

CC Anjou Bleu Communauté

1 Esplanade Antoine Glémain

Place du port - BP 50148

49501 Segré-en-Anjou Cedex

Tél : 02 41 26 51 27

Président : Gilles Grimaud

Date de création de l'EPCI : 1^{er} janvier 2017

Délibération d'arrêt du PLH : 16 décembre 2019

Validité du PLH : 2020-2026

Avancement du PLH : approuvé

Avec l'appui de : Guy Taïeb Conseil, Futur Ouest (2020) et de Repérage Urbain (2024)

Motif d'engagement : obligatoire

Présenté en bureau du CR2H le 14 février 2020

Bilan intermédiaire présenté en bureau du CR2H le 19 décembre 2024

Le territoire d'Anjou Bleu Communauté

La Communauté de communes (CC) se situe au nord-ouest du département de Maine-et-Loire et regroupe 11 communes. La population dépasse les 34 000 habitants. Depuis le 1^{er} janvier 2017, cet EPCI correspond au périmètre des CC du Canton de Segré, de la Région Pouancé-Combrée, de la Communauté Candéenne de Coopérations Communales, et la fusion de 25 communes en 2 communes nouvelles que sont Ombree d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu. Par ailleurs, le 1^{er} janvier 2018, la commune de Freigné a quitté l'EPCI en s'intégrant dans la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre en Loire-Atlantique.

L'EPCI est positionné à la croisée de plusieurs grandes agglomérations : Nantes, Rennes, Angers, Laval. Le territoire est détendu. Par ailleurs, le passé industriel lié à l'exploitation du fer et du schiste ardoisier constitue une particularité de l'Anjou Bleu.

Le territoire est couvert par :

- le SCOT 2017-2030 de l'Anjou Bleu qui couvre les CC Anjou Bleu Communauté (ABC) et Les Vallées du Haut Anjou ;
- le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH) 2020-2025 du Département de Maine-et-Loire ;
- le schéma d'accueil des gens du voyage 2018-2023.

Aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU).



Source : Admin express

DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH

Date : 27/01/2020

Données statistiques récentes

	Population municipale (INSEE-2021)	Evolution annuelle de la population municipale (INSEE, 2015-2021)	Nombre de logements (INSEE-2021)
Angrie	922	-0,40%	411
Armaillé	234	0,20%	152
Bourg-l'Evêque	765	0,50%	334
Bouillé-Ménard	234	-1,20%	126
Candé	2 818	-0,30%	1 431
Carbay	272	1,5	118
Challain-la-Potherie	792	-0,70%	435
Chazé-sur-Argos	1 049	-0,20%	453
Loiré	885	0,40%	437
Ombree d'Anjou	8 859	-0,20%	4 427
Segré-en-Anjou Bleu	17 699	0,1	8 640
TOTAL Anjou Bleu Communauté	34 529	0%	16 964



Anjou Bleu Communauté s'est engagée dans un PLUI qui devrait être approuvé courant 2026. Ce PLUI ne comprend pas de volet habitat. Le PLH et le PLUI sont deux documents cohérents et compatibles mais distincts.

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

- un ralentissement de la croissance démographique : 0,19% par an entre 2011 et 2016, contre 0,78% entre 1999 et 2010 ;
- une population relativement âgée (15,5 % de personnes âgées de 70 ans et plus) ;
- des niveaux de revenus assez modestes, inférieurs de 7 à 10 % à la moyenne nationale en fonction des secteurs ;
- un nombre de logements vacants en augmentation atteignant 1 600 logements (9,5 % du parc en 2015) avec une part importante de logements anciens ;
- une part importante de logements anciens de faible qualité énergétique (13,4% du parc avec une étiquette F ou G) ;
- deux tiers des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires, mais le poids du locatif n'est pas négligeable (18 % de locataires privés et 14 % de locataires HLM) ;
- un parc locatif social qui souffre d'une désaffection qui engendre de la vacance (6% des LLS) sur certains produits (T3 ou T4 en étages supérieurs des immeubles dépourvus d'ascenseur) ;
- une centaine de logements communaux dont 44 % sont vacants, 1/3 jugés en mauvais état et 1/4 destinés à la vente ;
- des loyers du locatif privé et du locatif social assez proches avec des risques de concurrence (5.2€/m² dans le LLS et 6.2 €/m² dans le privé) ;
- une baisse de la construction de logements neufs en passant de 233 logements en moyenne par an de 1999 à 2000, puis à 108 de 2010 à 2015, et à 56 de 2015 à 2018 ;
- une baisse qui impacte fortement la commercialisation des lotissements et alourdit les stocks (326 lots disponibles au 1^{er} janvier 2018, soit un délai d'écoulement des stocks de 12,5 ans) ;
- des prix de l'immobilier, abordables dans l'ensemble, en adéquation avec le niveau de ressources de la population, avec une demande axée sur certains produits (maisons de plain-pied avec jardins en accession et locatif, locatifs de petite taille) ;
- une offre en logement et en hébergement pour les publics spécifiques assez développés, mais des besoins ponctuels encore non couverts en direction des jeunes et des gens du voyage.

Le bilan à mi-parcours fait état des évolutions suivantes :

- Une stagnation de la population, (recul de 76 habitants en 6 ans) avec des disparités entre communes ;
- Un vieillissement de la population qui se poursuit avec la part des +65 ans représentant 22 % de la population en 2020 (20.8% en 2011). Un taux supérieur à la moyenne départementale et française (20 %) ;
- Un revenu moyen par foyer fiscal inférieur à la moyenne départementale et nationale : 25 282 € à ABC contre 28 619 € dans le Maine-et-Loire et 30 311 € en France. La médiane par unité de consommation de la Communauté de Communes est la plus faible du département en 2020 comparativement aux autres EPCI : 20 540 € sur ABC contre 21 790 € dans le Maine-et-Loire ;
- Un taux de pauvreté qui a augmenté entre 2017 et 2020, particulièrement chez les locataires du parc social ;
- Un nombre de logements vacants encore élevé (8.6% en 2021) mais qui diminue de manière significative en atteignant les objectifs de résorption annuelle du PDHH ;
- Dans le parc privé, 38 % des logements vacants le sont depuis plus de deux ans. Cette vacance de longue durée constitue 3.3% des logements du parc privé, soit 486 logements ; un niveau parmi les plus élevés de Maine-et-Loire (2.3%) ;
- 5.6% des logements locatifs du parc social sont vacants en 2022, soit une légère baisse par rapport à 2020 (6 %) ;
- Les prix moyens au m² entre logement locatif du parc privé et logement locatif du parc social amorcent un décalage : 7.9 €/m² en moyenne sur le parc privé d'Anjou Bleu Communauté en 2023 contre 5.26 €/m² en moyenne sur le parc social du territoire en 2022 (6.22 €/m² sur le parc récent de moins de 5 ans) ;
- Une augmentation nette du prix médian de vente au m² à la fois pour les maisons et appartements depuis 2020 ;
- 64 % des ménages sont constitués d'une ou deux personnes ;
- Des jeunes familles moins nombreuses entre les deux derniers recensements : la part des 0-17 ans et des 25-39 ans a diminué entre 2014 et 2020 ;
- Les logements éconobien (E) représentent 45 % des DPE réalisés depuis juillet 2021, taux plus élevé que celui de Maine-et-Loire (34 %) et de France (39 %) ;
- Deux tiers des occupants sont propriétaires de leur résidence principale, 18.8 % sont des locataires du parc privé et 14.1% du parc social ;
- Une baisse de la part du parc social ces dernières années dans un territoire où certains indicateurs révèlent une précarité plus élevée que dans le reste du département ;
- La demande locative sociale évolue entre 2018 et 2023 avec une hausse de la demande de petits logements : 39 % de la demande en cours au 1er janvier 2023 correspond à des T1 et T2 contre 34 % au 1er janvier 2018. Une tendance à vérifier pour adapter la typologie du parc social ;
- Un besoin accentué de T1 et T2 confirmé par l'analyse des demandes satisfaites : les T1 représentent 9 % des demandes mais seulement 2 % des attributions, les T2 représentent 30 % des demandes mais seulement 16 % des attributions ;
- Une construction qui repart à la hausse : la réalisation dépasse les besoins estimés du PDHH : 91 constructions réalisées en moyenne par an sur la période 2019/2022 pour un besoin estimé de 50 à 100 logements neufs par an entre 2020 et 2025, selon le PDHH. Malgré tout, le territoire reste modérément dynamique en termes de production de nouveaux logements ;
- Une offre en hébergements qui s'est étoffée en 2022 par l'ouverture d'une pension de famille mais des besoins qui restent difficiles à quantifier.

Les orientations du PLH

- Développer une stratégie globale en matière d'habitat concourant à l'attractivité du territoire ;
- Valoriser le parc existant et les particularités locales ;
- Compléter l'offre en logements et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques ;
- Améliorer les conditions d'implantation de la production neuve ;
- Animer la politique de l'habitat.

Le programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logement

1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI

L'objectif affiché dans le SCoT de produire 235 logements en moyenne par an (avec une part de reprise de la vacance) n'apparaît pas atteignable dans les prochaines années. Les élus de la CC indiquent que même si l'objectif du SCoT reste un objectif à atteindre à long terme, les 6 années du PLH peuvent constituer une période de transition en abaissant l'objectif de production. Les préconisations du SCoT de renforcer les polarités existantes seront par contre bien respectées.

Le PLH prend donc un objectif de croissance entre 0,41 % et 0,64 % par an entre 2019 et 2024 (le SCoT prévoit 1,5 % à l'horizon 2030). **L'objectif de production neuve est de 150 à 180 logements par an**, auquel s'ajoute un objectif de réduction de la vacance de 12 logements par an.

Le PLUi d'Anjou Bleu Communauté en cours d'élaboration et définissant une prospective de production de logements à horizon 2040 fixe un objectif basé sur le scénario « bas » du PLH, à savoir 140 logements à produire chaque année pour une croissance démographique de l'ordre de 0,4% / an.

Bilan à mi-parcours :

Les objectifs de production neuve du PLH et plus encore du SCOT sont loin d'être atteints : 88 nouvelles constructions réalisées/an en moyenne (données Sitadel) entre 2020 et 2022 (rappel objectif SCOT : 235 logements/an et objectif PLH : 150 à 180 logements/an) mais conformes à ceux du PDHH (besoins annuels estimés de 50 à 100 logements/an).

L'étude des permis de construire autorisés et commencés entre 2019 et 2023 révèle les points importants suivants :

- Trois communes concentrent 92 % de constructions (62 % sur Segré-en-Anjou Bleu, 18% sur Ombree d'Anjou, 10 % sur Candé)
- 5 communes sur 11 n'ont vu aucun chantier démarrer en 2022 ;
- Une tendance à la hausse des constructions neuves sans atteindre encore la période antérieure à la crise du covid.

Ce constat doit cependant être resitué dans son contexte : le démarrage du PLH a correspondu à la crise sanitaire liée à la Covid-19 et à celle qui a touché le milieu du bâtiment par la suite. Ainsi, en 2020, seuls 66 logements ont été construits avec un rattrapage en 2021 où près du double a pu être produit. L'entrée en vigueur de la RT2020 au 1^{er} janvier 2022 a pu également accélérer la réalisation de certains projets (nombreux dépôts les mois précédant l'entrée en vigueur).

On note que l'objectif de réduction de la vacance a été dépassé. Dans le parc privé, grâce aux OPAH successives, 76 logements ont été remis sur le marché lors de la première année du PLH (rappel objectif PDHH : 25 logements vacants à résorber/ans et objectif PLH : 12).

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

Le PLH fixe une répartition par typologie, par statut d'occupation et par mode de construction. Il est ainsi prévu de réduire la part de construction en individuel pur à 65 % du total de logements produits.

Le tableau ci-dessous reprend les besoins territorialisés en logements par commune dans la programmation établie pour 15 ans dans le PLUi d'Anjou Bleu Communauté en cours de rédaction.

Concernant la vacance, le PLUi prévoit une diminution de la part des logements vacants par un maintien du nombre actuel rapporté au nombre total croissant de logements.

Programmation annuelle de productions de logements sur 15 ans (source : PLUI ABC)	
Angrie	2
Armaillé	1
Bourg-l'Evêque	2
Bouillé-Ménard	1
Candé	15
Carbay	1
Challain-la-Potherie	2
Chazé-sur-Argos	3
Loiré	2
Ombree d'Anjou	38
Segré-en-Anjou Bleu	74
TOTAL Anjou Bleu Communauté	141

2. Volet environnemental

	2.1. La gestion économe de l'espace
→ Les objectifs de densité	Les Schémas d'Action Communautaire (SAC) et Plans d'Action Foncière (PAF) qui couvrent l'ensemble du territoire d'Anjou Bleu Communauté, ont été actualisés par Anjou Urbanisme Durable en 2019. Les potentiels constructibles dans l'enveloppe urbaine permettent de répondre à 80% des objectifs en termes de production de logements dans la commune d'Ombree d'Anjou, de 28% dans celle de Segré en Anjou Bleu et de 21% dans l'ex CC du Canton de Candé. Le SCoT fixe des seuils de densité minimale en moyenne de 12 à 20 logements / hectare selon les catégories de pôles. Le PLUi met en œuvre des objectifs de densité réhaussés et une ambition plus marquée en faveur du renouvellement urbain (1/3 minimum des logements programmés). ABC s'est engagée dans le dispositif BUNTI BIMBY en vue d'optimiser le foncier déjà consommé et limiter ses impacts en matière de consommation d'ENAF. <u>Bilan à mi-parcours :</u> Le contexte a profondément changé depuis le démarrage du PLH à la fin de l'année 2020. A été adoptée le 22 août 2021 la loi Climat et Résilience qui modifie les principes de l'aménagement des territoires. La volonté de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) rend obligatoire un bilan de la consommation foncière et une stratégie d'aménagement sur les 30 prochaines années.
→ Des formes urbaines innovantes	Avec le PLH, l'EPCI souhaite faire évoluer les modes de production. Ainsi l'offre en lotissement devra être réalisée en priorité dans les enveloppes urbaines, et rester exceptionnelle en extension urbaine (action 13). Deux actions traitent des formes urbaines mais dans une logique de préservation. L'action 5 vise à valoriser les cités minières en s'appuyant sur les travaux du CAUE, en formulant des recommandations dans les documents d'urbanisme, et aussi à travers diverses animations (ex : chantier de restauration). L'action 6 concerne la préservation du patrimoine bâti agricole et du patrimoine de centre-bourg. Il s'agit d'élargir à l'ensemble des communes l'identification réalisée dans le cadre des PLU existants et du PLUi d'Ombree d'Anjou. L'EPCI souhaite mettre en place une politique spécifique et cohérente permettant d'assurer une veille sur ce patrimoine. <u>Bilan à mi-parcours :</u> Les actions 5 et 6 ont été mises en œuvre depuis le démarrage du PLH. Action 5 : ABC a fait réaliser, grâce aux à l'expertise du CAUE de Maine-et-Loire, un support pédagogique de sensibilisation et de conseil pour la réhabilitation et la valorisation de l'habitat des cités minières et ardoisières. La charte de l'habitat minier a été finalisée en 2023 et prend la forme d'une plateforme numérique regroupant des fiches pédagogiques avec des conseils aux travaux pour les propriétaires souhaitant réaliser une extension de leur maison, un ravalement de façades, des modifications d'ouvertures... Action 6 : le patrimoine bâti agricole a fait l'objet d'un recensement et d'un inventaire précis en 2022. 800 bâtiments ont été identifiés pour leur intérêt architectural. Leur devenir dépend désormais de leur intégration dans le futur PLUi. Un travail identique a été élaboré sur la patrimoine bâti des centres-bourgs. Ces actions seront poursuivies par la traduction réglementaire dans le PLUi permettant de préserver ce patrimoine rural. La volonté d'innover des formes urbaines s'est concrétisée par une autre action appelée « Bimby et Bunti » qui va être présentée dans le volet suivant.
→ La politique foncière : les outils	Pour chaque commune et commune déléguée, les sites pouvant accueillir de nouvelles opérations d'aménagement pour l'habitat ont été déterminés. Chacun a fait l'objet d'analyses portant sur les opportunités ou contraintes à un éventuel aménagement, et de préconisations selon quatre typologies : réhabilitation, densification, renouvellement, extension. L'action 12 du PLH traite de la stratégie mise en place pour écouler les stocks dans les lotissements existants et diversifier l'offre, à savoir : - réaliser un bilan quantitatif et qualitatif de l'offre existante et le mettre à jour régulièrement ; - envisager ponctuellement la possibilité de restructurer certaines opérations ; - développer l'information et la communication aux niveaux communal et communautaire visant la valorisation des opérations ; - organiser et planifier l'offre nouvelle au niveau intercommunal pour une coordination des opérations. L'action 13 concerne l'optimisation du foncier des centres-bourgs et des centres-villes. Pour porter les opérations de renouvellement urbain qui sont souvent complexes et coûteuses, la CC souhaite s'appuyer sur le Département et la société publique locale (Anjou Loire Territoire public) pour le portage du foncier. La CC apportera une aide financière aux communes pour la réalisation d'études de faisabilité dans le cadre des opérations de renouvellement urbain envisagées dans l'OPAH (prise en charge à 40 % du coût de l'étude). La CC souhaite aussi mettre en place un suivi du marché des ventes par l'intermédiaire des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) permettant une meilleure connaissance du rythme des ventes, des prix et de la consommation foncière. <u>Bilan à mi-parcours :</u> Action 1 : L'amélioration du patrimoine des centres-bourgs et la réduction de la vacance sont traitées par cette action qui a mis en place des visites systématiques dans les secteurs d'OPAH en renouvellement urbain, des biens mis en vente, via les DIA. Cette veille permet une vigilance sur le devenir des bâtiments, en informant les futurs acquéreurs des contraintes d'urbanisme et des aides financières mobilisables.

	Action 12 : la commercialisation des lotissements a été inégalement répartie sur le territoire, en fonction de l'attractivité des communes. La commune de Segré-en-Anjou Bleu connaît un net regain d'attractivité, à fortiori au niveau du pôle centre et du secteur est. A titre d'exemple, le lotissement de La Promenade (Aviré) en cours de commercialisation depuis 2017 n'accueillait qu'une construction au 01/01/2021. Au 31/12/2021, 7 permis de construire ont été déposés et les deux derniers lots ont été vendus en 2022. A l'opposé, le lotissement de la commune déléguée de Chazé-Henry sur la commune d'Ombree d'Anjou témoigne des difficultés à commercialiser certains secteurs du territoire éloignés des services et commerces : les parcelles tardent depuis une dizaine d'années à trouver un acquéreur. Le rôle d'ABC se concentre essentiellement sur l'observation des ventes et sur le travail de priorisation de l'urbanisation à travers le futur PLUI tandis que celui des communes concerne directement la commercialisation. Action 13 : Cette action va prendre toute son ampleur dans les prochaines années et notamment avant la fin du PLH. Dans un contexte de la trajectoire ZAN, ABC a fait un choix fort de lancer une expérimentation sur l'ensemble de son territoire : développer un ambitieux dispositif d'urbanisme à travers les concepts Bimby et Bunti afin de tendre vers une densification douce des tissus urbains. L'enjeu est de produire 60 nouveaux logements au sein des centres-bourgs et centres-villes du territoire, sans étalement urbain. ABC prend à sa charge l'accompagnement par un bureau d'étude, de tous les porteurs de projets (privés et communes) souhaitant transformer un bien en logement, construire une maison en fond de parcelle, créer un logement dans son grenier...
	<u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u>
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes	Plusieurs actions, concernant le parc privé et le parc social, ont pour but d'améliorer la qualité énergétique des logements (voir ci-dessous).
3. Volet social	
	<u>3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé</u>
	Aucune action spécifique sur ce sujet.
	<u>3.2. L'offre locative sociale</u>
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	L'action 2 prévoit de valoriser l'offre locative HLM et de mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL). Il est notamment prévu de : - poursuivre les plans de réhabilitation établis par les bailleurs et cibler les logements « déqualifiés » qui pourraient faire l'objet d'une démolition ; - veiller à maintenir un niveau de loyer en adéquation avec les ressources des ménages, en appliquant notamment la démarche Energie Strong expérimentée par les bailleurs qui vise à réaliser une massification des interventions, afin de diminuer les coûts de réhabilitation ; - procéder ponctuellement à des opérations en acquisition amélioration, pour élargir l'offre locative HLM dans les centres-villes et centres-bourgs des principaux pôles ; - étudier la possibilité d'apporter une aide financière homogène sur le territoire pour favoriser l'équilibre des opérations et contribuer à modérer les niveaux de loyer. Cette aide viserait en priorité les opérations en acquisition-amélioration et la production de PLAI. L'EPCI souhaite aussi décliner les orientations de la future CIL dans le cadre d'une convention intercommunale d'attribution (CIA) et d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID). L'action 3 traite du parc locatif communal. L'objectif est d'accompagner les communes dans la vente et la réhabilitation. La possibilité de transformer un ou plusieurs de ces logements en logements d'urgence et/ou temporaires sera étudiée. L'EPCI souhaite mettre en place une aide financière pour aider à la réhabilitation (12 000 € par an pour 4 logements réhabilités en moyenne par an). L'action 4 concerne la trentaine de LLS avec un bail emphytéotique qui arrive à échéance dans les 6 ans. Il s'agit de faire le point avec les bailleurs sur la qualité de ces logements et les travaux à réaliser. Une solution sera examinée au cas par cas (reconduction ou fin du bail, mise en vente). <u>Bilan à mi-parcours :</u> Cette action a avancé significativement en 2024 mais elle doit prendre toute l'importance escomptée d'ici la fin du PLH. Action 2 : La Conférence Intercommunale du Logement a été réunie pour la première fois le 02 novembre 2021 et a permis de valider les six propositions d'orientation en vue de rédiger la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Si en 2022 et 2023, le service Habitat s'est consacré davantage au parc privé, le travail partenarial a repris plus concrètement en 2024 pour déterminer les priorités d'attribution des logements locatifs sociaux sur le territoire. En juillet 2024, les priorités locales et leur pondération ont été retenues après avoir réuni un groupe de travail dédié à la cotation locative à plusieurs reprises au premier semestre. La prochaine étape est de rédiger le Plan Partenarial de Gestion de la Demande d'Information du Demandeur (PPGDID) qui sera à valider, en même temps que la grille de cotation lors de la CIL qui sera réunie en mars 2025. Compte tenu des besoins recensés pendant l'élaboration du bilan à mi-parcours du PLH, les priorités ont été données aux actifs (et notamment les jeunes) souhaitant s'installer sur ABC. Ce public jeune est plus fragile (taux de pauvreté relativement élevé) que les autres catégories de population et rencontre des difficultés croissantes à se loger. Action 3 : le parc locatif communal qui constitue une centaine de logements sur le territoire a peu évolué depuis le démarrage du PLH. Un logement a été entièrement réhabilité à Ombree d'Anjou, via un bail à réhabilitation avec la Foncière Soliha. Ce travail d'amélioration de ce parc est à poursuivre, tant au niveau du recensement que de celui de l'accompagnement sans aide financière directe d'ABC pour la réalisation de travaux. En effet, l'accompagnement par un

	bureau d'étude dans le cadre des dispositifs « Bimby et Bunti » est également ouvert aux communes qui entament une réflexion sur leur parc. L'action 4 destinée aux logements locatifs sociaux sous bail emphytéotique n'est pas maintenue, considérant que le travail de recensement et de veille auprès des communes concernées est terminé.
	3.3. La rénovation du parc existant
→ Revitalisation des centres-bourgs	Sur le territoire, différentes opérations d'amélioration de l'habitat ont déjà été menées et 2 OPAH-RU ont été lancées en 2016 et 2017 (l'une sur le centre-ville de Segré et le centre-bourg de Sainte-Gemmes, l'autre sur Pouancé et sa région). De 2006 à 2017, ce sont 59 logements vacants qui ont été récupérés grâce aux aides de l'Anah. Pour encourager les propriétaires à louer ou à vendre leurs logements inoccupés, au moins 5 communes ont instauré la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de deux ans : Ombrée d'Anjou, Segré-en-Anjou, Chazé-sur-Argos, Armaillé et Bourg-l'Evêque. Le PLH s'appuie sur ces expériences pour enrayer le processus de déqualification et restaurer l'attractivité des centralités. L'action 1 prévoit de mettre en oeuvre une OPAH et de prévoir en complément une action forte sur la vacance structurelle : - réaliser une étude d'opportunité afin de définir les secteurs à prioriser, recenser de manière précise les logements vacants dans les secteurs à enjeux (avec mise à jour régulière), recenser les bâtiments à valeur patrimoniale dans les centres ; - mettre en oeuvre une étude pré-opérationnelle ; - accroître l'effet levier des aides de l'Anah par la mise en place d'abondements ciblés de la part d'ABC (option n°1) ou des communes (option n°2) ; - aider financièrement les communes dans la réalisation d'études de faisabilité pour favoriser les opérations de renouvellement urbain dans les centres (action n°13) ; - insister sur l'accompagnement des ménages, la communication, l'implication des responsables locaux et la mise en place et/ou la poursuite d'actions d'aménagement valorisant les centres ; - développer un volet spécifique visant à favoriser la remise sur le marché de logements vacants ; - réfléchir à une évolution des compétences d'ABC et au transfert de charges afférentes à l'abondement des aides aux propriétaires. L'EPCI prendra à sa charge le financement de cette action à hauteur de 935 000 € sur la durée du PLH. <u>Bilan à mi-parcours :</u> Il s'agit de l'action-phare du PLH par le nombre de personnes qu'elle concerne et la diversité des thématiques traitées. Les données statistiques présentées en préambule de ce document attestent de la nécessité de ce type d'opération : niveau de revenu d'ABC inférieur à la moyenne départementale, part croissante des plus de 65 et plus, taux de vacance élevé, niveau de qualité énergétique moindre dans le parc d'ABC par rapport au reste du département... Ces indicateurs font d'Anjou Bleu Communauté un territoire où les moyens à mettre en oeuvre dans le parc privé par la collectivité sont conséquents. Il s'agit de la ligne financière la plus importante du PLH. La première année de la première OPAH communautaire s'est achevée en septembre 2024. Ce dispositif répond à un besoin fort des habitants souhaitant améliorer le confort thermique de leur logement, l'adapter à une perte d'autonomie ou le réhabiliter totalement. Une soixantaine de nouveaux contacts et une vingtaine de visites par mois témoignent de l'intérêt de cet accompagnement. Au 1^{er} novembre 2024, on comptait déjà 106 logements ayant fait l'objet de travaux. Un premier avenant est actuellement en cours de signature afin d'augmenter les objectifs quantitatifs de cette OPAH qui doit se poursuivre jusqu'au 31 août 2028. Les deux années restantes du PLH permettront d'accentuer les efforts de ce dispositif sur les deux secteurs de renouvellement urbain (centres-villes de Segré-en-Anjou Bleu et d'Ombrée d'Anjou) qui ne bénéficient pas encore des mêmes retombées que l'OPAH généraliste.
→ Lutte contre l'habitat indigne	Dans le cadre de la nouvelle OPAH, l'étude pré-opérationnelle prendra en compte le sujet des logements indignes et très dégradés. <u>Bilan à mi-parcours :</u> La première OPAH communautaire intègre un volet concernant l'habitat dégradé, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs. Cette thématique sera donc traitée jusqu'au 31 août 2028. Concernant l'habitat indigne et insalubre (par conséquent, des logements occupés), le territoire d'Anjou Bleu Communauté est couvert par le Programme d'Intérêt Général de Résorption de l'Habitat Indigne (PIG RHDl) depuis 2022. Ce dispositif va perdurer jusqu'au 31 décembre 2025. L'accompagnement social nécessaire à ces situations complexes demande un niveau d'expertise et d'engagements auprès des ménages concernés sur la durée. La Communauté de Communes reconnaît que l'échelon départemental est le niveau adéquat pour apporter une solution globale à ces ménages (expertise technique, administrative, financière et surtout sociale).
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'ANAH	Dans le cadre de la nouvelle OPAH, le PLH prévoit un abondement des aides de l'ANAH qui sera de 400 000€ par an pour environ 80 dossiers par an aidés à hauteur de 5 000 € en moyenne par logement. Ce financement sera soit à la charge de l'EPCI soit à la charge des communes. La prise de décision concernant le transfert de compétences et de charges pour l'abondement des aides se fera en 2021. L'étude pré opérationnelle d'OPAH aura lieu en 2022 (durant la dernière année des 2 OPAH RU en cours) pour un lancement de l'opération en 2023.

	<u>Bilan à mi-parcours :</u> La Communauté de Communes a signé la convention d'OPAH et d'OPAH-RU le 04 juillet 2023. Cette compétence de suivi-animation correspond aux exigences des lois ALUR et NOTRe. Toutefois, les élus communautaires ont fait le choix que les financements complémentaires à la réalisation de travaux chez les propriétaires émanent des différentes communes et non du budget d'Anjou Bleu Communauté, comme cela était pratiqué dans les précédentes OPAH. Lors de la réunion de bureau du 11 octobre 2022, les élus ont validé le schéma d'organisation de l'OPAH, avec des abattements variables selon les communes. Neuf communes sur les 11 d'ABC octroient des aides aux travaux. Cela représente la somme de 2 173 000 € réservée sur la durée de l'OPAH (2023/2028).
	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	L'action 8 concerne l'offre destinée aux personnes en perte d'autonomie. Il s'agit de : - maintenir un volet adaptation des logements dans le cadre de la future OPAH ; - poursuivre les travaux d'adaptation des logements dans le parc HLM ; - poursuivre le déploiement de petites opérations d'habitat intermédiaire, en lien avec les objectifs du Département ; - réfléchir sur les nouvelles formes d'habitat partagé, dont certains projets sont en cours sur le territoire ; - continuer le travail de recensement du parc de logements adaptés privés et HLM, et des opérations d'habitat dites intermédiaires et le faire connaître, en lien avec le Département. L'action 9 concerne le développement d'un habitat inclusif adapté aux personnes souffrant de handicap. La mise à disposition de quelques LLS par un bailleur HLM pourrait être étudiée, en prenant en compte la localisation et l'accessibilité de ces logements. <u>Bilan à mi-parcours :</u> Avec une part croissante de la catégorie des +65 ans, Anjou Bleu Communauté est pleinement concernée par ce besoin d'adaptation de l'habitat. L'isolement des seniors y est plus marqué que dans le Maine-et-Loire ou à l'échelle nationale. Sur le territoire communautaire, 11.6% des personnes de plus de 75 ans vivent seules contre 9.9% au niveau départemental et national. On observe également que sur les dix dernières années, la demande de logement social provenant des plus de 65 ans progresse : 74 en 2013 et 136 en 2022. Or, la demande satisfaite de logement social diminue depuis 2016, et particulièrement pour cette catégorie d'âge. L'intérêt pour les travaux permettant aux ménages de rester le plus longtemps possible et dans de bonnes conditions de sécurité et de confort dans leur logement s'est rapidement traduit par une forte demande de subventions dans l'OPAH, sur cette thématique. Ce succès de l'OPAH sur ce volet a nécessité de revoir les objectifs quantitatifs à l'issue de la première année, en septembre 2024. Un avenant pris avec l'ANAH et le Conseil Départemental de Maine-et-Loire est en cours de signature. De 90 logements envisagés initialement sur une durée de 5 ans, il a été proposé de passer à 215.
→ Répondre aux besoins des jeunes	L'action 7 a pour but de développer et de diversifier l'offre en hébergement et en logement pour les jeunes : - étudier la possibilité d'une extension de la résidence habitat jeunes de Segré ; - réfléchir à un développement du dispositif logement solidaire sur l'ensemble du territoire ; - favoriser l'installation des actifs, dont les jeunes, arrivant sur le territoire dans le cadre de contrats courts, grâce à la prise en charge d'une partie du loyer HLM, pour une durée maximale de 6 mois (180 000 € par an pour 30 logements) ; - dédier un ou plusieurs logements communaux au logement des jeunes (stagiaires, apprentis, etc.) dans le cadre notamment de leur réhabilitation ; - développer une offre nouvelle dans les opérations HLM futures avec quelques logements de petite taille (T2 à faible loyer) ; - réfléchir aux possibilités d'expérimenter de nouvelles formules d'habitat temporaire (Tiny House avec l'association L'Illade). <u>Bilan à mi-parcours :</u> Les différents ateliers de travail organisés en 2024 dans le cadre du présent bilan ont mis en exergue un besoin prégnant et croissant remonté par les communes, partenaires et entreprises du secteur, de logements/hébergements de petite typologie (studio, T1 et T2) pour accueillir les jeunes. Classée priorité 1 à l'engagement du PLH, cette fiche-action a peu évolué. Les deux dernières années d'OPAH doivent privilégier un travail dédié à ce public pour deux raisons : • A court terme : apporter des solutions d'hébergements et de logements à ces jeunes qui rencontrent des difficultés à se loger, qu'ils soient originaires du territoire ou arrivant de l'extérieur. Ce manque constitue un frein à l'embauche pour les entreprises locales. • A moyen et long terme : accueillir des jeunes sur ABC est une chance sur un territoire en stagnation, voire en léger déclin démographique. Un jeune qui s'installe peut être une famille en devenir avec toute la richesse apportée au territoire ces prochaines années. Depuis 2020, le projet d'extension de la résidence Habitat Jeunes à Segré-en-Anjou Bleu a été validé et une subvention d'équilibre à l'opération de 200 000 € a été réservée par Anjou Bleu Communauté. Le dispositif Emploi Mobilité s'installe dans la politique communautaire et va perdurer jusqu'en 2026. Des solutions expérimentales doivent maintenant être développées : l'hébergement chez l'habitant à l'échelle de la Communauté de Communes et la co-location dans le parc social.

→ Répondre aux besoins des gens du voyage	L'action 11 a pour objectif de comprendre les dysfonctionnements et améliorer l'offre existante concernant les gens du voyage. Il s'agit de : - analyser les raisons des stationnements réalisés en dehors des aires d'accueil, malgré les disponibilités ; - améliorer la qualité de l'aire d'accueil de Segré ; - cibler dans les documents d'urbanisme des terrains de halte de courte durée ; - connaître les besoins des familles qui souhaitent un point d'ancrage, en lien avec les CCAS. <u>Bilan à mi-parcours :</u> Compétence obligatoire de l'EPCI, Anjou Bleu Communauté assure la gestion et le bon fonctionnement de ses deux aires d'accueil permanentes localisées à Ombrée d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu. Depuis 2018, la société Hacienda gère ces deux sites et est présente chaque jour auprès des voyageurs. La Communauté de Communes réalise chaque année des travaux d'entretien et de grosses réparations. Concernant le stationnement illicite, ce sont principalement les communes d'Ombrée d'Anjou (5 en 2023) et de Segré-en-Anjou Bleu (19 en 2023) qui sont le plus concernées. À ce jour, en-dehors de rares terrains achetés par des familles de voyageurs et régularisés dans les documents d'urbanisme, il n'existe pas d'offre de logements adaptés PLAI ou de terrains familiaux locatifs pour la sédentarisation des voyageurs. La préparation du futur Schéma d'Accueil Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2025/2031 a permis d'engager des discussions entre les élus d'Anjou Bleu Communauté et les services de l'État et du Département. Proposer des solutions d'ancrage aux voyageurs présents sur notre territoire est donc à l'étude. De la même manière, la mise en place d'un Projet Social Local (PSL) pour faciliter le lien entre les occupants des aires et leur lieu d'habitation va devenir prescriptif. Le service Habitat a entamé cette réflexion en 2024 en animant différents ateliers thématiques : santé, actions en faveur des enfants... Ce travail va se poursuivre en 2025 pour organiser des actions concrètes à destination des voyageurs et valider le PSL.
	3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles
	L'action 10 concerne l'offre en hébergement et en accompagnement social destinée aux personnes en difficulté. Il s'agit dans un premier temps, de mobiliser les associations et travailleurs sociaux afin qu'ils transmettent au SIAO toutes les demandes de logement, d'hébergement et d'accompagnement pour rendre plus visibles les besoins des personnes en situation précaire. Dans un deuxième temps, selon l'évaluation des besoins, la possibilité de développer l'accueil et l'accompagnement adaptés aux différentes situations sera étudiée. Il sera possible de mobiliser un ou plusieurs logements communaux. <u>Bilan à mi-parcours :</u> Parmi tous les publics suivis dans le cadre du PLH, il s'agit de celui qui est le moins connu par les services d'Anjou Bleu Communauté. Un atelier de travail dédié à ce public a été organisé en 2024 pour mieux connaître leurs besoins. Des rencontres avec différents partenaires œuvrant spécifiquement pour les personnes en difficultés (UDAF 49, Aide Accueil, SIAO...) et certaines communes ont complété ce diagnostic. Cette mise en réseau à l'échelle communautaire a été appréciée par ces acteurs. Cette fiche-action a avancé dans l'identification des problématiques et des enjeux. Cependant, il reste à poursuivre un travail de veille et de réseau des acteurs pour bien connaître les besoins et il sera nécessaire d'encourager l'attribution des logements aux plus fragiles et la production de logements adaptés à la diversité des situations sociales.
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	Le lien avec les documents d'urbanisme des collectivités est régulièrement mis en avant dans le PLH. L'EPCI souhaite aussi élaborer un PLU intercommunal. <u>Bilan à mi-parcours :</u> Anjou Bleu Communauté est couverte par une diversité de documents d'urbanisme : 1 Plan Local d'Urbanisme Intercommunal partiel, 15 Plans Locaux d'Urbanisme, 2 cartes communales. 2 communes et 1 commune déléguée ne disposent d'aucun document d'urbanisme et restent donc soumises aux règles du RNU. Aussi, désireuse de se doter d'un outil moderne et répondant aux défis d'aujourd'hui et de demain en matière de développement urbain durable, Anjou Bleu Communauté a prescrit le 22 décembre 2020 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. La démarche de PLUi a donc été engagée et devrait s'achever à la fin de l'année 2025. Plusieurs enquêtes publiques sont actuellement en cours.
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH
	Avec l'action 14, l'EPCI prévoit de mettre en place un système d'observation des évolutions démographiques et de l'habitat, grâce à un nombre réduit d'indicateurs simples et actualisables. L'EPCI s'appuiera sur les partenaires et les dispositifs en place, principalement l'observatoire départemental animé par l'ADIL. <u>Bilan à mi-parcours :</u> Cette action était classée en priorité n°1 au lancement du PLH. Toutefois, elle ne s'était pas traduite en proposition d'indicateurs pour la mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier. Après le premier atelier élus/partenaires mis en place en mai 2024 à l'occasion du bilan intermédiaire, il a été décidé de créer un groupe de travail dédié à la mise en place de cet observatoire. Co-animé avec le bureau d'études Repérage Urbain, il a été réuni en octobre 2024 et a rassemblé institutions

	et élus. Après un regard croisé des données, un premier tri des indicateurs a été opéré sur les trois volets du PLH et sur les données socio-démographiques nécessaires à la prise de décision par les élus. Le travail de mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier a été bien entamé mais il reste à poursuivre pour déterminer deux points importants : • Choix définitif des indicateurs ; • Choix de l'organisation pour piloter l'observatoire du PLH : en régie, via un prestataire ou un mixte entre ces deux premières hypothèses.
	<u>4. 3. Animation, partenariat et pilotage</u>
	L'action 14 détaille le pilotage qui sera mis en place au sein de l'EPCI. Des instances de gouvernance et de suivi seront mises en place. Il est ainsi prévu de passer de 0,7 à 1 équivalent temps plein sur l'habitat pour le suivi et le pilotage de l'observatoire et de la politique de l'habitat. L'EPCI souhaite aussi améliorer la communication en direction des habitants, des élus et des professionnels, notamment à travers le numérique. De plus, un ou de plusieurs lieux d'information, avec groupement de permanences des intervenants, seront mis en place. <u>Bilan à mi-parcours :</u> Animation/gouvernance La mise en œuvre de la politique habitat communautaire est portée par 1 ETP de poste de chargé de mission habitat. Le pilotage est assuré depuis le début du PLH par le Vice-Président en charge de l'habitat et des gens du voyage : M. Jean-Noël Gaultier. À destination des particuliers En 2022, Anjou Bleu Communauté a déployé une Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique (PTRE) mutualisée avec l'ensemble des EPCI du Maine et Loire. Ainsi les habitants de la Communauté de Communes ont été accompagnés dans la réalisation de leurs projets d'amélioration énergétique, par téléphone ou en permanence une fois par mois dans les locaux d'Anjou Bleu Communauté. La PTRE a été reconduite jusqu'au 31 décembre 2024. Depuis le printemps 2024, le service Habitat d'Anjou Bleu Communauté prépare avec les services de l'Etat et du Conseil Départemental de Maine-et-Loire, la suite de la nouvelle organisation « France Rénov » : le nouveau Service Public de Rénovation de l'Habitat (SPRH). Il sera élargi à toutes les thématiques habitat du parc privé, et non plus seulement à la rénovation énergétique : adaptation des logements à la perte d'autonomie, habitat dégradé et indigne font désormais partie de ce SPRH. Au moment de la rédaction de ce bilan à mi-parcours, le projet de Pacte Territorial qui engagera Anjou Bleu Communauté avec l'Etat et les autres signataires (Conseil Départemental de Maine-et-Loire et SIEML) est en cours d'élaboration ; l'objectif étant de le finaliser et de le faire valider en conseil communautaire avant la fin de l'année 2024 pour être opérationnel au 1er janvier 2025, et ce pour une durée de 4 ans (correspondant à la fin de l'OPAH). D'autre part, Anjou Bleu Communauté publie une lettre d'information annuelle à destination de l'ensemble des habitants du territoire. A destination des élus et partenaires Anjou Bleu Communauté organise chaque année en septembre une assemblée générale permettant de revoir les avancées de chaque service ainsi que les perspectives. Ces données sont transposées dans un rapport d'activités annuel remis à chaque participant. Celui de l'année 2023 avait mis en avant l'OPAH et ses résultats prometteurs.