



Service Intermodalité Aménagement Logement
Division Politique de l'Habitat
Affaire suivie par : Secrétariat du CR2H
cr2h.sial.dreal-pdl@developpement-durable.gouv.fr
Réf : 0360H25JCNP

Nantes, le 30 janvier 2025

**Avis du bureau du
comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H)
sur le volet habitat du Plan local d'urbanisme intercommunal valant
Programme local de l'habitat (PLUiH) 2025-2031 de la Communauté de
Communes d'Anjou Loir et Sarthe**

Grille d'analyse rédigée par la DDT de Maine-et-Loire pour le compte du bureau du CR2H

Quelques indicateurs clés : <ul style="list-style-type: none">• population : 28 136 habitants [INSEE 2021]• parc total de logements : 13 208 [INSEE 2021]• dont logements vacants : 980 [INSEE 2021], dont 444 vacants depuis plus de 2 ans [LOVAC 2021]• dont logements sociaux : 1 247 (soit 10,9 %) [RPLS 2022]• objectifs annuels du PLUiH : 135 logements dont 15 % de logements locatifs sociaux (LLS)• nombre moyen annuel de logements commencés sur la période 2019-2023 : 103 logements (dont 28 LLS agréés)	
Le profil de l'EPCI <ul style="list-style-type: none">• Territoire plutôt rural, marqué par un fort taux de propriétaires occupants, un parc de logements, principalement individuels, énergivores, une part importante de logements vacants.• Le parc de logements sociaux est constitué principalement de grands logements, énergivores.• Ce premier volet Habitat est un volet volontaire, inclus dans un PLUi, afin de structurer la politique de l'habitat du territoire.	
Le PLUiH a-t-il été élaboré de manière partenariale ?	L'élaboration du PLUiH a été prescrit par délibération du 20 juin 2019, la crise sanitaire et les évolutions réglementaires ont retardé le calendrier initial. Les élus et les différents partenaires ont été associés à l'élaboration du PLUiH dans le cadre de réunions techniques et d'ateliers thématiques, notamment sur la thématique habitat à compter de 2023.

<p>Le diagnostic du PLUiH est-il complet ?</p>	<p>Le diagnostic du PLUiH est complet et détaillé, et a été mis à jour entre les versions projets et l'arrêt de projet.</p> <p>Les grandes thématiques de l'habitat y sont traitées (démographie, ménages, publics spécifiques, offres et caractéristiques du parc existant, demande locative sociale...).</p>
<p>Le diagnostic analyse-t-il les dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ?</p>	<p>Le diagnostic présente les dynamiques du marché du logement (production neuve, transactions immobilières, surfaces des terrains à bâtir).</p>
<p>Le diagnostic identifie-t-il le potentiel foncier ?</p>	<p>L'étude analyse la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, et permet d'identifier précisément, pour chaque commune, les potentiels fonciers mobilisables, les potentiels de renouvellement urbain, et une estimation des divisions parcellaires, représentant un potentiel de 540 logements sur 6 ans.</p>
<p>Les objectifs de production sont-ils cohérents avec les dynamiques des différents segments du marché local ?</p>	<p>Les objectifs de production se basent sur un projet d'évolution démographique du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers, en cours de révision, avec une ambition de 0,5 % d'augmentation de population par an, soit un besoin évalué de 135 logements par an en moyenne.</p> <p>Les dernières données montrent une évolution autour de +0,3 % par an de la population, les besoins identifiés au plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PDHH) sont de 55 à 115 logements par an (reprise de vacance et production neuve).</p> <p>Les objectifs de production sont ambitieux par rapport au PDHH, aux évolutions constatées et aux prospectives évaluées par Otelo.</p>
<p>Comment et à quelle maille les objectifs sont-ils territorialisés ? Pour les communes concernées, sont-ils cohérents avec l'article 55 de la Loi SRU ?</p>	<p>Les objectifs de production sont territorialisés à l'échelle communale.</p> <p>Il manque cependant les objectifs territorialisés et chiffrés pour la reprise de vacance.</p>
<p>Les objectifs sont-ils déclinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par typologie de financement ? • par typologie de taille de logement ? • entre individuel et collectif ? 	<p>Aucune déclinaison de ces objectifs chiffrés.</p>
<p>Les objectifs sur le LLS sont-ils cohérents avec les besoins identifiés ? (en neuf et en amélioration de l'existant)</p>	<p>Les objectifs de LLS sont cohérents avec les besoins identifiés et la demande actuelle, et supérieurs à l'évaluation du PDHH 2020-2025.</p> <p>Il n'y a aucune commune SRU sur le territoire.</p>
<p>Les actions d'amélioration du parc privé sont-elles</p>	<p>Avec près d'un tiers de son parc de logements énergivore, la CC Anjou Loire et Sarthe (ALS) privilégie des actions d'informations et</p>

cohérentes avec les besoins identifiés ?	d'accompagnement des ménages au travers des outils déjà existants (plateforme téléphonique, France Services) et du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH).
Des dispositifs sont-ils mis en place pour mobiliser et améliorer le bâti existant ?	La CC ALS souhaite accompagner les communes en matière d'ingénierie et en complément des dispositifs de type Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), Petites Villes de demain (PVD), etc., principalement au travers de conseils et d'appui technique.
Les besoins des publics spécifiques sont-ils couverts par le PLUiH ?	Le volet habitat du PLUiH traduit des actions pour le logement des jeunes, des saisonniers, des personnes en situation d'urgence et des gens du voyage. Les actions sur l'adaptation au vieillissement se concentrent seulement sur l'information des ménages.
Une stratégie foncière a-t-elle été mise en œuvre ?	Le diagnostic fait état d'un recensement complet des potentiels fonciers pouvant être mis en œuvre. Un suivi par la CC ALS des gisements fonciers qui se poursuivra tout au long du PLUiH. Les orientations préconisent une production en priorité en renouvellement urbain.
Un observatoire de l'habitat et du foncier est-il en place ou prévu ?	L'action 4-2 prévoit la mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier d'ici 2027. En parallèle, les bilans (annuels, à 3 ans notamment) pourront permettre d'évaluer régulièrement le programme d'actions et d'orientations (POA).
Les modalités de gouvernance et de pilotage permettront-elles de mener le programme d'actions ?	La gouvernance de ce volet habitat sera assuré par un élu référent et une commission en charge du suivi du POA. L'objectif de cette gouvernance est de positionner la CC en qualité de pilote de cette politique publique et de mobiliser les acteurs locaux sur les priorités.
Les moyens humains et financiers alloués au PLUiH sont-ils cohérents avec l'ambition du PLUiH ?	Budget annuel moyen : 23,2 €/an/habitant (12 €/an/habitant en excluant le budget alloué aux actions en faveur du logement des Gens du Voyage).

Avis du bureau du CR2H :

Le bureau du CR2H partage l'avis de la DDT de Maine-et-Loire, de l'USH, d'Action Logement, du Département de Maine-et-Loire et de l'URHAJ.

Il souligne les éléments de qualité du volet habitat du PLUiH suivants :

- un diagnostic détaillé et précis du territoire et des marchés du logement et du foncier ainsi que des besoins en logements pour les populations spécifiques (notamment les jeunes actifs, les saisonniers et les gens du voyage) ;
- le volet habitat volontaire ;
- le travail fin sur les gisements fonciers disponibles ;
- le lien fait entre l'emploi et le logement.

Le bureau du CR2H souligne les points de vigilance suivants :

- le projet de développement ambitieux au regard des données récentes, tant en termes de démographie que de production de nouveaux logements ;
- les actions plus précises en faveur de la remise sur le marché des logements vacants, à l'échelle de l'ensemble du territoire de la communauté de communes ;
- une programmation de logements locatifs sociaux plus précise en termes de financement et de typologie ;
- des actions à développer pour adapter le logement au vieillissement de la population ;
- le besoin de développer un parc locatif plus important (notamment le locatif privé conventionné ou encore le logement locatif social) ;
- l'adaptation des moyens humains et financiers à hauteur des ambitions y compris en mobilisant tous les partenaires locaux du PLUiH.

Le bureau du CR2H émet un **avis favorable** sur le volet habitat du PLUiH de la Communauté de communes d'Anjou Loir et Sarthe.