anjou	0,0	5,4	0,0	0,0	5,4
Sèvremoine	10,1	3,1	0,0	0,0	13,2
Total général	**23,8**	**26,8**	**0,0**	**9,4**	**60**
	0%	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

[2] Espaces naturels, agricoles et forestiers

Affirmer la mixité sociale dans les objectifs de production

L'amélioration de la réponse aux besoins en logements abordables et sociaux est un élément fort de ce PLH. Il s'agit également de s'inscrire dans le rattrapage lié à l'article 55 de la loi SRU, qui pourrait s'appliquer aux communes à l'avenir. Un objectif de l'ordre d'un tiers de la production de logements sociaux constitue une cible, qui est rendue apparente dans le projet du SCoT, avec une production plus marquée dans les pôles les plus équipés, et en priorité dans les communes attractives disposant d'une offre faible et où les prix du marché immobilier s'élèvent.

Une part de production de logements sociaux de 32%, soit 128 logements en moyenne par an, dans le flux de production, permettrait de faire passer le taux de logements sociaux (selon SRU) de 11,5% par rapport aux résidences principales en 2023 à 12,1% en 2032, hors ventes et démolitions de logements qui devront être compensées le cas échéant.

Ce rythme de production sera probablement insuffisant en cas d'entrée dans le dispositif SRU, mais apparait soutenable pour les acteurs dont les opérateurs en charge de produire et au regard des opérations envisagées et des disponibilités foncières repérées.

La déclinaison des objectifs de production de logements locatifs publics au sein du territoire prend en compte le niveau d'armature urbaine des communes :

Objectif de production de logements sociaux selon l'armature territoriale	
Dans les pôles principaux	Minimum de 30% de logements sociaux dans la production neuve de logements
Dans les pôles secondaires	Minimum de 20% de logements sociaux dans la production neuve de logements
Dans les bourgs de proximité	Minimum de 10% de logements sociaux dans la production neuve de logements

La répartition de la production de logements par produit logement et par typologie (nombre de pièces des logements) est précisée dans le document relatif au programme d'actions.

Conclusion

L'ensemble des cinq orientations, qui s'appuient sur les enjeux relevés dans le cadre du diagnostic, et sur les échanges qui ont eu lieu entre les différents acteurs, les communes, comme les professionnels, constitue le socle du programme d'actions. Celui-ci intègre le cadrage quantitatif qui fixe des objectifs d'évolution démographique et de production de logements.

Le programme d'actions, qui compose le troisième volet de ce second PLH, se base sur un ajustement, et un renforcement de certaines actions déjà en œuvre, comme sur le plan des interventions dans le parc privé existant (réhabilitation, lutte contre l'habitat indigne…). Il se fonde également sur la mise en place de nouvelles actions, notamment sur le volet de la stratégie foncière, préalable indispensable pour renforcer la maitrise de la qualité des projets de construction (diversification des formes d'habitat et des produits…) pour qu'ils soient plus en adéquation avec les besoins de la population, et sur une plus grande prise en compte des besoins en accompagnement des ménages.