

Programme Local de l'Habitat 2024-2029

CC des Vallées du Haut-Anjou

Document d'orientations



MERC/AT

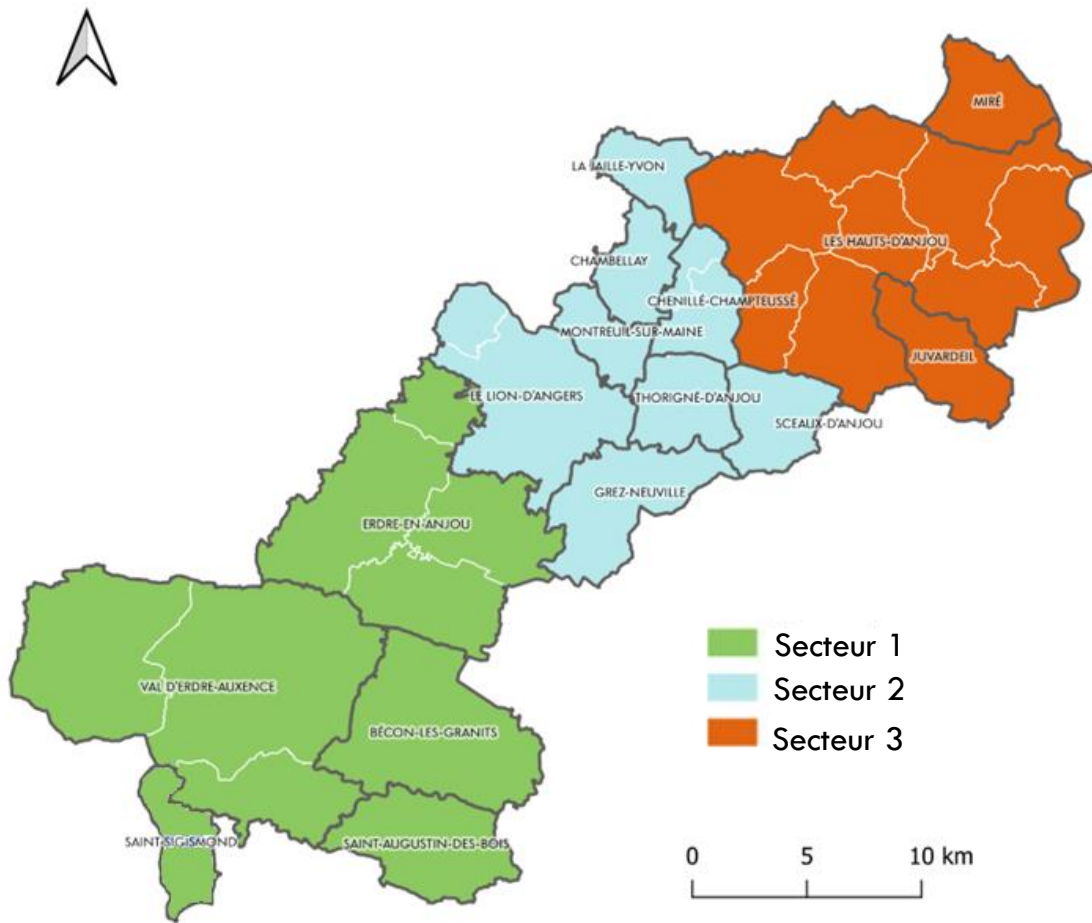


TABLE DES MATIERES

Table des matières	2
Préambule	4
I) Définition des besoins en logement	5
A. Le desserrement des ménages.....	5
B. La variation du parc de résidences secondaires et du parc vacant	6
C. Le renouvellement du parc de logements.....	8
D. Le Point Mort de la construction	9
II) Synthèse des premiers enjeux qui résultent du diagnostic territorial	10
III) Présentation du scénario de développement retenu	13
A. Elaboration du scénario de développement : estimation de la population au 1 ^{er} janvier 2024	13
B. Le scénario retenu par les élus : une production annuelle moyenne de 220 logements par an en accord avec les capacités foncières et opérationnelles des communes.....	14
C. La compatibilité du scénario retenu avec la réceptivité foncière du territoire	15
IV) Les orientations de la politique de l'Habitat	16
Axe 1 : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adaptée au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine.....	16
Axe 2 : Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité	21
Axe 3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel	26
Axe 4 : Adopter une gouvernance du PLH qui favorise la transversalité entre la politique de l'habitat intercommunale et l'urbanisme réglementaire.....	31
Annexes	33
Liste des sigles utilisés	33



Rappel du découpage territorial adopté pour l'élaboration des groupes de travail avec les communes



Commune	Secteur
Erdre-en-Anjou	Secteur 1
Val d'Erdre-Auxence	
Bécon-les-Granits	
Saint-Augustin-des-Bois	
Saint-Sigismond	
Le Lion-d'Angers	Secteur 2
Grez-Neuville	
Chambellay	
Chenillé-Champteussé	
Thorigné-d'Anjou	
La Jaille-Yvon	
Montreuil-sur-Maine	
Sceaux-d'Anjou	Secteur 3
Les Hauts-d'Anjou	
Juvardeil	
Miré	



PREAMBULE

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. 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 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 programme local de l'habitat ;
- 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 août 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. »

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou pour la période 2024-2029. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services) et des capacités de développement et la dynamique de projets travaillées conjointement avec l'ensemble des communes.

I) DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- **Les besoins liés à l'augmentation de la population,**
 - Les naissances sur le territoire,
 - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire.

- **Les besoins liés au maintien de la population** (appelé également Point Mort de la construction).
Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
 - Le desserrement des ménages,
 - Le renouvellement du parc,
 - La variation des résidences secondaires,
 - La variation de la vacance.

Ces différents postes, explicités ci-après, sont à étudier de manière rétrospective afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenu par les élus dans le cadre de ce PLH.

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

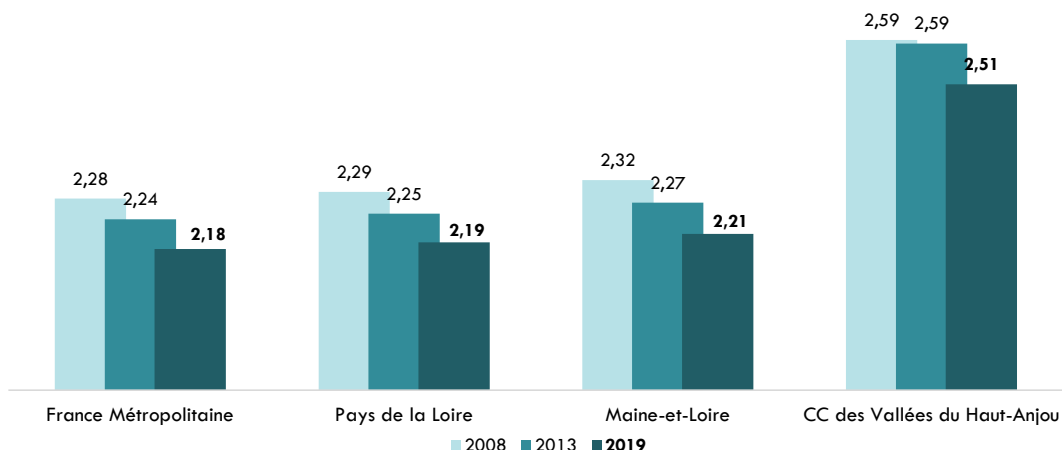
- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage.

A. LE DESSERREMENT DES MENAGES

Le desserrement correspond aux besoins en logements dus à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2019

Source : INSEE RP 2019



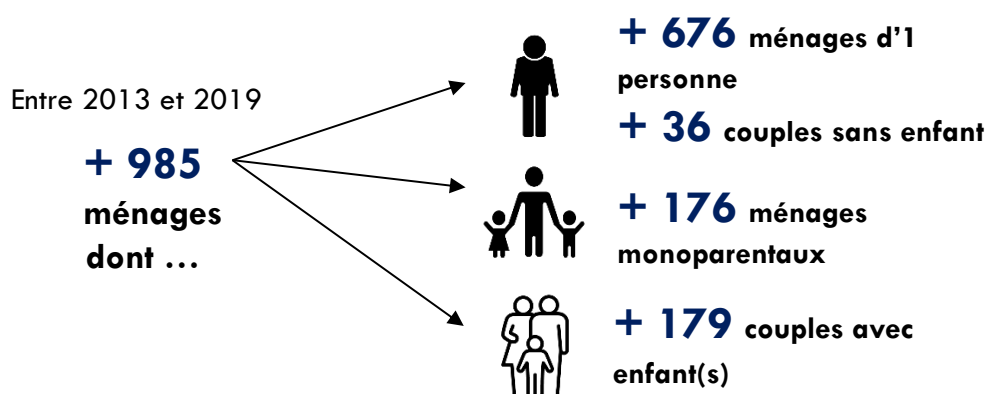
Source : RP INSEE 2019

Sur le territoire de la CCVHA, après une période de stabilisation de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2013, le **deserrement s'est accéléré depuis 2013 générant de nouveaux besoins en logements**. La taille moyenne des ménages du territoire diminue de 2,59 en 2013 à 2,51 en 2019.

Ce phénomène engendre une augmentation du nombre de ménages et un **accroissement des besoins en logements qui s'élèvent à :**

- **Seulement 7 logements par an entre 2008 et 2013**
- **71 logements par an entre 2013 et 2019.**

Parmi les 985 ménages supplémentaires sur le territoire entre 2013 et 2019, 69 % sont des ménages unipersonnels, composés de personnes isolées. Malgré ce constat, la taille moyenne des ménages de la CCVHA reste supérieure à la moyenne départementale : le profil des ménages locaux demeure familial.



Source : RP INSEE 2019

B. LA VARIATION DU PARC DE RESIDENCES SECONDAIRES ET DU PARC VACANT

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. L'augmentation de cette offre ne répond pas à un besoin, toutefois sa variation a un impact sur le nombre de logements à mettre sur le marché pour héberger la population présente dans le territoire.

Le territoire a une forte vocation résidentielle. **Le taux de résidences secondaires au sein du parc de logements est restreint : 3,8 % en 2019 soit 608 logements.** Le taux d'évolution annuel des résidences secondaires s'élève à +0,2 % entre 2013 et 2019, soit une hausse de 1 logement supplémentaire par an. Les besoins en compensation liés à l'accroissement de ce segment du parc sont ainsi mineurs.

De même, les besoins liés à l'évolution de la vacance sont minimes sur le territoire. **En 2021, selon le dernier millésime LOVAC, 6,2 % du parc privé est vacant, soit 898 logements.** Selon l'INSEE, entre 2013 et 2019, la vacance a augmenté d'environ 1 % chaque année, soit des besoins en compensation équivalents à 9 logements supplémentaires à créer par an.

Au regard des différentes sources statistiques analysées, **le phénomène de vacance est maîtrisé et peu élevé sur le territoire** de la Communauté de communes. Par ailleurs, la reconquête des logements vacants n'a pas été identifiée comme un enjeu local par les partenaires lors des ateliers de la phase diagnostic du PLH. Ainsi, aucun objectif de résorption de la vacance n'est renseigné au PDHH pour la CCVHA, seul EPCI dans ce cas de figure à l'échelle du Maine-et-Loire. Ce constat partagé par les élus s'explique

notamment par le regain de dynamisme sur le marché local à la suite de la crise sanitaire : de nombreux biens auparavant inoccupés ont été remobilisés sur le marché par leurs propriétaires.

Face à ce constat, **dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, les élus de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou se sont mobilisés afin de fiabiliser les données relatives à la vacance sur leur commune.** A partir des informations renseignées sur la base LOVAC 2021 (localisation du logement vacant, adresse du propriétaire, durée de début de la vacance¹), élus et techniciens ont pu conforter ou réfuter les situations de vacance grâce à leur expertise du terrain. D'août à septembre 2022, l'ensemble des communes a réalisé cet exercice.

Le bilan de ce travail de recensement permet d'affirmer que les situations de vacance réelles sont surestimées au sein de sources statistiques. A l'échelle intercommunale, **seulement 27 % des logements recensés au sein de la base LOVAC 2021 étaient effectivement vacants (240 sur 892 logements), soit un taux de vacance corrigé à 1,7 % au sein du parc privé.**

	Nombre de logements d'habitation au sein du parc privé	Taux de vacance INSEE 2018	Taux de vacance LOVAC 2021	Taux de vacance recensé après fiabilisation
Bécon-les-Granits	1126	4,5%	3,9%	1,1%
Chambellay	203	9,7%	9,9%	1,5%
Chenillé-Champteussé	156	7,6%	14,7%	4,5%
Les Hauts-d'Anjou	3474	6,6%	7,7%	1,8%
Grez-Neuville	640	7,1%	6,1%	1,4%
La Jaille-Yvon	177	7,1%	5,6%	4,0%
Juvardeil	384	8,7%	8,3%	5,2%
Le Lion-d'Angers	1964	5,5%	6,5%	1,3%
Val d'Erdre-Auxence	1937	7,1%	5,5%	2,1%
Miré	381	10,9%	9,2%	5%
Montreuil-sur-Maine	312	4,3%	4,8%	1,3%
Saint-Augustin-des-Bois	486	5,3%	4,5%	1,0%
Saint-Sigismond	174	5,7%	4,6%	0,6%
Sceaux-d'Anjou	407	4,9%	4,4%	0,5%
Thorigné-d'Anjou	436	2,7%	5,5%	0,7%
Erdre-en-Anjou	2091	5,5%	5,1%	0,8%
CCVHA		6,2%	6,2%	1,7%

Bilan des situations de vacance sur le territoire suite au travail de recensement, pour le détail par commune, se référer à la page 56 du diagnostic territorial.

C. LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Le renouvellement du parc correspond **au solde entre des suppressions de logements** (démolitions/changements d'usage) **et des créations de logements** (division de logements, changement d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est **positif**, il existe un **besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions** :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux ;
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Dans certains cas, la **création spontanée de logements dans le parc existant** (divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements) est **supérieure aux suppressions** (renouvellement négatif). De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une **pression forte sur le parc ou sur des segments ciblés (notamment le locatif privé)**.



Crédit photographique : <https://www.leliondangers.fr/projets-damenagement/>

Un exemple de création spontanée de logement au sein d'un local existant (renouvellement négatif). Dans le cadre des travaux de rénovation et de réhabilitation du camping des Fresnes au Lion d'Angers, un logement sera créé au sein du bâtiment d'accueil du public entre mars et juillet 2023.

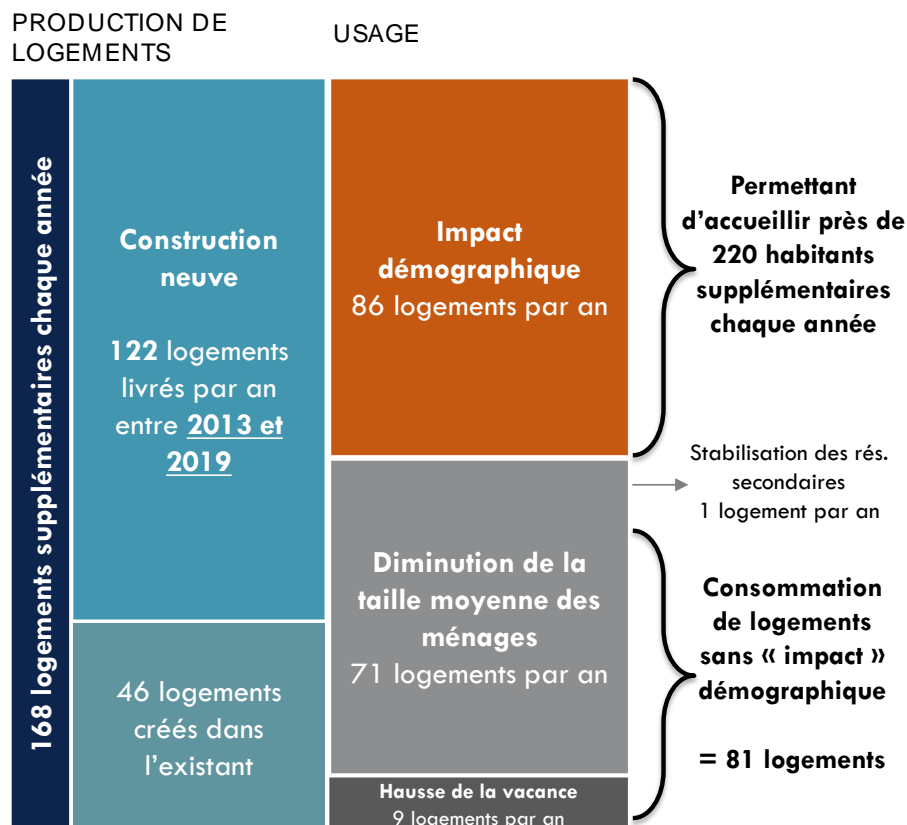
Sur la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou, le besoin en renouvellement est négatif sur la période récente (2013-2019) : -0,29 % par an en moyenne, soit 46 créations supplémentaires réalisées au sein du parc existant chaque année. Ce phénomène s'explique par la tension sur le marché immobilier qui s'est accrue et a engendré une hausse du phénomène de divisions spontanées, notamment sur les polarités des Hauts-d'Anjou et du Lion d'Angers.



D. LE POINT MORT DE LA CONSTRUCTION

La notion de « Point Mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins « non démographiques », soit pour :

- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.



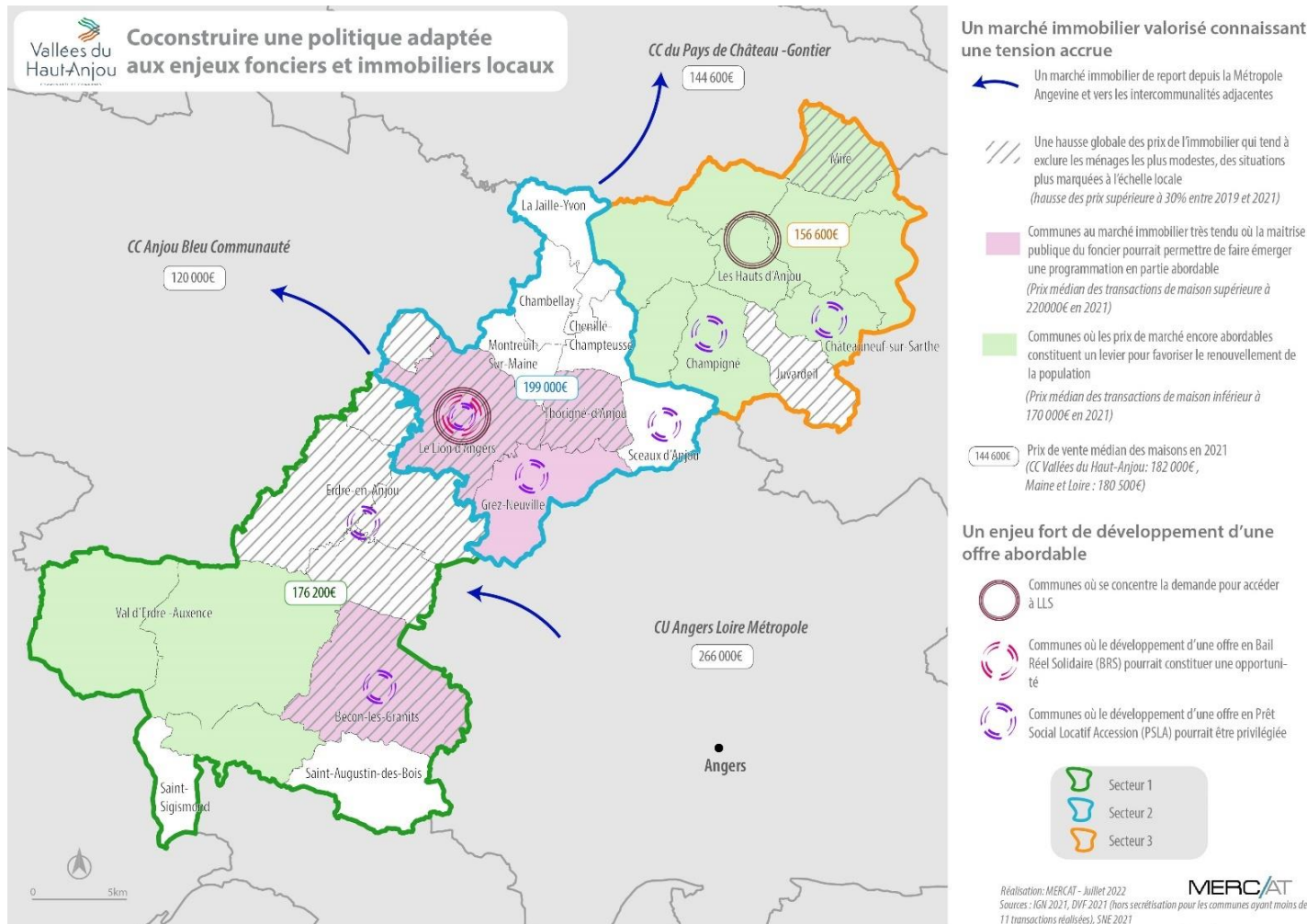
Point-Mort de la construction 2013-2019 de la CC des Vallées du Haut-Anjou-INSEE 2019/SITADEL 2021

Entre 2013 et 2019, sur l'ensemble de l'intercommunalité, le volume de logements nécessaires pour maintenir la population est relativement bas et équivalent à 81 logements par an :

- **Le desserrement des ménages constitue le premier poste des besoins en logement** (71 logements par an) en lien avec le vieillissement de la population, les situations de décohabitation, et les séparations et divorces en hausse.
- **Dans une moindre mesure, des besoins ont été générés par la croissance du parc inoccupé de manière permanente** (10 logements par an dont 9 logements vacants et 1 résidence secondaire supplémentaires chaque année). Ce volume restreint traduit la tension croissante sur le parc de logements.
- **Le renouvellement du parc** est négatif et équivaut à la création, en solde, de 46 logements par an dans le parc existant (division de logements, transformation d'usage, etc.), signal supplémentaire de la tension qui s'exerce sur les marchés immobiliers du territoire.

La production moyenne annuelle de 168 logements (122 logements en construction neuve et 46 via des créations dans le parc existant) a pour moitié (51%) servi à accueillir de la population supplémentaire (86 logements par an ont permis la croissance démographique).

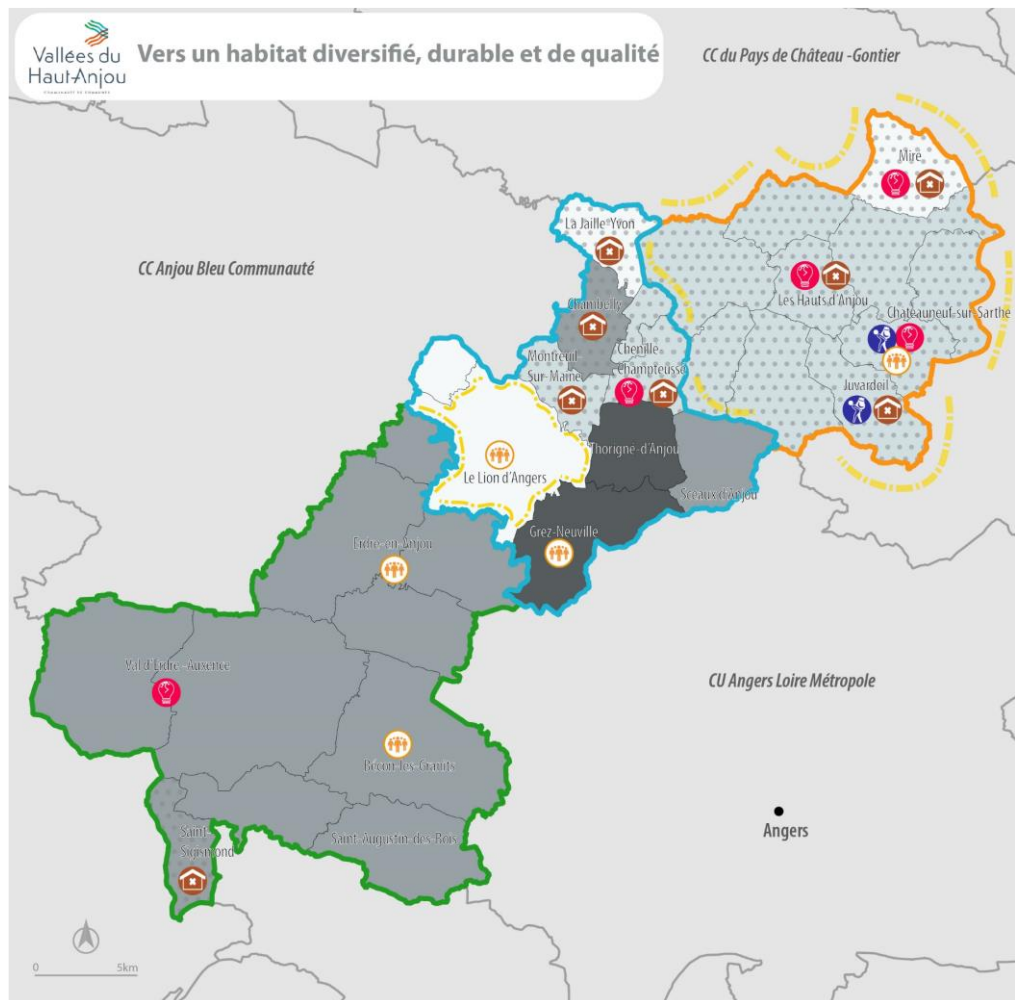
II) SYNTHÈSE DES PREMIERS ENJEUX QUI RESULTENT DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Le constat de la **hausse des prix de l'immobilier sur la période récente** permet d'identifier plusieurs enjeux majeurs pour garantir l'attractivité résidentielle du territoire. A l'échelle intercommunale, le **développement d'une offre abordable et la mobilisation du levier foncier** doivent permettre de **fluidifier les parcours résidentiels** de l'ensemble des habitants et permettre un renouvellement de population.

Compte-tenu des niveaux de prix de l'immobilier et du foncier élevés au Lion d'Angers, le développement d'une offre en Bail Réel Solidaire (BRS) pourrait y être opportun. **Sur l'ensemble des polarités du territoire, et sur les communes frontalières d'Angers-Loire Métropole, le produit Prêt Locatif Social en Accession (PSLA) pourrait être développé.**

Le développement de l'offre locative sociale doit être poursuivi aux Hauts-d'Anjou (stabilisation du taux du logements sociaux) et au Lion d'Angers car la pression pour accéder à un logement social est la plus forte sur ces polarités. Au nord du territoire et à Val d'Erdre-Auxence, la hausse des prix de l'immobilier et du foncier doit être anticipée afin de soutenir le renouvellement de la population.



Un enjeu de diversification : la grande maison individuelle constitue la forme urbaine dominante au sein du parc de logements

Part des résidences principales T5 et plus

- Moins de 50%
- De 50 à 55%
- De 55 à 65%
- Plus de 65%

Garantir le renouvellement de la population en proposant une offre locative à destination d'un public de jeunes couples/jeunes familles

Des enjeux de réhabilitation ciblés dans le parc ancien

- Communes où au moins 40% des résidences ont été construites avant 1971
- Veiller à la qualité des logements via les divisions dans l'existant

Des situations ponctuelles de fragilité à accompagner dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier

- Des situations de mal logement plus marquées et des suspicions de présence de marchands de sommeil
- Communes où plus de 15% des ménages sont en situation de précarité énergétique face au logement
- Communes où le taux de logements vacants structurels est supérieur à 40% du parc de logements vacants

Un enjeu commun à l'ensemble du territoire

Porter une exigence dans la qualité architecturale et l'insertion paysagère des projets afin de préserver l'identité et l'attractivité des communes

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3

Réalisation: MERCAT - Juillet 2022

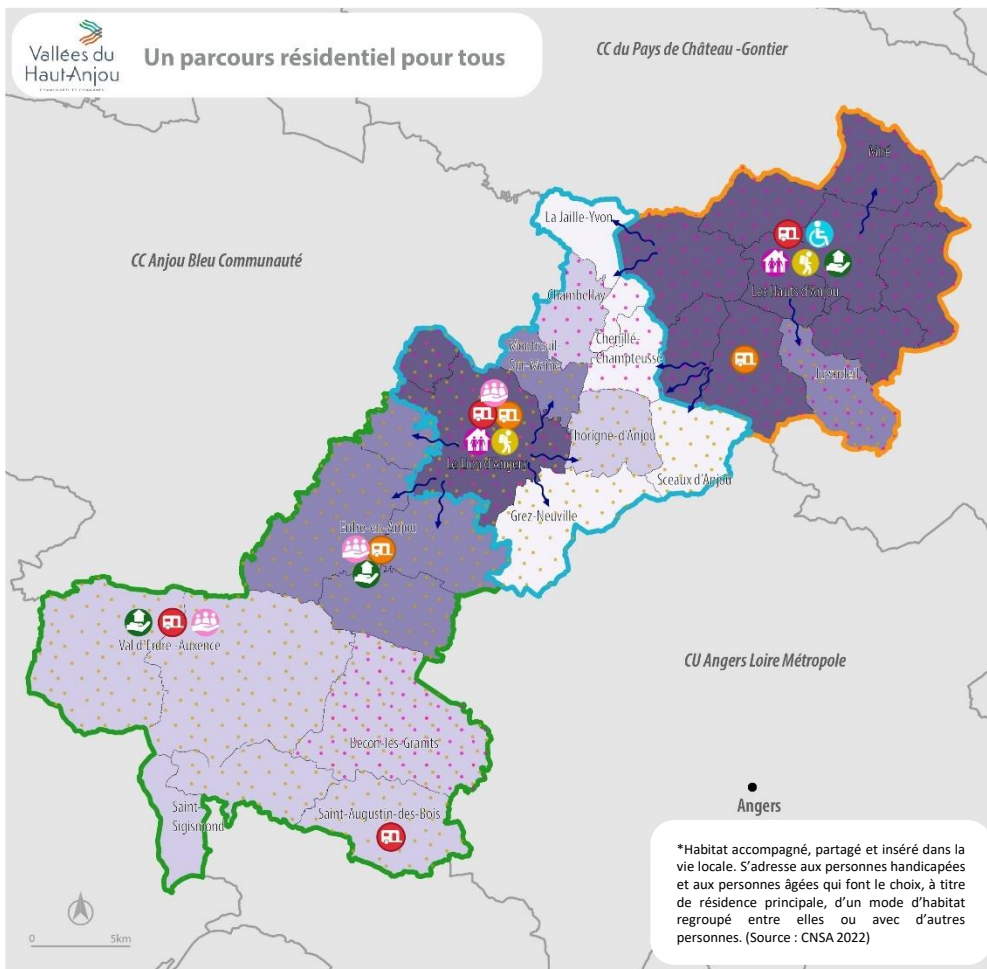
Sources: IGN 2021, LOVAC 2021, RP INSEE 2018, ONPE 2021

MERCAT

La diversification du parc de logements vers des petites typologies constitue un enjeu majeur sur le territoire en lien avec la prédominance des grandes maisons individuelles. Cette offre permettrait de répondre à la demande de jeunes ménages en début de parcours résidentiel. A l'échelle intercommunale, la construction neuve devra s'adapter au nouveau paradigme de sobriété foncière prescrit par la Loi Climat et Résilience. Cependant, la qualité architecturale et l'insertion paysagère des projets devront être garanties afin de préserver l'identité rurale du territoire.

Au regard de l'ancienneté d'une partie du parc, un enjeu de réhabilitation a été identifié, notamment au nord du territoire. Cet axe est déjà très investi par l'intercommunalité à travers les deux OPAH et l'ORT. Les situations de mal logement sont ponctuelles sur le territoire mais leur résorption constitue un point de vigilance majeur pour assurer l'attractivité résidentielle du territoire, mais également pour améliorer les conditions de vie des ménages.

Des situations de précarité énergétique marquées ont été identifiées à Val d'Erdre-Auxence, Chenillé-Champteussé, Miré, les Hauts-d'Anjou. Le phénomène de vacance est restreint et ne constitue pas une problématique majeure sur le territoire. L'enjeu spécifique de reconquête concerne des logements vacants anciens en centre-bourg. La marge d'action restante est très limitée en matière de volumes tant sur un aspect de remise sur le marché que pour des opérations de renouvellement urbain au sein du tissu existant



Apporter une réponse aux plus fragiles via le développement et la diversification du parc locatif social

Répartition de l'offre locative sociale sur le territoire (% des logements sociaux)

- Moins de 5%
- De 5 à 10%
- De 10 à 15%
- Plus de 15%

- 🏡 Développer la production de logements sociaux PLAI afin de répondre aux besoins des plus modestes
- ♿️ Limiter la vocation sociale de fait du parc privé et proposer une offre aidée complémentaire aux plus précaires (intermédiation locative)

Anticiper le vieillissement de la population en développant l'habitat inclusif* et une offre accessible et adaptée en centre-bourg

- 👴 Communes où les 60 ans et plus représentent plus de 20% de la population
- 📈 Communes où le taux d'évolution annuel des 60 ans et plus a été supérieur à 2% par an entre 2013 et 2018
- ♿️ Questionner les opportunités de création d'une résidence autonomie

Un enjeu commun à l'ensemble du territoire
Renforcer les aides au maintien à domicile à destination des séniors

Apporter une réponse aux besoins spécifiques, des enjeux diversifiés

- 👤 Proposer une offre en petites typologies et/ou en colocation afin de répondre à la demande en hausse des jeunes (dont stagiaires, apprentis...)
- 🔄 Renforcer la coordination entre les communes pour répondre aux besoins en hébergement d'urgence
- 👨‍👩‍👧 Accompanyer les ménages Gens du voyage dans leur parcours résidentiel
- 🏠 Situation d'occupation non réglementaire de terrain
- 👨‍👩‍👧 Projet à destination des Gens du Voyage en cours de réalisation ou étude en cours
- ♿️ Initier une réflexion sur les besoins complémentaires de développement d'une offre de logements à destination d'un public en situation de handicap

Secteur 1 Secteur 2 Secteur 3

Réalisation: MERCAT - Juillet 2022
Sources: IGN 2021, FINESS 2021, RPLS 2021, RP INSEE 2018

La jeunesse actuelle de la population ne doit pas masquer l'enjeu d'anticipation du vieillissement de la population pour la durée du PLH mais également au-delà. Il va s'agir d'accompagner le parcours résidentiel des séniors dans tous les maillons de la chaîne allant du logement classique adapté à la perte d'autonomie à des opérations plus spécialisées de type habitat inclusif (incluant les personnes en situation de handicap également). Cet enjeu va concerner les polarités et sur un temps plus court le secteur des Hauts-d'Anjou qui compte une population vieillissante plus importante (des projets sont en cours de réflexion / développement par la commune).

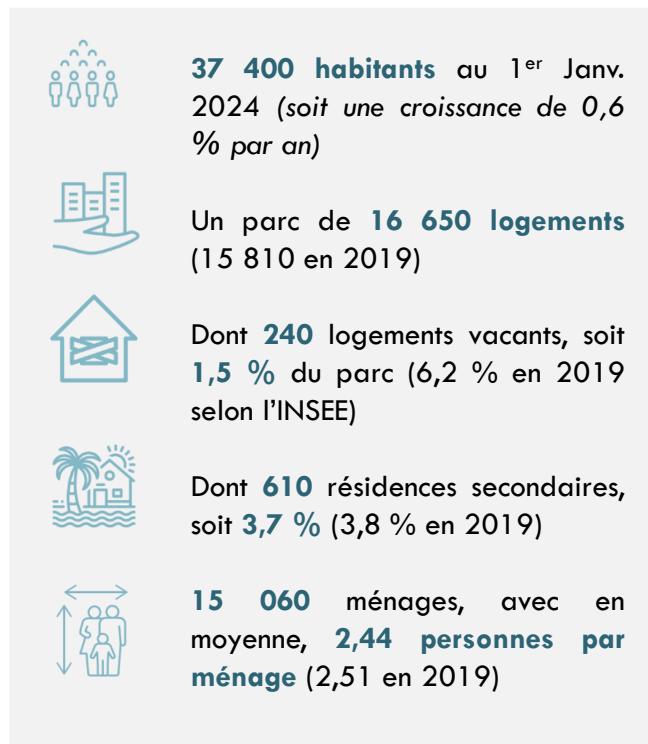
A l'autre extrémité du parcours résidentiel, les jeunes en début de parcours résidentiel et / ou professionnel trouvent difficilement une offre pour se loger sur le territoire. Au regard des conclusions de l'étude menée par l'URHAJ, une réflexion sera à mener sur une offre complémentaire à celle de la résidence Habitat Jeunes du Lion d'Angers.

Les situations d'extrême précarité économique sont minimes parmi la population intercommunale. Cependant, les

modalités de développement d'une offre permettant de répondre à l'urgence de plusieurs situations doivent être mises en réflexion compte-tenu de la structuration du territoire. Elle doit se penser en parallèle de la poursuite d'un développement accru de l'offre locative sociale permettant ainsi d'assurer un parcours résidentiel à ces ménages plus fragiles. Les Vallées du Haut-Anjou portent plusieurs projets à destination des Gens du voyage. L'un des enjeux majeurs du PLH sera de réaffirmer le dialogue entre les collectivités et les ménages des aires, et de répondre à leurs besoins d'ancrage territorial en accord avec le cadre réglementaire.

III) PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU

A. ELABORATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT : ESTIMATION DE LA POPULATION AU 1^{ER} JANVIER 2024



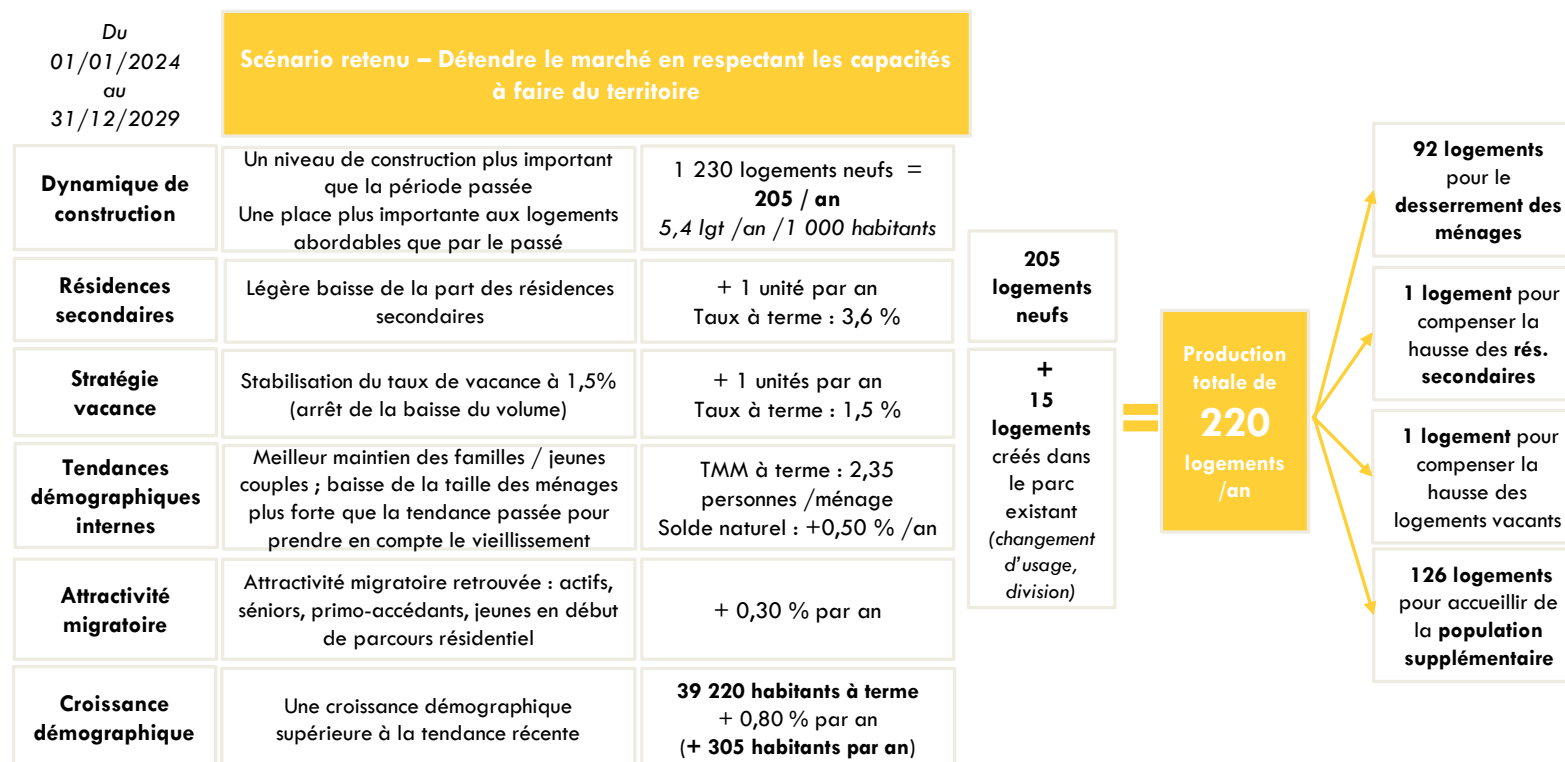
Les chiffres officiels disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs sont ceux du millésime 2019 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2019). Une estimation de la population au 1^{er} janvier 2024 (première année du PLH) a été réalisée sur la base de l'application des hypothèses suivantes :

- Un desserrement des ménages à -0,55 % par an (un peu plus fort que la tendance des 6 dernières années en raison du départ de ménages aux profils plus familiaux que ceux des nouveaux arrivants) ;
- La stabilisation du nombre de logements vacants en raison du faible taux et volume de logements inoccupés sur le territoire. En prenant en compte les données fiabilisées par les communes lors de l'élaboration du diagnostic territorial au second semestre 2022, le taux de vacance est inférieur à 2 % sur l'ensemble du territoire ;
- Une augmentation du volume des résidences secondaires similaire à la tendance des six dernières années ;
- Des créations de logements dans l'existant, notamment liées au phénomène de division de logements, à hauteur de 40 unités par an. Ce postulat est similaire à la tendance récente sur un marché immobilier qui se tend : la tendance n'a été que légèrement ralentie en raison d'un stock de logements mobilisables en diminution ;
- Une hypothèse de 130 logements construits par an entre 2019 et 2023 inclus, soit un rythme similaire à la construction récente sur le territoire.

Ces hypothèses conduiraient à une population de **37 400 habitants au 1^{er} Janv. 2024, soit une croissance plutôt dynamique de +0,6 % par an entre 2024 et 2029.**

B. LE SCENARIO RETENU PAR LES ELUS : UNE PRODUCTION ANNUELLE MOYENNE DE 220 LOGEMENTS PAR AN EN ACCORD AVEC LES CAPACITES FONCIERES ET OPERATIONNELLES DES COMMUNES

Ce scénario présenté ci-dessous a été construit sur la base du **projet politique partagé par les élus** et de la **dynamique de projets existante**. Il implique un **niveau de construction plus important que la période passée, à hauteur de 205 logements neufs par an afin de créer un « choc de l'offre » et limiter la tension croissante identifiée sur le marché immobilier**. Il permet également un « rattrapage » pour un certain nombre de communes qui ont très peu construit ces dernières années soit en raison d'une absence d'opportunité foncière soit parce qu'elles étaient dans l'attente de la validation d'un document d'urbanisme. **Cet objectif est en accord avec les prescriptions du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH)** (entre 150 et 250 logements par an). Par ailleurs, un effort de construction plus important sera accordé aux logements abordables que par le passé, en priorisant la programmation sur les communes pôles et les pôles relais. En parallèle, 15 logements sont créés chaque année via le renouvellement du parc existant. **La croissance démographique positive de +0,80 % par an durant le PLH doit permettre d'atteindre un 39 220 habitants à l'horizon 2030.**



Le scénario retenu en Commission PLH/PLUi du 22/11/2022.

C. LA COMPATIBILITE DU SCENARIO RETENU AVEC LA RECEPTIVITE FONCIERE DU TERRITOIRE

L'élaboration de ce PLH a été l'occasion de réaliser un **recensement des gisements fonciers prioritairement mobilisables** pour des opérations résidentielles dans le temps d'application du document (2024-2029 et d'identifier avec les communes les **opérations considérées comme des coups partis** (PA / PC déposés ou en instruction ainsi que les opérations d'ensemble ou en foncier maîtrisé dont la date de réception du chantier est prévue entre janvier 2024 et décembre 2029) constituant la base de la programmation du PLH.

Plus précisément, au 22/03/2023, l'étude foncière a permis de recenser **1 541 logements en en projet** (soit une capacité théorique de 257 logements neufs par an durant le PLH) lors des échanges avec les communes rencontrées, par groupe de travail par secteur et lors de réunions bilatérales entre la CCVHA et les communes. Cette capacité théorique de 257 logements neufs par an est supérieure au scénario de développement acté collectivement par les communes. Ce choix atteste de la volonté collective des élus de la CCVHA d'orienter la politique d'aménagement intercommunale vers les prescriptions de sobriété foncière de la loi Climat & Résilience.

Secteur 1	Potentialité foncière théorique au 22/03/2023	Potentialité foncière théorique annuelle durant le PLH (2024-2029)
Erdre-en-Anjou	186	31
Brain-sur-Longuenée	33	6
Gené	1	0
La Pouëze	80	13
Vern-d'Anjou	72	12
Val d'Erdre-Auxence	179	30
La Cornuaille	24	4
Le Louroux-Béconnais	135	23
Villemoisan	20	3
Bécon-les-Granits	140	23
Saint-Augustin-des-Bois	69	12
Saint-Sigismond	12	2
Secteur 1	586	98

Secteur 2	Potentialité foncière théorique au 22/03/2023	Potentialité foncière théorique annuelle durant le PLH (2024-2029)
Le Lion-d'Angers	304	51
Le Lion-d'Angers	296	49
Andigné	8	1
Grez-Neuville	144	24
Chambellay	18	3
Chenillé-Champteussé	6	1
Chenillé	0	0
Champteussé-sur-Baconne	6	1
Thorigné-d'Anjou	36	6
La Jaille-Yvon	24	4
Montreuil-sur-Maine	42	7
Sceaux-d'Anjou	30	5
Secteur 2	604	101

Secteur 3	Potentialité foncière théorique au 22/03/2023	Potentialité foncière théorique annuelle durant le PLH (2024-2029)
Les Hauts-d'Anjou	300	50
Brissarthe	9	2
Champigné	84	14
Châteauneuf-sur-Sarthe	114	19
Cherré	21	4
Contigné	12	2
Marigné	30	5
Querré	15	3
Sœurdres	15	3
Juvardeil	15	3
Miré	36	6
Secteur 3	351	59

Potentiel foncier recensé par secteur et par commune (1541 logements au total).



IV) LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de la Communauté des communes des Vallées du Haut-Anjou constitue un document de première génération. Le document a vocation à préciser et accomplir la stratégie habitat menée à l'échelle intercommunale en amont du lancement de la démarche d'élaboration du PLUi. Le diagnostic territorial a constitué une opportunité pour identifier les pratiques et besoins en logement des habitants de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou. En réponse à ces enjeux, la Communauté de communes, les communes membres et leurs partenaires ont structuré la future politique de l'habitat intercommunale autour de quatre axes stratégiques :

- **Axe 1** : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adaptée au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine,
- **Axe 2** : Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité,
- **Axe 3** : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel,
- **Axe 4** : Adopter une gouvernance du PLH qui favorise la transversalité entre la politique de l'habitat intercommunale et l'urbanisme réglementaire.

AXE 1 : COCONSTRUIRE UNE POLITIQUE FONCIERE ET DE L'HABITAT ADAPTEE AU MARCHÉ IMMOBILIER EN TENSION, EN PREMIERE COURONNE DE LA METROPOLE ANGEVINE

Préambule : Les professionnels de l'immobilier comme les élus du territoire interrogés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial attestent d'un regain du dynamisme du marché immobilier depuis la fin de la crise sanitaire, dans un contexte national et régional de hausse des prix. La Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou constitue à ce titre un double marché de report : depuis la métropole Angevine, et vers les EPCI limitrophes où des ménages aux ressources plus limitées ont l'opportunité d'acquérir un bien à un niveau de prix plus abordable (CC Anjou Bleu Communauté principalement à Segré, CC du Pays de Château-Gontier).



Maisons individuelles à Thorigné-d'Anjou. Crédit photographique : MERC/AT





Développer l'offre sociale pour fluidifier les parcours résidentiels et limiter l'exclusion des ménages les plus modestes

Constats issus du diagnostic territorial :

Le revenu médian intercommunal disponible s'élève à 1 735 €/mois contre 1 759 € en Maine-et-Loire. La population du territoire dispose de revenus moyens similaires à la moyenne départementale mais tous les ménages n'ont pas les capacités financières pour accéder à la propriété sur le territoire. Plus de 62 % de la population est éligible à un logement locatif social (plafonds PLUS) dont 24 % à un logement PLAI destiné aux ménages les plus modestes. En parallèle, selon les professionnels de l'immobilier du territoire, l'offre disponible sur le marché locatif privé est saturée, avec plus de demandes que de biens disponibles à la location. Ces constats expliquent la pression croissante qui s'exerce sur le parc social, avec une demande en hausse pour des ménages peu familiaux sans solution de logement sur le territoire. Selon les données du Système National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE), en 2016, sur le territoire, 2,2 demandes étaient nécessaires en moyenne pour une attribution de logement au sein du parc social, pour 3,8 en 2021. En 2021, 69 % des demandeurs étaient des petits ménages composés d'une ou deux personnes. La demande est principalement concentrée au Lion d'Angers (36 %) et sur les Hauts-d'Anjou (29 %).

Enjeux identifiés :

Le développement de l'offre sociale doit être poursuivi afin de fluidifier les parcours résidentiels et pérenniser l'accès au logement pour des ménages jeunes, modestes et primo-accédants. La programmation doit être territorialisée selon la pression de la demande recensée au sein des communes, leur statut au sein de l'armature territoriale, leur stock actuel de logements locatifs sociaux et enfin les dynamiques récentes recensées à l'échelle du marché immobilier local.

Ainsi, sur le Secteur 1, le développement de l'offre locative sociale pourrait être priorisé sur les communes polarisantes d'Erdre-en-Anjou, de Val d'Erdre-Auxence et de Bécon-les-Granits, où la part des logements sociaux au sein des résidences principales est inférieure à 15% (respectivement 12%, 8% et 7% hors places d'hébergement conventionnées à l'aide sociale).

Sur le secteur 2, la programmation pourrait être réalisée en priorité sur le Lion-d'Angers qui fait face à une très forte pression de la demande locative sociale. Une offre relai pourrait être organisée en diffus via des opérations de faible envergure sur les communes périphériques du Lion d'Angers, notamment Sceaux-d'Anjou, Thorigné-d'Anjou et Grez-Neuville, territoires de report de première ligne depuis la métropole Angevine.

Au sein du Secteur 3, la polarité des Hauts-d'Anjou, localise une offre de logements conséquente avec 584 logements locatifs sociaux conventionnés selon les données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS 2021) et un taux de 16,7% de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales (hors places en structures d'hébergement conventionnées à l'aide sociale). Les communes déléguées de Châteauneuf-sur-Sarthe et Champigné sont concernées par la prescription du SCoT d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux, prescription respectées puisqu'elles comptent respectivement 20,8% et 22,7% de logements locatifs sociaux (source : Suivi du SCoT du Pays de l'Anjou Bleu). La programmation définie dans le cadre du PLH devra permettre de stabiliser ce taux, en accord avec le statut de polarité du secteur de la commune nouvelle ; et ainsi permettre de compenser d'éventuelles ventes de patrimoine de la part des bailleurs sociaux



Proposer une offre en accession abordable (Prêt Social Location Accession/Bail Réel Solidaire) territorialisée au sein des polarités du territoire

Constats issus du diagnostic territorial :

	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Couples sans enfants locataires	NON SOLVABLES			74 000 €	137 000 €	202 000 €	231 000 €	259 000 €	305 000 €
Couples 1 enfant locataires				88 000 €	162 000 €	245 000 €	276 000 €	311 000 €	368 000 €
Ménages monoparentaux	NON SOLVABLES					34 000 €	88 000 €	168 000 €	205 000 €

Le graphique se lit ainsi : « Un couple sans enfant appartenant au 6^{ème} décile de la population au regard de leurs ressources, dispose d'un budget de 202 000 € pour l'achat d'une maison ». – Source : Diagnostic Territorial.

Dans un contexte d'augmentation des prix sur le marché immobilier accru depuis la crise sanitaire, les capacités d'accession à la propriété des ménages en début de parcours résidentiel sont contraintes. Ainsi, 55 % des ménages primo-accédants n'ont pas les ressources suffisantes pour acheter un pavillon T4 à 180 000 € sur le territoire. De plus, les couples relevant des trois premiers déciles de revenus ne sont pas solvables pour accéder à la propriété, en raison d'un reste à vivre insuffisant. Enfin, les familles monoparentales disposent d'un budget nettement inférieur, plafonnant à 205 000 € pour les actifs des classes moyennes supérieures, et la majorité de ces ménages ne sont pas solvables pour accéder à la propriété.

Enjeux identifiés :

Le Programme Local de l'Habitat constitue une opportunité pour programmer des produits abordables en location et accession, notamment le Prêt Social Location Accession (PSLA) en réponse à la tension croissante sur le marché de l'immobilier. Le développement de cette offre doit permettre de favoriser l'attractivité résidentielle du territoire pour des jeunes ménages extérieurs et de garantir le renouvellement de la population sur le long terme. Les polarités du territoire et les communes où la tension sur le marché immobilier est la plus importante pourraient être ciblées en priorité pour la programmation de l'offre en accession abordable.

Dans un contexte de hausse de la pression foncière qui pourrait s'accroître avec l'avènement de la loi Climat et Résilience, des réflexions sur les opportunités d'expérimentation du produit Bail Réel Solidaire pourraient être initiées, en priorité sur le secteur 2 du Lion d'Angers. Selon la définition du CEREMA, « Le BRS est un bail de longue durée permettant à des Organismes Fonciers Solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale ».

Construire plus pour créer un "choc de l'offre", détendre le marché en réponse à la tension croissante et garantir le renouvellement de la population

Constats issus du diagnostic territorial :

Le marché immobilier est tourné quasi-exclusivement vers le segment individuel dans l'ancien et constitue le cœur de l'offre disponible. Entre 2017 et 2021, la dynamique de construction sur le territoire n'a pas permis de répondre à la demande en logement formulée par des ménages externes. En moyenne, seulement 117 logements ont été construits chaque année, soit un indice de construction de 3,2 logements pour 1 000 habitants à l'échelle de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou. Face à la hausse des prix, l'accès au marché est contraint pour les jeunes ménages au profil familial. La demande est supérieure au volume de biens disponibles. Le budget supérieur des ménages secundo-accédants en



milieu de parcours résidentiel leur permet de réaliser des propositions d'acquisition aux prix du marché. La concurrence sur le marché immobilier et l'exclusion progressive des ménages familiaux pourrait menacer le renouvellement des générations sur le territoire à moyen terme.

Enjeux identifiés :

Le scénario de développement à 205 logements neufs construits par an durant les six ans du PLH retranscrit les ambitions politiques des élus de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou pour répondre aux problématiques liées à la tension croissante sur le marché. Ce niveau de construction supérieur à la dynamique passée doit permettre de créer un « choc de l'offre » et répondre à l'enjeu de fluidification du marché et des parcours résidentiels. Le regain de dynamisme dans la production a pour vocation de garantir le renouvellement démographique intercommunal, en respectant le cadre des prescriptions de sobriété foncière de la Loi Climat & Résilience. Afin d'atteindre ces objectifs, la part des logements sociaux et abordables programmée au sein de la construction neuve devra être plus importante que par le passé.

Conforter le statut des polarités au sein de l'armature territoriale grâce à la territorialisation de la production de logements et des communes jouant le rôle de polarités relais


Constats issus du diagnostic territorial :

Libellé géographique	Population légale en 2019	Part de la population intercommunale
Secteur 1	15045	41 %
Erdre-en-Anjou	5739	16%
Val d'Erdre-Auxence	4903	14%
Bécon-les-Granits	2789	8%
Saint-Augustin-des-Bois	1227	3%
Saint-Sigismond	387	1%
Secteur 2	10718	30%
Le Lion-d'Angers	5023	14%
Grez-Neuville	1432	4%
Chambellay	397	1%
Chenillé-Champteussé	342	1%
Thorigné-d'Anjou	1235	3%
La Jaille-Yvon	334	1%
Montreuil-sur-Maine	775	2%
Sceaux-d'Anjou	1180	3%
Secteur 3	10539	29%
Les Hauts-d'Anjou	8759	24%
Juvardeil	807	2%
Miré	973	3%
CCVHA	36 302	

Source : INSEE 2019 Diagnostic Territorial du PLH

Le territoire est composé de 16 communes distinctes en matière de poids et de conjoncture socio-démographique au sein de l'armature territoriale. La Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou est un territoire rural où l'offre résidentielle et de services est déployée en complémentarité entre les communes.





Enjeux identifiés : La localisation des objectifs de production définis dans le cadre du PLH prendra en compte le statut des communes au sein de l'armature territoriale en prenant en compte la mixité sociale, les capacités foncières et opérationnelles de chaque territoire :

- Les communes concentrant les commerces, services et desservies par le réseau de bus ALEOP pourront faire l'objet d'un développement de l'offre locative sociale plus important, notamment les communes déléguées structurantes de Val d'Erdre-Auxence, Erdre-en-Anjou, Le Lion d'Angers et les Hauts-d'Anjou.
- Le développement des communes relais, constituant des bassins de vie locaux, ayant connu une dynamique de pression foncière accrue sur la période récente devra également être conforté (Bécon-les-Granits, Saint-Augustin-des-Bois, Grez-Neuville, Thorigné-d'Anjou, Sceaux-d'Anjou).

L'ensemble des objectifs de territorialisation de la production de logement devra être en accord avec les prescriptions du SCoT et le rang des communes au sein du document cadre. De plus, les prérogatives et obligations légales liées aux équipements des communes, notamment des services d'alimentation en eau et d'assainissement, devront être prises en compte lors de la définition de la programmation. Si des projets de développement de l'offre résidentielle se trouvent bloqués en raison de travaux à réaliser sur le réseau d'assainissement (mise en séparatif des réseaux, rénovation ou création d'une nouvelle STEP), ces objectifs seront à faire figurer en rattrapage au sein du PLUI tant au sein des objectifs de programmation que du zonage et des OAP.

Saisir les opportunités de production en renouvellement urbain (au sein de l'enveloppe urbaine et du parc existant) et coordonner la politique foncière intercommunale

Constats issus du diagnostic territorial :

La Loi Climat & Résilience (Loi n°2021-1104 du 22 août 2021) prescrit une absence de toute artificialisation nette des sols pour l'horizon 2050. Sur l'ensemble des territoires à l'échelle nationale, pour la première période d'application de la Loi (2021-2030), l'ensemble des communes ont pour objectif de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée entre 2011 et 2021.

En parallèle, certaines communes localisent des contraintes foncières (notamment au Lion d'Angers, à Bécon-les-Granits, Grez-Neuville, Montreuil-sur-Maine, Champigné, au Louroux-Béconnais et la Cornuaille, à Chambellay) et réglementaires (classement patrimonial des bourgs de Chenillé-Champteussé, Règlement National d'Urbanisme à Généré) importantes qui limitent leur développement. Ces contraintes sont réhaussées par un contexte de hausse des prix du foncier sur l'ensemble du territoire.

Enjeux identifiés :

A l'horizon 2050, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette de la Loi Climat et Résilience pourrait fortement accroître la pression sur le foncier. Le Programme Local de l'Habitat constitue une opportunité pour anticiper ce changement de paradigme en mobilisant en priorité les friches et les dents creuses pour l'urbanisation. En parallèle, la part de consommation en extension de l'enveloppe urbaine devra être limitée sur l'ensemble du territoire. Les contraintes foncières et opérationnelles identifiées nécessiteront de mettre en œuvre une stratégie foncière intercommunale, solidaire, coordonnée et partagée entre les communes.





AXE 2 : PERENNISER L'ATTRACTIVITE DU PARC DE LOGEMENTS DE LA CCVHA : VERS UN HABITAT DIVERSIFIE, DURABLE ET DE QUALITE

Préambule : Des centres-bourgs classés de Chenillé-Champteussé à un projet résidentiel de grandes maisons avec jardin à Grez-Neuville, l'attractivité des Vallées du Haut-Anjou est liée au cadre de vie qu'offre le territoire à travers des paysages diversifiés. La qualité de l'offre neuf et dans l'ancien proposée au sein du parc de logements doit ainsi être pérennisée. Durant le PLH, la programmation d'une offre diversifiée en matière de typologies, de coût et de public ciblé devra ainsi être définie en accord avec le cadre de vie de chaque commune.



Formes urbaines en habitat intermédiaire et petit collectif de la résidence « Les Sources » au Lion d'Angers. Crédit photographique : MERC/AT

Construire plus, mais construire plus dense en accord avec la loi Climat et Résilience et le contexte de raréfaction du foncier

Constats issus du diagnostic territorial :

Entre 2017 et 2021, la construction réalisée sur le territoire a été insuffisante pour répondre à la demande de logements externe et accompagner la croissance démographique. La maison individuelle constitue la forme urbaine prédominante sur le territoire, mais également la moins dense en matière de consommation d'espace. La loi Climat et Résilience prescrit un changement de paradigme de densification de la construction neuve. Les objectifs de réduction de la consommation foncière territorialisés à l'échelle de la région seront définis par la révision du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), puis du SCoT de l'Anjou Bleu (pour une approbation à l'horizon 2026) avec lequel le PLUi de la CCVHA devra être en compatibilité. Ces deux processus sont en cours depuis 2023.

Enjeux identifiés :

Le Programme Local de l'Habitat constitue une opportunité pour adopter des objectifs de densification des formes urbaines en adéquation avec les enjeux de sobriété foncière imposés par le législateur, et la Loi Climat et Résilience. Les opportunités de densification en renouvellement urbain (en collectif, en intermédiaire) devront être étudiées au gré des opportunités des communes. Cette densification pourrait être compensée par des niveaux de prestation supérieurs (qualité du bâti et des matériaux, domotique, exposition, travail sur les espaces extérieurs contigus au logement ou à proximité, etc.). A l'échelle de l'armature territoriale, les formes urbaines livrées devront être en accord avec l'identité paysagère et architecturale des communes : le dialogue entre élus et opérateurs de la construction est stratégique pour atteindre cet objectif.



Diversifier les formes urbaines sur le territoire, vers des plus petites typologies pour assurer le renouvellement de la population

Constats issus du diagnostic territorial :

La maison individuelle constitue la forme urbaine prédominante sur le territoire. Le parc de logements de la CCVHA est composé de 92 % de maisons pour 8 % d'appartements, avec une majorité de grandes typologies. Selon l'INSEE en 2019, plus de 55 % des logements sont des grandes typologies T5 et plus, pour 45 % en moyenne à l'échelle du département. Ce produit répond principalement à la demande de ménages familiaux ou secundo-accédants. Or, une demande d'accès à des petites typologies est également formulée par des ménages, notamment des jeunes actifs ou en formation qui effectuent des migrations pendulaires vers la métropole Angevine.

Enjeux identifiés :

Face à l'évolution des structures familiales et au vieillissement de la population, la diversification du parc de logements est nécessaire afin de répondre aux besoins des ménages en début de parcours résidentiel. Les objectifs de programmation de logements définis par le PLH devront être déclinés par typologie et garantir une part de petits logements. Les clefs de répartition des petites typologies (T1-T2) et typologies intermédiaires (T3 et T3 bis) seront proposées au regard des besoins des communes, de leur inscription au sein de l'armature territoriale et des bassins d'emploi locaux. Cette programmation doit permettre de faciliter l'accès au logement pour un public jeune et primo-accédant.

Une qualité architecturale et une insertion paysagère des projets à garantir afin de préserver l'attractivité du territoire



Le Lac de Miré. Crédit Photographique : MERC/AT

Constats issus du diagnostic territorial :

Suite à la crise sanitaire, à l'échelle nationale, les ménages au profil « néo-rural » privilégient des maisons individuelles avec espace extérieur. Certaines communes, à l'instar de Chenillé-Champteussé, localisent des secteurs classés en raison du caractère exceptionnel de leur patrimoine bâti. Durant la dernière décennie, une diversification des formes urbaines produites au sein du parc neuf s'est opérée, avec l'émergence de formes urbaines plus denses, notamment au sein des lotissements.



Enjeux identifiés :

A l'échelle de l'armature territoriale, les formes urbaines livrées devront être en accord avec l'identité paysagère et architecturale des communes. Le développement de formes urbaines plus denses, en habitat intermédiaire et en petit collectif devra ainsi être privilégié en priorité sur les polarités. De plus, en accord avec l'évolution des documents cadres réglementaires, l'urbanisation de fonciers en extension de l'enveloppe urbaine existante, ainsi que des espaces naturels, agricoles et forestiers devra être réduite. La préservation de ces espaces végétalisés permettra de garantir le cadre de vie paysager du territoire, un des gages essentiels de l'attractivité résidentielle.

Surveiller l'évolution du phénomène de la vacance sur le territoire



Bien vacant dans le centre-bourg à Vern-en-Anjou (Erdre-en-Anjou). Commune engagée dans une dynamique de revitalisation de son centre-bourg, elle a acquis le bien, dans le cadre de l'OPA-RU, afin d'y créer une continuité d'un cheminement le long de l'Hommeée, des logements en R + 2, une bibliothèque et des espaces de coworking. Crédit photographique : Merc/At

Constats issus du diagnostic territorial :

Le phénomène de vacance au sein du parc de logements est très restreint et ne constitue pas une problématique sur le territoire. Depuis la crise sanitaire, les situations de vacance se sont fortement résorbées sur l'ensemble des secteurs, au profit des résidences principales et dans une moindre mesure des résidences secondaires. Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, les élus de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou se sont mobilisés afin de fiabiliser les données relatives à la vacance sur leur commune. Le bilan de ce travail de recensement permet d'affirmer que les situations de vacance réelle sont surestimées au sein de sources statistiques : moins de 2 % du parc contre 6,2 % selon les recensements de l'INSEE et LOVAC.

Enjeux identifiés :

Des enjeux de résorption du phénomène demeurent en diffus sur des biens inoccupés depuis plus de deux ans, majoritairement localisés en centre-bourg. Ce parc constitue un segment stratégique à cibler en priorité, en raison de la dégradation et de l'ancienneté des biens vacants. Enfin, un enjeu de veille et de suivi de l'évolution du phénomène de vacance demeure sur le territoire, en concomitance avec la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et la mise en place d'un Observatoire de l'Habitat.





Prioriser l'intervention sur le parc existant au sein des centre-bourgs et secteurs qui concentrent les situations de mal-logement et accompagner l'amélioration thermique du parc

Constats issus du diagnostic territorial :

A l'échelle intercommunale, 39 % des logements sont anciens et ont été construits avant 1970 et les premières lois de réglementation thermique. Le secteur 3 localise un parc de logements plus ancien : 44% des logements y ont été construits avant 1970 contre 37 % sur les deux autres secteurs. Les situations de mal-logement sont restreintes et concentrées dans les segments les plus anciens du parc. Selon les données de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE) en 2021, 1 866 ménages étaient en situation de précarité énergétique face au logement, soit plus de 13 % des ménages du territoire potentiellement fortement consommatrices d'énergie. En parallèle, la part de logements potentiellement dégradés (catégories 6, 7 et 8 au classement cadastral) reste limitée au sein du parc : 335 unités, soit 5,3 % des résidences principales.

Enjeux identifiés :

Malgré le caractère ponctuel du mal-logement au sein du parc, un enjeu de résorption de ces situations demeure pour assurer l'attractivité résidentielle du territoire et améliorer les conditions de vie des ménages. L'intervention devra être poursuivie et priorisée au sein des centre-bourgs des communes et secteurs qui concentrent le mal-logement, en s'appuyant sur les dispositifs de renouvellement urbain déployés par la collectivité : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), avec volet renouvellement urbain (OPAH-RU) et Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Poursuivre et réorienter les démarches déjà investies par la collectivité en matière de renouvellement urbain (OPAH/OPAH-RU et ORT)

Constats issus du diagnostic territorial :

Afin de répondre aux besoins de réhabilitation et de résorption des situations de mal-logement identifiées, la Communauté de communes s'est d'ores et déjà saisie de ces enjeux au travers de deux OPAH mises en œuvre entre 2019 et 2024 :

- Une OPAH généraliste déployée sur l'ensemble du territoire avec un bilan très positif pour les volets adaptation au vieillissement et amélioration thermique, une atteinte moindre pour l'objectif de résorption de l'habitat dégradé. Sur la période 2019-2022, la quasi-totalité des personnes ayant bénéficié du dispositif étaient des propriétaires occupants.
- Une OPAH renouvellement urbain déployée sur les centres-bourgs de 7 communes, dont les objectifs n'ont pas été atteints, notamment en raison de difficultés de communication durant la période de la crise sanitaire. Des difficultés ont été rencontrées pour capter les propriétaires bailleurs, notamment face aux objectifs plus importants fixés pour ce public dans le cadre de l'OPAH-RU. Des aides complémentaires incitatives pour le ravalement de façades ont été ciblées sur le périmètre du dispositif, avec un bilan également mitigé.

En parallèle des dispositifs d'OPAH, une convention d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) a été signée avec les communes du Lion d'Angers, Champigné et Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou), Miré, Vern-d'Anjou (Erdre-en-Anjou), Bécon-les-Granits et Le Louroux-Béconnais (Val d'Erdre-Auxence).

Enfin, depuis en 2022, une Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique (PTRE), guichet unique d'information sur les aides à la rénovation pour entreprises et particuliers, est déployée sur le territoire, permettant une communication et un accompagnement des ménages accrus.



Enjeux identifiés :

Au regard des résultats des deux OPAH, l'accompagnement le soutien technique et financier des propriétaires occupants pour l'amélioration des performances thermiques de leurs biens devra être poursuivi. La lutte contre la précarité énergétique pourrait être poursuivie en assurant la continuité des campagnes de communications menées sur le territoire dans le cadre de l'OPAH généraliste, en collaboration avec les élus et partenaires institutionnels. Une réflexion sur la nécessité de pérenniser le dispositif d'OPAH spécifique en renouvellement urbain pourra être initiée. En parallèle, la visibilité des aides et démarches administratives pour accéder à la rénovation devra être garantie, notamment pour le dispositif de défiscalisation Denormandie dans l'ancien sur le périmètre de l'ORT.



Opération propre à CCVHA : rénovation de façade (extrait plaquette d'information OPAH)

Garantir la qualité des divisions réalisées dans l'existant et limiter les situations de mal-logement pour des locataires du parc privé

Constats issus du diagnostic territorial :

En parallèle à la tension croissante sur le marché immobilier, les élus du territoire ont identifié une hausse croissante des divisions de logements pour une mise en location au sein du parc privé, notamment sur les polarités du Lion d'Angers et de Châteauneuf-sur-Sarthe. Certaines divisions réalisées ne sont pas en accord avec les règles de décence et de dignité définies par la loi en matière de superficie, surfaces, installations ou présentent un risque pour la santé de leur occupant.

Enjeux identifiés :

La création spontanée de logements au sein du parc existant répond à un besoin des ménages, cependant la qualité des divisions réalisées doit être garantie. Afin de limiter les situations de mal-logement et la location de biens par des propriétaires bailleurs indécents, une veille de l'évolution des situations de division sur le marché pourra être réalisée. Une réflexion sur la mobilisation d'outils de contrôle des divisions pourra également être initiée sur les communes où ce phénomène constitue une problématique.



AXE 3 : DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE POUR LIBERER LES MENAGES CAPTIFS A CHAQUE ETAPE DU PARCOURS RESIDENTIEL

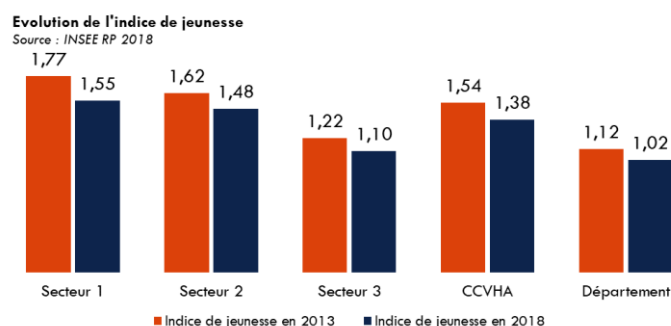
Préambule : Dans le cadre des réunions de travail d'élaboration du PLH, élus et partenaires ont identifié des situations de rupture au sein des parcours résidentiels des ménages. Ces situations de mal-logement ou de difficulté peuvent résulter de phénomènes conjoncturels (hausse des prix de l'immobilier, vieillissement de la population) ou structurels (inadéquation du parc de logements aux besoins des ménages). Cet axe cible les enjeux stratégiques identifiés par la collectivité pour développer une offre locale de logements adaptée et résiliente.



Résidence « Les Charmes » à Saint-Augustin-desBois . Crédit photographique : MERC/AT

Anticiper le vieillissement de la population pour la durée du PLH : poursuivre le développement neuf et l'adaptation de l'offre à destination des séniors, en priorité sur les polarités

Constats issus du diagnostic territorial :



Le profil de la population demeure familial et jeune, avec en moyenne 138 personnes de moins de 20 ans pour 100 séniors de 60 ans et plus (indice de jeunesse de 1,38 selon l'INSEE). L'équilibre générationnel des secteurs 1 et 2 demeure fortement excédentaire pour des populations jeunes et familiales. En lien avec un profil moins familial, le secteur 3 se démarque par un indice de jeunesse moins élevé que les autres secteurs des Vallées du Haut-Anjou. Cependant, avec un indice à 1,1 le profil du secteur reste marqué par la jeunesse de sa population. Le diagnostic territorial a permis d'identifier une tendance de vieillissement rapide avec une hausse de la part des séniors de 60 ans et plus au sein de la population (22 % de la population en 2019, soit 3 points de plus par rapport à 2013.)





Enjeux identifiés :

La jeunesse actuelle de la population ne doit pas masquer l'enjeu d'anticipation du vieillissement de la population pour la durée du PLH et au-delà. L'accompagnement du parcours résidentiel des séniors concerne en priorité les polarités où le vieillissement est plus marqué, et notamment la commune des Hauts-d'Anjou qui poursuit sa politique de diversification de son offre de logements à destination du public séniors (notamment à Champigné via la livraison de 18 logements en habitat inclusif en 2022, en gestion par l'association 1000 feux). La construction neuve pourrait continuer de constituer un levier pour proposer une offre adaptée pour un public sénior autonome mais qui souhaiterait bénéficier d'un logement plus conforme à ses besoins en matière de superficie, d'entretien et de localisation géographique, à l'instar d'un produit T3 à proximité des services et commerces des centres-bourgs.

Enfin, dans la continuité du volet autonomie de l'OPAH généraliste déjà déployée sur le territoire, le PLH constitue une opportunité pour s'interroger sur l'intervention au sein du parc existant, en favorisant les actions permettant d'aider les ménages à adapter leur logement en vue d'une perte d'autonomie.

Anticiper les besoins des personnes en situation de handicap au sein d'opérations d'habitat inclusif

Constats issus du diagnostic territorial :

Depuis 2016, le nombre d'allocataires de l'aide aux adultes handicapés a augmenté de 20 % sur le territoire, soit 70 allocataires supplémentaires. Au total, 419 allocataires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), versée par la CAF sont recensés sur le territoire soit 1,15 % des ménages de la Communauté de communes.

Le territoire dispose d'une offre conséquente à destination du public, avec 3 structures dédiées à l'accueil des adultes de plus de 20 ans en situation de handicap soit un total de 96 places en hébergement. L'ensemble de ces structures est localisé sur la commune des Hauts-d'Anjou répondant ainsi en partie aux besoins générés par la présence des deux Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT), accueillant au total 85 salariés :

- La Résidence de la Niel (groupe IPOLAIS) à Champigné : 21 places au total dont 20 places d'accueil permanent avec hébergement permanent et une place en hébergement temporaire,
- La résidence Beauséjour-Papillons à Châteauneuf-sur-Sarthe (69 places),
- L'UPHV les ACACIAS, établissement associatif dédié aux personnes âgées dispose également 9 places dédiées au public en situation de handicap, âgé ou vieillissant.

Enjeux identifiés :

Les besoins en hébergement et en logement des personnes en situation de handicap physique ou cognitif pourront être anticipés lors de la réalisation d'opérations d'habitat inclusif. Durant la période exécutoire du PLH, le dialogue avec les partenaires locaux pourrait permettre de cibler et quantifier l'évolution des besoins en logement et hébergement pour le public (associations, professionnels du médico-social et responsables des infrastructures existantes sur le territoire). Des projets sont en cours de réflexion / montage sur certaines communes (partenariat avec l'ADAPEI au Louroux-Béconnais sur l'opération de la reconversion de la caserne).



Développer l'offre locative sociale à destination des ménages les plus fragiles et initier une réflexion sur les réponses aux situations d'urgence

	Allocataires	Volume RSA	Part RSA
Secteur 1	2623	116	4,4%
Erdre-en-Anjou	1022	43	4,2%
Val d'Erdre-Auxence	848	39	4,6%
Bécon-les-Granits	480	24	5,0%
Saint-Augustin-des-Bois	209	10	4,8%
Saint-Sigismond	64	0	0,0%
Secteur 2	1931	87	4,5%
Le Lion-d'Angers	994	46	4,6%
Grez-Neuville	213	9	4,2%
Chambellay	77	0	0,0%
Chenillé-Champteussé	54	0	0,0%
Thorigné-d'Anjou	212	8	3,8%
La Jaille-Yvon	52	0	0,0%
Montreuil-sur-Maine	121	7	5,8%
Sceaux-d'Anjou	208	17	8,2%
Secteur 3	2030	171	8,4%
Les Hauts-d'Anjou	1700	142	8,4%
Juvardeil	134	12	9,0%
Miré	196	17	8,7%

Allocataires du RSA en 2021. Source : Données CAF

Constats issus du diagnostic territorial :

Plus de la moitié des demandeurs de logements sociaux du territoire disposent de ressources très modestes : 59% sont éligibles au logement PLAI. A l'échelle intercommunale, 2 239 personnes disposent de ressources inférieures au seuil de pauvreté (FILOCOM 2017). Au total, 5,7% des ménages de l'intercommunalité bénéficient du RSA (374 allocataires). Le secteur 3 est caractérisé par la part la plus importante d'allocataires au sein de la population (8,4 %). Les situations de fragilité sont particulièrement observées chez les locataires du parc privé. Une partie du parc privé a ainsi une vocation sociale de fait.

Au total, 22 places sont disponibles à destination d'un public d'adultes en situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme :

- La maison relais « Brin Espoir » à Erdre-en-Anjou (10 places) dédiée à tout public en difficulté,
- « Les Sources » au Lion d'Angers (12 places) gérées par l'association « Abri de la Providence ».

Enjeux identifiés :

Si les situations d'extrême précarité sont restreintes sur le territoire, le PLH constitue une opportunité pour initier une réflexion sur les modalités de création d'une offre adaptée pour ce public, au regard de la structuration multipolaire du territoire. Des opportunités de mise en réseau avec les structures d'hébergement des intercommunalités adjacentes pourraient également être évaluées afin de répondre aux besoins de publics dont les solutions sont aujourd'hui réduites sur le territoire : les personnes victimes de violences intrafamiliales, des jeunes présentant troubles psychiques, addictions, ou des personnes sans domicile fixe.

En parallèle, la production de logements sociaux à un loyer abordable, notamment à destination d'un public très modeste devra être poursuivie, au regard du certain profil socio-économique précarisé des demandeurs.

Faciliter le parcours résidentiel des jeunes, notamment actifs sur le territoire

Constats issus du diagnostic territorial :



La résidence Alphonse Cochard au Lion d'Angers, crédit photographique : MERC/AT

Plus de 16 % de la population est composée de jeunes âgés de 15 à 29 ans. La structuration du parc de logements, principalement constitué de grandes maisons en propriété occupante (6 % de T1 et T2), ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins des jeunes en début de parcours résidentiel. Les alternatives dans le parc locatif social et privé sont limitées compte-tenu des tensions qui s'exercent sur ces deux segments. Ce constat limite la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire, notamment pour des jeunes actifs. Cette contrainte a été identifiée par les employeurs du territoire, et communiquée aux élus, notamment sur la commune des Hauts-d'Anjou dont les zones d'activité sont en développement. Le Lion d'Angers localise une résidence Habitat Jeunes dédiée à l'hébergement de ce public. Au total 14 T1, 4 T1 bis et 3 T2 sont mis en location dans la résidence Alphonse Cochard gérée par l'association L'Iliade. La structure est en flux tendu depuis son ouverture et multiplie les refus chaque année, notamment auprès d'un public qui ne relève pas de ses compétences d'accueil (source : Entretien avec la structure).

Enjeux identifiés :

Le PLH doit permettre de définir des objectifs de programmation de logements en petites typologies, afin de répondre aux besoins des jeunes. La localisation de cette offre devra être ciblée en priorité sur les communes où la demande sociale et la demande exprimée par les ménages est la plus importante : à court terme sur les polarités du Lion d'Angers, de Val d'Erdre-Auxence et des Hauts-d'Anjou. Les opportunités de création de places d'hébergement supplémentaires à destination du public, en diffus ou en structure pourront être initiées. Le développement de l'activité économique sur les bassins d'emplois des intercommunalités adjacentes doit également être anticipé. A court terme, l'extension de l'entreprise Manitou à Candé pourrait engendrer une hausse des besoins en logements notamment sur La Cornuaille (Val d'Erdre-Auxence). Le dialogue avec les principaux employeurs du territoire devra être poursuivi afin de cibler les besoins exacts des actifs au regard de leurs contrats de travail et durée d'activité sur le territoire.

La collectivité s'est d'ores et déjà mobilisée pour répondre à ces enjeux via le lancement d'une étude pilotée par l'URHAJ en novembre 2022. Les conclusions de l'étude permettront de réorienter et cibler l'offre à développer pour répondre aux besoins des jeunes notamment sur le montage juridique / opérationnel le plus en adéquation avec les besoins du territoire et les capacités à faire des différents acteurs concernés.





Poursuivre l'accompagnement des familles des Gens du Voyage

Constats issus du diagnostic territorial :

Le territoire localise deux aires à destination du logement des Gens du voyage pour un total de 11 places. La gestion des deux aires est assurée en régie par la Communauté de communes.

- L'aire de Châteauneuf-sur-Sarthe (3 emplacements, 6 places), située au lieu-dit Le Boutigner, route de la Gare accueille des ménages sédentarisés, bien qu'elle n'ait vocation qu'à accueillir du public que sur une durée limitée. Des travaux devront être réalisés sur l'aire lors de sa libération.
- L'aire du Lion d'Angers, située route de Gêné (RD 184) dispose de 5 emplacements soit 5 places. Des travaux de réhabilitation et d'extension seront réalisés au sein de l'aire en 2026 ;
- Une aire de 10 emplacements (20 places) sera ouverte au public à Val d'Erdre-Auxence le en mai 2023.

Des projets sont en cours de définition sur plusieurs communes :

- Un projet de sédentarisation via de l'habitat adapté est en cours depuis l'été 2018 à Châteauneuf-sur-Sarthe, en partenariat avec PODELIHA.
- Un terrain a été identifié à Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou), route de Juardeil, pour réaliser un projet d'habitat adapté, en concertation avec les familles, les pilotes du SDAHGDV, et une participation financière de la CCVHA.

Par ailleurs, la Communauté de communes a sollicité la commune d'Erdre-en-Anjou afin de désigner un terrain pouvant accueillir un dispositif d'accueil des Gens du voyage. Le SDAHGDV prescrit la création d'une structure dédiée à l'accueil du public localement car la commune localise plus de 5 000 habitants. Selon le service de coordination du SDAHGDV, il serait nécessaire de réaliser un diagnostic des flux et situations d'itinérances effectives sur la commune. Ce diagnostic permettrait d'identifier les besoins réels des ménages pour apporter une réponse adéquate sur le territoire.

Des occupations de terrains privés non conformes aux règles d'urbanisme ont été recensées sur le territoire, notamment sur les communes des Hauts-d'Anjou, de Saint-Augustin-des-Bois, Val d'Erdre-Auxence et du Lion d'Angers.

Enjeux identifiés :

Le recours à un prestataire externe pour la gestion des aires d'accueil, (marché lancé en 2022) devrait permettre d'améliorer la proximité des gestionnaires avec les ménages locaux, et la qualité de vie des familles. En accord avec le SDAGDV 2018-2023, l'EPCI s'est engagé dans la réalisation et le suivi d'un projet social local mené par le CIAS sur les aires d'accueil, avec trois axes majeurs : l'accès à la scolarisation, à la santé et la lutte contre les discriminations. L'accompagnement des ménages des aires se réoriente vers une autonomisation de leur vie sur le site, notamment en matière de l'acquittement de leurs factures d'électricité et d'eau, avec la transition d'un système « au forfait » vers un système « au réel ».

Face à ses obligations légales, le territoire mène une réflexion active pour créer des dispositifs d'accueil complémentaires à l'aire d'accueil comme des haltes de courte durée, ou pour un ancrage territorial sur le long terme, via des projets d'habitat adaptés. La création de ces haltes de courte durée correspond à une obligation réglementaire. Cette réflexion vers l'adéquation de l'offre proposée sur le territoire avec les besoins des ménages doit permettre de limiter les situations d'occupation illégales de terrains. L'accompagnement des communes dans la réalisation de ces projets devra être poursuivie durant le PLH. Enfin, les services départementaux responsables du SDAGDV ont identifié un enjeu d'amélioration du dialogue entre la collectivité et les ménages afin d'anticiper les besoins en logements de ce public. L'opérateur départemental Voyageurs 49 pourrait constituer un interlocuteur stratégique pour la mise en œuvre de séquences d'animation et de sensibilisation sur le territoire.



AXE 4 : ADOPTER UNE GOUVERNANCE DU PLH QUI FAVORISE LA TRANSVERSALITE ENTRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT INTERCOMMUNALE ET L'URBANISME REGLEMENTAIRE

Préambule : Le Programme Local de l'Habitat définit une feuille de route politique et une programmation résidentielle afin de garantir le développement équilibré de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou. Le document constitue un cadre de dialogue et un contrat d'engagement entre les acteurs locaux de l'habitat, les partenaires et les élus des différentes communes. Cet axe a pour vocation de définir les modalités de gouvernance de la CCVHA pour atteindre ces objectifs.



Crédit photographique : Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou

Permettre la comptabilité entre la démarche PLH et celle du PLUi

Le Programme Local de l'Habitat constitue une opportunité pour adopter une politique du logement et de l'habitat partagée par l'ensemble des communes du territoire. Le document a vocation à constituer un contrat d'engagement entre les élus du territoire, dont les objectifs seront déclinés de façon réglementaire et opérationnelle lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le futur PLUi devra ainsi être en compatibilité avec les objectifs qualitatifs et quantitatifs définis par le PLH.

Accompagner les élus sur leurs projets d'aménagement afin de garantir la maîtrise de l'urbanisation de leur commune

La CCVHA a vocation à apporter un accompagnement technique aux communes dans la réalisation de leurs projets d'aménagement, notamment pour les opérations structurantes. Cette démarche de conseil doit permettre de garantir le développement harmonieux des communes au regard de leur statut au sein de l'armature territoriale.

Se doter d'une feuille de route de l'habitat exécutoire, itérative et partagée (réaliser des bilans et un suivi régulier des indicateurs pour un document exécutoire/communication)

Le Programme Local de l'Habitat doit constituer une opportunité pour consolider la gouvernance de la politique de l'habitat intercommunale et fédérer durablement les communes autour des enjeux de développement territorial, en réponse aux évolutions socio-démographiques et écologiques contemporaines.

Cet enjeu nécessite de mettre en œuvre des séquences de bilan annuelles et à mi-parcours entre les communes et la CCVHA, afin de garantir l'adéquation entre le développement quantitatif et qualitatif du parc de logements des communes et les objectifs fixés par le PLH.





Répondre aux obligations réglementaires en matière de veille sur le marché immobilier et au sein du parc de logements

Le déploiement d'un observatoire de l'habitat et du foncier durant la période exécutoire du PLH doit permettre de faciliter le suivi de l'ensemble des thématiques de l'habitat : analyses du marché immobilier, évolution de la vacance, consommation foncière, suivi des espaces urbanisés et à urbaniser.

Les nouvelles prérogatives réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) nécessiteront de développer les actions du volet observatoire du foncier du PLH. Selon l'article L 302-1 du CCH, l'observatoire portera notamment une attention particulière au recensement des friches constructibles, des locaux vacants, des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme, des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.





ANNEXES

LISTE DES SIGLES UTILISES

A.A.H. : Allocation Adulte Handicapé
A.D.I.L. : Agence Départementale d'Information sur le Logement
A.L.F. : Allocation de Logement Familiale
A.L.S. : Allocation de Logement Sociale
A.L.U.R. : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi)
A.N.A.H. : Agence Nationale de l'Habitat
A.P.L. : Aide Personnalisée au Logement
B.A.N. : Base Adresse Nationale
B.B.C. : Bâtiment à Basse Consommation
B.R.D.E. : Bas Revenus Dépenses Elevées
B.R.S. : Bail Réel Solidaire
C.A.F. : Caisse d'Allocation Familiale
C.C. : Communauté de Communes
C.C.M.S.A. : Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole
C.D. : Conseil Départemental
C.G.D.D. : Commissariat Général au Développement Durable
C.I.A. : Convention Intercommunale d'Attributions
C.I.L. : Conférence Intercommunale du Logement
C.N.A.F. : Caisse Nationale d'Allocation Familiale
C.N.A.V. : Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse
C.O.S. : Coefficient d'occupation des Sols
C.R.D.S. : Contribution au Remboursement de la Dette Sociale
C.R.H.H. : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
C.S.G. : Contribution Sociale Généralisée
D.G.F.i.P. : Direction Générale des Finances Publiques
D.I.A. : Déclaration d'Intention d'Aliéner
D.P.E. : Diagnostic de Performance Energétique
D.V.F. : Données des Valeurs Foncières
E.H.P.A.D. : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
E.L.A.N. : Engagement pour le Logement et l'Aménagement Numérique (loi)
E.N.L. : Engagement National pour le Logement (loi)
E.P.C.I. : Etablissement de Coopération Intercommunale
E.S.A.T. : Etablissements et Services d'Aide par le Travail
F.I.L.O.C.O.M. : Fichier des Logements par Communes
F.I.N.E.S.S. : Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux
F.I.L.O.S.O.F.I. : Fichier Localisé Social et Fiscal
H.L.M. : Habitation à Loyer Modéré
I.N.S.E.E. : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
L.L.S. : Logement Locatif Social
L.O.V. : Loi d'Orientation pour la Ville
L.O.V.A.C. : Logement Vacant (base de données)
M.I.G.C.O.M. : Migration résidentielle (base de données de l'INSEE)
O.N.P.E. : Observatoire National de la Précarité Energétique
O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
O.P.A.H.-R.U. : Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbaine



O.R.T. : Opération de Revitalisation de Territoire
P.A.C. : Porter à Connaissance
P.D.H.H. : Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement
P.I.G. : Programme d'Intérêt Général
P.L.A.I. : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
P.L.H. : Programme Local de l'Habitat
P.L.I. : Prêt Locatif Intermédiaire
P.L.S. : Prêt Locatif Social
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.L.U.I. : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
P.L.U.S. : Prêt Locatif à Usage Social
P.O.S. : Plan d'Occupation des Sols
P.P.P.I. : Parc privé potentiellement indigne
P.R.A.P.S. : Programme Régional d'Accès à la Prévention et aux Soins
P.R.S. : Plan Régional Santé
P.S.L.A. : Prêt Social Location-Accession
P.S.T. : Projet Social de Territoire
P.T.Z. : Prêt à Taux Zéro
R.N.I.C. : Registre National d'Immatriculation des Copropriétés
R.P. : Résidence principale
R.P.L.S. : Répertoire sur le Parc Locatif Social
S.CO.T. : Schéma de Cohérence Territorial
S.D.A.H.G.V. : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
S.I.A.O. : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
S.I.T.A.D.E.L. : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux
S.N.E. : Système National d'Enregistrement de la demande de logements
S.R.U. : Solidarité et Renouvellement Urbain
S.T.A.T.I.S.S. : Statistiques et Indicateurs de la Santé et du Social
T.E.E. : Taux d'Effort Énergétique
U.P.H.V. : Unité pour Personnes Handicapées Vieillissantes
U.R.H.A.J. : Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes
Z.A.N. : Zéro Artificialisation Nette

