



Le partenariat local pour développer l'offre sociale sur les communes déficitaires SRU



Cadol du 3 juillet 2025

Depuis 2000, le partenariat local dans la définition et la mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat a beaucoup évolué notamment avec la mise en place des délégations de compétence de gestion des aides à la pierre de l'Etat. Nous verrons au travers de l'exemple angevin, la richesse et les enjeux de la collaboration locale pour développer l'offre de logements sociaux.

Evolution sur Angers Loire Métropole (ALM) décennie 2015-2025 (2015 en réf à la Loi Notre)

CONSTATS

 (+0,8%/an) +  (+ de 2 000 emplois/an sur ALM, dont 1 600/ an sur Angers)

 des prix de vente (+50%) + des loyers à la relocation ( -24%)

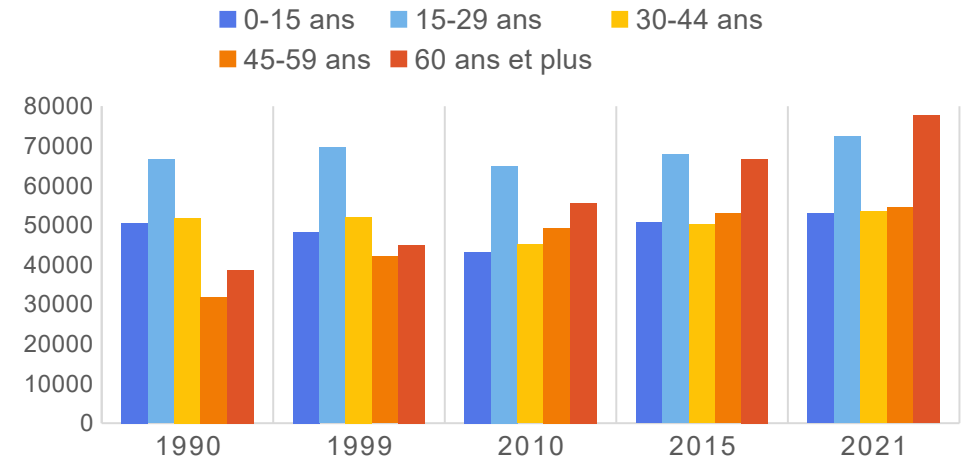
 des demandes de logement social (+53% + 6 400 demandes) (demande externe (+72% + 4 600 demandeurs))

= Des besoins en logements sur tous les segments du parc pour permettre les parcours résidentiels

ENJEUX

- Trouver le juste équilibre emploi-habitat pour loger les actifs du territoire et limiter les migrations pendulaires
- Proposer une offre de logements abordable et diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels
- Améliorer et préserver le parc existant
- Permettre un développement complémentaire de l'offre existante
- Veiller à l'équilibre territorial du peuplement en matière répartition de la production de logements sociaux

Evolution du nombre d'habitants par tranche d'âge (1990-2021)

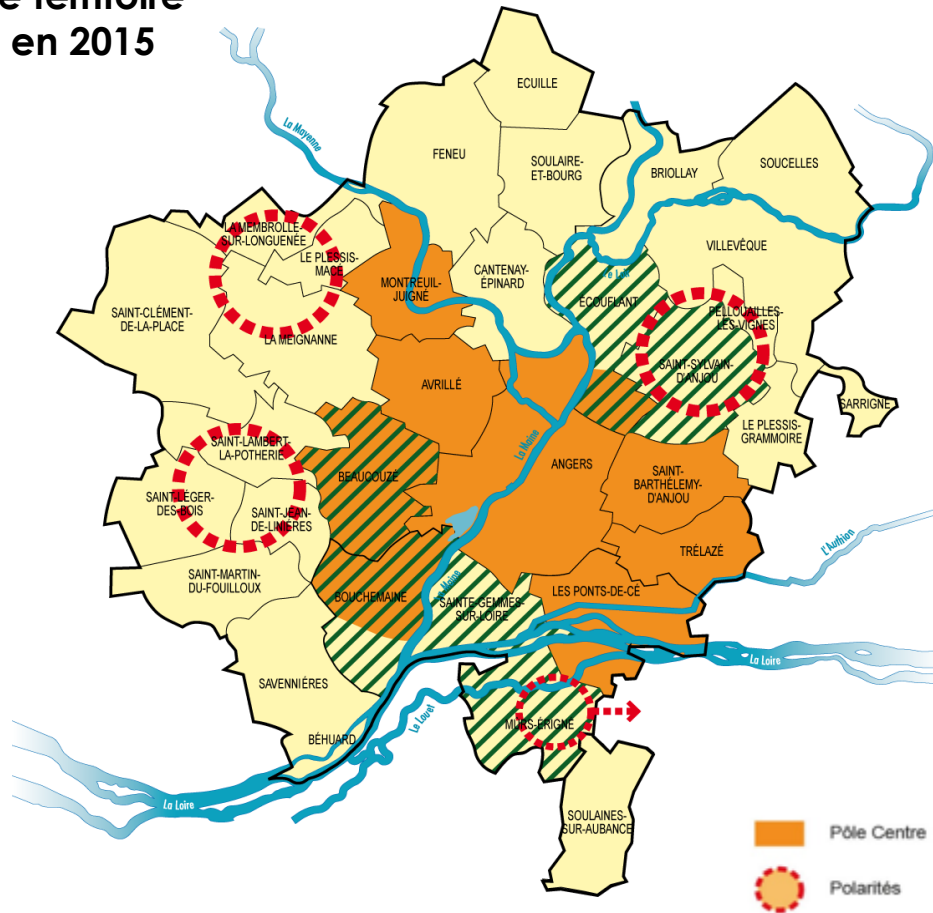


Evolutions géographiques et administratives d'Angers Loire Métropole en 10 ans

ENJEUX

- Se saisir de l'opportunité de la transformation d'ALM, d'agglomération en communauté urbaine et des communes nouvelles
- Intégrer les politiques de peuplement au cœur de la planification
- Mieux répartir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements en cohérence avec les enjeux de rattrapage SRU et des dynamiques des polarités PLH / SCOT

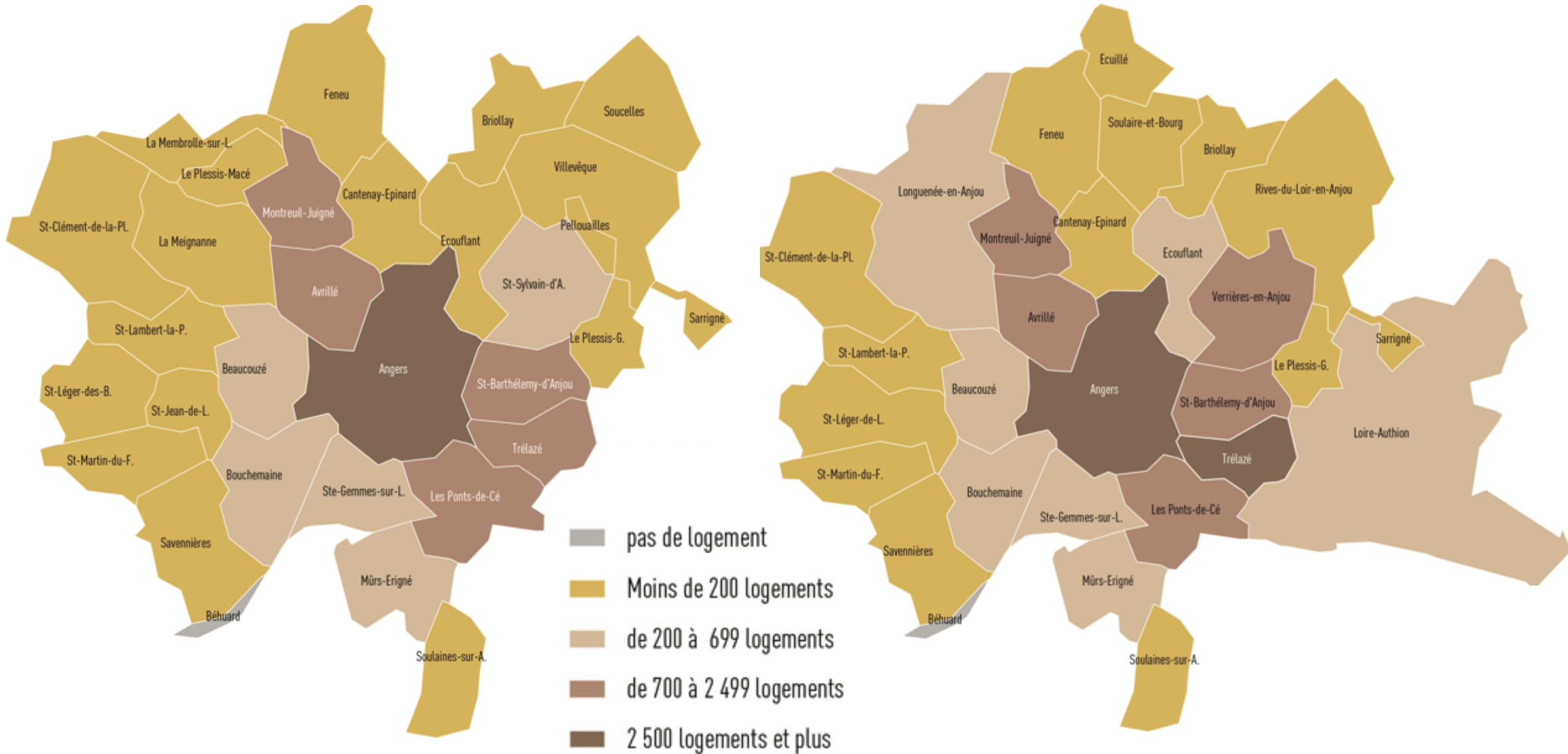
Le territoire en 2015



Le territoire en 2025



Répartition du parc public 2002 / 2024 – cartes réalisées par l’Aura sources DREAL RPLS

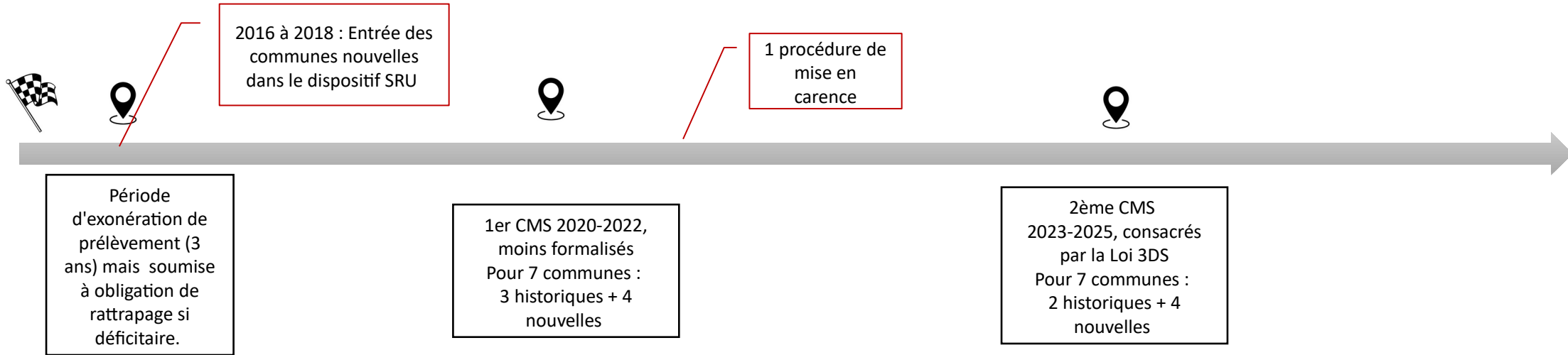


Les communes déficitaires en 2015 et en 2025 (au 1^{er} janvier 2014 et 2024)

Antériorité SRU	Commune	Taux SRU 2014	Logts retenus SRU au 01/01/2014	Logement des bailleurs RPLS au 01/01/2014
Commune Historique	Angers	37,84%	29 265	25 321
Commune Historique	Avrillé	25,45%	1 554	1 212
Commune Historique	Beaucouzé	15,17%	303	311
Commune Historique	Bouchemaine	13,41%	355	312
Commune Historique	Ecouflant	13,20%	210	247
Commune Historique	Les-Ponts-de-Cé	26,80%	1 475	1 301
Commune Nouvelle	Loire-Authion	NC	NC	NC
Commune Nouvelle	Longuenée-en-Anjou	NC	NC	NC
Commune Historique	Montreuil Juigné	33,00%	1 003	918
Commune Historique	Murs-Erigné	14,59%	352	350
Commune Nouvelle	Rives-du-Loir-en-Anjou	NC	NC	NC
Commune Nouvelle	Saint Léger-de-Linières	NC	NC	NC
Commune Historique	Saint-Barthélémy-d'Anjou	38,31%	1 585	1 515
Commune Historique	Sainte-Gemmes-sur-Loire	20,00%	316	222
Commune Historique	Trélazé	37,21%	2 108	1 940
Commune Historique	Saint-Sylvain-d'Anjou	21,97%	403	316

Antériorité SRU	Communes	Taux SRU 2024	Logts retenus SRU au 01/01/2024	Logts des bailleurs RPLS au 01/01/2024
Commune Historique	Angers	39,15%	29 966	25 900
Commune Historique	Avrillé	25,44%	1 694	1 423
Commune Historique	Beaucouzé	21,81%	491	455
Commune Historique	Bouchemaine	16,44%	450	396
Commune Historique	Ecouflant	25,56%	504	455
Commune Historique	Les-Ponts-de-Cé	31,36%	1 803	1 553
Commune Nouvelle	Loire-Authion	12,77%	829	529
Commune Nouvelle	Longuenée-en-Anjou	17,37%	421	304
Commune Historique	Montreuil Juigné	35,73%	1 037	907
Commune Historique	Mûrs-Erigné	23,56%	633	578
Commune Nouvelle	Rives-du-Loir-en-Anjou	8,82%	196	162
Commune Nouvelle	Saint Léger-de-Linières	12,98%	185	161
Commune Historique	Saint-Barthélémy-d'Anjou	41,22%	1 757	1 599
Commune Historique	Sainte-Gemmes-sur-Loire	23,37%	368	238
Commune Historique	Trélazé	48,39%	3 128	2 674
Commune Nouvelle	Verrières-en-Anjou	31,47%	1 076	949

Les communes nouvelles : étapes vers la mise en œuvre pleine et entière du dispositif



Quelques chiffres sur la situation des communes nouvelles lors des 1ers CMS en 2020 et en 2025 fin des 2nd CMS :

ALM + 93,22%

2020 = 2,36

2025 = 4,56

Les 4 communes nouvelles +14,29%

2020 = 7

2025 = 8,5

Tension sur la demande locative sociale	2020			2025		
	Demande externe	Demande satisfaite externe	Tension	Demande externe	Demande satisfaite externe	Tension
Loire-Authion	137	33	4	173	20	9
Longuenée en Anjou	68	7	10	82	14	6
St Léger de Linières	38	10	4	57	6	10
Rives du Loir en Anjou	38	4	10	62	7	9

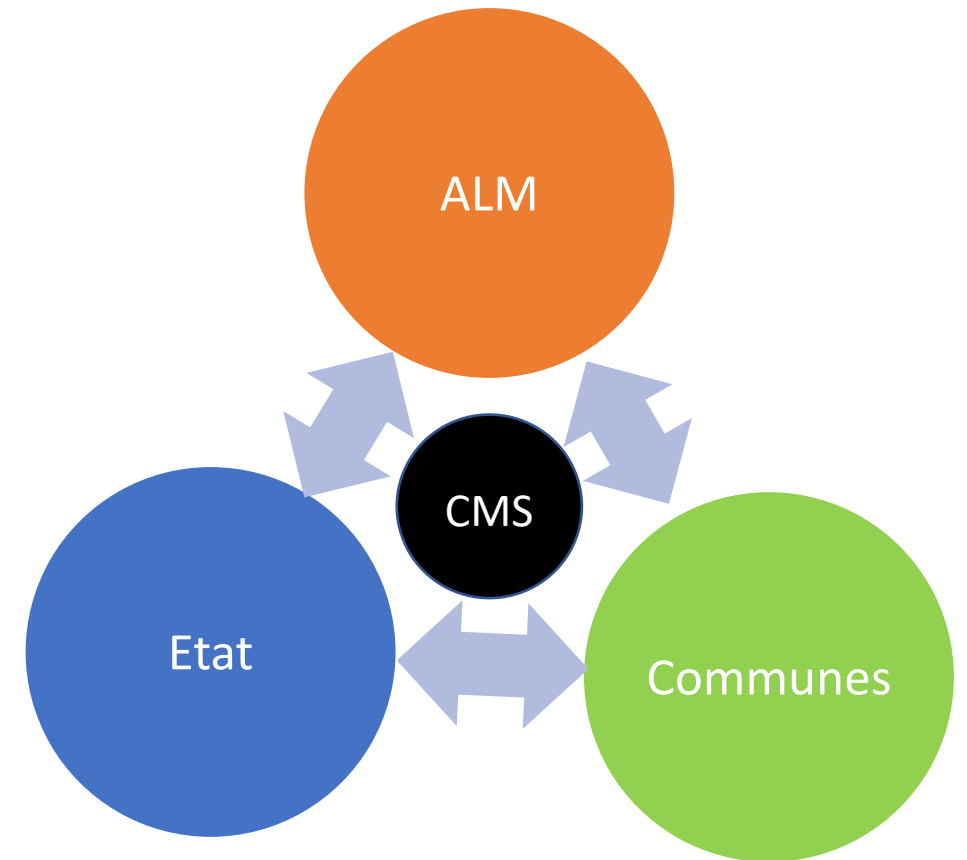
De relations bilatérales vers à une coopération tripartite

Avant les communes nouvelles



Echanges bilatéraux autour des aides à la pierre (délégation de type 3)

Echanges bilatéraux dans le cadre du PLU-I et programmation des aides à la pierre. 1ers échanges sur la politique de peuplement (2015)



Depuis les communes nouvelles

Gouvernance & partenariat pour la mise en œuvre opérationnelle des CMS



Les CMS prévoient des modalités de gouvernance, de pilotage et d'animation, suivi opérationnel. Ils sont adaptés à chaque commune : l'intensité d'accompagnement est variable.



La définition de la liste des opérations prévisionnelles et les actions entérinées dans le CMS donnent une feuille de route sur le triennal

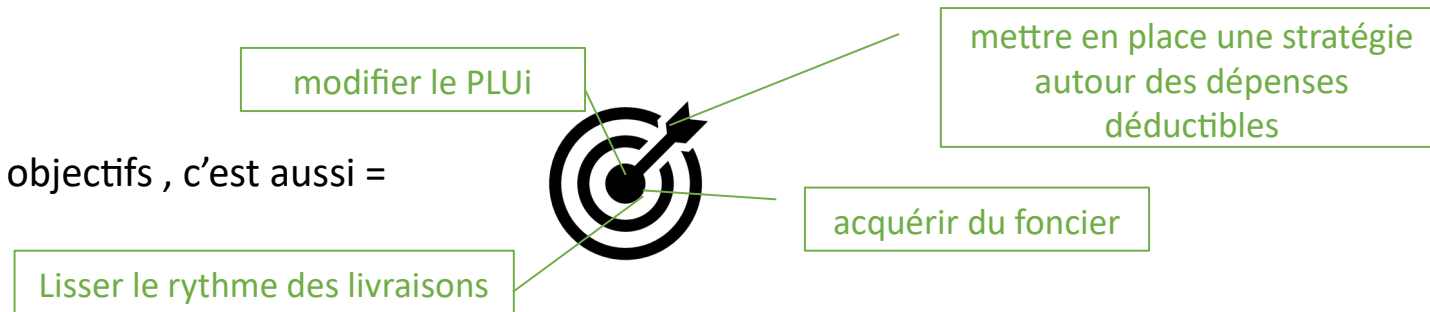


La programmation des opérations au titre des aides à la pierre est un moment clé de dialogue entre le délégataire, les bailleurs et les communes. Autant sur le neuf que sur l'ancien. (définition de la nature du financement).



Les conditions de développement peuvent être perturbées et appellent à une vigilance plus accrue pour conserver l'équilibre qualitatif des opérations.

Planifier l'atteinte des objectifs , c'est aussi =



- Les bilans annuels des CMS : temps de dialogue et d'alerte sur le niveau d'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs des objectifs de rattrapage: équilibre entre les financements, montant du prélèvement et des dépenses déductibles, la procédure de carence et ses conséquences, projection sur le triennal suivant.
- Lieu d'écoute des élus sur les actions mises en œuvre, les contraintes et leurs difficultés (techniques, financières et sociales)

Bilan : une évolution quantitative favorable


En moins d'une dizaine d'année, les communes nouvelles ont véritablement pris en compte la création d'une offre conventionnée dans la construction et, dans une moindre mesure la réhabilitation. Entre 2020 et 2024, les inventaires recensent 273 logements supplémentaires.

Ce sont essentiellement des logements locatifs sociaux, ils représentent près de **18% de l'offre aidée au titre du parc public durant cette période.**


Communes nouvelles	Inventaire au 01/01/2020	Inventaire au 01/01/2024	% au 01/01/2020	% au 01/01/2024	nombre de logements manquants au 01/01/2020	nombre de logements manquants au 01/01/2024
Loire-Authion	735	829	11,05%	12,8%	596	469
Longuenée-en-Anjou	337	421	13,39%	17,4%	166	64
Rives-du-Loir-en-Anjou	140	196	6,36%	8,8%	300	249
Saint Léger-de-Linières	146	185	10,22%	13,0%	140	100

Bilan des 2èmes CMS / évaluation

Facteurs de réussite

- 
- ✓ Remettre les communes au centre de la démarche : rôle des communes sur cette compétence déléguée (foncier / financement / attribution...) Accompagnement / pédagogie / meilleure connaissance du LLS
 - ✓ Définition plus fine des programmations
 - ✓ Annexion des CMS 3DS au PLUIH comme un outil facilitateur pour les communes face aux promoteurs
 - ✓ Dynamique de développement : une commune qui se développe globalement construit aussi du logement social
 - ✓ Prélèvement & engagement de dépenses déductibles : de la pénalité à la mise en place d'une stratégie avec le délégataire
 - ✓ Mobilisation des outils d'urbanisme réglementaire : mise en place des secteurs de mixité sociale, + de densité
 - ✓ Autorisation de ventes HLM : un levier de régénération progressif de l'offre et de mixité des statuts d'occupation
 - ✓ Portage politique & technique des communes (élections locales)

Marges / axes de progrès & vigilances

- 
- ✓ Approfondir le travail autour de l'objectif qualitatif avec les bailleurs et les communes
 - ✓ Travailler à un meilleur cadencement des livraisons pour une meilleure prise en compte des populations nouvelles
 - ✓ Emporter les bailleurs dans la démarche, du montage financier aux attributions, pour limiter les échecs à l'appariement électif
 - ✓ Aménagement : l'éloignement des pôles d'emploi systématise la possession de plusieurs voitures : la réalisation de 2 places de stationnement peut compromettre le développement de l'offre locative sociale
 - ✓ Améliorer les dessertes en transports en commun et les mobilités douces
 - ✓ Développer un CIAS, mettre en place une solidarité unique (ex. tarif de cantine, de centre de loisir...)
 - ✓ Avoir une politique de loyer HLM cohérente avec les enjeux de production HLM... Et alignée sur les dispositifs incitatifs fiscaux

Le territoire en 2025 : Zonage A,B,C

Classement des communes par zones géographiques dites A/B/C et par zones de loyers HLM dites 1,2,3.

