



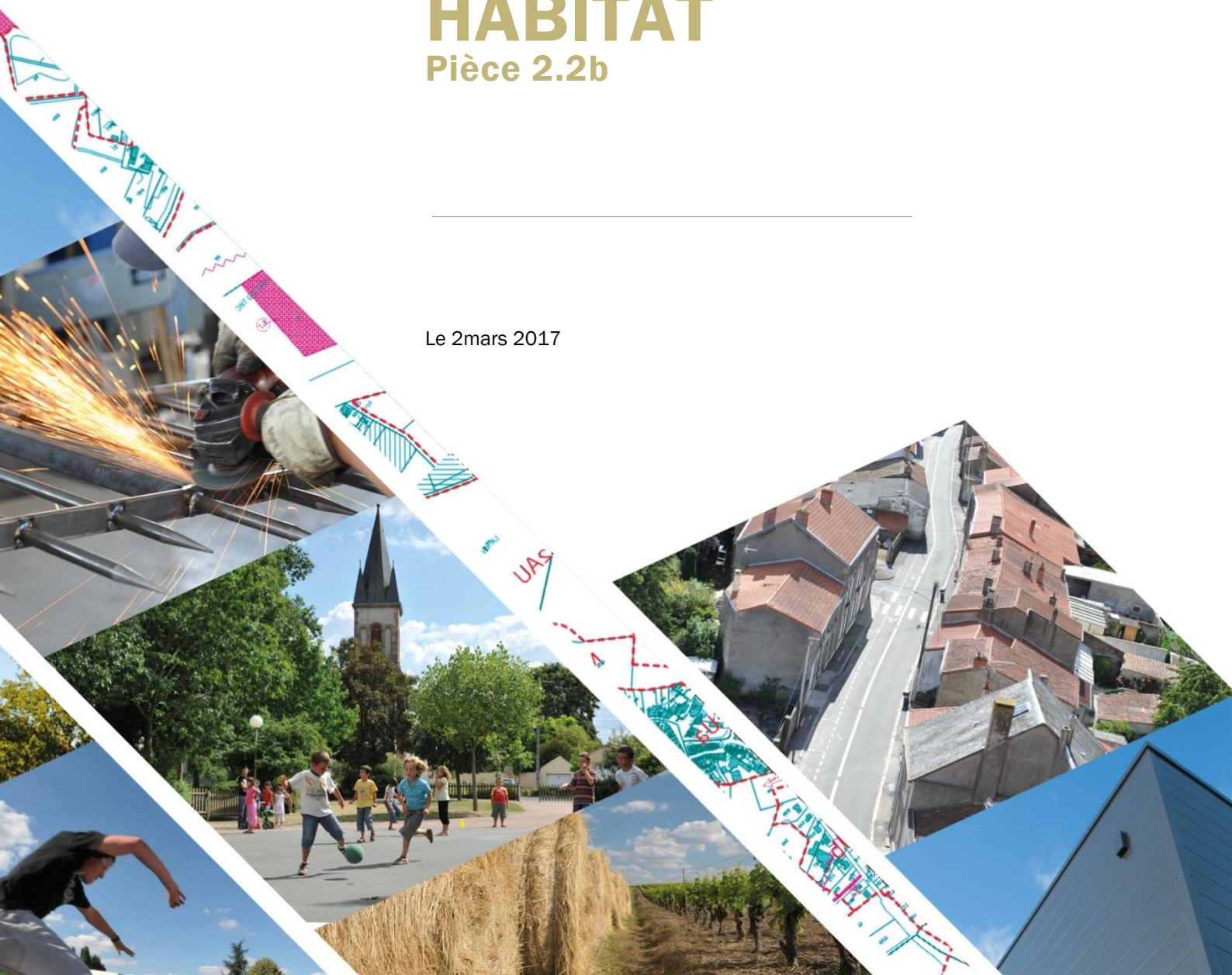
SÈVREMOINE

Commune
nouvelle

DIAGNOSTIC HABITAT

Pièce 2.2b

Le 2mars 2017



SOMMAIRE

I.	SOCIO-DEMOGRAPHIE	9
A.	EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	9
1.	Forte accélération de la croissance de la population à partir de 1999...	10
2.	...Liée aux soldes naturel et migratoire	12
3.	Baisse du nombre des naissances ces dernières années	14
4.	Des apports de familles avec enfants et de personnes âgées	15
5.	Tendance récente au ralentissement de la croissance du nombre de ménages	16
6.	Une population jeune	17
7.	Des couples avec enfants bien représentés	19
8.	Une taille moyenne des ménages encore élevée	20
B.	EMPLOI, RESSOURCES ET CHOMAGE	22
1.	Forte proportion d'ouvriers	22
2.	Des niveaux de revenus plutôt bas mais sans grandes disparités	23
3.	Part intermédiaire de ménages ayant un taux d'effort supérieur à 30%	27
4.	Forte augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi	28
5.	Activité du secteur privé qui diminue entre 2008 et 2013	29
6.	Taux de chômage modéré	30
II.	PARC DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENT	33
A.	STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS	33
1.	Fort développement des résidences principales	33
2.	Plus de trois quarts de propriétaires occupants	34
3.	Faiblesse de l'offre locative dans la majorité des communes	36
4.	Parc locatif social : 867 logements HLM en 2015	37
5.	Des logements de grande taille	44
6.	Un parc en bon état globalement	45
7.	Un parc privé potentiellement indigne assez peu représenté	46
8.	Les interventions de l'ANAH	47
B.	MARCHE DU LOGEMENT	49
1.	Des prix de biens à la vente et à la location modérés	49
2.	Des terrains à bâtir inférieurs à 800 m ² en moyenne en 2011 dans une gamme de prix intermédiaire	52
3.	Des bénéficiaires de prêts à taux zéro (PTZ) souvent âgés de moins de 30 ans en 2011	54
C.	PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS	57
1.	Ralentissement de la construction ces dernières années	57
2.	Une production de logements neufs portée quasi exclusivement par l'individuel	59
3.	Une consommation foncière fortement tributaire des réalisations en individuel pur	60
4.	Une construction neuve largement supérieure au point mort	62
D.	LOGEMENTS ET HEBERGEMENT POUR LES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES	63
1.	Les jeunes	64
2.	Les personnes âgées	64
3.	Les populations défavorisées	68
4.	Les gens du voyage	71
III.	APPROCHE SENSIBLE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL EN MATIERE D'HABITAT	74
	Synthèse et enjeux	76

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Population CC Moine et Sèvre en 2012 (source INSEE-RP / Traitement : GTC)	9
Figure 2 : Taux d'évolution annuelle du nombre d'habitants 1999-2010 dû au solde migratoire (Source : INSEE-RP / Traitement : Futurovest)	10
Figure 3 : Population municipale et taux d'évolution annuel de la population municipale (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC).....	10
Figure 4 : Evolution de la population municipale, base 100 en 1968 (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC)	11
Figure 5 : Taux d'évolution annuel de la population depuis 1990 par commune (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC)	11
Figure 6 : Taux comparés d'évolution de la population liés aux soldes naturels et migratoire (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC).....	12
Figure 7 : Composantes de la croissance démographiques des communes entre 2006 et 2011 (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC).....	12
Figure 8 : Balance des flux migratoires résidentiels entre une intercommunalité et la CC Moine et Sèvre (Source : INSEE-RP / Traitement : Futurovest)	13
Figure 9 : Evolution du nombre de naissances, base 100 en 1999 (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC)	14
Figure 10 : Evolution du nombre de décès, base 100 en 1999 (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC)	14
Figure 11 : Solde migratoire par tranche d'âge 1999-2006 et 2006-2011 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	15
Figure 12 : Taux de croissance annuel moyen (TCAM) du nombre de ménages (Source : DREAL Pays de la Loire - DGFI - Filocom 2011)	16
Figure 13 : Indicateurs d'âge de la population (Source : INSEE-RP / Traitement GTC).....	17
Figure 14 : Indice de jeunesse en 2006 et 2011 par commune (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	17
Figure 15 : Structure par âge comparée de la population en 2011 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC) .	18
Figure 16 : Part des couples avec personne(s) à charge en 2011 (Source : DREAL Pays de la Loire - DGFI - Filocom 2011).....	19
Figure 17 : Composition des ménages en 2010 et variation 1999-2010 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	19
Figure 18 : Taille moyenne des ménages en 1999, 2006 et 2012 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)...	20
Figure 19 : Taille moyenne des ménages en 2006 et 2011 par commune (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	21
Figure 20 : Besoins en logements générés par la baisse de la taille moyenne des ménages (dessalement des ménages) pour 1000 habitants et par an (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	21
Figure 21 : Répartition des chefs de ménages selon leur catégorie socio-professionnelle en 2011 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC).....	22

Figure 22 : Rapport entre le nombre de chefs de ménage « cadres » et le nombre de chefs de ménages « employés et ouvriers » par commune (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	22
Figure 23 : Revenu des ménages par unité de consommation et par décile en 2011 (Source : INSEE / Traitement GTC)	23
Figure 24 : Revenu médian des ménages par unité de consommation en 2008 et 2011 et progression en % par an entre 2008 et 2011 par commune (Source : INSEE / Traitement GTC)	24
Figure 25 : Revenu médian par unité de consommation en 2005 et 2011 – Evolution de l'écart à la médiane régionale des Pays de la Loire (Source : INSEE / Traitement GTC)	26
Figure 26 : Part en 2011 des allocataires de la CAF/MSA bénéficiant d'une aide au logement (parc public et privé) et dont le taux d'effort est supérieur à 30% des ménages (Source : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011)	27
Figure 27 : Population active occupée et emploi en 2011 et leur évolution depuis 2006 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	28
Figure 28 : Indice de concentration de l'emploi par commune (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	28
Figure 29 : Evolution des effectifs salariés du secteur privé au 31 déc. (Source : Acoiss-Urssaf / Traitement GTC)	29
Figure 30 : Effectifs salariés du secteur privé au 31 déc. (Source : Acoiss-Urssaf / Traitement GTC)	29
Figure 31 : Taux de chômage en 2011 et évolution entre 2006 et 2011 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	30
Figure 32 : Evolution du nombre de demandeurs d'emplois de catégorie A, base 100 en 2001 (Source : INSEE / Traitement GTC)	30
Figure 33 : Taux de chômage en 2006 et 2011 par commune (Source : INSEE / Traitement GTC)	31
Figure 34 : Répartition du parc de logements (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	33
Figure 35 : Proportion de résidences secondaires/logements occasionnels et logements vacants par commune (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	34
Figure 36 : Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2012 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	34
Figure 37 : Dynamiques d'évolution du nombre de résidences principales par statut d'occupation entre 2006 et 2011 en % par an (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	35
Figure 38 : Proportion de locataires HLM et privés en 2011 par commune (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	36
Figure 39 : Nombre de logements HLM en 2015 et évolution 2008-2015 par commune (Source : DREAL-RPLS / Traitement GTC)	37
Figure 40 : Taux de logements HLM par rapport aux résidences principales en 2015 par commune (Source : DREAL-RPLS / Traitement GTC)	37
Figure 41 : Proportion de l'ensemble des logements HLM mis en service entre 2010 et 2013 (3 ans) par commune (Source : DREAL-RPLS / Traitement GTC)	38
Figure 42 : Proportion de logements HLM vacants au 1 ^{er} janvier 2013 par commune (Source : DREAL-RPLS / Traitement GTC)	38
Figure 43 : Mise en relation de la demande et des attributions au 1 ^{er} janvier 2014 (Source : DREAL-RPLS / Traitement GTC)	39
Figure 44 : Répartition des demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, selon l'ancienneté de l'enregistrement (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC)	41

Figure 45 : Répartition des demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, selon la situation de logement actuelle (situation à fin décembre 2015) (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC).....	41
Figure 46 : Répartition des demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, par tranche d'âge du demandeur (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC).....	42
Figure 47 : Répartition des demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, par tranche de revenu mensuel du ménage (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC).....	42
Figure 48 : Répartition des demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, selon le premier motif de demande (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC)	43
Figure 49 : Répartition de demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, selon le nombre de personnes du ménage (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC).....	43
Figure 50 : Répartition des demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, par type de logement recherché (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC)	44
Figure 51 : Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2012(Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	44
Figure 52 : Dynamique d'évolution du taux de résidences principales selon le nombre de pièces entre 2007 et 2012 en % par an (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	45
Figure 53 : Nombre et taux de résidences principales privées potentiellement indignes (PPPI) (Source : DREAL-Filocom/ Traitement GTC)	46
Figure 54 : Carte de localisation des opérations d'amélioration de l'habitat dans les Pays de la Loire (Source : DREAL)	47
Figure 55 : Tableau du nombre de logements aidés par catégorie et des montants financiers (Source : DDT/Anah).....	48
Figure 56 : Estimation des prix des biens immobiliers à la vente (en net vendeur, en € / m ²) – 01/02/2014 (Source : MeilleursAgents.com / Traitement GTC).....	49
Figure 57 : Estimation des prix des biens immobiliers à la vente - Au 1 ^{er} février 2014 - Net vendeur (Source : MeilleursAgents.com / Traitement GTC).....	50
Figure 58 : Moyenne des prix à la location dans les Pays de la Loire (prix au m ² moyen à la location au 1 ^{er} janvier 2014 (Source : La CoteImmo.com / Traitement GTC).....	51
Figure 59 : Estimation des prix au m ² à la location - Au 1 ^{er} janvier 2014 (Source : La CoteImmo.com / Traitement GTC)	51
Figure 60 : Prix moyen au m ² des terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2012 (permis attribués en 2011 sur terrains achetés) (Source : DREAL Pays de la Loire / Traitement GTC)	52
Figure 61 : Prix moyen au m ² des terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2012 (permis attribués en 2011 sur terrains achetés) et variation 2011-2012(Source : DREAL Pays de la Loire / Traitement GTC)	52
Figure 62 : Prix moyen des terrains achetés pour les constructions en 2012(permis attribués en 2011 sur terrains achetés)(Source : DREAL Pays de la Loire / Traitement GTC).....	53
Figure 63 : Surface moyenne des terrains achetés pour la construction de maisons individuelles en 2012 (permis attribués sur terrains achetés) (Source : DREAL Pays de la Loire / Traitement GTC)	53

Figure 64 : Nombre de PTZ pour 1000 ménages (Source : DREAL Pays de la Loire –SGFGAS / Traitement GTC)	55
Figure 65 : Part des moins de 30 ans parmi les bénéficiaires de PTZ en 2011 (Source : DREAL Pays de la Loire –SGFGAS / Traitement GTC)	56
Figure 66 : Evolution du nombre de logements construits (Source : Ministère du Logement –Sitadel / Traitement GTC)	57
Figure 67 : Nombre de logements construits en moyenne par an (Source : Ministère du Logement –Sitadel / Traitement GTC)	57
Figure 68 : Indice de construction ou nombre moyen de logements construits par an pour 1000 habitants par commune (Source : Ministère du Logement –Sitadel et INSEE-RP / Traitement GTC).....	58
Figure 69 : Indice de construction ou nombre moyen de logements construits par an pour 1000 habitants (Source : Ministère du Logement –Sitadel et INSEE-RP / Traitement GTC).....	58
Figure 70 : Nombre de logements commencés entre 1999 et 2013 inclus et répartition individuel/collectif (Source : Ministère du Logement –Sitadel/ Traitement GTC)	59
Figure 71 : Répartition individuel/collectif des logements commencés entre 1999 et 2013 inclus par commune (Source : Ministère du Logement –Sitadel/ Traitement GTC)	59
Figure 72 : Evolution de la densité moyenne des constructions en individuel pur en nombre de logements pour 1 ha (Source : DREAL–Sitadel/ Traitement GTC)	60
Figure 73 : Evolution de la densité moyenne des constructions en individuel groupé en nombre de logements pour 1 ha (Source : DREAL–Sitadel/ Traitement GTC).....	61
Figure 74 : Evolution de la densité moyenne des constructions en collectif en nombre de logements pour 1 ha (Source : DREAL–Sitadel/ Traitement GTC)	61
Figure 75 : Utilisation du nombre de logements construits entre 2007 et 2012 sur la CC Moine et Sèvre(Source : DREAL–Sitadel et INSEE-RP / Traitement GTC).....	62
Figure 76 : Répartition des ménages selon l'âge et le statut d'occupation (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)	63
Figure 77 : Travaux d'autonomie et de maintien à domicile en 2008-2014. Logements ayant bénéficié d'une subvention Anah en Maine-et-Loire. Source : Le logement des seniors en Maine-et-Loire – La Lettre de l'observatoire de l'habitat de Maine-et-Loire n°7 – Janvier 2016	65
Figure 78 : Taux d'équipement en maisons de retraite médicalisées (EHPAD et USLD en accueil permanent Nb de places pour 100 personnes de plus de 75 ans en 2014 – Source : Le logement des seniors en Maine-et-Loire – La Lettre de l'observatoire de l'habitat de Maine-et-Loire n°7 – Janvier 2016	67
Figure 79 : Liste et caractéristique des structure d'hébergement pour personnes âgées (Source : DREES-ARS-FINESS/ Traitement GTC)	67
Figure 80 : Parc dégradé et populations fragiles. Source : Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes défavorisées du Maine-et-Loire 2013-2018.....	69
Figure 81 : Fonds de Solidarité Logement : nombre de bénéficiaires d'une aide au maintien de 2013 à 2015 Source : Département DGA Développement social et solidarités – Service Logement et Développement social	69
Figure 82 : Nombre de saisines précarité énergétique de la cellule départementale habitat, 2013 à 2015 - Source : Département DGA Développement social et solidarités – Service Logement et Développement social.....	70
Figure 83 : Aire d'accueil des gens du voyage de Saint Macaire en Mauges. Source : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage - Maine et Loire	72
Figure 84 : Pratique des communes en matière d'acquisition de foncier (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	84

Figure 85 : Opérations d’habitat achevées récemment (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	85
Figure 86 : Opérations d’habitat en cours de réalisation (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	85
Figure 87 : Opérations d’habitat en projet (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	86
Figure 88 : Nombre de logements mis en chantier entre 2007 et 2011 par an dont nombre et proportion approximative réalisés en diffus (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	86
Figure 89 : Nombre de logements locatifs communaux (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	87
Figure 90 : Liste des facteurs limitant le développement de la commune (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	87
Figure 91 : Présence de logements dégradés et de bâtiments pouvant être transformés en logements (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	88
Figure 92 : Evolution de la demande en terrains à bâtir, maisons à acheter et logements à louer (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	88
Figure 93 : Evolution majeures en matière de commerces, services et équipements (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	89
Figure 94 : Projets qui vont modifier l’attractivité de la commune dans les prochaines années (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	90
Figure 95 : Attentes des communes par rapport à la mise en place d’une stratégie habitat – 1 ^{er} tableau (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	91
Figure 96 : Attentes des communes par rapport à la mise en place d’une stratégie habitat – 2 ^{ème} tableau (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)	91

PREAMBULE

Souhaitant approfondir sa connaissance et son implication dans le domaine du logement dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, la communauté de communes Moine et Sèvre a décidé de s'engager dans un Programme Local de l'Habitat lui permettant, à partir d'un diagnostic de la situation et de l'évolution du territoire, d'élaborer une stratégie d'intervention débouchant sur un programme d'actions.

Afin d'élaborer un programme d'actions en phase avec les enjeux du territoire, une analyse de l'état existant est indispensable. Ce diagnostic s'appuie sur :

- le traitement de données statistiques, issues d'un grand nombre de sources, et comparées à des référents dont les échelons départemental, régional et national,
- le produit du dialogue avec les élus des communes et avec les professionnels du domaine du logement et de l'hébergement, lors des différentes rencontres qui ont été organisées, notamment 3 ateliers thématiques dont les thèmes et la liste des participants figure en annexes..

.Le Programme Local de l'Habitat doit également répondre aux dispositions relatives aux différentes lois traitant de la question de l'habitat dans toute sa dimension.

Au travers de ce PLH, l'objectif est également de décliner les orientations du SCoT et du projet de territoire et d'affirmer la stratégie de développement en matière d'habitat. Le programme d'orientations et d'actions (POA) permettra, en lien avec les réflexions dans les autres domaines (économiques, environnementaux, spatiaux, ...), de conduire une politique dynamique à l'échelle du territoire.

Cette vision s'inscrit également dans le contexte de la création de la commune nouvelle (issue du regroupement des communes constituant la communauté de communes Moine et Sèvre) avec un renforcement de la cohérence et de la mutualisation des interventions et un accroissement de leur dimension opérationnelle.

Rappel des lois :

- **La loi du 13 mai 1990 « dite Besson » et la loi du 31 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions** garantissent le droit au logement pour tous. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou ses conditions d'existence, a le droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir.
- **La loi du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV) et la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)** définit d'intérêt national la réalisation de logements sociaux :
 - **La LOV** précise que « les communes ou leurs groupements doivent, par leur intervention en matière d'action foncière permettre la réalisation de logements sociaux » et vise l'équilibre de l'habitat dans les villes et les quartiers.

- **L'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)** fixe une obligation de réalisation de logements sociaux pour les communes dont le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 20% des résidences principales. Le périmètre d'intervention a été renforcé par la **loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable**. Sont concernés les communes de plus de 3500 habitants situées dans un EPCI de plus de 50 000 habitants. **La CC Moine et Sèvre est loin d'atteindre le seuil de 50 000 habitants et n'est donc pas concernée par cette obligation.**
- **La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage** a rendu obligatoire la réalisation d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le schéma départemental du Maine et Loire est exécutoire depuis le 31 août 2011 pour 6 ans et couvre la période 2011-2016.
- **La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales**, donne aux intercommunalités disposant d'un Programme Local de l'Habitat adopté, la possibilité de se voir déléguer par l'Etat les aides à la pierre. Le décret d'application du 4 avril 2005 portant sur les nouveaux PLH renforce leur contenu et porte leur durée à 6 ans.
- **La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale** : a permis la mise en place du plan de cohésion sociale intervenant sur 5 ans (jusqu'en 2009) sur 3 thématiques : l'emploi, le logement, l'égalité des chances. Au niveau du logement, le plan de cohésion sociale vise à résoudre la crise du logement par le rattrapage des retards en matière de logement locatif social, et par la mobilisation du parc privé. Il doit également renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence.
- **La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL)** prolonge et amplifie l'action du Plan de Cohésion Sociale par l'apport de dispositifs complémentaires visant à agir au plus près du terrain, à la fois pour aider les collectivités à construire, mais aussi pour favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes (aménagement des PLU, majoration de la TFPNB¹, remboursement de l'exonération de la TFPB² aux collectivités dès la 1^{ère} année, taxe d'habitation pour les logements vacants ...).
- **La loi du 5 mars 2007 sur le Droit au Logement Opposable (DALO)**, complète le dispositif d'hébergement d'urgence des personnes sans abri. L'amélioration de l'offre en hébergement doit tenir compte des obligations résultant de la loi DALO pour les communes « SRU », la capacité à atteindre étant au minimum d'une place par tranche de 2000 habitants.
- **La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE)** s'inscrit dans un contexte d'insuffisance persistante d'offre de logements abordables, aggravée par la crise financière et la crise économique. Elle vise principalement à favoriser la production de logements et à lutter contre l'exclusion. Elle implique également la nécessité pour les PLU de permettre la mise en œuvre du programme d'actions qui doit être territorialisé.
- **La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement** fixe les grands objectifs de réduction de consommation d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Elle implique la mise en œuvre d'un programme de rénovation accélérée du parc existant, ainsi que le développement et la diffusion de nouvelles technologies dans la construction neuve, en intégrant systématiquement la problématique de l'accessibilité aux personnes handicapées.

¹TFPNB : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

²TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

- **La loi du 12 juillet 2010 (dite Loi Grenelle II)** porte notamment sur l'habitat et l'urbanisme où l'on vise au renforcement des dispositifs destinés à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (avec notamment la création d'un label environnemental prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et intégrant ses besoins en énergie, en eau, ses émissions de CO₂, de polluants, la qualité de l'air intérieur, la quantité de déchets produits). Cette loi modifie le code de l'urbanisme pour l'adapter aux exigences d'un « développement urbain durable ».
- **La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social et au renforcement des obligations de production de logement social (dite loi Duflot)** vise à résorber en partie le déficit de logements neufs et à favoriser la construction de logements sociaux, par la mobilisation et la mise à disposition du foncier public, la réduction du coût de revient des opérations de construction et par l'amélioration de l'efficacité du dispositif de mixité sociale instauré par l'article 55 de la loi SRU.
- **La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine** définit une nouvelle géographie prioritaire de politique de la ville. Elle est conduite par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements dans l'objectif commun d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants. Rééquilibrage territorial de l'habitat et mixité sociale par un rééquilibrage de l'offre de logements sont au cœur de la loi. Elle instaure un contrat de ville nouvelle génération qui doit être cohérent avec le PLH : la stratégie en matière de renouvellement urbain doit être cohérente avec la stratégie habitat à l'échelle de l'agglomération.
- **La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur)** a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, protéger les propriétaires et les locataires et permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ». Les mesures phares concernent notamment l'accès de tous à un logement digne et abordable, la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, les politiques publiques du logement, la modernisation de l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires.

A. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Figure 1 : Population CC Moine et Sèvre en 2012 (source INSEE-RP / Traitement : GTC)

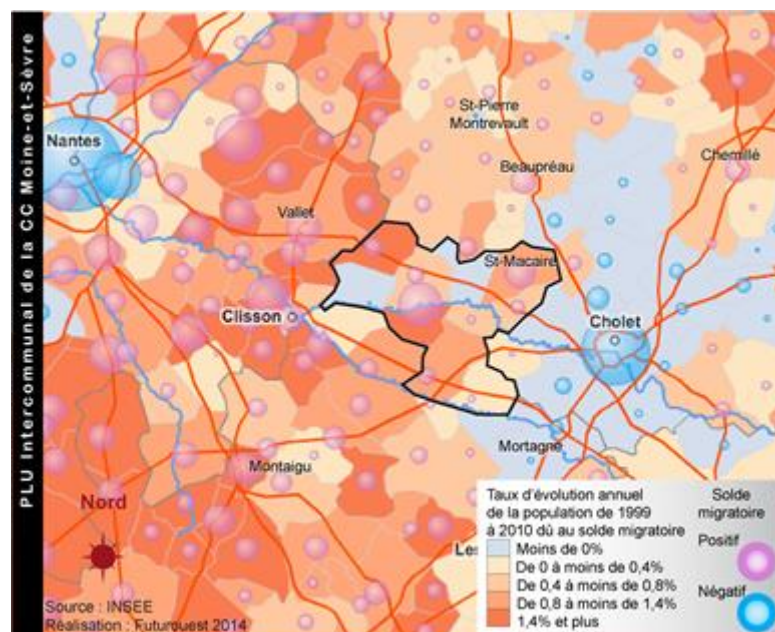
	Totale	Municipale
Saint Macaire en Mauges	7 262	7 110
Saint André de la Marche	2 937	2 860
Polarité principale	10 199	9 970
Montfaucon Montigné	2 109	2 062
Saint Germain sur Moine	2 932	2 886
Polarité secondaire	5 041	4 948
Le Longeron	2 218	2 104
Torfou	2 174	2 124
Tillières	1 783	1 757
Saint Crespain sur Moine	1 607	1 587
Roussay	1 239	1 211
La Renaudière	970	960
Autres communes	9 991	9 743
CC Moine et Sèvre	25 231	24 661

En 2012, la population municipale (hors doubles comptes) de la communauté de communes Moine et Sèvre totalise 24 661 habitants selon l'Insee. Elle comprend 10 communes :

- 1 ville pôle de plus de 7 200 habitants, ayant un niveau satisfaisant de services et d'équipements,
- 2 communes de près de 3 000 habitants
- 5 communes de 1 500 à un peu plus de 2 000 habitants,
- 2 communes avoisinant les 1 000 à 1 200 habitants.

Ces communes, qui profitent des axes routiers proches, sont situées dans l'aire d'influence (éloignée) de la métropole nantaise et (proche) de l'agglomération de Cholet. Elles sont dans l'ensemble bien structurées en matière de commerces, d'équipements et de services.

Figure 2 : Taux d'évolution annuelle du nombre d'habitants 1999-2010 dû au solde migratoire (Source : INSEE-RP / Traitement : Futuroquest)

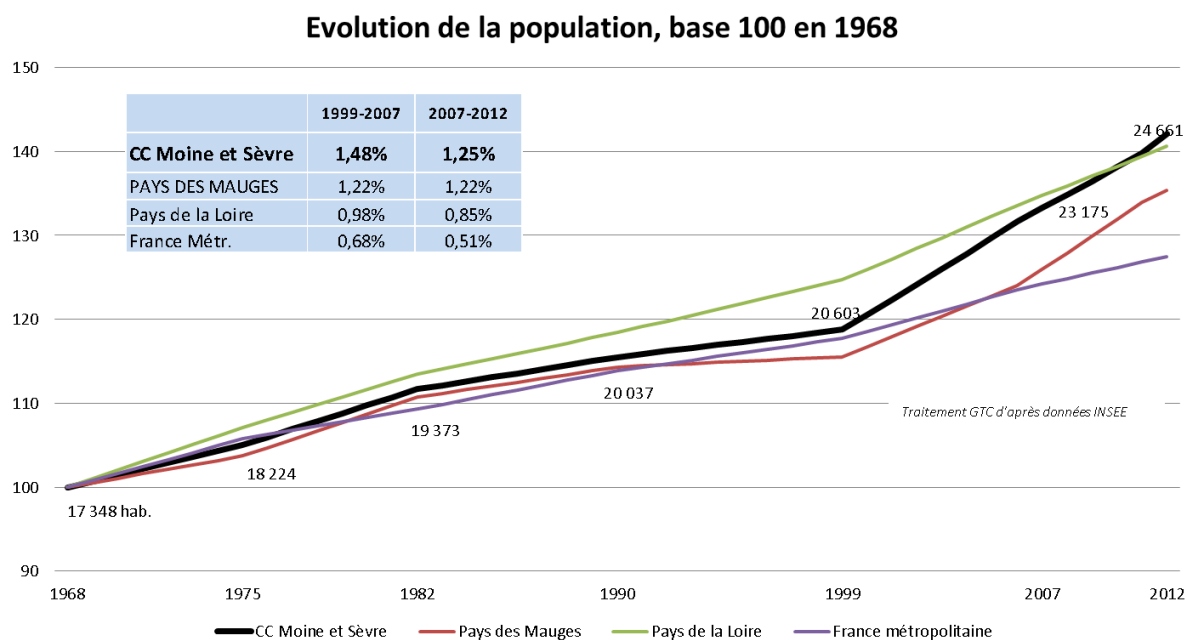


1. Forte accélération de la croissance de la population à partir de 1999...

Figure 3 : Population municipale et taux d'évolution annuel de la population municipale (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC)

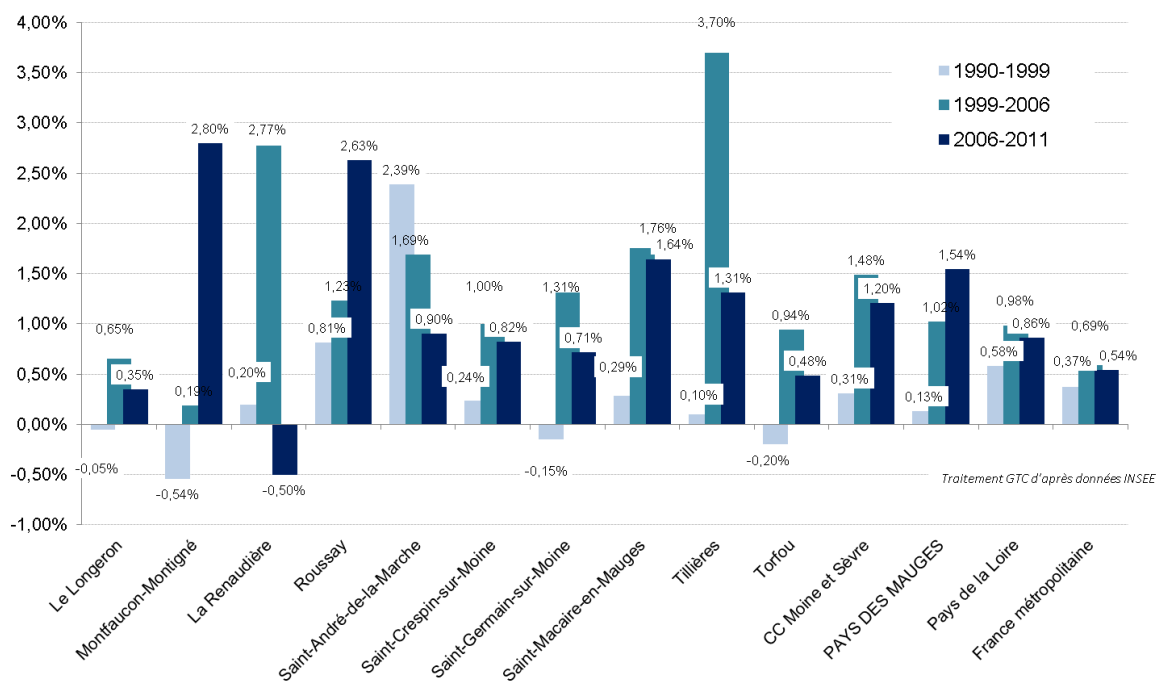
	2012	1999-2007	2007-2012
CC Moine et Sèvre	24 661	1,48% +322hab/an	1,25% +297hab/an
Pays des Mauges	129 475	1,22%	1,22%
Région Pays de Loire	3 632 614	0,98%	0,85%
France métropolitaine	63 375 972	0,68%	0,51%

Figure 4 : Evolution de la population municipale, base 100 en 1968 (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC)



Jusqu'en 1999, la population de la communauté de communes Moine et Sèvre s'est développée à une allure équivalente à celle de la France métropolitaine. **A partir de 1999, avec un rythme 4 fois plus rapide qu'entre 1990 et 1999, une sensible accélération est enregistrée**, comme dans le Pays des Mauges. **Un léger ralentissement se fait cependant sentir entre 2007 et 2012** (+297 habitants par an contre +322 entre 1999 et 2007) contrairement à l'évolution sur le Pays des Mauges, **mais la tendance reste très favorable**.

Figure 5 : Taux d'évolution annuel de la population depuis 1990 par commune (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC)



Toutes les communes de la communauté de communes connaissent un développement démographique souvent fort entre 1999 et 2006 : d'un taux de 0,19% par an sur la commune de Montfaucon Montigné à 3,7% par an à Tillières. Entre 2006 et 2011, la majorité des communes ont une croissance en taux qui reste ou devient forte, c'est particulièrement le cas de Montfaucon Montigné et de Roussay. Mais quelques communes sont en ralentissement comme Le Longeron ou La Renaudière.

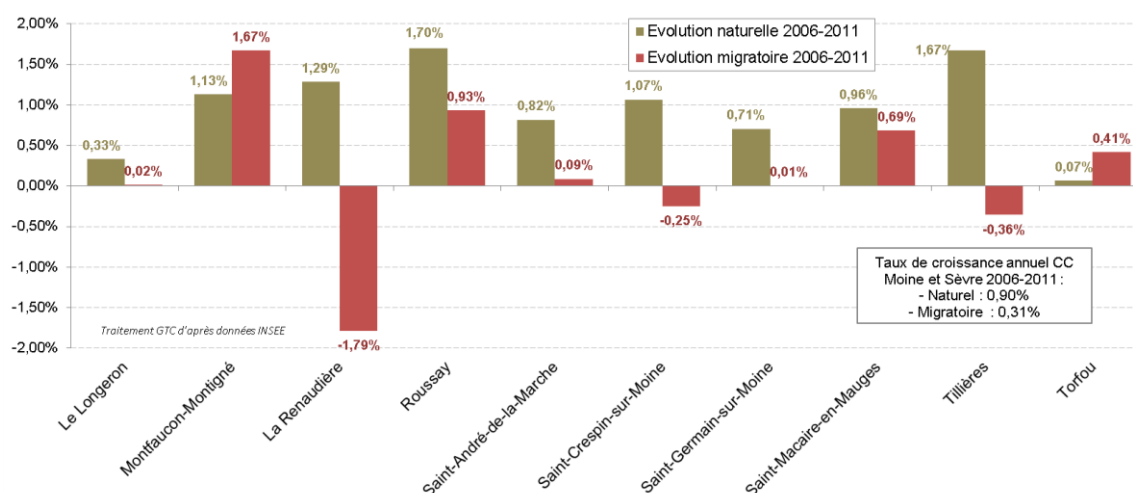
2. ...Liée aux soldes naturel³ et migratoire⁴

Figure 6 : Taux comparés d'évolution de la population liés aux soldes naturels et migratoire (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC)

Evolution de la population		CC Moine et Sèvre	Pays des Mauges	Pays de la Loire	France métrop.
2006-2012	Taux d'évolution annuel de la population	1,28%	1,24%	0,86%	0,53%
	Taux de croissance naturel	0,88%	0,60%	0,45%	0,43%
	Taux de croissance migratoire	0,41%	0,64%	0,41%	0,10%
1999-2006	Taux d'évolution annuel de la population	1,48%	0,64%	0,98%	0,69%
	Taux de croissance naturel	0,62%	0,49%	0,43%	0,39%
	Taux de croissance migratoire	0,86%	0,15%	0,55%	0,30%

Le ralentissement de la croissance entre 2006 et 2012 dans la CC Moine et Sèvre est lié à la diminution assez nette de l'excédent migratoire et ce mouvement est inverse de celui rencontré dans le Pays des Mauges. L'impact de ce phénomène est heureusement minoré par l'amélioration de l'excédent naturel. Néanmoins, s'il se confirmait, cet affaiblissement de l'excédent migratoire entrainerait à terme une diminution de l'excédent naturel préjudiciable à la croissance démographique.

Figure 7 : Composantes de la croissance démographiques des communes entre 2006 et 2011 (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC)



³Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et de décès sur une période donnée.

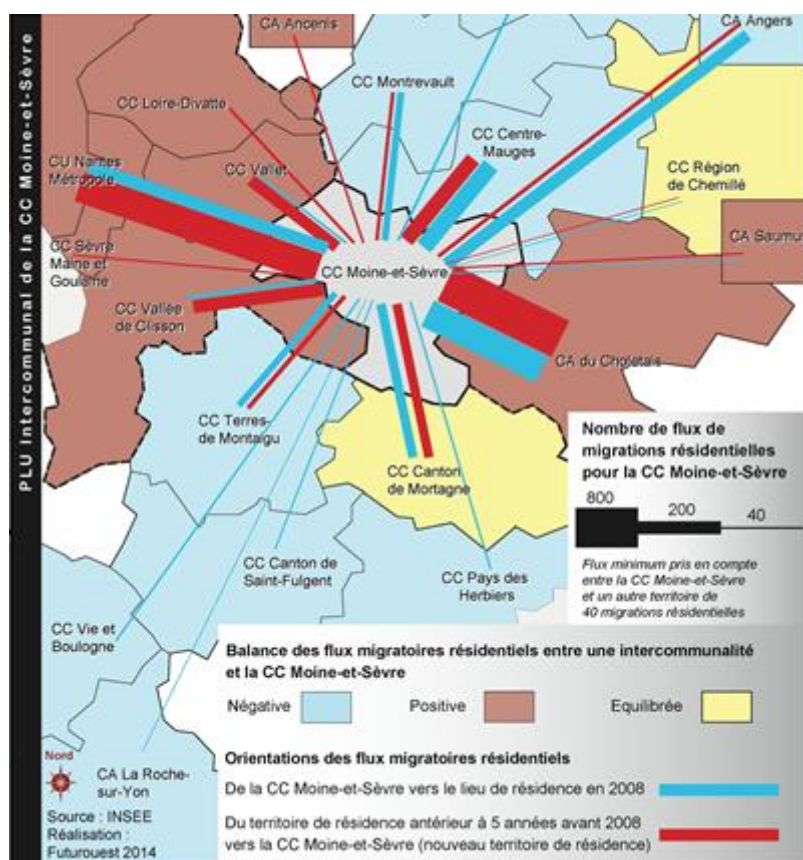
⁴Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivées et de départs de population sur une période donnée.

Selon les communes, les composantes du développement entre 2006 et 2011 sont :

- essentiellement les apports naturels, c'est-à-dire que le nombre des naissances est nettement supérieur au nombre des décès : Saint Crespin sur Moine, La Renaudière, Roussay, Saint André de la Marche,
- surtout les apports migratoires avec des arrivées de population plus importantes que les départs : Montfaucon Montigné, Torfou.

Il est à noter l'important déficit migratoire de La Renaudière et celui beaucoup plus mesuré de Tillières et de Saint Crespin sur Moine.

Figure 8 : Balance des flux migratoires résidentiels entre une intercommunalité et la CC Moine et Sèvre (Source : INSEE-RP / Traitement : Futurouest)



L'analyse des flux migratoires résidentiels entre 2003 et 2008 montre un solde nettement positif avec l'agglomération de Cholet et la communauté urbaine de Nantes et sa périphérie : **la communauté de communes Moine et Sèvre est clairement un territoire d'accueil des ménages en provenance de ces espaces**. Les autres mouvements sont de moindre ampleur et ont lieu principalement avec les communautés de communes voisines. Ils sont le plus souvent défavorables ou équilibrés.

3. Baisse du nombre des naissances ces dernières années

Figure 9 : Evolution du nombre de naissances, base 100 en 1999 (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC)

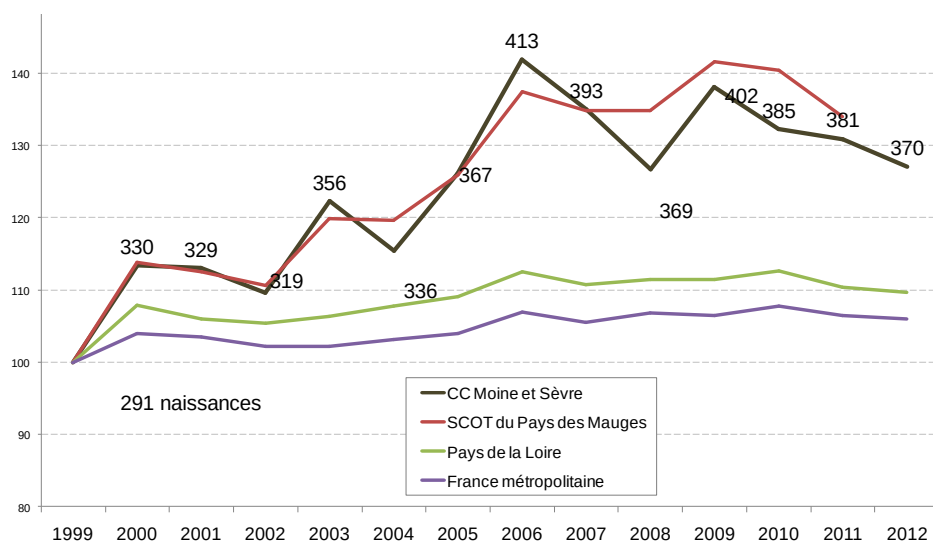
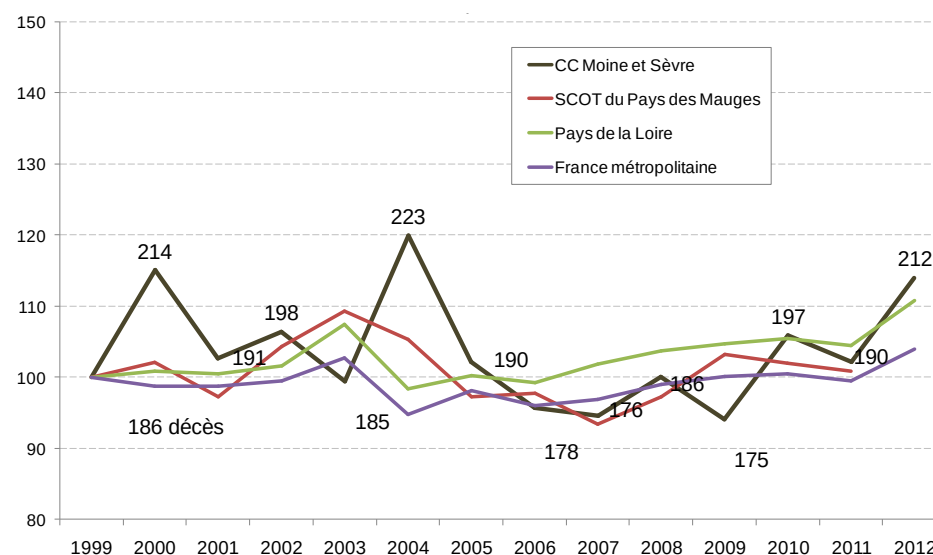


Figure 10 : Evolution du nombre de décès, base 100 en 1999 (Source : INSEE-RP / Traitement : GTC)



La progression des naissances est globalement forte entre 1999 et 2009 dans la communauté de commune Moine et Sèvre comme dans le Pays des Mauges.

Ainsi, l'amélioration du solde naturel est le résultat :

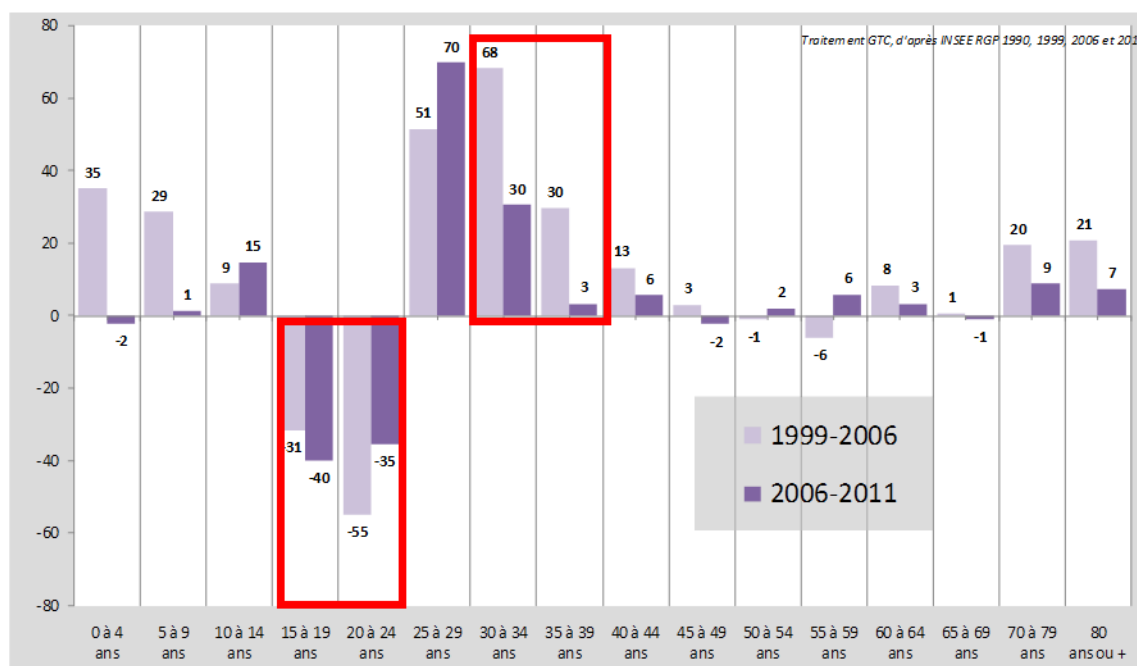
- de l'augmentation du nombre moyen annuel des naissances : 333 entre 1999 et 2005 et 392 entre 2006 et 2010.
- de la diminution du nombre moyen annuel des décès.

A noter toutefois que le nombre de naissances diminue ces dernières années (358 en 2011-2012-2013) alors que celui des décès augmente (204 en 2011-2012-2013).

CC Moine et Sèvre (Source : Insee)	1999-2006 inclus	2006-2012 inclus
Naissances / an	343	383
Décès / an	196	189
Solde naturel / an	208	194

4. Des apports de familles avec enfants et de personnes âgées

Figure 11 : Solde migratoire par tranche d'âge 1999-2006 et 2006-2011 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)

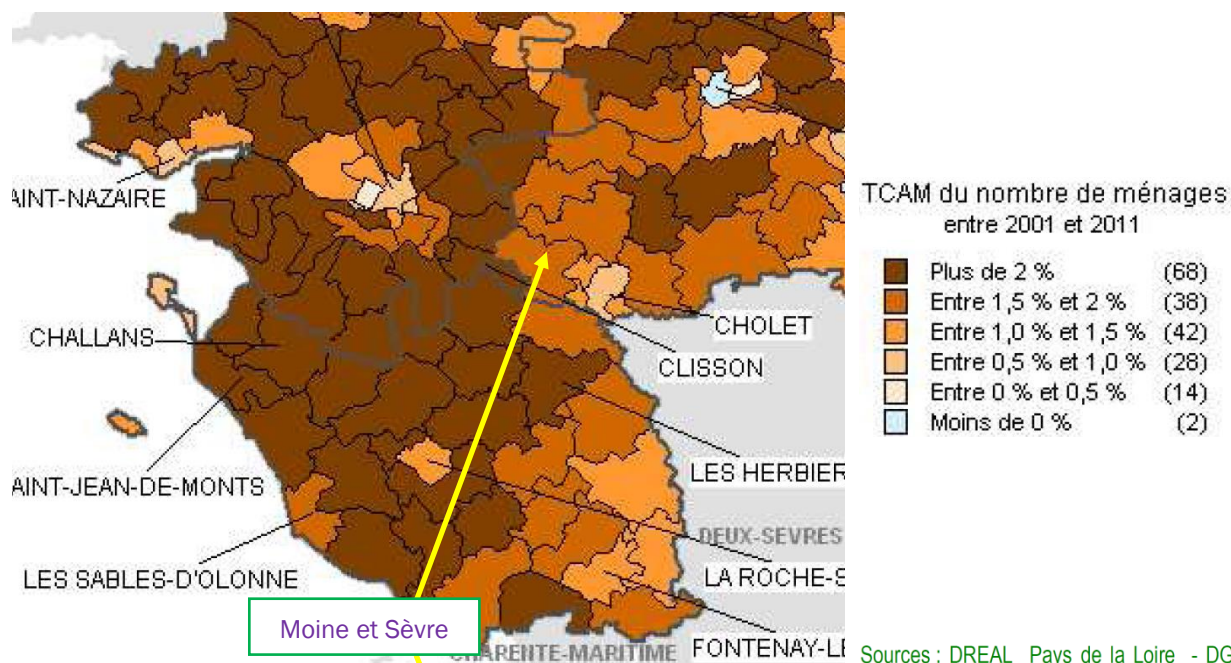


Entre 1999 et 2006, les apports migratoires concernent toutes les catégories d'âge, exceptée celle des adolescents et des jeunes adultes (15-24 ans), qui quittent le territoire pour leurs études ou pour rechercher un premier emploi.

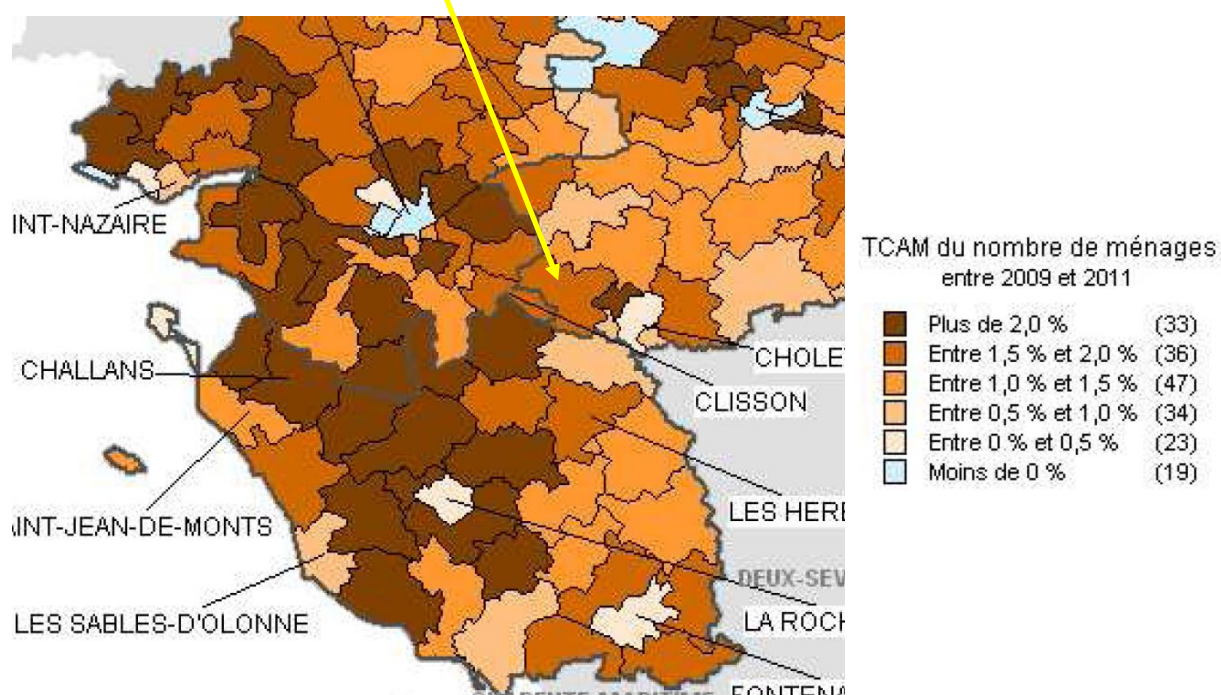
Entre 2006 et 2011, on assiste à un repli de l'excédent migratoire. Ce phénomène concerne certaines catégories d'âge qui étaient très bénéficiaires précédemment : les 30-34 ans et 35-39 ans et leurs enfants 0-9 ans. Au total, au cours de cette dernière période, on assiste à une perte d'attractivité de la Communauté de Commune Moine et Sèvre vis-à-vis des jeunes ménages avec enfants, principaux candidats à l'accession à la propriété. Si elle se maintenait, cette tendance pourrait compromettre à terme la croissance démographique du territoire et entraîner un vieillissement rapide de la population et une amplification de la baisse de la taille moyenne des ménages.

5. Tendence récente au ralentissement de la croissance du nombre de ménages

Figure 12 : Taux de croissance annuel moyen (TCAM) du nombre de ménages (Source : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011)



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011



Par rapport à la période 2001-2011, la croissance du nombre de ménages entre 2009 et 2011 reste comparable, comprise entre 1,5% et 2% par an. **Cela signifie le maintien d'une croissance démographique relativement forte**, même si, comme nous l'avons vu précédemment, elle est en légère diminution.

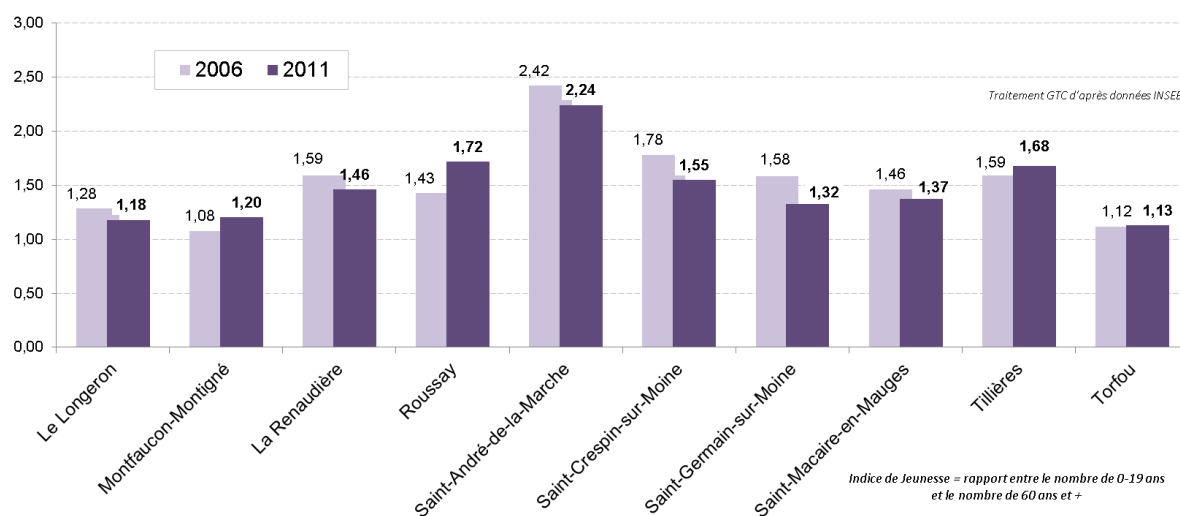
6. Une population jeune

Figure 13 : Indicateurs d'âge de la population (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)

	CC Moine et Sèvre	Pays des Mauges	Pays de la Loire	France métropolitaine
Indice de jeunesse ⁵ 2012	1,40	1,47	1,06	1,02
Indice de jeunesse 2006	1,49	1,31	1,19	1,16
Taux des 60 ans et + en 2012	20%	21%	24%	24%
Taux d'évolution annuel des 60 ans et plus 2006-2012	2,8%	2,5%	2,7%	2,4%
Taux des 80 ans et + en 2012(et nombre)	5%(1312)	6%	6%	6%

L'**indice de jeunesse** qui est le rapport des personnes âgées de 0 à 19 ans sur celles des 60 ans et plus permet de mettre en évidence le caractère plus ou moins « jeune » de la population. **Il demeure très élevé en 2012** sur l'ensemble de la communauté de communes.

Figure 14 : Indice de jeunesse en 2006 et 2011 par commune (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)



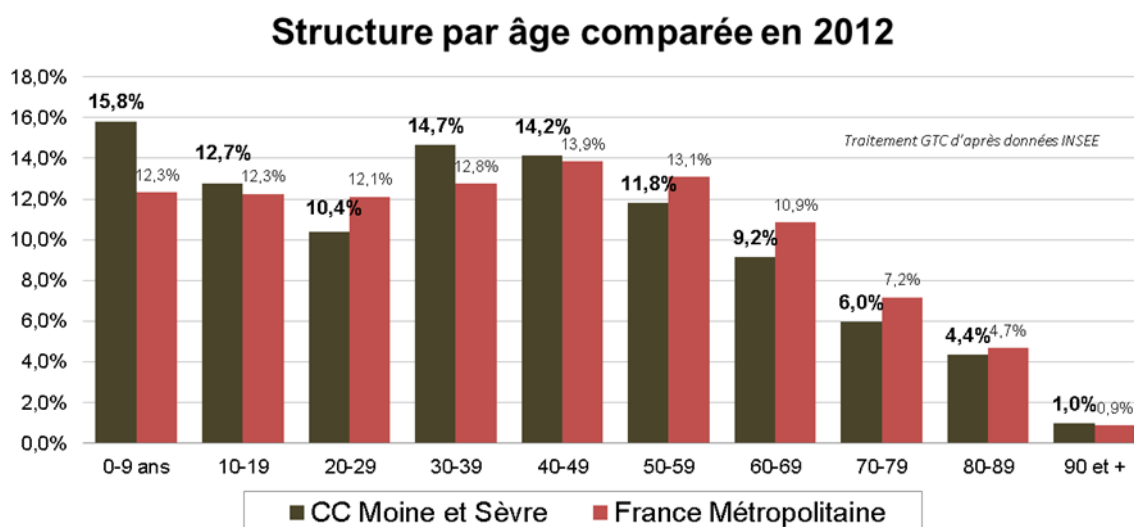
Chacune des communes affiche un indice supérieur à la moyenne nationale, même Saint Macaire en Mauges, alors que les petites villes de zone rurale accueillent habituellement une population plus âgée. Il est extrêmement élevé à Saint André de la Marche (2,24, c'est-à-dire qu'il y a plus de 2 fois plus de jeunes que de personnes âgées) et a même augmenté dans 3 communes entre 2006 et 2011.

⁵Indice de jeunesse : rapport entre le nombre des personnes âgées de 0 à 19 ans et celui des 60 ans et plus

La population âgée de 60 ans et plus est légèrement moins représentée qu'en France (20,0% contre 23,4%), mais elle tend à augmenter au moins au même rythme.

Quant aux personnes les plus âgées, compte tenu des apports migratoires notamment, le **poids de cette catégorie de population est à peine inférieur à la moyenne française**(5,2% contre 5,5%), soit 1273 personnes de 80 ans ou plus en 2011.

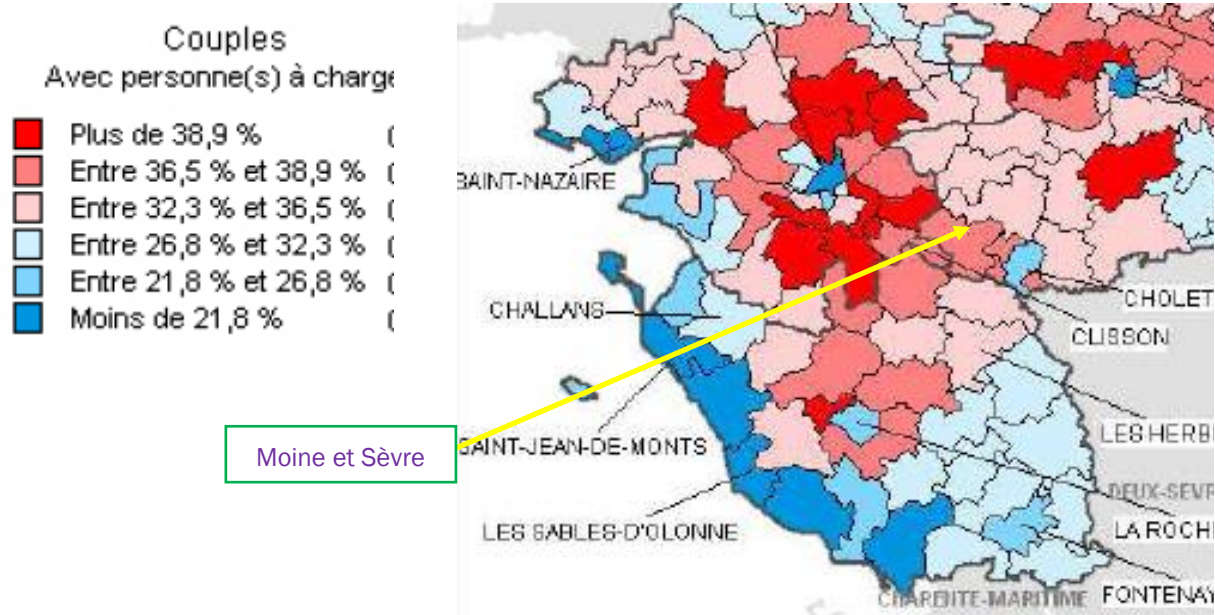
Figure 15 : Structure par âge comparée de la population en 2011 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)



C'est en fait le **poids élevé des enfants de 0 à 9 ans (15,8% contre 12,3% en moyenne en France) et de leurs parents (30-39 ans)** qui caractérisent la population de la communauté de communes plus encore que celle du Pays des Mauges en général. **Ceci implique des besoins en structures liées à la petite enfance, établissements scolaires et accueil péri-scolaire, les communes étant soucieuses d'apporter des réponses de qualité en la matière.**

7. Des couples avec enfants bien représentés

Figure 16 : Part des couples avec personne(s) à charge en 2011 (Source : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011)



L'extrait de la carte régionale confirme la présence de familles avec un **poids de couples avec enfants élevé** dans la communauté de communes Moine et Sèvre, le taux étant compris entre 36% et 39% des ménages en 2011 selon les données Filocom.

Figure 17 : Composition des ménages en 2010 et variation 1999-2010 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)

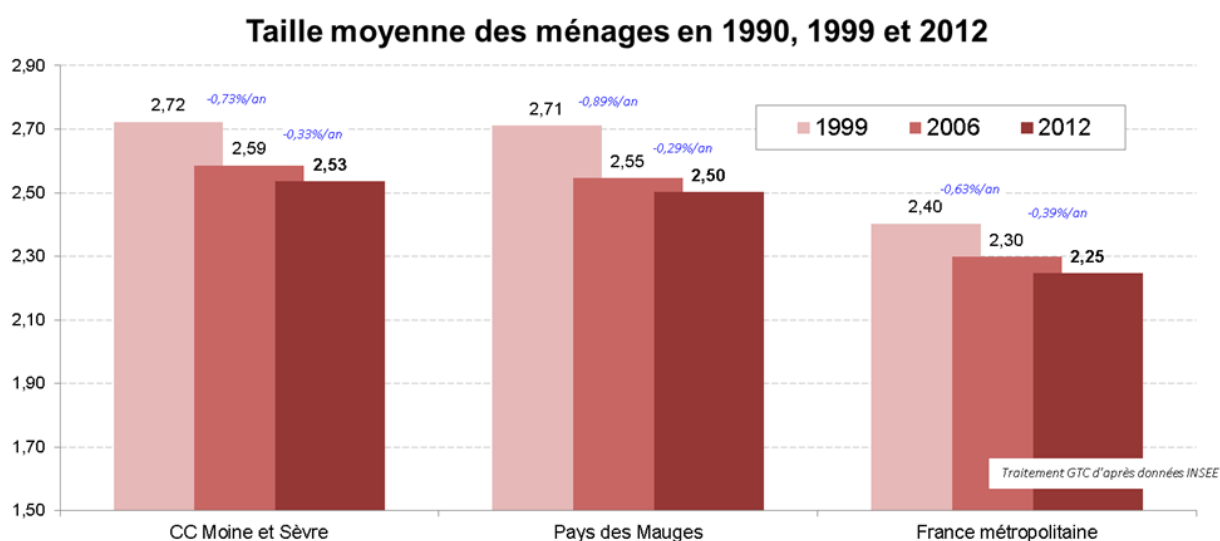
		Ménages d'1 pers (et ménages autres sans famille)	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparent ales	Total
CC Moine et Sèvre	2010	25,3% 2 353	31,1% 2 870	39,0% 3 596	4,5% 419	100% 9 217
	Variation 1999-2010	+840	+834	+240	+71	+1 793
	1999	22,7%	27,4%	45,2%	4,7%	100%
France métropolitaine 2010		36,6%	27,1%	27,6%	8,6%	100%

Si le poids des couples avec enfant(s) demeure élevé (11 points au-dessus de la moyenne française), il tend à diminuer, car parallèlement, les ménages d'1 et 2 personnes s'accroissent de manière significative : +1674 ménages entre 1999 et 2010 (contre +371 familles avec enfant(s)).

Le nombre de familles monoparentales augmente également, mais reste proportionnellement encore bien en deçà de la moyenne en France (4,5% des ménages contre 8,6%).

8. Une taille moyenne des ménages⁶ encore élevée

Figure 18 : Taille moyenne des ménages en 1999, 2006 et 2012 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)

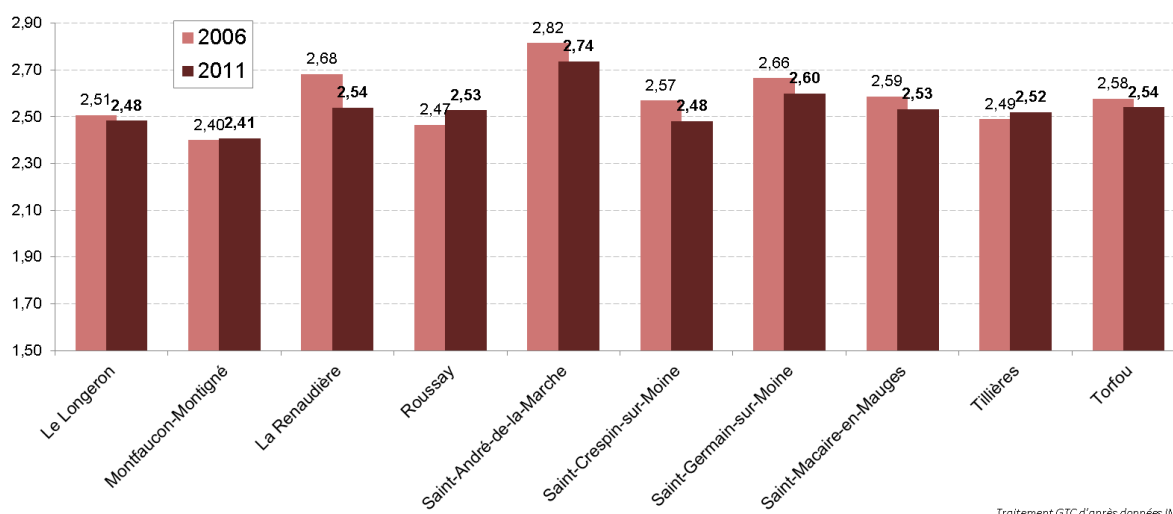


Malgré une légère diminution, la jeunesse de la population et la composition familiale permettent à la taille moyenne des ménages de demeurer élevée en 2012. De 2,54, elle est sensiblement supérieure aux moyennes régionale (2,26) et nationale (2,25).

La réduction beaucoup moins forte entre 2006 et 2012 (-0,33% par an) qu'entre 1999 et 2006 (-0,73% par an) est liée à l'accueil de ménages avec enfants qui permet de compenser en partie les phénomènes de desserrement des ménages (départs des jeunes du domicile parental, séparations...) qui vont nécessairement s'amplifier dans les années à venir.

⁶La taille moyenne des ménages est le rapport entre la population des ménages et le nombre de ménages.

Figure 19 : Taille moyenne des ménages en 2006 et 2011 par commune (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)



Une certaine homogénéité apparaît là aussi entre les communes en 2011, l'écart entre les tailles moyennes des ménages restant relativement contenu. Ainsi, elles dépassent toutes assez nettement la référence nationale avec aux extrémités 2,41 à Montfaucon-Montigné et 2,74 à Saint André de la Marche où la population est particulièrement jeune.

Mais aujourd'hui, le **potentiel de décohabitation⁷** reste élevé compte tenu du poids des familles, la **question du logement des jeunes décohabitants qui voudront rester sur place est donc un enjeu fort pour les années à venir**, d'autant que le mouvement à la baisse, s'il reste faible, est désormais un peu plus fort que dans le Pays : la taille moyenne des ménages diminue de -0,33% par an entre 2006 et 2012 dans la communauté de communes contre -29% par an dans le Pays.

Il est possible de calculer, sur une période donnée, le nombre de nouveaux logements qu'il faut mettre en service pour compenser la baisse de la taille moyenne des ménages. Rapporté à la population, ce nombre est logiquement faible sur la CCMS entre 2007 et 2012 mais pourrait s'accroître dans les années à venir si le ralentissement de l'installation de ménages avec enfants se confirmait.

Figure 20 : Besoins en logements générés par la baisse de la taille moyenne des ménages (dessalement des ménages⁸) pour 1000 habitants et par an (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)

	2007-2012	1999-2007
CC Moine et Sèvre	1,32	2,38
Pays des Mauges	1,13	2,94
Pays de la Loire	1,71	2,80
France métropolitaine	1,66	2,45

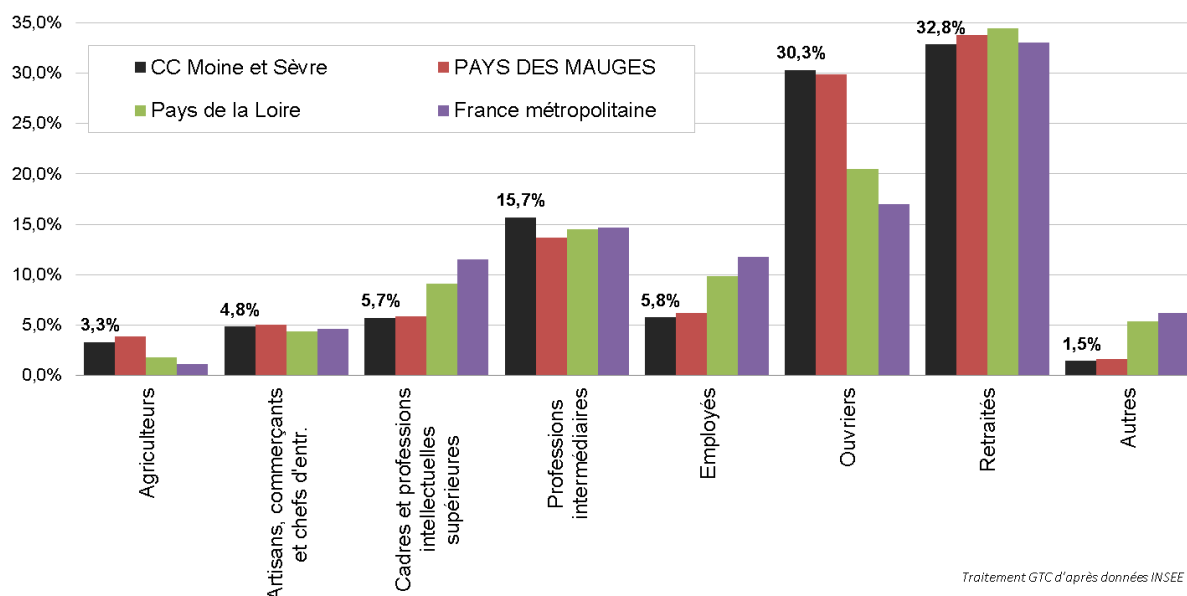
⁷Décohabitation : phénomène selon lequel les jeunes adultes quittent le domicile des parents pour s'installer dans leur propre logement.

⁸Lorsque la taille moyenne des ménages diminue, il faut davantage de logements pour loger la même population. Ce phénomène appelé « dessalement des ménages » consomme des logements.

B. EMPLOI, RESSOURCES ET CHOMAGE

1. Forte proportion d'ouvriers

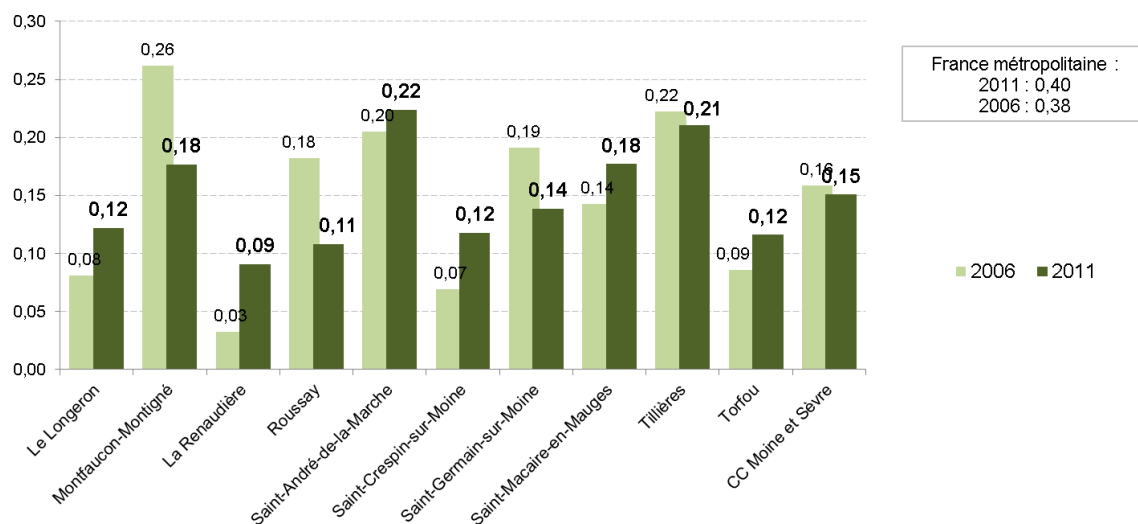
Figure 21 : Répartition des chefs de ménages selon leur catégorie socio-professionnelle en 2011 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)



La composition socio professionnelle des chefs de ménages en 2011 fait apparaître :

- la **tradition ouvrière propre aux Mauges en général avec un taux d'ouvriers de 30,3%**, alors qu'il n'est que de 17,0% en moyenne en France,
- une activité agricole plus représentée qu'en moyenne dans la Région ou la France métropolitaine.
- la **faiblesse de la représentation des employés et des professions supérieures.**

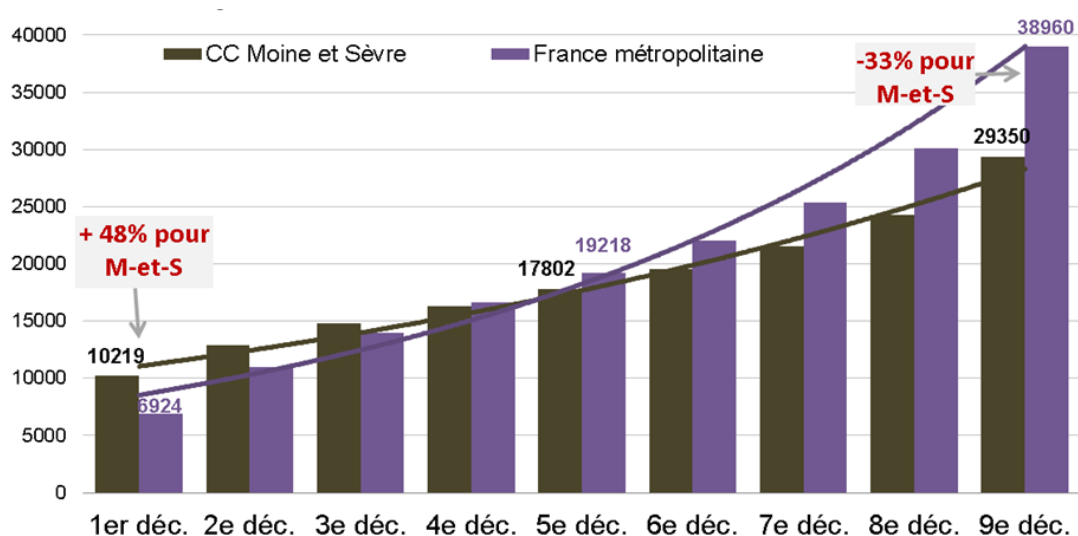
Figure 22 : Rapport entre le nombre de chefs de ménage « cadres » et le nombre de chefs de ménages « employés et ouvriers » par commune (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)



Il en découle un rapport cadres / ouvriers et employés faible en 2011, au regard de la moyenne nationale (0,16 contre 0,40) et une quasi-stabilité entre 2006 et 2011. Le regain d'attractivité par rapport à ces catégories constitue un enjeu non négligeable puisqu'une partie d'entre eux travaille sur place sans y habiter. Cela passe par une montée en gamme d'un certain nombre de produits logements mais aussi et surtout par une amélioration et une diversification de l'offre de services (petite enfance, santé, ...) et d'équipements (activité culturelle, sportive et de loisirs).

2. Des niveaux de revenus plutôt bas mais sans grandes disparités

Figure 23 : Revenu des ménages par unité de consommation⁹ et par décile¹⁰ en 2011 (Source : INSEE / Traitement GTC)



Conséquence du poids des ouvriers, la structure des revenus des ménages par unité de consommation répartie par décile en 2011, indique :

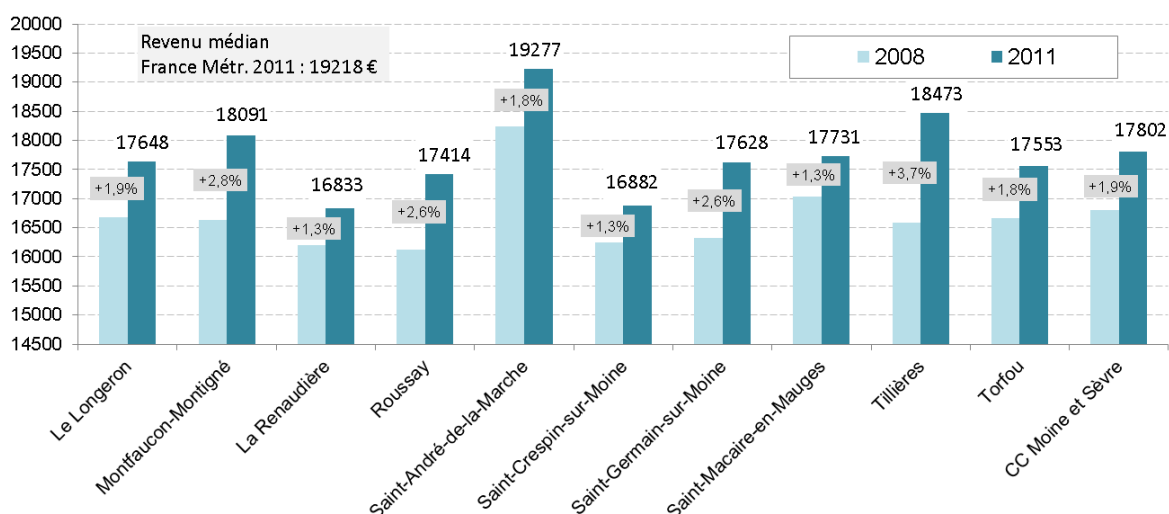
- que le **revenu médian de la population est inférieur de 7% au référent national** : 17 802 € contre 19 218 €,
- mais que les écarts de revenus sont globalement moins prononcés : **les revenus des ménages les plus pauvres sont plus élevés et ceux des ménages les plus riches le sont beaucoup moins.**

Cela démontre que l'équilibre social de la population est plus important que dans d'autres territoires et qu'il convient de préserver, sans la figer, cette richesse.

⁹Unité de consommation (UC) : par convention à l'intérieur du ménage, 1^{er} adulte = 1 UC, autre personne de 14 ans et plus = 0,5 UC, autre personne de moins de 14 ans = 0,3 UC

¹⁰1 décile représente 10% des ménages. Les déciles sont classés par ordre croissant. C'est le revenu supérieur de chaque décile qui est indiqué

Figure 24 : Revenu médian¹¹ des ménages par unité de consommation en 2008 et 2011 et progression en % par an entre 2008 et 2011 par commune (Source : INSEE / Traitement GTC)



Entre 2008 et 2011, le revenu médian par unité de consommation¹²(UC) des ménages s'est accru dans toutes les communes, avec une augmentation proportionnellement plus importante dans celles où il était le plus faible.

Une légère disparité apparaît au sein du territoire entre Saint André de la Marche (19 277 €) qui détient le revenu médian le plus élevé et La Renaudière (16 833 €) qui détient le plus faible. **Mais globalement, le revenu médian par UC est inférieur à la moyenne nationale dans toutes les communes, sauf à Saint André de la Marche.**

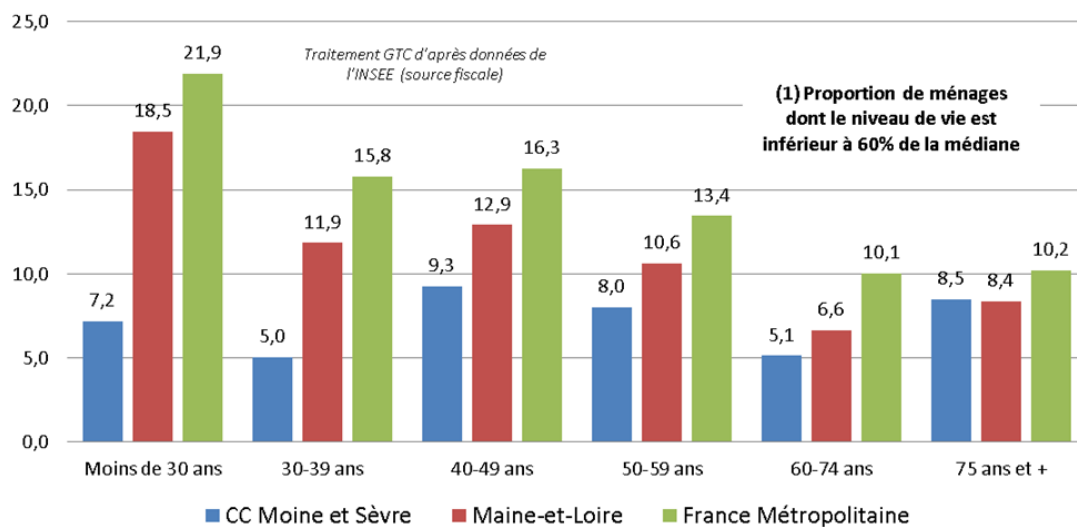
Si l'on prend en compte le niveau de pauvreté défini selon l'INSEE par la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% de la médiane :

- Le poids des ménages en situation de pauvreté est nettement inférieur aux ratios moyens pour les catégories de moins de 75 ans,
- Sur le territoire de la Communauté de Communes et en terme relatif, la pauvreté touche davantage les personnes âgées

¹¹Le revenu médian partage le nombre de ménages en 2 groupes de taille identique, le premier a un revenu inférieur, le second un revenu supérieur

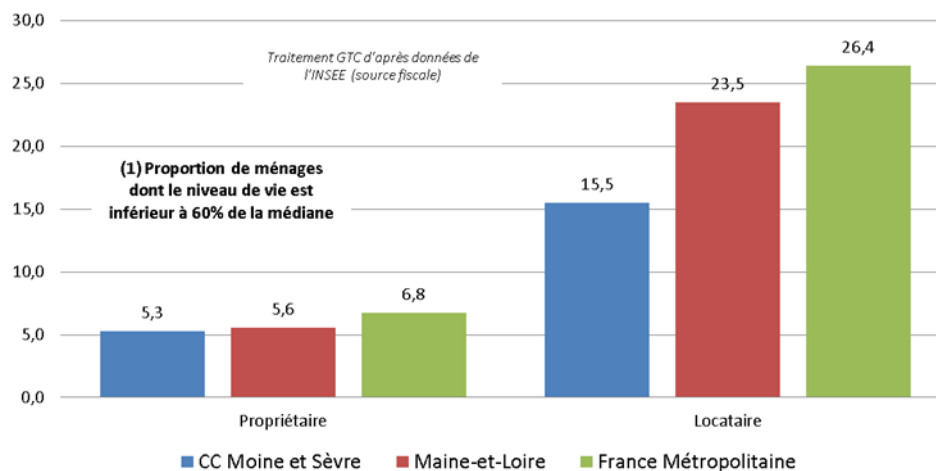
¹² Le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation, les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5, - les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Taux de pauvreté (1) par tranche d'âge en 2012



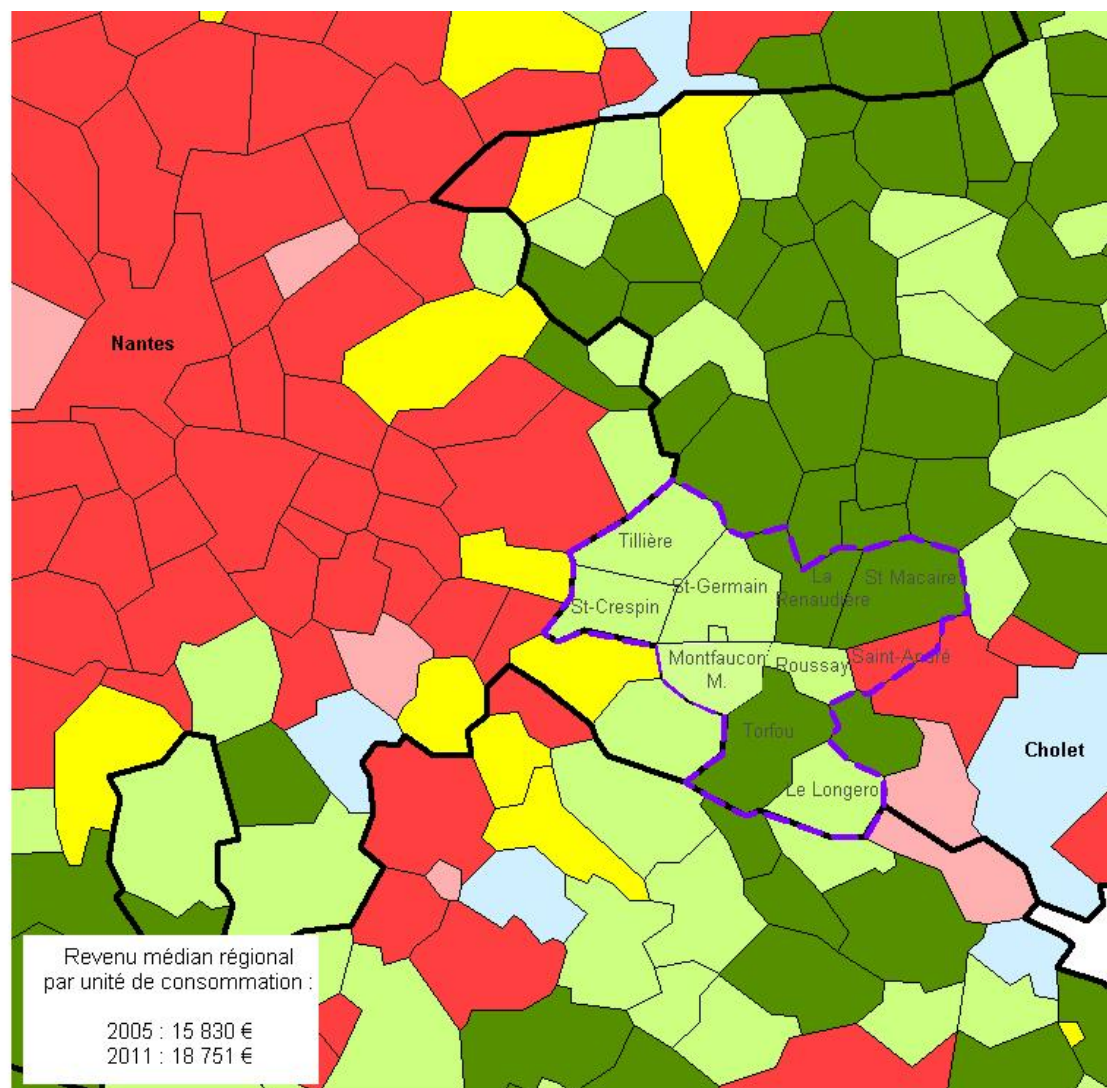
- La pauvreté est nettement plus présente dans le parc locatif tout en restant contenue à l'échelle de la CC.

Taux de pauvreté (1) selon le statut d'occupation du logement en 2012



La carte ci-dessous montre les mécanismes de variation du revenu médian des communes par rapport à la médiane régionale entre 2005 et 2011. Les espaces où le revenu médian progresse plus vite qu'en Pays de la Loire sont ceux qui profitent le plus du phénomène de péri-urbanisation. La plupart des communes de Moine et Sèvre situées en frange de l'aire d'influence de la métropole nantaise et dans une moindre mesure de l'agglomération de Cholet, bénéficient de ce phénomène.

Figure 25 : Revenu médian par unité de consommation en 2005 et 2011 – Evolution de l'écart à la médiane régionale des Pays de la Loire (Source : INSEE / Traitement GTC)



Revenu médian supérieur à la médiane régionale en 2005

- L'écart s'accroît
- L'écart se réduit
- L'écart devient négatif
- Valeur non renseignée

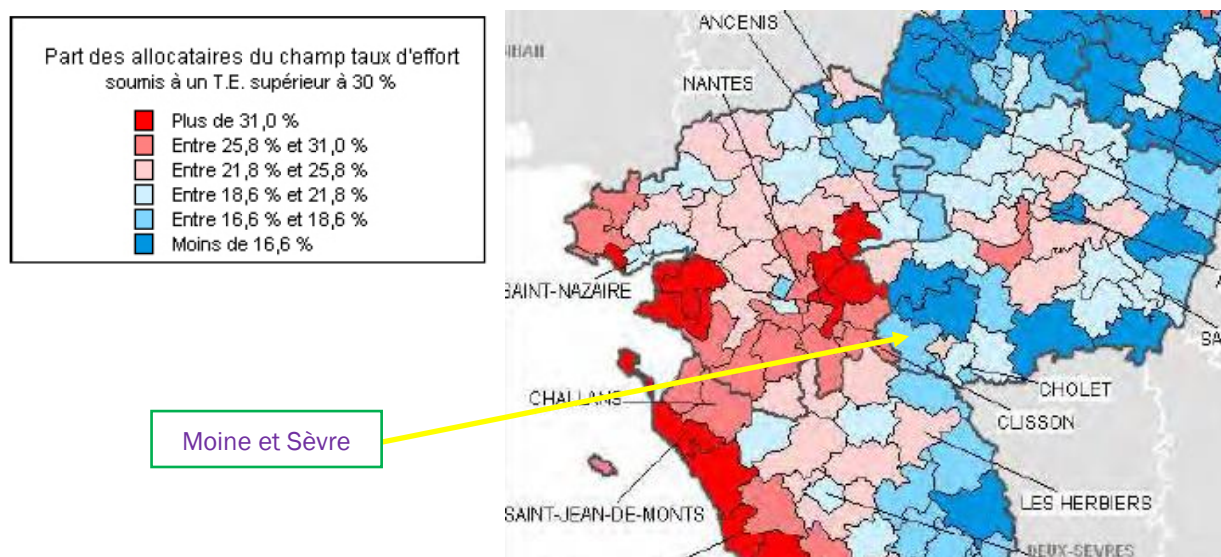
Revenu médian inférieur à la médiane régionale en 2005

- L'écart s'accroît
- L'écart se réduit
- L'écart devient positif

Traitement et réalisation GTC d'après données INSEE

3. Part Intermédiaire de ménages ayant un taux d'effort supérieur à 30%

Figure 26 : Part en 2011 des allocataires de la CAF/MSA bénéficiant d'une aide au logement (parc public et privé) et dont le taux d'effort est supérieur à 30% des ménages (Source : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011)



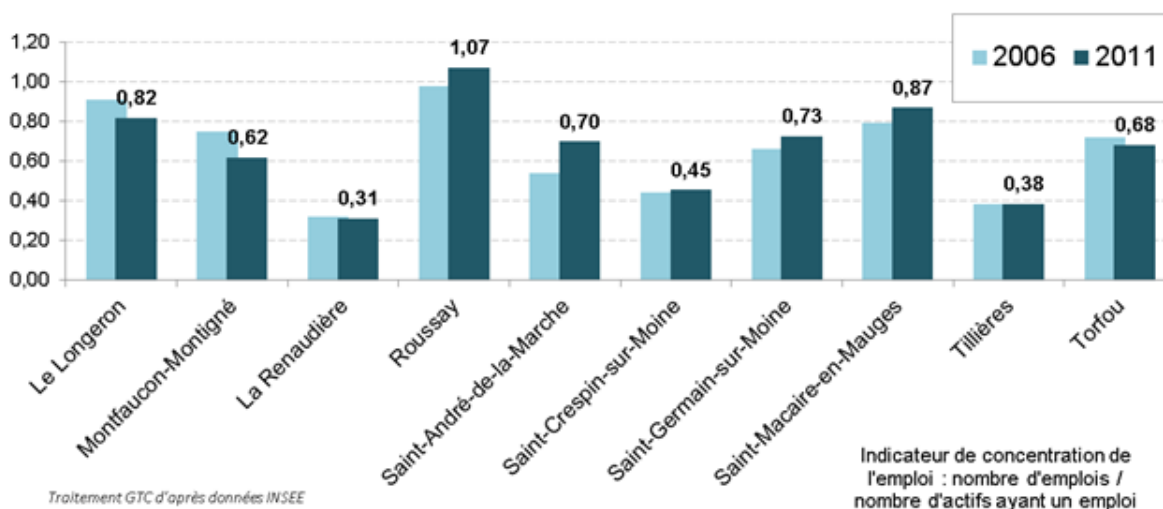
La notion de taux d'effort est intéressante car elle permet d'identifier les ménages sous pression par rapport à la somme qu'ils consacrent pour leur loyer ou le remboursement de leurs prêts. **Le seuil de 30% peut être considéré comme une limite supérieure qui correspond à une certaine fragilité.** Par rapport à ce phénomène, **la communauté de communes Moine et Sèvre est relativement préservée** avec une proportion de ménages qui dépassent le seuil de 30% se situant dans la tranche 16,6% à 18,6%. Dans l'environnement immédiat, seules les communautés de communes de Montrevault et de Centre Mauges ont une proportion de ménages dans cette situation inférieure.

4. Forte augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi

Figure 27 : Population active occupée et emploi en 2011 et leur évolution depuis 2006 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)

		CC Moine et Sèvre	Pays des Mauges	Pays de la Loire	France métropolitaine
Nombre en 2011	Actifs occupés	11 147	47 583	1 502 610	25 875 188
	Emplois au lieu de travail	7 935	35 860	1 493 159	25 753 053
	(Variation 2006-2011)	(+475)	(+4126)		
Taux d'évolution annuel 2006-2011	Actifs occupés	1,11%	1,15%	0,56%	0,37%
	Emplois au lieu de travail	2,18%	0,27%	0,54%	0,39%
Indice de concentration de l'emploi ¹³	2011	0,71	0,75	0,99	1,00
	2006	0,68	0,79	0,99	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2011		24,7%	28,0%	36,4%	34,8%

Figure 28 : Indice de concentration de l'emploi par commune (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)



Selon l'Insee, le nombre d'emplois de la communauté de communes est de 7935 en 2011 et a augmenté de 475 unités depuis 2006. De ce fait, l'indice de concentration de l'emploi s'est accru, en raison de l'accroissement proportionnellement plus fort du nombre d'emplois relativement à celui des actifs occupés : 2,18% par an contre 1,11% par an.

Cette augmentation de l'indice de concentration de l'emploi est perceptible dans 4 communes en particulier : Roussay, Saint-André, Saint Germain et Saint-Macaire.

¹³Indice de concentration de l'emploi : Nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés (=ayant un emploi)

En matière d'emplois, le pôle principal de Saint Macaire/Saint André concentre 2627 emplois en 2011 (38%), le pôle secondaire de Montfaucon Montigné/Saint Germain sur Moine 1513 (22%) et les autres communes 2795 (40%). Les polarités jouent pleinement leur rôle en termes de dynamique de création avec +627 emplois dans le pôle principal entre 2007 et 2011, +135 dans le pôle secondaire et +49 dans les autres communes.

Le nombre d'actifs ayant leur activité professionnelle à l'extérieur de leur commune de résidence est par conséquent faible en comparaison à celui des référents.

5. Activité du secteur privé qui diminue entre 2008 et 2013

Figure 29 : Evolution des effectifs salariés du secteur privé au 31 déc. (Source : Acoess-Urssaf / Traitement GTC)

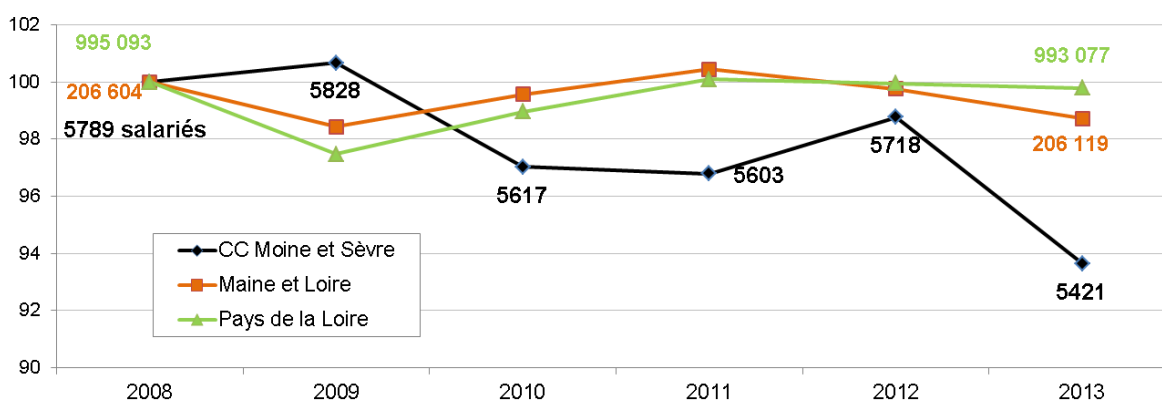


Figure 30 : Effectifs salariés du secteur privé au 31 déc. (Source : Acoess-Urssaf / Traitement GTC)

	2013	Variation 2008-2013	Taux d'évolution par an 2008-2013
CC Moine et Sèvre	5421	-367	-1,30%
Maine et Loire	206 119	-2 627	-0,26%
Pays de la Loire	993077	-2 016	-0,04%

Les 5421 emplois salariés privés en décembre 2013 représentent environ 70% de l'emploi total.

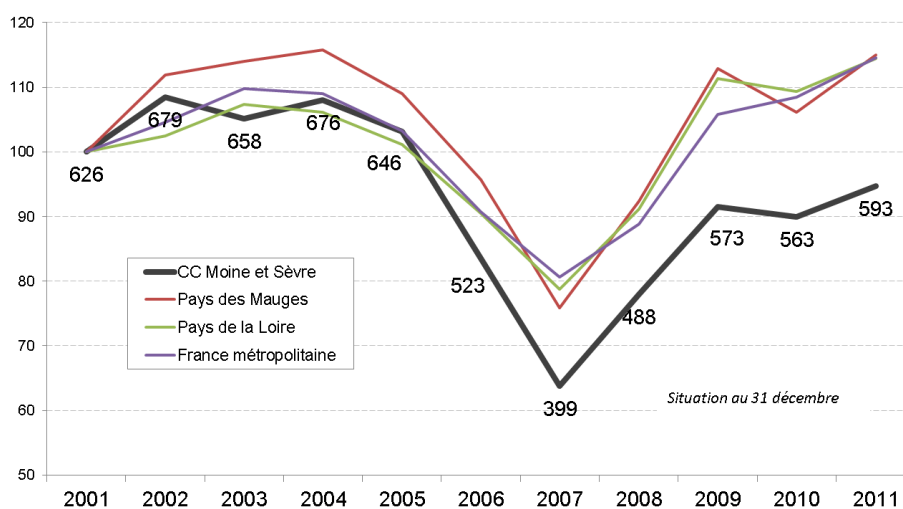
Les années les plus récentes montrent que l'activité des entreprises du secteur privé se ralentit essentiellement au cours de l'année 2013 avec le cas particulier d'une baisse sensible sur la commune du Longeron (-269 emplois) : une structure appartenant à la catégorie « commerce de détail sur éventaires et marchés » de 278 emplois n'est plus référencée sur la commune en 2013. De ce fait et uniquement pour cette raison, la baisse est proportionnellement plus forte que dans les autres référents.

6. Taux de chômage modéré

Figure 31 : Taux de chômage en 2011 et évolution entre 2006 et 2011 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)

	CC Moine et Sèvre	Pays des Mauges	Pays de la Loire	France métropolitaine
Taux de chômage en 2011	6,5%	7,1%	10,5%	12,3%
Taux de chômage en 2006	6,9%	6,6%	9,2%	11,1%
Taux d'évolution annuel du nombre de chômeurs 2006-2011	0,02%	2,81%	3,61%	2,71%

Figure 32 : Evolution du nombre de demandeurs d'emplois de catégorie A¹⁴, base 100 en 2001 (Source : INSEE / Traitement GTC)

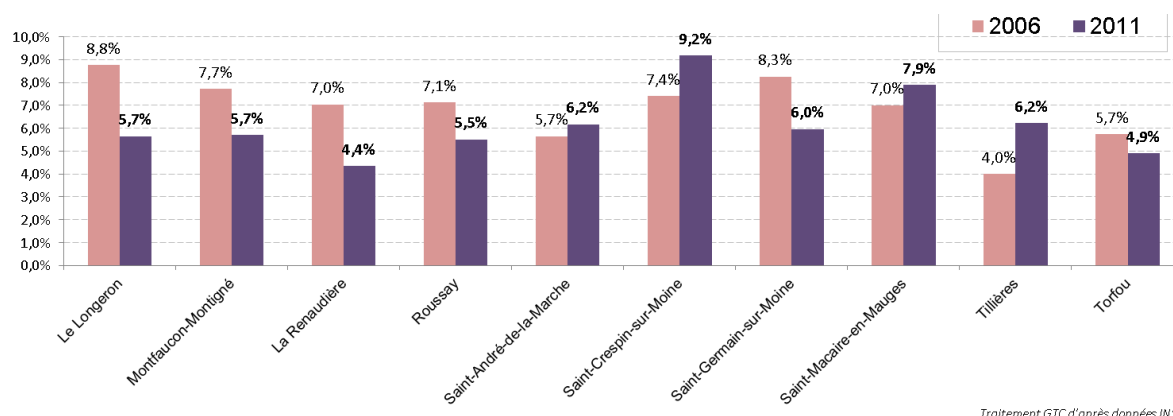


En 2011, selon l'Insee, le taux de chômage de la communauté de communes apparaît, plus encore que celui du Pays des Mauges, très modéré au regard de la moyenne française : 6,5%, contre 12,3%.

Après une sensible diminution, le nombre de chômeurs augmente de nouveau en 2008, 2009 et 2011.

¹⁴Chômeurs de catégorie A : Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi, tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi. Ces personnes cherchent un emploi à plein temps et à durée indéterminée (CDI).

Figure 33 : Taux de chômage en 2006 et 2011 par commune (Source : INSEE / Traitement GTC)



Toutes les communes affichent des taux de chômage nettement inférieurs au référent national, avec les taux les plus bas à Tillières (4,0%), La Renaudière (4,4%) et Torfou (4,9%).

SOCIO-DEMOGRAPHIE : LES ELEMENTS CLEFS

- ➔ Grâce aux atouts du territoire, l'accroissement de la population de la Communauté de Communes est très important à partir de 1999, avec toutefois un ralentissement ces toutes dernières années.
- ➔ Cette croissance démographique est portée par l'excédent naturel, mais aussi par l'installation de nombreux ménages, plutôt jeunes, en âge d'avoir des enfants, en provenance de l'extérieur (agglomérations de Nantes et Cholet notamment) et accédant le plus souvent à la propriété.
- ➔ Le territoire est attractif aussi auprès des personnes âgées de 80 ans et plus du fait notamment de la présence de nombreuses structures d'hébergement.
- ➔ La population demeure donc jeune, avec une taille moyenne des ménages élevée. A l'avenir, le potentiel de décohabitation est donc relativement important.
- ➔ La situation économique est plutôt favorable, ce qui permet de maintenir un taux de chômage modéré. Mais l'activité du secteur privé peine à se stabiliser ces dernières années.
- ➔ Dans un territoire de tradition ouvrière, les niveaux de revenus sont modestes, ni très faibles ni très élevés. L'offre de logements doit tenir compte de cette spécificité.
- ➔ D'une manière générale, les contrastes entre les communes sont peu importants.

PARC DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENT

A. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

1. Fort développement des résidences principales

Figure 34 : Répartition du parc de logements (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)

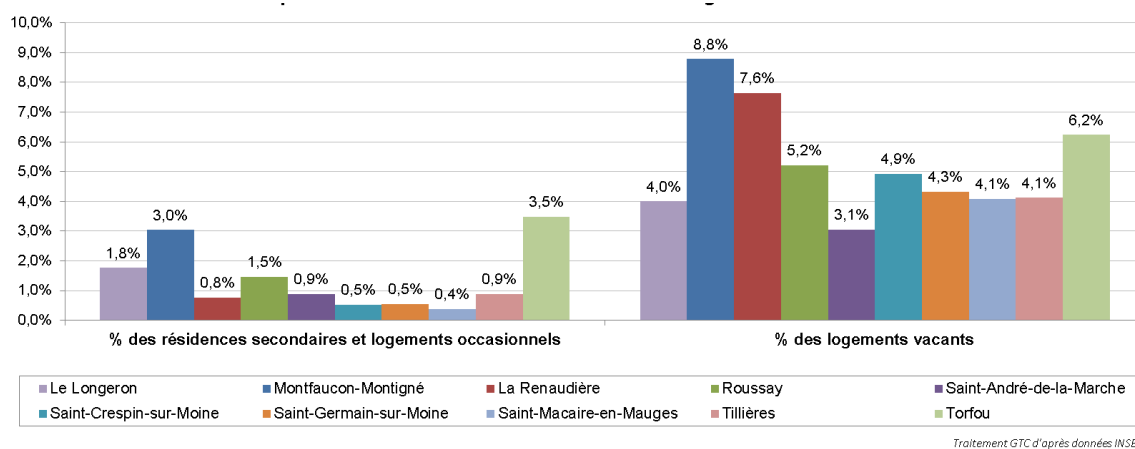
CC Moine et Sèvre		Total logements	Résidences principales	Logements vacants	Résidences secondaires et logements occasionnels
2012	Nombre	10 174	9 524	541	109
	Taux	100%	93,6%	5,3%	1,1%
Variation 2007-2012		+902	+731	+175	-4
Taux 2007		100%	94,9%	3,9%	1,2%
France métropolitaine 2011				7,5%	9,5%

En lien avec la croissance de la population, **le parc de logements, en particulier celui des résidences principales, se développe également fortement** : +731 résidences principales entre 2007 et 2012, soit une augmentation de 8,3% en 5 années.

Le parc des résidences secondaires, quasi inexistant, ne constitue pas un enjeu sur le territoire et la vacance reste très faible (5,3% en 2012), malgré une augmentation notable entre 2007 et 2012.

Selon l'Insee, un logement est dit vacant lorsqu'il est proposé à la vente ou à la location, en attente d'occupation, en attente de règlement de succession ou sans affectation précise. Il s'agit donc d'une vacance instantanée qui comprend entre autre le minimum requis entre occupants (rotation au sein du parc existant).

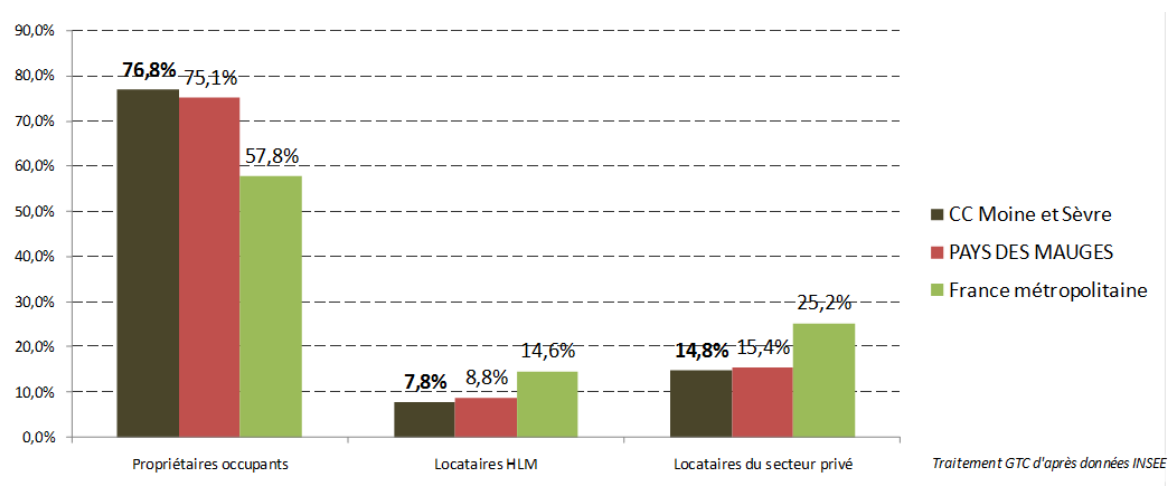
Figure 35 : Proportion de résidences secondaires/logements occasionnels et logements vacants par commune (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)



Deux communes affichent toutefois des taux de logements vacants relativement élevés : Montfaucon Montigné (8,8%) où la vacance est liée en partie à l'ancienneté du parc et à sa densité au cœur de la commune et La Renaudière (7,6%).

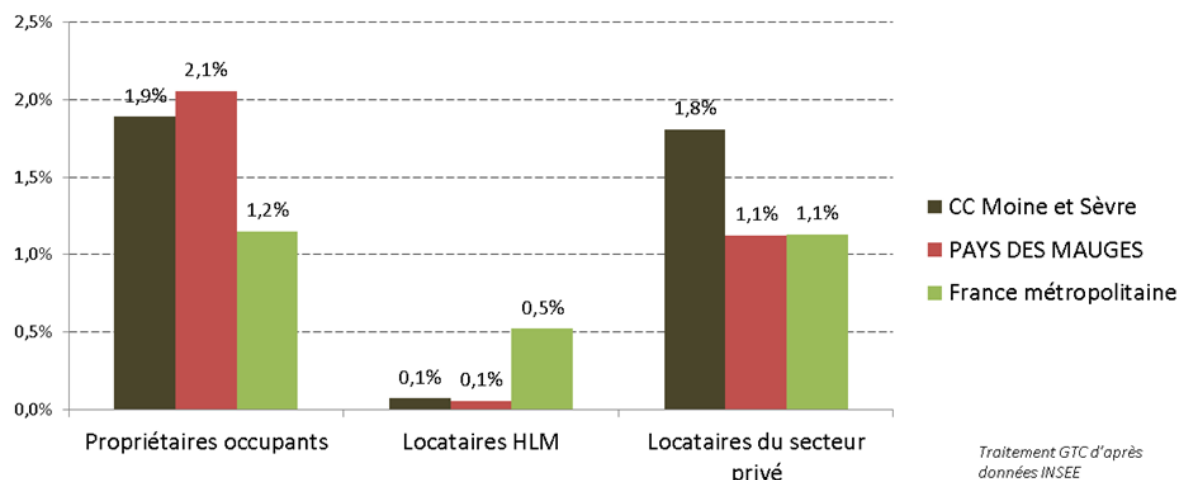
2. Plus de trois quarts de propriétaires occupants

Figure 36 : Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2012 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)



En 2012, les résidences principales de statut propriétaire-occupant sont largement dominantes dans la communauté de communes.

Figure 37 : Dynamiques d'évolution du nombre de résidences principales par statut d'occupation entre 2006 et 2011 en % par an
(Source : INSEE-RP / Traitement GTC)



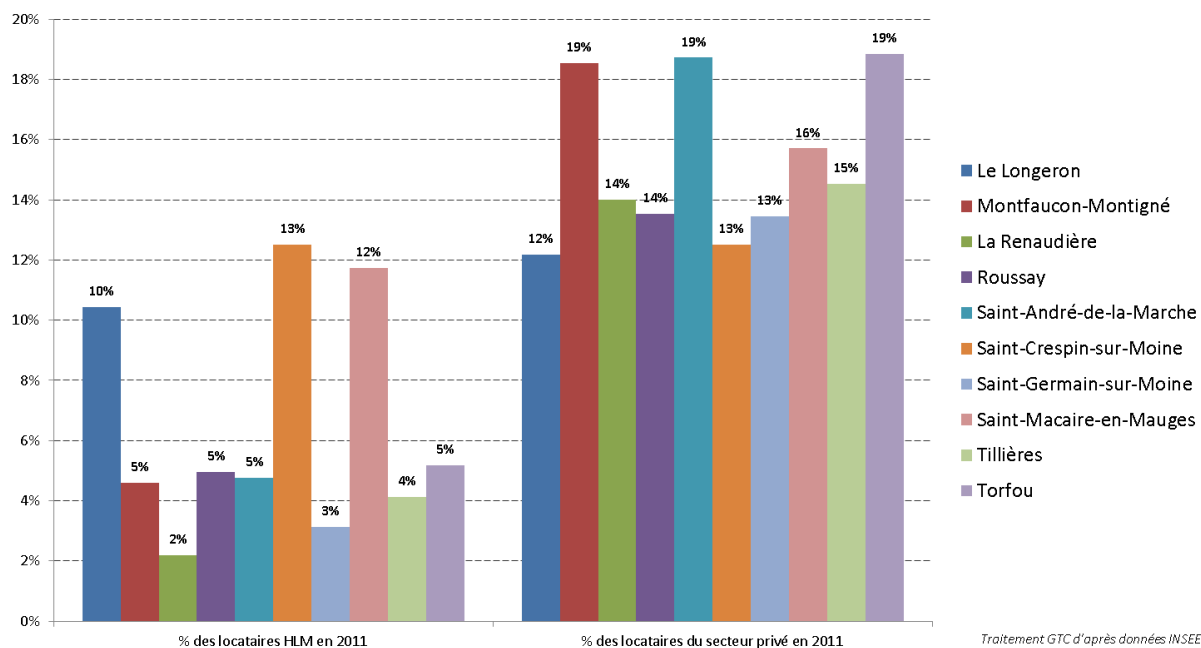
Les mouvements d'arrivée de population sur le territoire de ces dernières années ont contribué à amplifier fortement le développement de l'accèsion à la propriété. Ainsi **en 2011, plus des trois quarts des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires**, 19 points de plus qu'en moyenne en France.

A l'inverse, l'offre locative, notamment sociale, reste très modeste, alors que le potentiel de décohabitation, compte tenu de la jeunesse de la population, est élevé.

Un effort a cependant été produit dans le parc locatif privé, avec un développement significatif de l'offre entre 2006 et 2011. Par contre, les logements locatifs HLM, les plus accessibles pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel, progresse peu en nombre entre 2006 et 2011 : malgré quelques réalisations (Saint-André et Saint-Macaire notamment), des ventes sont intervenues dans le même temps.

3. Faiblesse de l'offre locative dans la majorité des communes

Figure 38 : Proportion de locataires HLM et privés en 2011 par commune (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)



En 2011, les données de l'Insee montrent que l'offre locative est relativement faible dans toutes les communes, avec :

- Un parc locatif privé variant de 12% à 19% du parc des résidences principales, alors que la moyenne nationale est de 25%,
- Un parc locatif HLM compris entre 2% et 13%, la moyenne française étant d'un peu moins de 15%.

4. Parc locatif social : 867 logements HLM en 2015

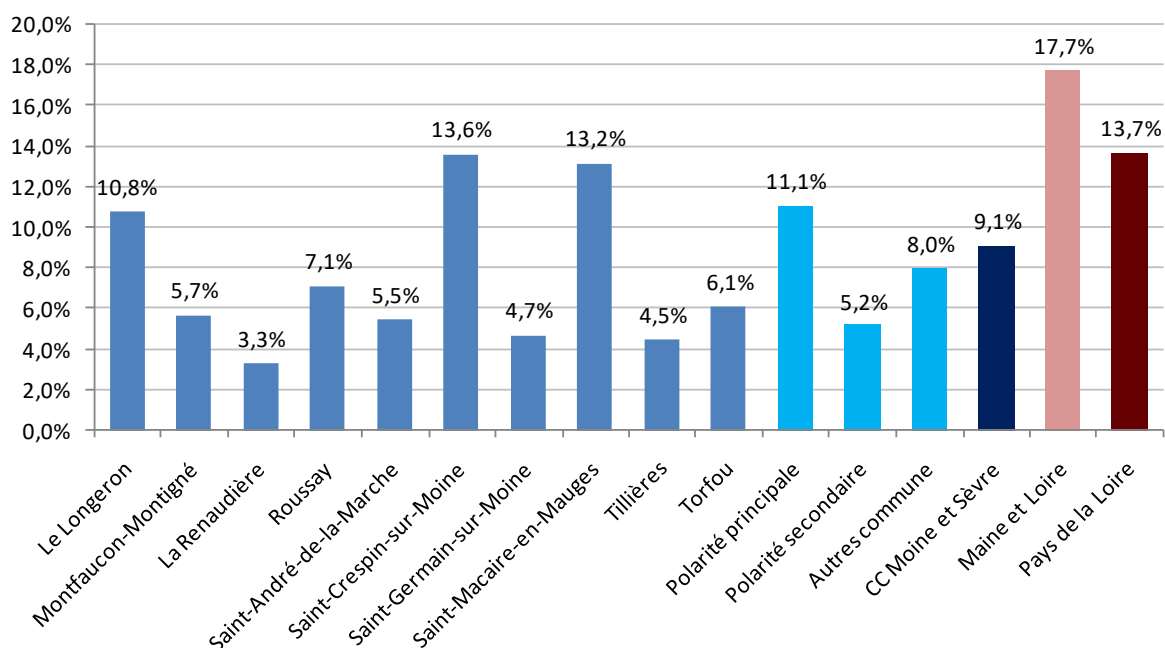
Figure 39 : Nombre de logements HLM en 2015 et évolution 2008-2015 par commune (Source : DREAL-RPLS / Traitement GTC)

Parc HLM	Nombre en 2015	Variation 2008-2015
Saint Macaire en Mauges	390	+34
Saint André de la Marche	60	+12
Pôle principal	450	+46
Montfaucon-Montigné	51	0
Saint Germain sur Moine	54	+18
Pôle secondaire	105	+18
Le Longeron	93	+9
La Renaudière	13	0
Roussay	35	+4 +2
Saint Crespin sur Moine	91	+4
Tillières	32	+1
Torfou	48	0
Autres communes	312	+16
CC Moine et Sèvre	867	+80

Les données figurant dans ce tableau sont issues des informations fournies par les bailleurs sociaux (traitement DREAL). Elles sont plus justes que celles de l'INSEE (recensement)

Le parc HLM est présent dans la totalité des communes mais sa répartition mériterait de respecter davantage la structuration du territoire avec notamment une implantation plus importante dans le pôle secondaire (taux de 11,1% dans le pôle principal, de 5,2% dans le pôle secondaire et de 8,0% dans les autres communes).

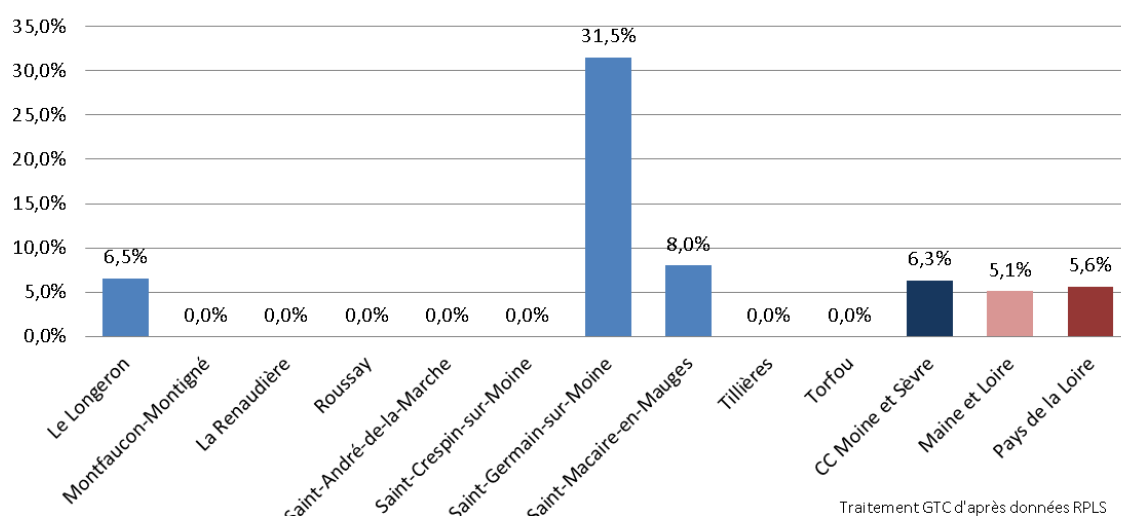
Figure 40 : Taux de logements HLM par rapport aux résidences principales en 2015 par commune (Source : DREAL-RPLS / Traitement GTC)



Au 1^{er} janvier 2015, le parc locatif HLM des bailleurs compte 867 logements selon les résultats du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), soit un taux de 9,1% sur l'ensemble du territoire, bien inférieur à la moyenne départementale qui est de 17,7% et régionale de 13,7%.

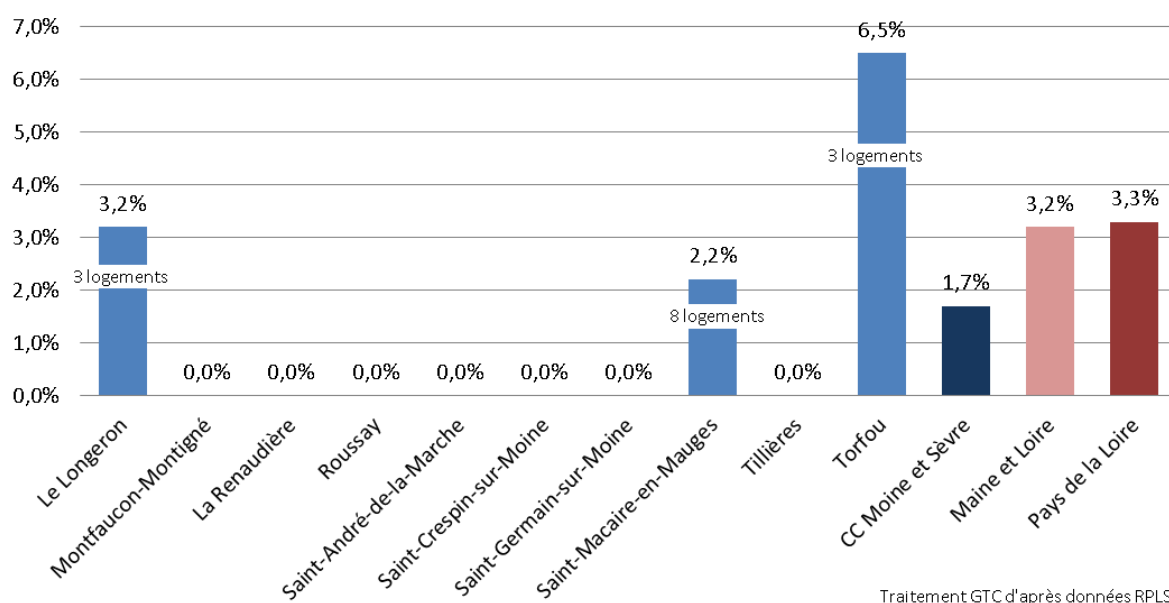
C'est la ville pôle de Saint Macaire en Mauges, qui dispose de l'offre la plus développée, en nombre (390 logements). En proportion de l'ensemble du parc des résidences principales c'est la commune de Saint Crespin sur Moine qui se distingue (13,6%) pour un parc de 91 logements. Dans les autres communes, l'offre varie de 13 logements à La Renaudière à 93 au Longeron avec des taux allant de 3,3% à 10,8%.

Figure 41 : Proportion de l'ensemble des logements HLM mis en service entre 2010 et 2013 (3 ans) par commune (Source : DREAL-RPLS / Traitement GTC)



De 2008 à 2013, quelques communes ont vu leur parc se développer, puisque le stock de HLM s'est accru de 58 unités avec un accroissement un peu plus sensible sur les communes de Saint Macaire en Mauges et Saint Germain sur Moine.

Figure 42 : Proportion de logements HLM vacants au 1^{er} janvier 2013 par commune (Source : DREAL-RPLS / Traitement GTC)



Le taux de logements vacants de 1,7% au 1^{er} janvier 2013 est près de 2 fois inférieur à celui de la moyenne régionale. Il est faible dans toutes les communes sauf à Torfou où 3 logements sont inoccupés et dans une moindre mesure au Longeron. Cependant, la situation est plus contrastée qu'il n'y paraît selon les bailleurs HLM. Dans certains cas, il est nécessaire de multiplier les propositions pour trouver un candidat : quelques exemples de vacance « latente » dans certains programmes collectifs anciens qui ne correspondent plus à la demande selon Sèvre Loire Habitat.

Figure 43 : Mise en relation de la demande et des attributions au 1^{er} janvier 2014 (Source : DREAL-RPLS / Traitement GTC)

CC Moine et Sèvre	Logements HLM au 01/01/2015	Demandes en attente au 01/01/2015	Logements attribués en 2014	Demandes/Attributions
T1	70	16	10	1,6
T2	182	58	26	2,2
T3	312	77	44	1,8
T4	226	42	40	1,1
T5	72	4	9	0,4
Total	862	197	129	1,5

CC Moine et Sèvre	Logements HLM au 01/01/2015	Demandes en attente au 01/01/2015	Logements attribués en 2014	Demandes/Attributions	Taux HLM 2015
Saint Macaire en Mauges	391	78	56	1,4	13,2%
Saint André de la Marche	52	30	12	2,5	4,8%
Polarité principale	443	108	68	1,6	10,9%
Montfaucon-Montigné	51	12	13	0,9	5,7%
Saint Germain sur Moine	54	16	6	2,7	4,7%
Polarité secondaire	105	28	19	1,5	5,2%
Le Longeron	93	13	10	1,3	10,8%
La Renaudière	13	1	4	0,3	3,3%
Roussay	37	9	6	1,5	7,5%
Saint Cresspin sur Moine	91	15	11	1,4	13,6%
Tillières	32	11	4	2,8	4,5%
Torfou	48	12	7	1,7	6,1%
Autres communes	314	61	42	1,5	8,0%
CC Moine et Sèvre	862	197	129	1,5	8,6%

La mise en relation de la demande et des attributions est intéressante dans la mesure où elle donne une indication sur l'intensité du besoin. Le rapport « Demandes/Attributions » n'est que de 1,5 à l'échelle de la CC Moine et Sèvre alors qu'il est d'environ 3,0 en moyenne nationale, ce qui tendrait à démontrer que le besoin en logements locatifs sociaux n'est pas très important (à relativiser cependant dans la mesure où la faiblesse du nombre de logements sur le territoire de la CC peut conduire un certain nombre de ménages potentiellement demandeurs à ne pas déposer de demandes). Dans le détail, ce rapport est plus élevé

pour les T2 et T3 indiquant un besoin plus affirmé pour ce type de produit. De la même manière, il l'est également à Saint André, Saint-Germain et Tillières, communes où le taux de logements locatifs sociaux est plutôt faible et pour deux d'entre-elles qui font partie d'une polarité (Saint André avec Saint Macaire et Saint Germain avec Montfaucon-Montigné).

Les HLM de 2-3 pièces qui s'adressent à des jeunes ménages en début de parcours résidentiel sont moyennement représentés : 56,6%, contre 53,0% en Maine-et-Loire et 58,4% dans la région.

Par ailleurs, si le parc HLM apparaît récent dans la plupart des communes, certaines d'entre-elles présentent un noyau de logements dont le financement est antérieur à 1977, en particulier : Saint-Macaire (192 logements), Saint-Crespin (55) et Le Longeron (51). Au total, ce parc ancien représente 354 logements en 2013 sur le territoire communautaire. Selon les bailleurs HLM, la question se pose de l'avenir de ce parc dans un contexte où les demandeurs sont de plus en plus exigeants et où ce parc correspond de moins en moins à ce qu'ils recherchent. Un certain nombre d'entre eux envisagent une démolition et un remplacement progressif de ce parc par des opérations sous forme d'individuels denses où d'opérations intermédiaires en collectif et individuel.

En matière de financement de logements sociaux(HLM), le PLAI s'adresse aux locataires les plus modestes (dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds du PLUS), le PLUS concerne le parc le plus courant, le PLS, le parc dit intermédiaire (revenus des ménages se situant entre 100% et 130 % des plafonds PLUS). Le financement PSLA est un peu particulier car il permet au locataire d'un logement locatif social, au bout d'une période relativement courte (moins de 5 ans le plus souvent) et dans des conditions sécurisées, de devenir propriétaire.

Entre 2009 et 2013, 16 logements en accession sociale (6 Pass Foncier et 10 PSLA) et 67 locatifs sociaux ont été financés sur le territoire :

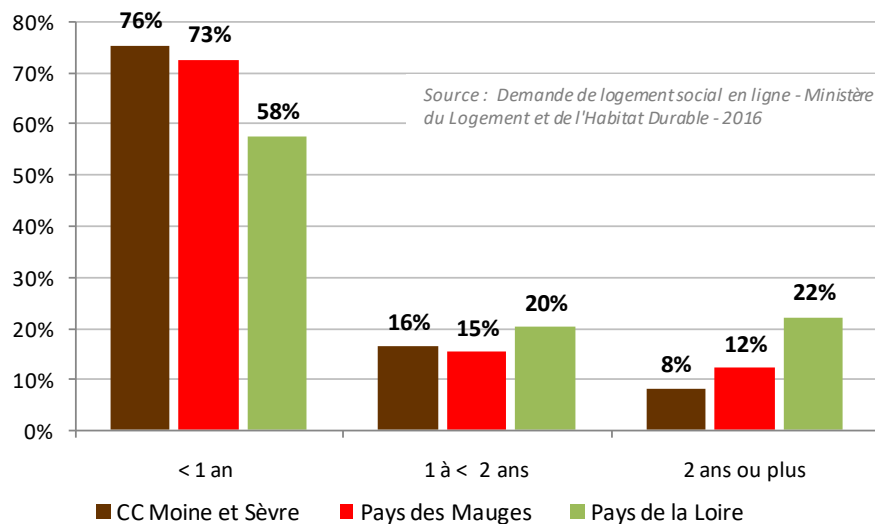
- Le Longeron : 6 logements,
- Roussay : 4 logements,
- Saint André de la Marche : 8 logements,
- Saint Germain sur Moine : 17 logements,
- Saint Macaire en Mauge : 27 logements,
- Torfou : 5 logements.

A noter que le dispositif gouvernemental de Pass-foncier favorisant l'accession sociale s'est interrompu après un peu plus d'1 an d'activité dans le Maine-et-Loire, ce qui explique le faible nombre de logements en ayant bénéficié.

Au total, l'ensemble des produits sociaux est représenté mais l'on pourrait avoir à l'avenir un plus fort pourcentage de PLAI afin de répondre de manière un peu plus affirmée à la demande des ménages ayant les revenus les plus modestes.

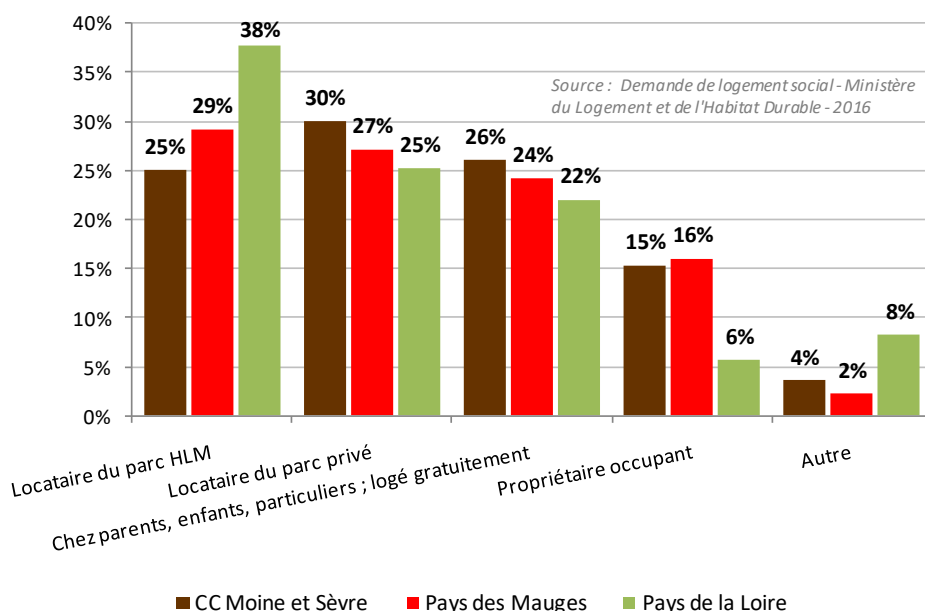
Le nombre de demandeurs en attente d'un logement HLM sur le territoire de la Communauté de Communes Moine et Sèvre est de 197 à fin décembre 2015 (180 en 2013, 201 en 2014).

Figure 44 : Répartition des demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, selon l'ancienneté de l'enregistrement (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC)



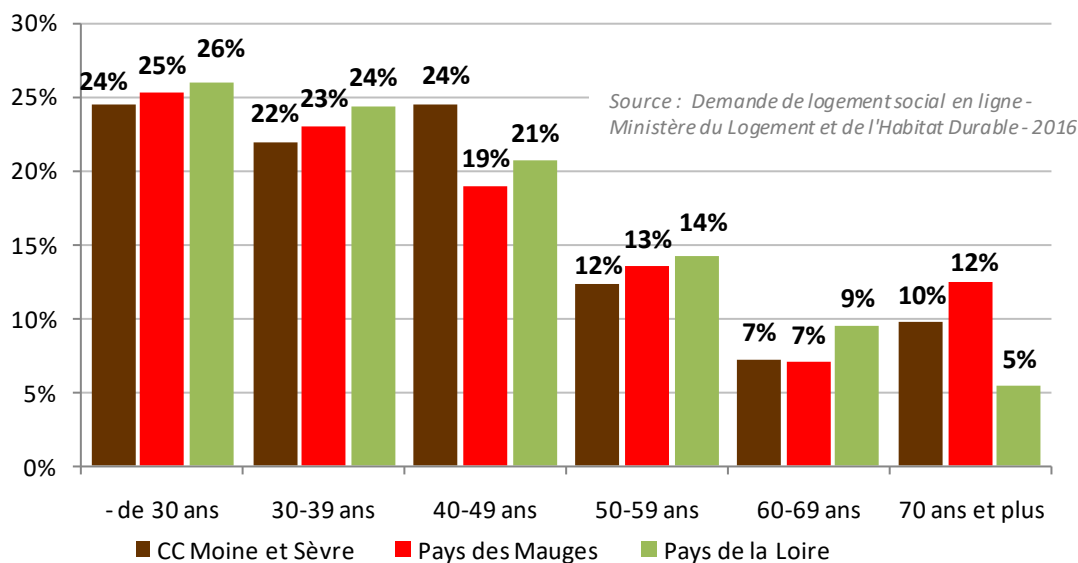
L'attente est plus faible dans la Communauté de Communes et le Pays que dans la Région. Le poids des demandes datant de plus de 2 ans de la Communauté de Communes (8%), et du Pays (12%) est très en deçà de la moyenne régionale (22%).

Figure 45 : Répartition des demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, selon la situation de logement actuelle (situation à fin décembre 2015) (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC)



30% de ces demandeurs sont locataires du parc locatif privé (27% à l'échelle du Pays et 25% dans la Région), 26% habitent chez des proches ou sont logés gratuitement. A noter le poids non négligeable des propriétaires occupants : 15% dans la Communauté de Communes contre 6% dans la Région.

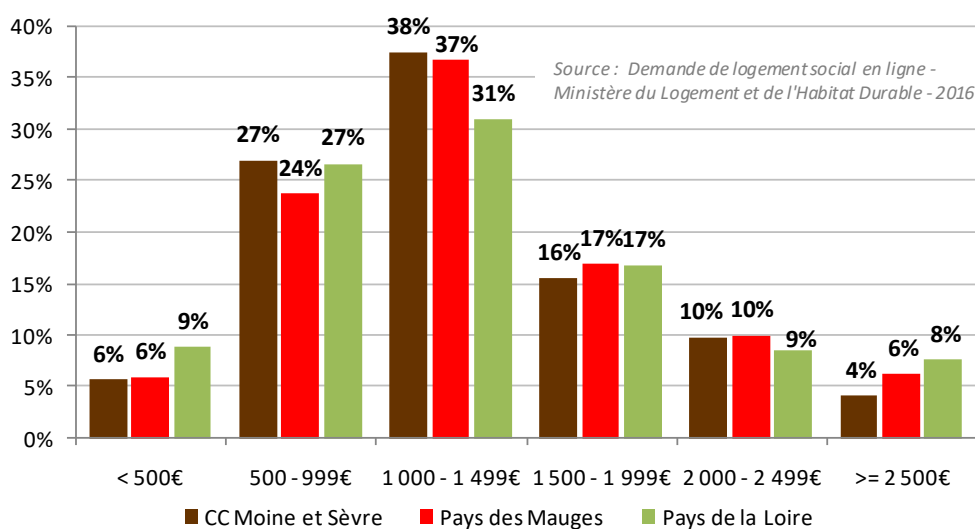
Figure 46 : Répartition des demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, par tranche d'âge du demandeur (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC)



Le poids des demandeurs les plus jeunes est légèrement moins représenté dans la Communauté de Communes que dans la Région : sur 197 demandes en cours, **48 émanent de jeunes de moins de 30 ans**, soit 24% des demandes (26% dans les Pays de la Loire), mais **36 ont été logés** (sur 101 attributions, soit 36% des attributions) **durant l'année 2015**.

En revanche, celui des 40-49 ans et des plus âgés (70 ans et plus) l'est davantage. Pour ces derniers, il s'agit sans doute pour partie, de propriétaires occupants qui souhaitent intégrer un parc locatif plus adapté en matière de taille, de localisation, de coût, voire de confort. **Cela indique la nécessité de prévoir également des logements adaptés aux besoins des personnes âgées.**

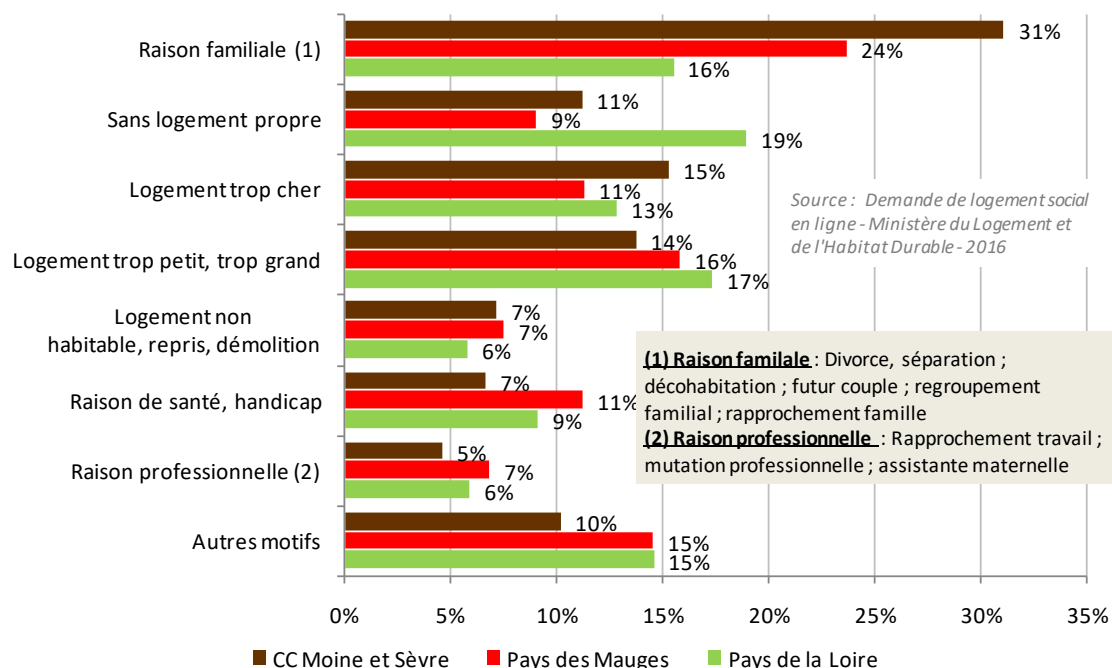
Figure 47 : Répartition des demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, par tranche de revenu mensuel du ménage (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC)



Comme dans le Pays et la Région, les ménages demandeurs de la Communauté de Communes ont de faibles revenus : 7 sur 10 disposent de moins de 1500€ par mois pour vivre. Mais parmi eux, les plus

pauvres (moins de 500€), sont légèrement moins représentés (6% dans la Communauté de Communes et le Pays, contre 9% dans la Région).

Figure 48 : Répartition des demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, selon le premier motif de demande (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC)



Le territoire de la Communauté de Communes se caractérise par une forte demande liée à des raisons familiales, principalement à des divorces et séparations de couples : 19%, alors que ce motif ne représente que 14% dans le Pays des Mauges, et surtout 8% dans la Région. Le coût jugé trop élevé du logement occupé au moment de la demande est également un élément décisif pour les ménages.

Figure 49 : Répartition de demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, selon le nombre de personnes du ménage (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC)

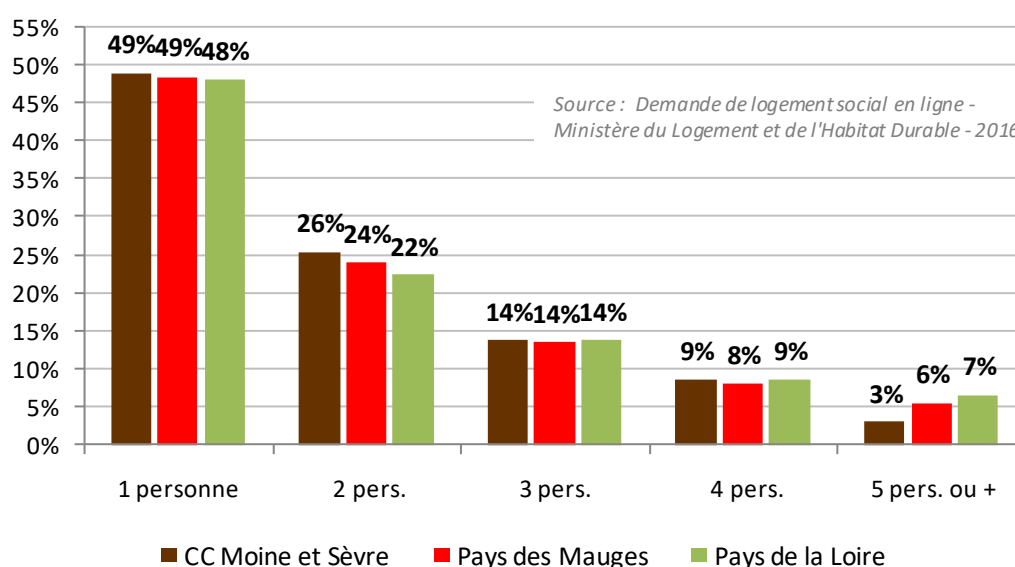
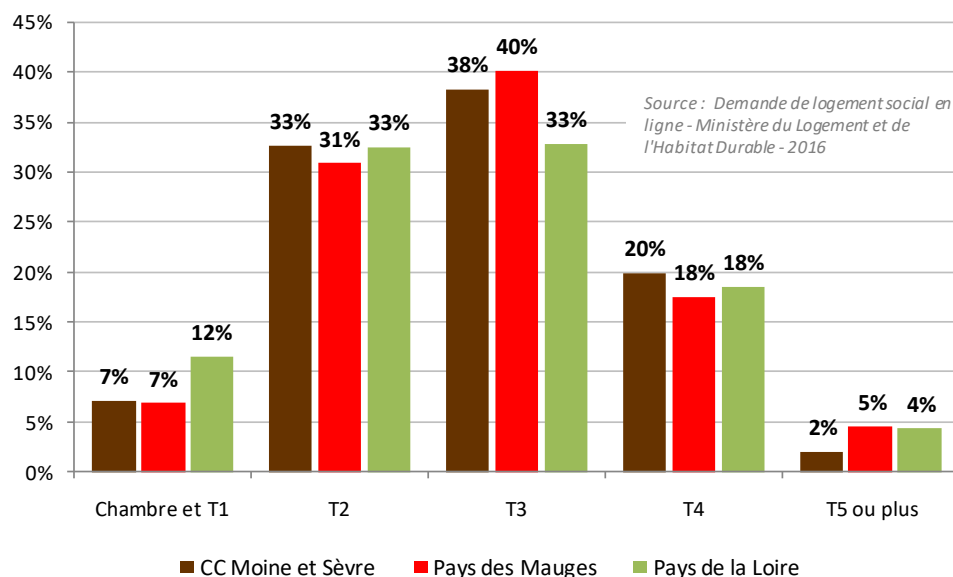


Figure 50 : Répartition des demandes de HLM en cours, à fin décembre 2015, par type de logement recherché (Source : Demande de logement social en ligne – Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 2016 / Traitement GTC)

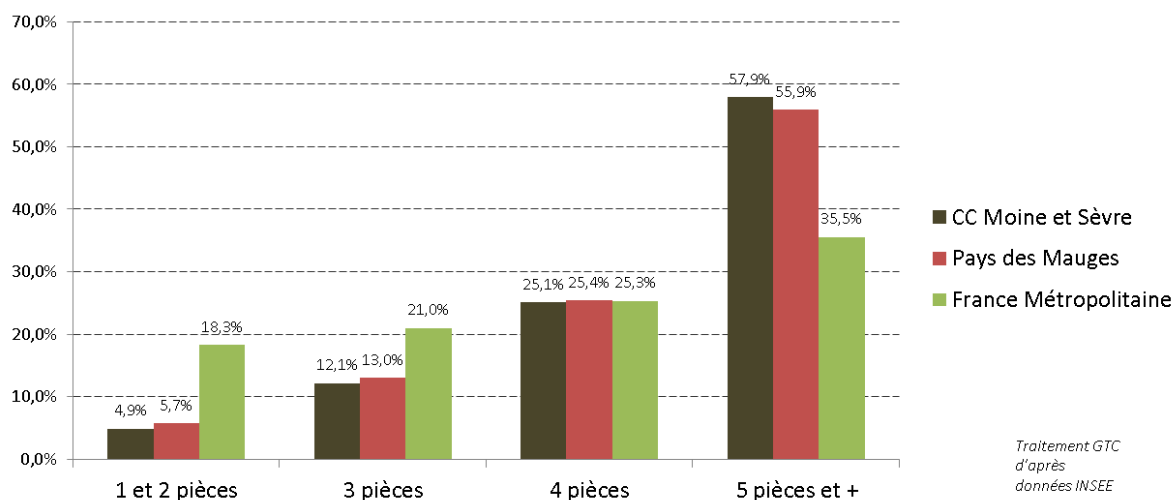


Les ménages d'1 et 2 personnes sont particulièrement représentés dans les demandeurs recherchant un logement dans la Communauté de Communes (les 3/4), comme d'une manière générale dans le Pays et la Région. Ces ménages demandent donc principalement des T2 et des T3 (71% des demandes). **Cela démontre un besoin en logement locatif de petite et moyenne taille (T2-T3).**

Lorsqu'il est conventionné par l'ANAH dans le cadre de travaux d'amélioration ou non, le parc locatif privé contribue à l'accroissement de l'offre à faible loyer (loyers comparables à ceux du parc HLM). Mais là encore, **l'impact du conventionnement est faible sur le territoire** : entre 2006 et 2012 inclus, **21 logements ont bénéficié d'un conventionnement** ce qui représente 1,5% des logements locatifs privés existants en 2011 contre 2,3% dans le Pays des Mauges et 2,1% dans le Maine-et-Loire.

5. Des logements de grande taille

Figure 51 : Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2012 (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)

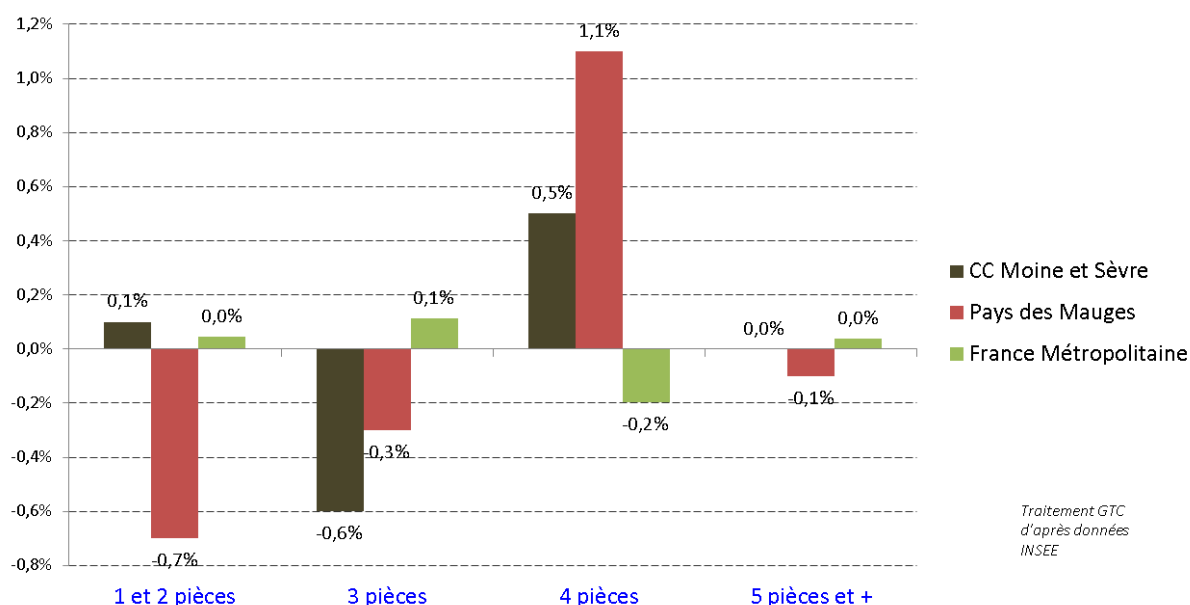


Comme dans l'ensemble du Pays des Mauges, le parc de résidences principales qui est en grande majorité occupé par des propriétaires occupants est de grande taille : 58% de type 5 et plus grand, contre 36% en moyenne en France métropolitaine.

Aussi la place laissée principalement aux T2 et T3, catégories de logements recherchés par les personnes seules, décohabitants, jeunes couples, familles monoparentales, personnes âgées, est faible quelque-soit la commune. Globalement, le parc de T1, T2 et T3 ne dépasse pas 17% de l'ensemble sur le territoire communautaire contre 32% en Pays de Loire.

En terme relatif, ce sont principalement les résidences principales de 4 pièces qui progressent en taux au détriment de celles de 3 pièces. Cette conjugaison de phénomène un peu différente de celle enregistrée sur le Pays où le taux de 1 et 2 pièces diminue également.

Figure 52 : Dynamique d'évolution du taux de résidences principales selon le nombre de pièces entre 2007 et 2012 en % par an (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)



6. Un parc en bon état globalement

Sans être particulièrement élevée, la qualité du parc de logements apparaît satisfaisante dans l'ensemble si on la compare à celle des référents :

- 97,6% des résidences principales possèdent une salle de bain avec douche ou baignoire contre 97,8% dans le Pays des Mauges et 97,5% dans le département en 2010 selon l'INSEE. De 93,4% à la Renaudière, le taux s'élève jusqu'à 99,1% à Roussay,
- Seules 312 résidences principales sont considérées comme étant en mauvais état par les services fiscaux en 2011 selon FILOCOM (elles sont référencées dans les catégories cadastrales 7 et 8, c'est-à-dire les plus dégradées sur une échelle allant de 3 à 8).

7. Un parc privé potentiellement indigne assez peu représenté

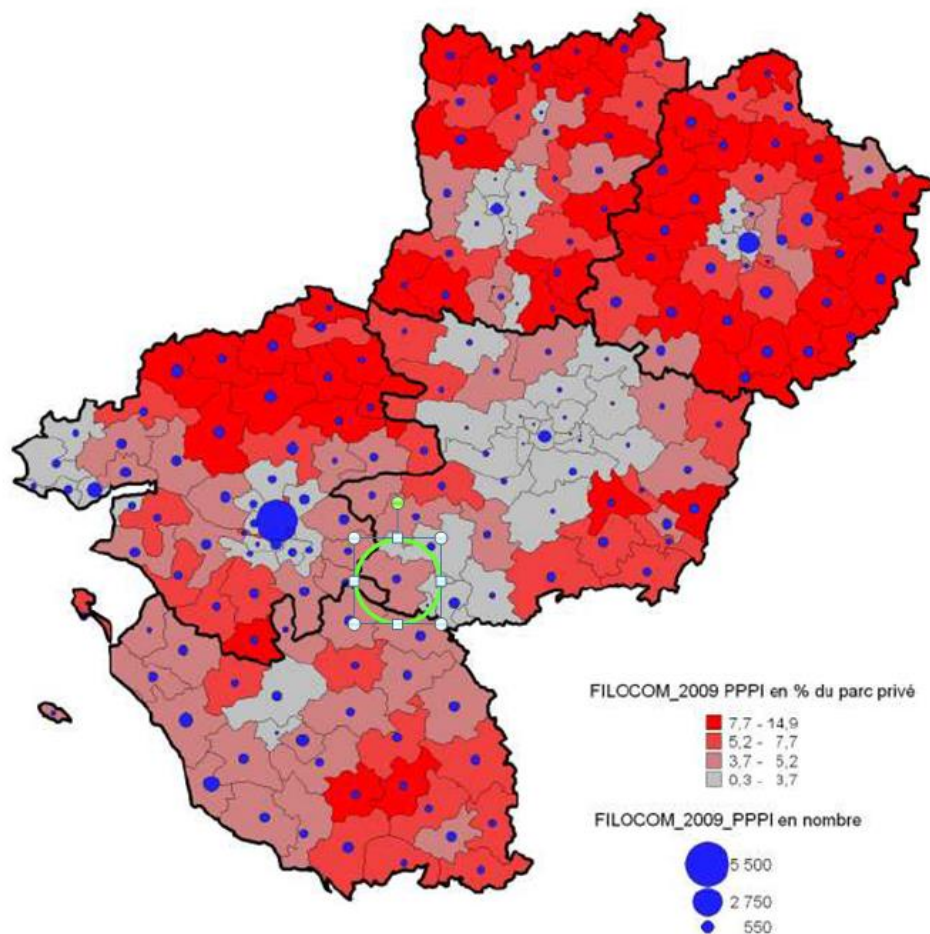
En croisant la notion de qualité du logement au travers du classement cadastral du bâti établi par les services fiscaux et celle de ressources des ménages en référence au seuil de pauvreté, il est possible d'identifier les résidences principales privées qui présentent un risque en matière d'indignité. C'est ce que recouvre le parc privé potentiellement indigne (PPPI). Par définition, Il s'agit des résidences principales privées :

- De catégorie cadastrale 6 occupées par un ménage au revenu inférieur à 70% du seuil de pauvreté,
- De catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu inférieur à 150% du seuil de pauvreté, soit 75% du revenu médian.

Les résultats ci-après sont issus d'une étude réalisée par la DREAL Pays de la Loire en 2010 et intitulée : « Le Parc Privé Potentiellement Indigne des Pays de La Loire – analyse des données 2009 et des évolutions depuis 2005 ». Cette étude porte sur les cantons.

A l'échelle du canton de Montfaucon Montigné, la représentation du PPPI est comprise entre 3,7% et 5,2% de l'ensemble des résidences principales de statut privé. **Ce niveau est supérieur à celui des territoires les plus urbains où le poids du parc récent est important mais assez nettement inférieur à celui de nombre de secteurs péri-urbains et surtout plus ruraux.**

Figure 53 : Nombre et taux de résidences principales privées potentiellement indignes (PPPI) (Source : DREAL-Filocom/ Traitement GTC)

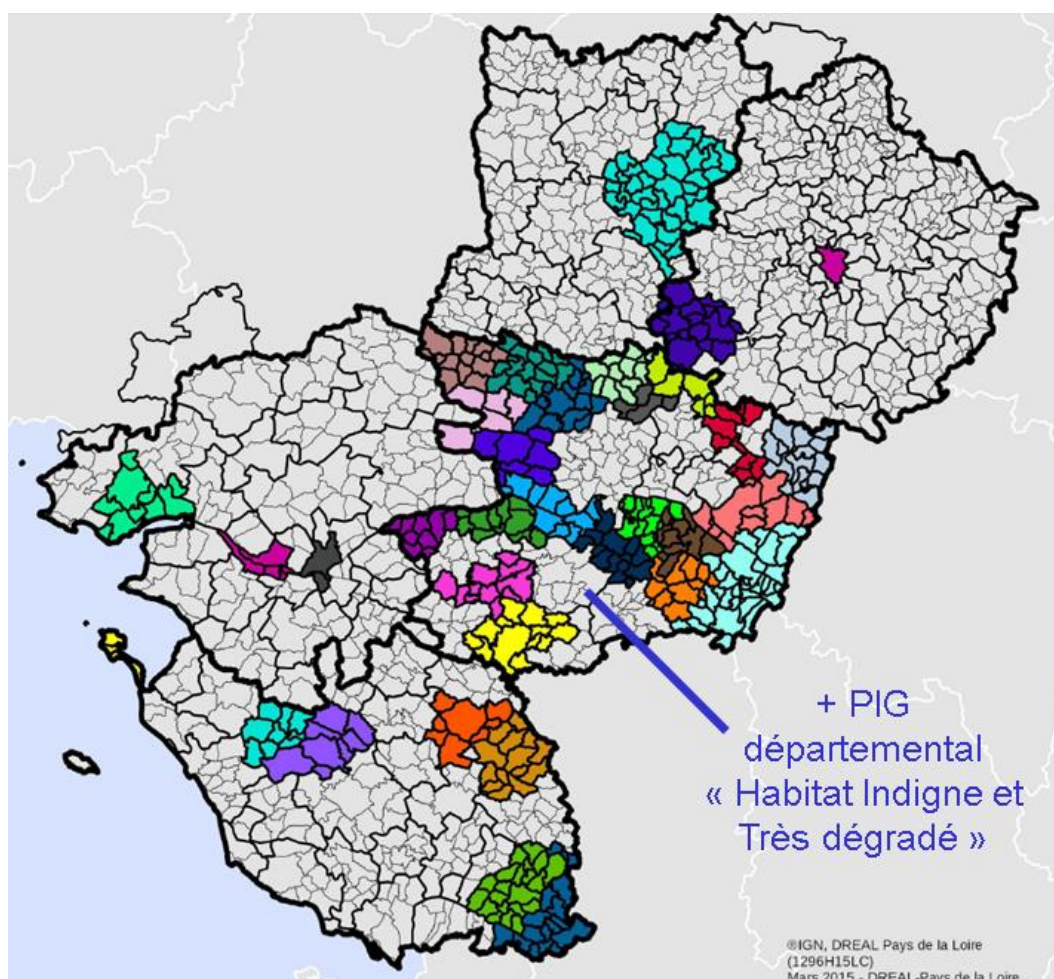


Au travers du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habitat indigne et très dégradé » mis en place à l'échelle du Maine et Loire, 7 logements indignes ont été traités depuis 2011 sur la CC avec l'aide de l'ANAH, du Conseil Départemental et d'autres partenaires. Ce faible niveau d'intervention constaté également à l'échelle départementale (20 logements traités par an en moyenne) s'explique sans doute par un manque d'information et une insuffisance de relais sur le terrain.

8. Les interventions de l'ANAH

L'Anah favorise au travers de ses interventions la réhabilitation des logements. Il n'existe pas sur le territoire de Moine et Sèvre d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) comme il y en a beaucoup dans le Maine et Loire.

Figure 54 : Carte de localisation des opérations d'amélioration de l'habitat dans les Pays de la Loire (Source : DREAL)



Néanmoins, l'Anah intervient en dehors des OPAH (diffus), notamment dans le cadre du programme d'intérêt général (PIG) qui concerne l'habitat indigne et très dégradé. Sur le territoire de Moine et Sèvre, les interventions en matière d'autonomie et d'économie d'énergie ne sont pas négligeables.

Figure 55 : Tableau du nombre de logements aidés par catégorie et des montants financiers (Source : DDT/Anah)

	Nbre logts subv. ANAH	LCTS	LC	LI	Indigne	Très dégradé	Autonomie	Energie	Montant des tx éligibles	Subvention ANAH	Subvention FART	Nbre logts sub. FART
2011	44				1		33		175 855 €	65 049 €		
2012	36						14	7	318 374 €	71 559 €	14 200 €	7
2013	42				1		15	13	338 712 €	109 713 €	43 400 €	13
2014	45		1		3		12	26	669 612 €	235 621 €	74 700 €	24
2015 (janvier à août)	46				2		13	24	539 798 €	212 851 €	47 669 €	21
Total	213	0	1	0	7	0	87	70	2 042 351 €	694 793 €	179 969 €	65

Au total, ce sont 213 logements qui ont bénéficié d'une aide entre 2011 et septembre 2015 avec 2 catégories principales : les travaux permettant aux personnes âgées et handicapées de se maintenir dans leur logement (autonomie) et les travaux d'économie d'énergie. Le FART¹⁵ qui entre dans le cadre des économies d'énergie (la clé d'entrée étant la réduction de la consommation énergétique de 25% au minimum après travaux pour les propriétaires occupant et de 35% pour les propriétaires bailleurs) a contribué fortement à l'amélioration des logements des ménages ayant des ressources modestes. La lutte contre le logement indigne a permis de réhabiliter 7 logements dont 5 au cours des années 2014 et 2015.

Il est certain que la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH permettrait d'évaluer le potentiel réel d'amélioration dans tous les domaines (indignité et précarité, adaptation au vieillissement, économie d'énergie, ...) et permettrait aux élus et à ses partenaires de prendre position sur le déclenchement ou non d'une opération à l'échelle de la CC. En la matière, le Conseil Départemental qui fait partie des partenaires incontournables envisage plutôt d'orienter ses aides vers des opérations plus complexes de type OPAH-RU qui intègrent au dispositif classique des mesures plus coercitives de reconquête des centres-bourgs.

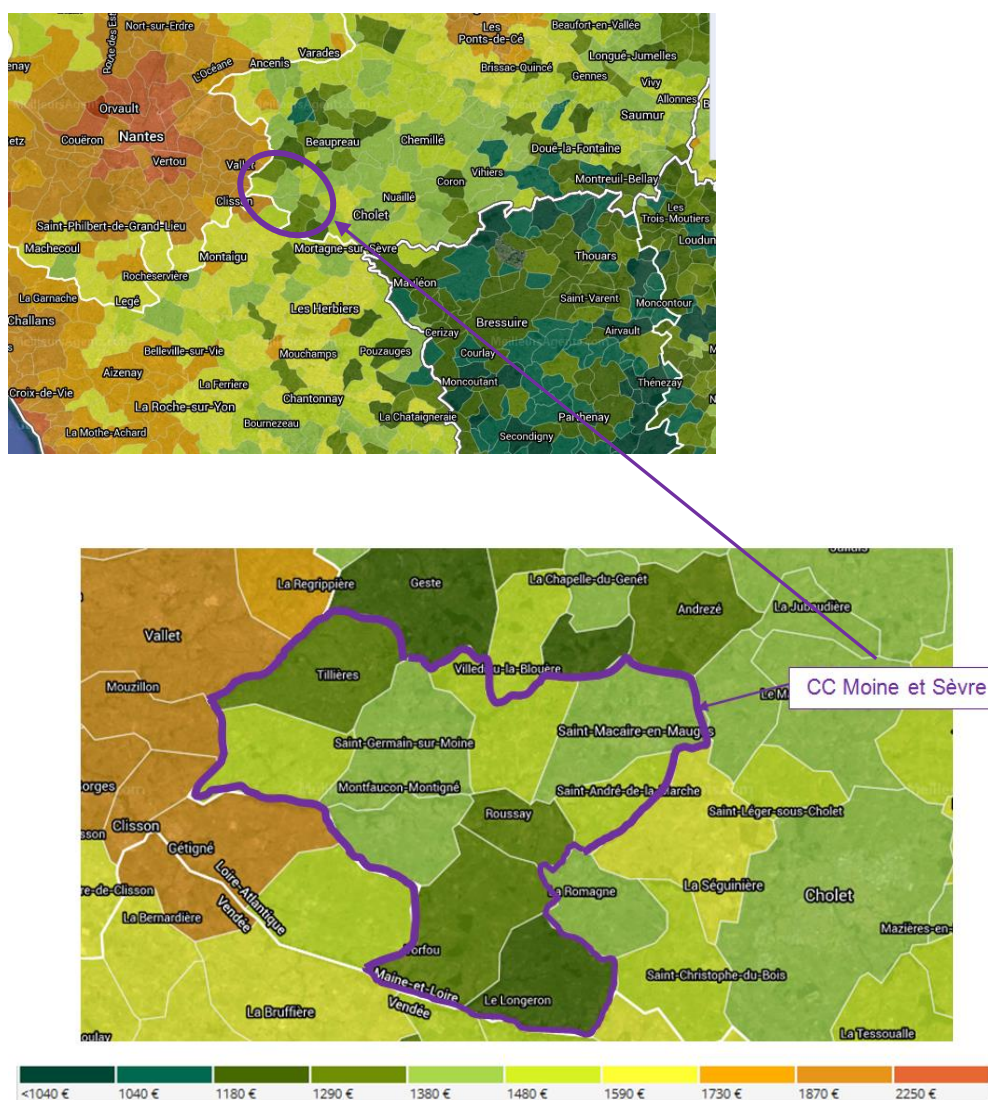
¹⁵FART : Fond d'Aide à la Rénovation Thermique.

B. MARCHÉ DU LOGEMENT

1. Des prix de biens à la vente et à la location modérés

Le site internet « MeilleursAgents.com » regroupe les informations d'agences immobilières. Les prix des biens à la vente sont calculés sur la base des données d'annonces immobilières publiées sur un grand nombre de support. Les chiffres fournis sont à relativiser dans la mesure où il s'agit de moyennes qui n'ont pas tout à fait la même signification d'une commune à l'autre puisque le nombre d'annonces traitées est plus ou moins important. Néanmoins, la carte des prix donne une vision correcte du marché.

Figure 56 : Estimation des prix des biens immobiliers à la vente (en net vendeur, en € / m²) - 01/02/2014 (Source : MeilleursAgents.com / Traitement GTC)



Les prix des biens immobiliers à la vente au 1^{er} février 2014 s'échelonnent de 1286 à 1578 € le m² sur la CC Moine et Sèvre, un niveau comparable à celui de Cholet (1473 €) mais inférieur à celui des Herbiers (1685 €).

Figure 57 : Estimation des prix des biens immobiliers à la vente - Au 1^{er} février 2014 - Net vendeur (Source : MeilleursAgents.com / Traitement GTC)

	En € / m ²
Le Longeron	1 286
Montfaucon Montigné	1 384
La Renaudière	1 566
Roussay	1 337
Saint André de la Marche	1 482
Saint Crespin sur Moine	1 578
Saint Germain sur Moine	1 476
Saint Macaire en Mauges	1 419
Tillières	1 366
Torfou	1 345
<i>Cholet</i>	<i>1 473</i>
<i>Les Herbiers</i>	<i>1 685</i>
<i>Angers</i>	<i>1 985</i>
<i>Nantes</i>	<i>2 650</i>

Les différences de prix entre les communes doivent être interprétées avec précaution dans la mesure où le nombre de références est parfois faible sur certaines d'entre-elles.

Les prix de l'immobilier sont relativement modérés au regard des territoires limitrophes de l'ouest situés dans l'aire d'attraction de l'agglomération nantaise. Cette spécificité confère à la CC Moine et Sèvre **une attractivité indéniable au plan immobilier**.

Ces prix s'échelonnent, selon le site MeilleursAgents de 1300 à 1600 € le m² selon les communes, bien inférieurs à ceux de villes telles qu'Angers ou Nantes. Depuis la crise, les prix ont eu tendance à stagner, voire à diminuer, ce qui contribue à la relance encore timide constatée depuis le 1^{er} janvier 2015.

Les professionnels de l'immobilier constatent une tendance récente (2^{ème} semestre 2015) à la reprise du marché immobilier avec notamment des conditions de prêts qui sont aujourd'hui optimales et des candidats à l'achat et à l'accession à la propriété qui sont plus optimistes quant à l'avenir. Cette évolution se répercute surtout sur l'immobilier et encore assez peu sur les terrains à bâtir. En septembre 2015, les ménages peuvent acquérir une maison avec jardin pour 170 000 € alors qu'il est très difficile d'acquérir un terrain et de construire une maison de taille équivalente pour moins de 200 000 €.

Le site internet « LaCoteImmo » traite des loyers et s'apparente au site internet « MeilleursAgents.com » pour les prix de marché. Il s'agit également de chiffres approximatifs dont la fiabilité dépend du nombre d'annonces.

Figure 58 : Moyenne des prix à la location dans les Pays de la Loire (prix au m² moyen à la location au 1^{er} janvier 2014 (Source : La Cotelmmo.com / Traitement GTC)

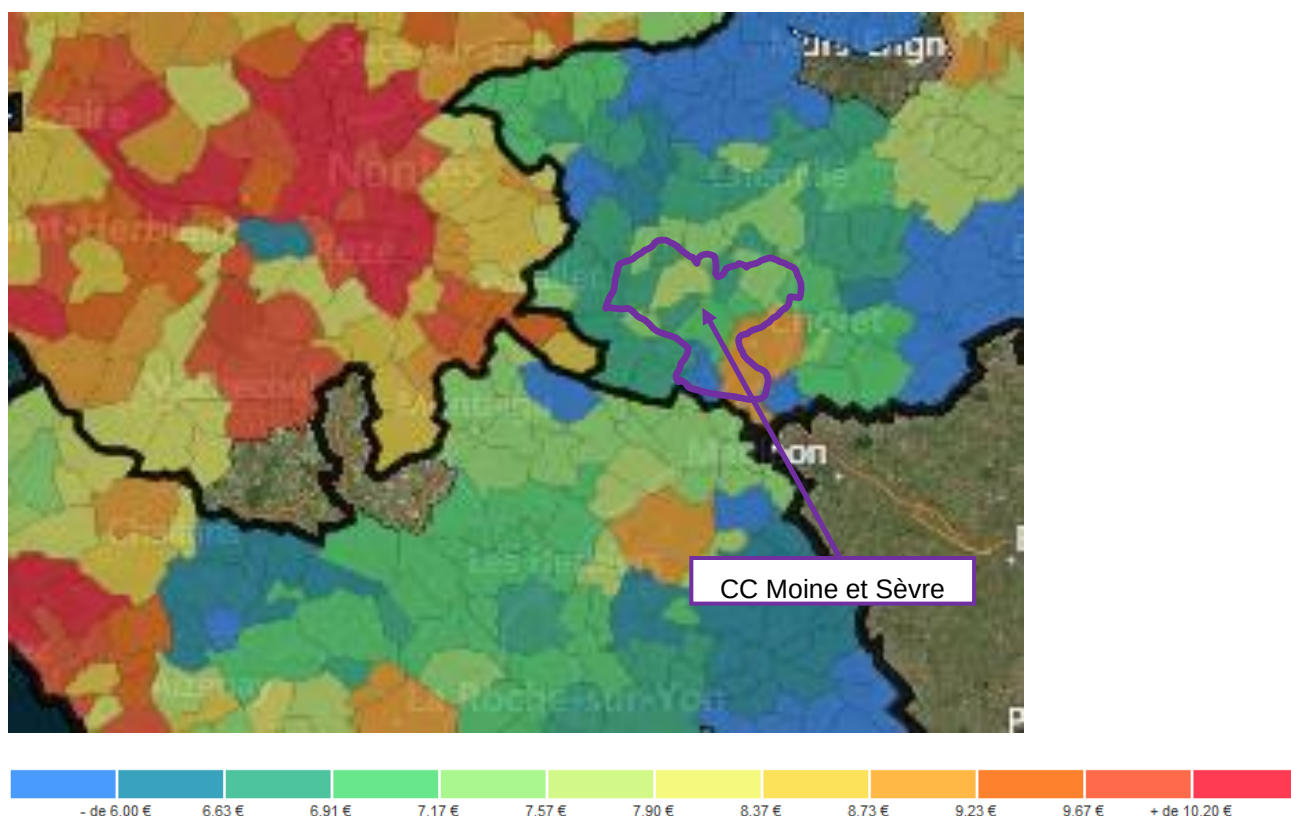


Figure 59 : Estimation des prix au m² à la location - Au 1^{er} janvier 2014 (Source : La Cotelmmo.com / Traitement GTC)

	Appartement	Maison
Saint Macaire en Mauges	7€	6,7€
<i>Cholet</i>	8,8€	7,6€
<i>Les Herbiers</i>	7,8€	7,3€
<i>Angers</i>	11,1€	8,8€
<i>Nantes</i>	12,5€	11,0€
<i>Maine et Loire</i>	10,5€	7,1€
<i>Pays de la Loire</i>	10€	8€
<i>France</i>	15€	9€

Comme pour les biens proposés à la vente, le niveau des loyers estimés à la location à Saint Macaire en Mauges apparaît modéré. L'offre étant faible, notamment pour les appartements, l'estimation est à prendre avec précaution.

Les professionnels de l'immobilier constatent une demande assez forte pour des logements en location de taille suffisamment grande pour accueillir des familles recomposées.

2. Des terrains à bâtir inférieurs à 800 m² en moyenne en 2011 dans une gamme de prix intermédiaire

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2011 pour la construction d'une seule et unique maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive.

Figure 60 : Prix moyen au m² des terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2012 (permis attribués en 2011 sur terrains achetés) (Source : DREAL Pays de la Loire / Traitement GTC)

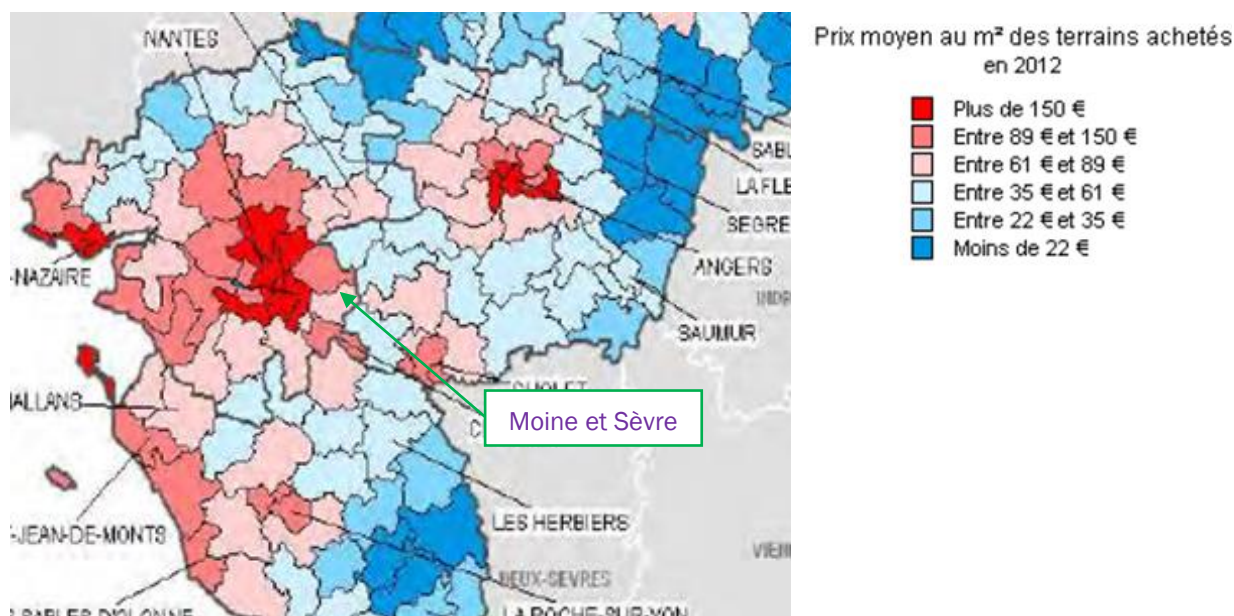


Figure 61 : Prix moyen au m² des terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2012 (permis attribués en 2011 sur terrains achetés) et variation 2011-2012 (Source : DREAL Pays de la Loire / Traitement GTC)

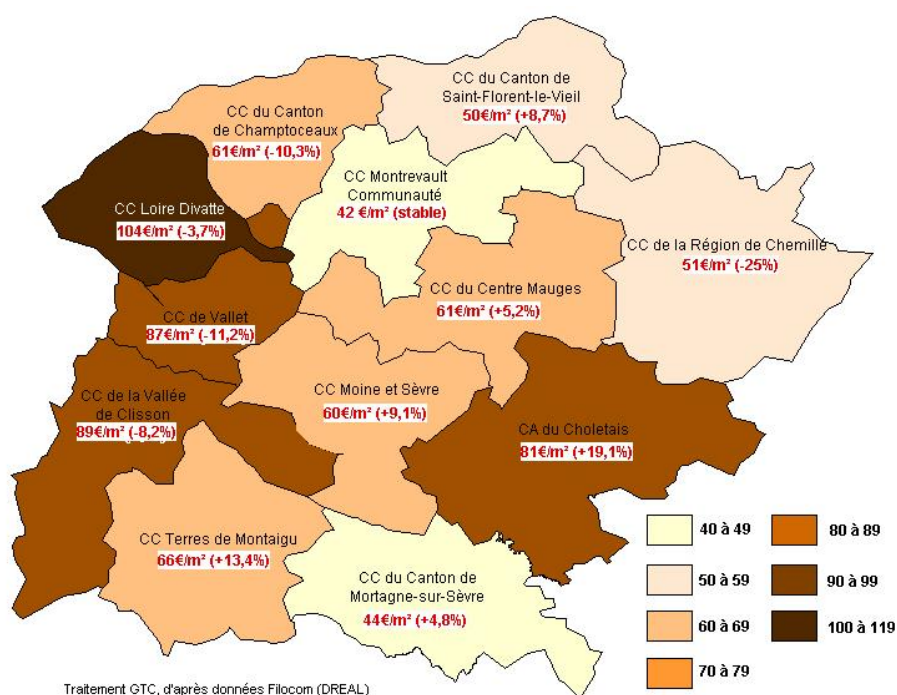


Figure 62 : Prix moyen des terrains achetés pour les constructions en 2012 (permis attribués en 2011 sur terrains achetés) (Source : DREAL Pays de la Loire / Traitement GTC)

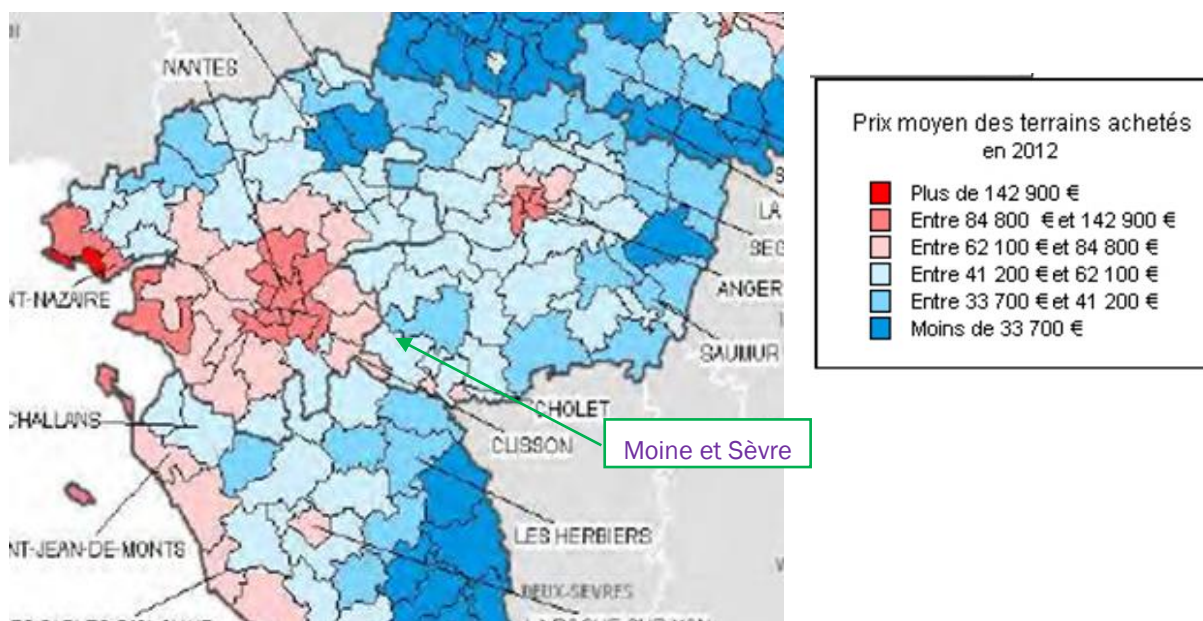
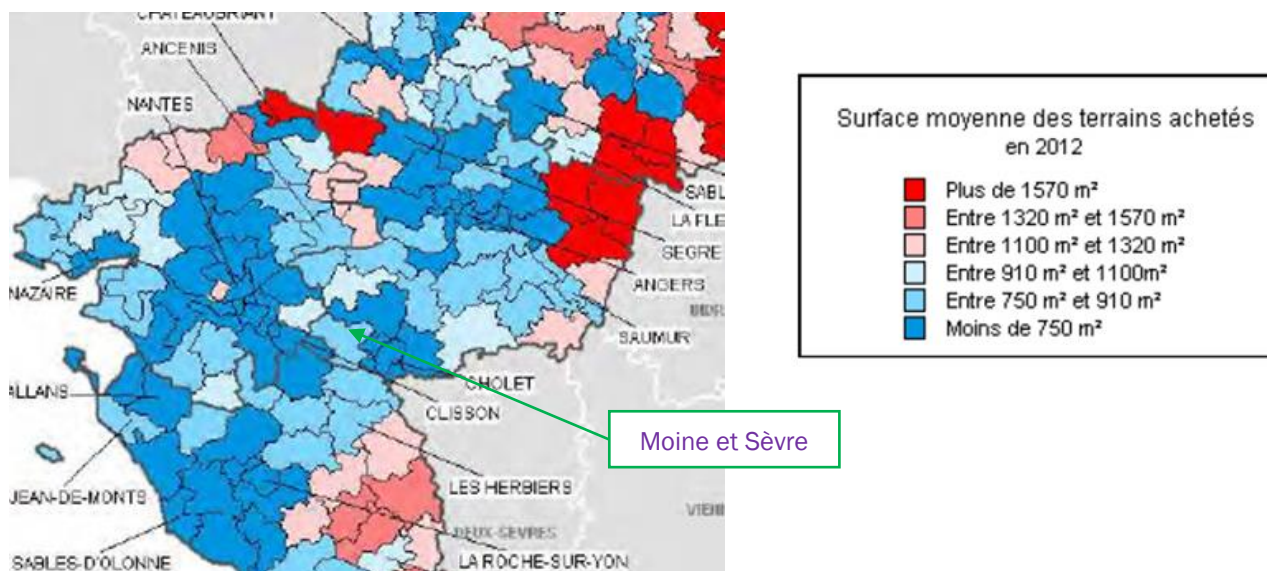


Figure 63 : Surface moyenne des terrains achetés pour la construction de maisons individuelles en 2012 (permis attribués sur terrains achetés) (Source : DREAL Pays de la Loire / Traitement GTC)



L'EPTB montre que le prix moyen des terrains achetés pour la réalisation de constructions individuelles, en 2011, dans la communauté de communes, est compris entre 35€ et 61€ / m². **Il se situe dans la partie haute de cette fourchette (50 €/m²).** Néanmoins, ce niveau reste en deçà des moyennes rencontrées dans l'environnement immédiat, ce qui participe à l'attractivité de la communauté de communes pour une certaine catégorie de ménages. Le montant moyen d'acquisition du terrain est ainsi de 45 560 €. Si l'on ajoute le prix de la construction, 132 227 € en moyenne, **le projet global s'élève à 180 787 € en 2012, en hausse de 9% par rapport à 2011.**

Le coût moyen au m² du foncier restant un peu plus abordable, **la superficie moyenne des parcelles est un peu supérieure** à ce qu'elle est dans les secteurs limitrophes de l'Ouest, du Nord et de l'Est, comprise entre 750 et 910 m² pour une moyenne à 807 m²..

Au total, il est clair que l'attractivité de la communauté de communes Moine et Sèvre est en partie liée à des prix de foncier à bâtir inférieurs à ceux rencontrés en périphérie de la métropole nantaise et sur le territoire de l'agglomération de Cholet. La hausse récente qui place la communauté de communes à un niveau supérieur à celui des communautés de communes de Montrevault, Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Florent-le-Vieil pourrait, si elle se confirmait, limiter l'attractivité du territoire.

Les professionnels de l'immobilier constatent que les ménages se tournent de plus en plus vers des terrains de taille réduite sans pour autant descendre au-dessous d'un certain seuil : en lotissement, les terrains de moins de 300 m² trouvent difficilement preneur, même à Cholet.

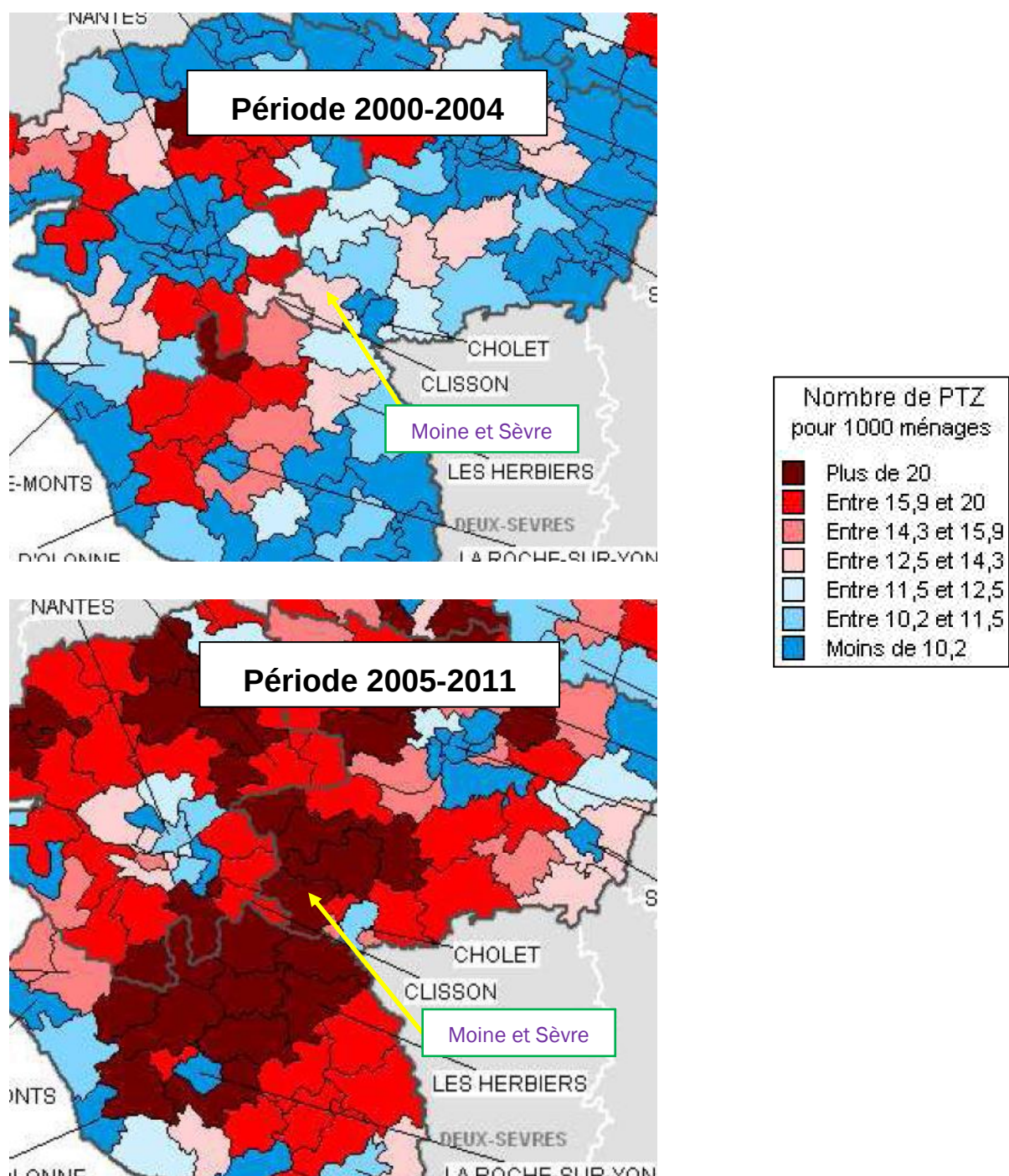
Néanmoins, un potentiel non négligeable de foncier existe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine avec des terrains qui sont peu ou pas utilisés. Ces terrains sont susceptibles, si les conditions sont réunies, de faire l'objet d'opérations en densification avec pour conséquence une redynamisation des centres-bourgs.

La CC Moine et Sèvre a initié une réflexion autour de la division parcellaire (Bimby). Celle-ci a permis à de nombreux propriétaires de réfléchir à la possibilité d'évolution de leur unité foncière actuelle avec l'appui de professionnels. Il est bien évident que ce type de réflexion n'a de sens que dans le cadre d'une démarche concertée permettant de prendre en compte toutes les implications d'un tel processus et de limiter les effets négatifs.

3. Des bénéficiaires de prêts à taux zéro (PTZ) souvent âgés de moins de 30 ans en 2011

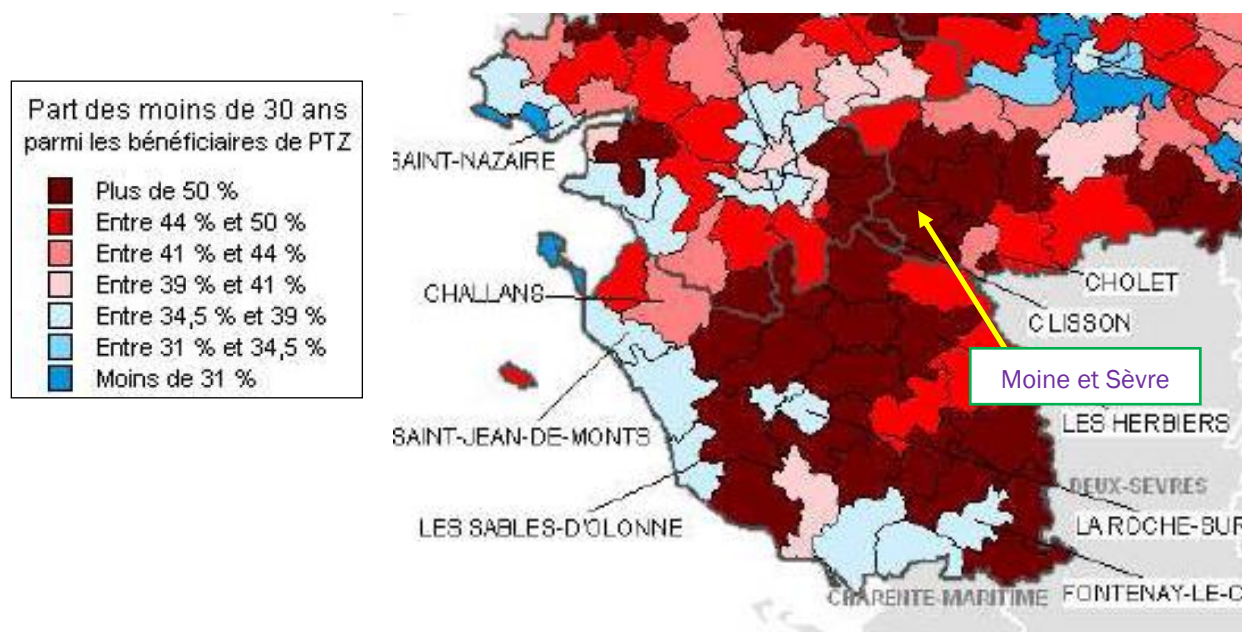
Le Prêt à Taux Zéro a contribué au développement de l'accession à la propriété auprès des primo accédants fortement à partir de 2005 (ouverture à l'ancien avec ou sans travaux et rehaussement des plafonds). **La communauté de communes Moine et Sèvre, plutôt bien positionnée en termes de prix, bénéficie pleinement de l'impact du PTZ**, comme la plupart des territoires situés en couronne de l'agglomération nantaise. Au total, ce sont en moyenne 188 PTZ qui ont été accordés par an sur la Communauté de Communes entre 2005 et 2011. A noter que l'ancien représente 70% des PTZ accordés en 2011, soit un niveau proche de celui du territoire du SCoT (69,1%) et du Maine-et-Loire (71,5%).

Figure 64 : Nombre de PTZ pour 1000 ménages (Source : DREAL Pays de la Loire -SGFGAS / Traitement GTC)



Les communes qui bénéficient le plus de l'apport du PTZ sont Saint-Macaire (49 par an), Montfaucon Montigné (27 par an) et Saint-Germain (23 par an).

Figure 65 : Part des moins de 30 ans parmi les bénéficiaires de PTZ en 2011. (Source : DREAL Pays de la Loire –SGFGAS / Traitement GTC)



En 2011, les ménages primo-accédants sont jeunes : plus de la moitié des bénéficiaires de PTZ sont âgés de moins de 30 ans.

C. PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

1. Ralentissement de la construction ces dernières années

La communauté de communes Moine et Sèvre n'a pas enregistré une augmentation de la production de logements neufs aussi forte que dans le Pays des Mauges dans le milieu des années 2000. **Le rythme de construction est resté plutôt stable : au total autour de 185 logements commencés en moyenne par an sur la période 1999-2012.**

A noter toutefois une **baisse significative des mises en chantier en 2008 et 2009**, avant une **reprise marquée l'année suivante**, et un **nouveau recul en 2011 et 2012 et 2013** avec 129 logements commencés sur cette dernière année.

Figure 66 : Evolution du nombre de logements construits¹⁶ (Source : Ministère du Logement –Sitadel / Traitement GTC)

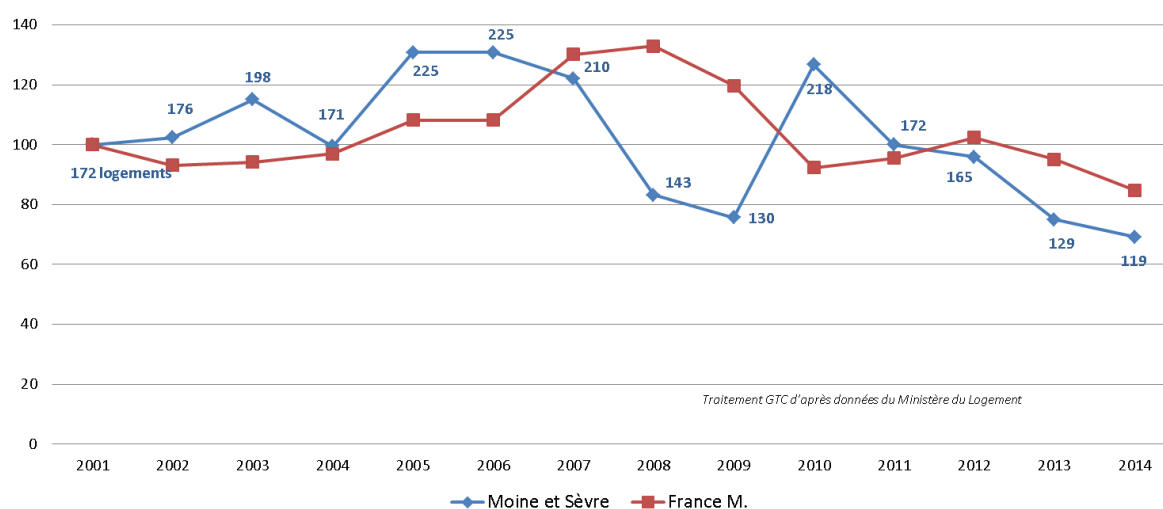


Figure 67 : Nombre de logements construits en moyenne par an (Source : Ministère du Logement –Sitadel/ Traitement GTC)

	1999-2004	2005-2010	2011-2013
CC Moine et Sèvre	187	181	146
Pays des Mauges	657	918	740

¹⁶Le nombre de logements construits est évalué à partir des logements commencés en date réelle, en décalant d'un an pour l'individuel et de 2 ans pour le collectif

Figure 68 : Indice de construction ou nombre moyen de logements construits par an pour 1000 habitants par commune (Source : Ministère du Logement –Sitadel et INSEE-RP / Traitement GTC)

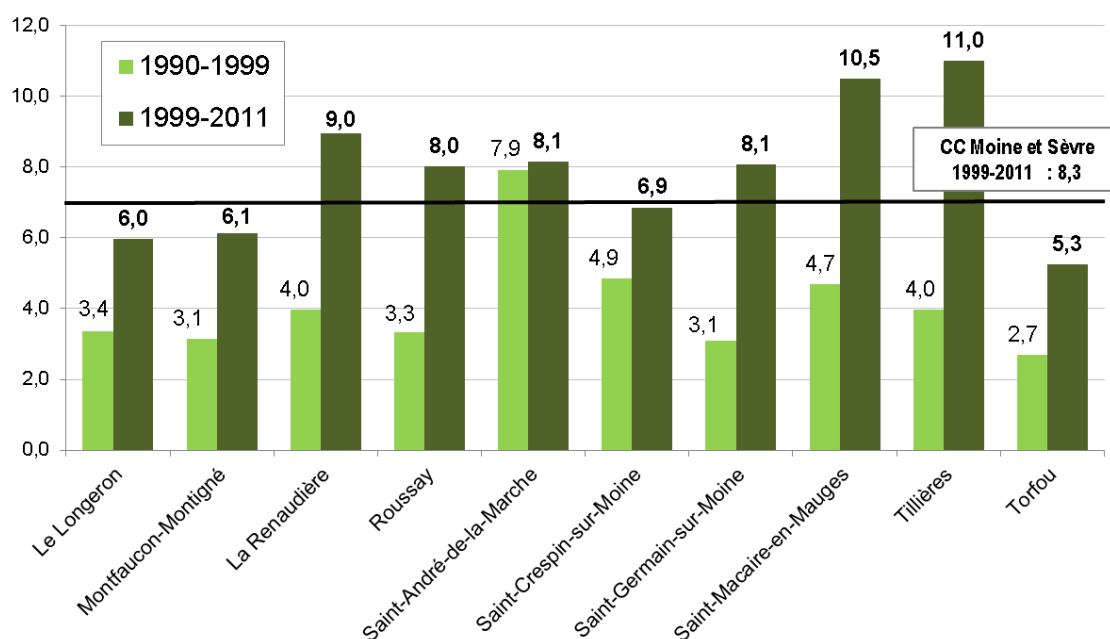


Figure 69 : Indice de construction ou nombre moyen de logements construits par an pour 1000 habitants (Source : Ministère du Logement –Sitadel et INSEE-RP / Traitement GTC)

	1990-1999	1999-2012
CC Moine et Sèvre	4,3	7,6
Pays des Mauges	4,4	7,5
Pays de la Loire	5,7	8,1
France métropolitaine	4,8	6,2

En revanche, parallèlement à l'augmentation de la population, **la production de logements neufs s'est fortement accélérée à partir de 1999, par rapport à la période 1990-1999. Toutes les communes sont concernées**, sauf Saint André de la Marche où le développement de la construction et de la population étaient déjà forts entre 1990 et 1999.

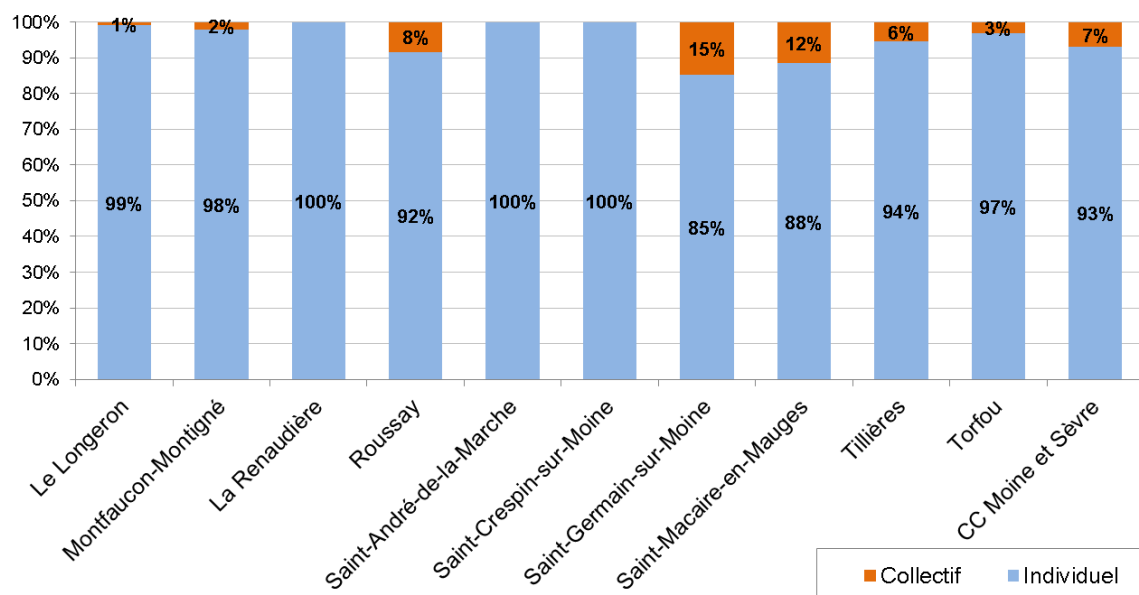
Rapportée à la population, la production de logements neufs, entre 1999 et 2012, est proportionnellement à hauteur de celle du Pays des Mauges, intermédiaire entre celle de la France métropolitaine et celle des Pays de Loire mais. Elle est particulièrement importante dans les communes de Tillières, Saint Macaire en Mauges et La Renaudière.

2. Une production de logements neufs portée quasi exclusivement par l'individuel

Figure 70 : Nombre de logements commencés entre 1999 et 2013 inclus et répartition individuel/collectif (Source : Ministère du Logement –Sitadel/ Traitement GTC)

	CC Moine et Sèvre	Pays des Mauges	Pays de la Loire	France métropolitaine
Nombre de logements commencés	2703	11074	393805	5232270
Taux d'individuels	93%	93%	69%	57%
Taux de collectifs	7%	7%	30%	43%

Figure 71 : Répartition individuel/collectif des logements commencés entre 1999 et 2013 inclus par commune (Source : Ministère du Logement –Sitadel/ Traitement GTC)



Comme dans l'ensemble du Pays des Mauges, **la production de logements neufs est portée de 1999 à 2012 à 93% par l'individuel**, contre 69% dans la région et 57% en moyenne en France. Mais cette caractéristique n'est pas très surprenante puisqu'on la retrouve à l'identique dans l'ensemble du Pays.

Les deux communes où les logements collectifs sont les plus représentés sont Saint Germain sur Moine(15%) et Saint Macaire en Mauges(12%). A l'avenir, il y a sans doute encore place pour de nouvelles réalisations sous forme de petits collectifs moins consommateurs de foncier, notamment dans ces communes où le noyau urbain est un peu plus dense.

3. Une consommation foncière fortement tributaire des réalisations en individuel pur

Les données statistiques sur la construction permettent d'évaluer la densité de logements en fonction du mode de construction. Au cours de la période 2008-2012, les moyennes sur le territoire de la Communauté de Communes Moine et Sèvre sont de :

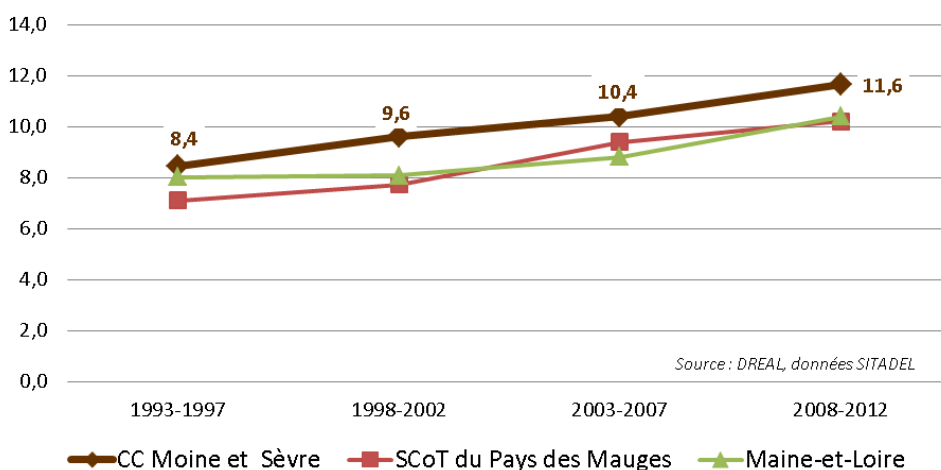
- **11,6 logements/ha en individuel pur¹⁷** (pour une production moyenne de 129 logements par an),
- **22,1 logements/ha en individuel groupé¹⁸** (pour une production moyenne de 20 logements par an),
- **26,7 logements/ha en collectif** (pour une production moyenne de 12 logements par an).

En matière de consommation foncière, l'impact des réalisations en individuel pur est donc largement prépondérant entre 2008 et 2012 :

- 55,5 ha consommés pour l'individuel pur
- 4,5 ha consommés pour l'individuel groupé
- 2,2 ha consommés pour le collectif

Sur la durée, on constate un accroissement de la densité en individuel pur avec un ratio à l'hectare qui est légèrement supérieur à celui des référents que sont le Pays des Mauges et le Maine et Loire.

Figure 72 : Evolution de la densité moyenne des constructions en individuel pur en nombre de logements pour 1 ha (Source : DREAL-Sitadel/ Traitement GTC)



¹⁷Individuel pur : il s'agit des permis de construire accordés de manière isolée pour des logements individuels

¹⁸Individuel groupé : un seul permis est accordé pour la réalisation de plusieurs individuels (opérations réalisées par des bailleurs HLM ou des opérateurs privés par exemple)

L'impact de cette augmentation est loin d'être négligeable. A titre d'exemple, si la densité était restée stable par rapport à la période 1993-1997 (8,4 logements/ha), la consommation foncière sur le territoire communautaire entre 2008 et 2012 aurait été de 76,8 ha au lieu de 55,5 ha, soit un gain de 21,3 ha.

Pour les autres catégories de construction, les évolutions sont plus erratiques et moins probantes dans la mesure où cela concerne un nombre beaucoup plus restreint de logements.

Figure 73 : Evolution de la densité moyenne des constructions en individuel groupé en nombre de logements pour 1 ha (Source : DREAL-Sitadel/ Traitement GTC)

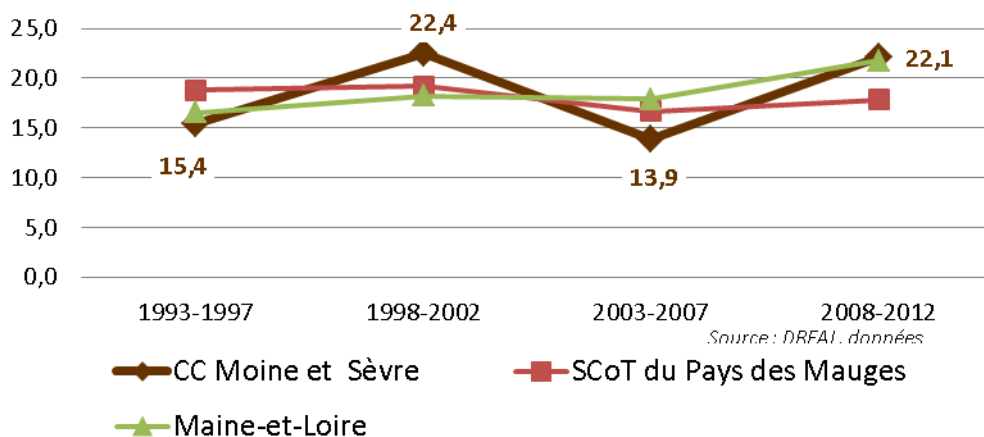
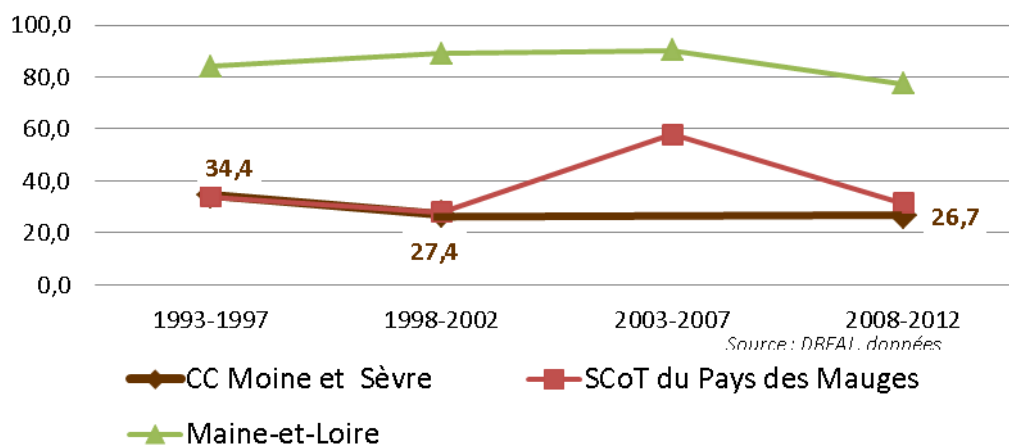


Figure 74 : Evolution de la densité moyenne des constructions en collectif en nombre de logements pour 1 ha (Source : DREAL-Sitadel/ Traitement GTC)



Au total, la consommation foncière liée à la construction de logements pourrait être réduite significativement sur le territoire de la Communauté de Communes Moine et Sèvre en intervenant sur deux aspects en particulier :

- le développement des réalisations sous forme d'individuel groupé et de petits collectifs,
- et surtout la réduction de la taille moyenne des terrains pour les réalisations en individuel pur comme le préconise le SCoT.

4. Une construction neuve largement supérieure au point mort

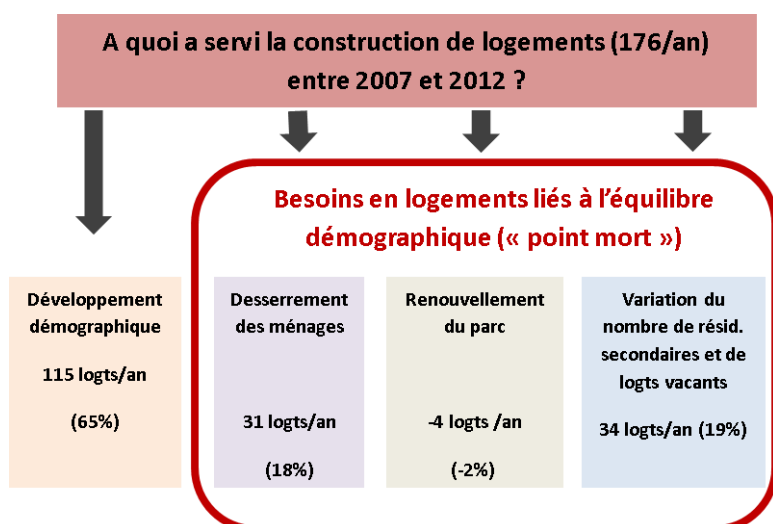
La construction de logements neufs sert à la croissance de la population, mais également à répondre aux besoins en logement liés au point mort, c'est-à-dire :

- au desserrement : baisse de la taille moyenne des ménages,
- au renouvellement du parc : transformation et disparition de logements,
- à l'augmentation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires

Le « point mort », cumul de ces 3 postes, correspond au niveau de référence qui permet uniquement de stabiliser la population.

La méthode dite du « point mort » permet donc de manière théorique de différencier l'impact des différents postes et de mesurer, par différence entre le nombre total de logements construits et le nombre de logements ayant servi au « point mort », le nombre et la proportion (60% dans le cas présent) de logements neufs qui ont directement alimenté le développement démographique.

Figure 75 : Utilisation du nombre de logements construits entre 2007 et 2012 sur la CC Moine et Sèvre (Source : DREAL-Sitadel et INSEE-RP / Traitement GTC)



La diminution de la taille moyenne des ménages (desserrement des ménages) entre 2007 et 2012 est faible et absorbe l'équivalent de 31 logements neufs par an (18% de l'ensemble de la construction).

Le remplacement des logements détruits et désaffectés (renouvellement du parc de logements) est négatif ce qui veut dire que des bâtiments qui n'étaient pas d'habitation (granges, ...) ont été transformés en logements.

Le nombre de logements vacants passe de 366 logements en 2007 à 541 en 2012, ce qui contribue à absorber l'équivalent de 35 logements neufs par an (le nombre de résidences secondaires diminuant de 4 unités, ce qui correspond pratiquement à la récupération d'1 logement par an).

Mais la construction neuve étant très importante, elle permet de couvrir largement les besoins liés au point mort et autorise une croissance de la population significative.

D. LOGEMENTS ET HEBERGEMENT POUR LES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES

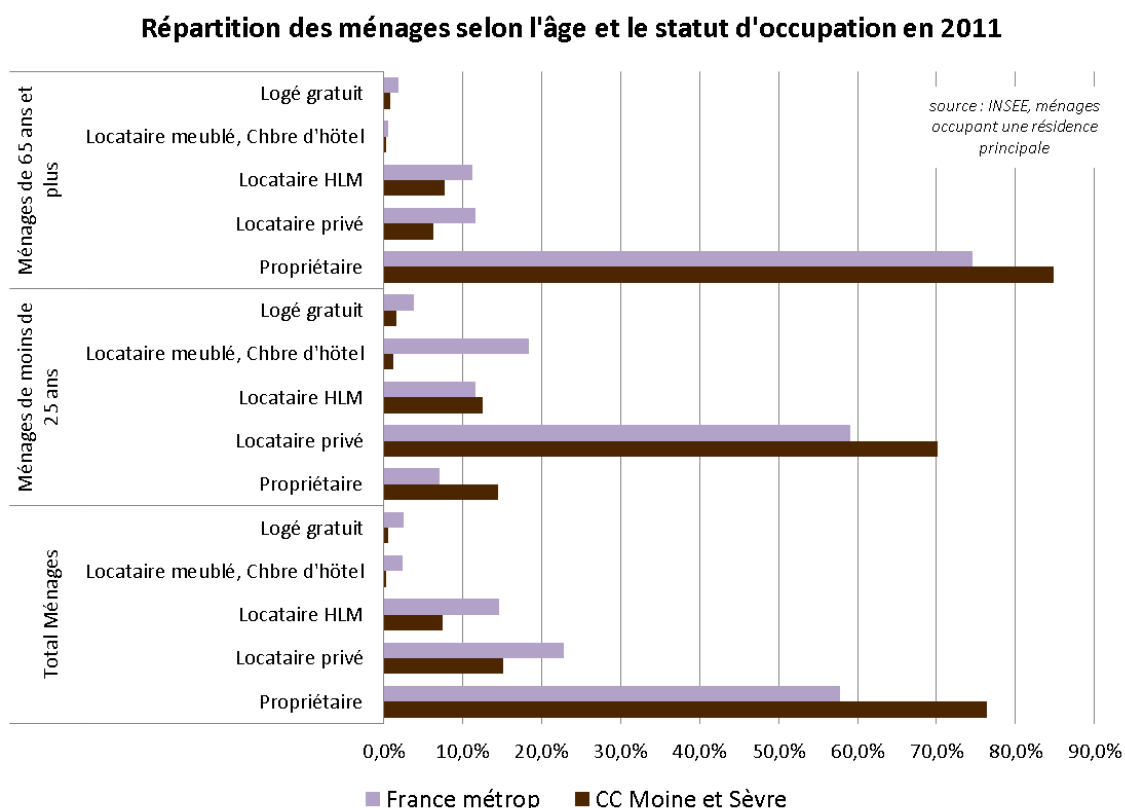
Selon l'âge et la composition familiale, des logements de nature variée sont généralement plus appropriés pour satisfaire la demande des ménages. Cette demande fluctue dans le temps en fonction de l'avancée dans la vie :

- Du premier logement que l'on occupe lorsque l'on quitte le domicile des parents (décohabitation) qui est le plus souvent un logement locatif, ou un logement de transition (résidence habitat jeune...),
- En passant par le logement que l'on acquiert lorsque la situation professionnelle s'améliore, que les revenus sont suffisants et que la famille s'agrandit qui est le plus souvent un logement individuel,
- Pour aller vers des formes de logements plus adaptées (locatives ou en propriété), localisées en centre-ville à proximité des équipements et des services lorsque le grand âge arrive et que la mobilité se réduit.

Cette notion de parcours résidentiel est fondamentale et conduit à faire en sorte de faciliter les transferts d'une habitation à une autre et de prévoir une gamme diversifiée sur un territoire donné. Elle nécessite également de combler les manques qui peuvent se faire jour et s'inscrit dans une évolution structurelle liée aux caractéristiques de la population en place aujourd'hui et à son vieillissement ainsi qu'aux échanges qui se font avec l'extérieur.

Sur le territoire de Moine et Sèvre, les jeunes ménages sont principalement locataires d'un logement privé (davantage qu'au plan national) mais une part non négligeable est propriétaire. Les plus de 65 ans sont très largement propriétaires de leur logement et occupent très peu le parc locatif, qu'il soit public ou privé.

Figure 76 : Répartition des ménages selon l'âge et le statut d'occupation (Source : INSEE-RP / Traitement GTC)



Compte tenu des ressources limitées de la population, il est probable qu'un certain nombre de ménages jeunes et âgés pourraient être intéressés par un développement de l'offre locative, pour peu que celle-ci soit en cohérence avec leurs ressources, d'autant plus si l'on se place dans une perspective à moyen et long terme.

D'une manière générale, la prise en compte des ressources est très importante pour bien faire correspondre offre et demande. A ce titre, un bailleur social évoque la difficulté de plus en plus grande pour trouver des personnes âgées ayant des revenus assez faibles pour être éligibles au PLAI.

1. Les Jeunes

La notion de « jeunes » recouvre pour une catégorie de population située dans la même tranche d'âge des situations tout à fait différentes. Il peut s'agir de jeunes insérés dans le milieu professionnel, en formation, en cours ou en difficulté d'insertion, avec ou sans difficultés financières ou sociales.

La Mission Locale, qui intervient sur le territoire de Moine et Sèvre et de la commune de La Romagne auprès des jeunes âgés de 16 à 25 ans, indique que sur les 222 jeunes qui ont été accompagnés en 2015, 22 soit 10% se trouvaient en situation de précarité par rapport au logement. Selon les situations, des solutions peuvent être trouvées notamment avec les différentes structures d'hébergement localisées à Cholet (CHRS, résidence habitat jeunes « Les Pâquerettes » notamment).

Les difficultés que rencontrent le plus souvent les jeunes pour accéder à un logement autonome sont globalement liées à :

- la faiblesse de leurs ressources,
- la structure du parc locatif existant et à sa qualité : qualité souvent médiocre des logements locatifs privés et réticence des bailleurs à louer à des jeunes en insertion, faiblesse du parc de T1 / T2, ainsi que du parc HLM. En 2015, 36 logements locatifs HLM ont été attribués à des jeunes de moins de 30 ans et à la fin de l'année, 48 demandes sont en cours. Les apprentis et les étudiants sont très peu nombreux à demander ce type de logement (3 et 0).
- la mobilité lorsque le lieu d'emploi est éloigné du lieu de résidence, malgré la présence d'un dispositif qui permet de louer un scooter en lien avec la mission locale de Cholet. Une réflexion sur cette question est engagée à l'échelle du Pays des Mauges.

Compte tenu des caractéristiques du territoire situé en périphérie de l'agglomération de Cholet, il n'existe pas à proprement parlé de structures d'hébergement destinés aux jeunes.

Pour les jeunes actifs, une structure intéressante a vu le jour sur le territoire voisin de la communauté de communes Centre Mauges (Beaupréau) qui présente certaines caractéristiques comparables à celles de Moine-et-Sèvre. Un bâtiment comprenant 10 logements de type 1 dont 2 adaptés à des personnes handicapées avec accueil, salle commune et bureau vient d'être créé. Porté par le CCAS, ce projet est un satellite du FJT des Pâquerettes à Cholet, ce qui permet des économies d'échelle en matière de gestion et d'encadrement. Il sera intéressant de suivre l'occupation de cette structure et de voir si un besoin similaire existe sur le territoire de Moine et Sèvre. Aujourd'hui, pour la Mission Locale, la création d'une telle structure n'apparaît pas nécessairement comme une priorité étant donné qu'il n'existe pas de centre de formation sur le territoire, que le tissu des entreprises est assez diffus et que peu d'entre elles, a priori, ont recours à des stagiaires ou à des jeunes en alternance.

2. Les personnes âgées

Si le territoire est plutôt caractérisé par la jeunesse de sa population, il n'en demeure pas moins que le poids de la population âgée va continuer de s'accroître dans les années à venir, comme partout ailleurs en général en France. Les projections départementales de l'Insee estiment que d'ici 2040, dans le Maine-et-

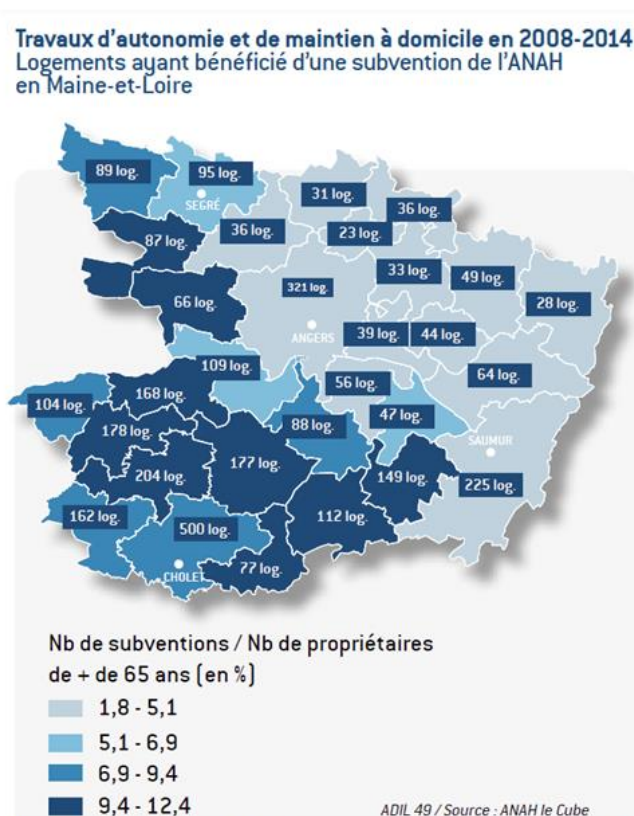
Loire, territoire où le vieillissement est pourtant contenu, 1 personne sur 4 (25%) sera âgée de 65 ans ou plus, contre 18% en 2014¹⁹. Ainsi, d'ici 2020 puis 2030, le nombre des personnes de 75 ans et plus qui seront confrontées à l'apparition progressive de certains handicaps et de perte d'autonomie va s'accroître petit à petit.

Maintien à domicile

La grande majorité des seniors souhaitent vivre à leur domicile le plus longtemps possible. Dans le département, avant 80 ans, les personnes âgées sont à peine 5% à résider en établissement. Mais pour que ce maintien à domicile soit possible, il convient que le logement le permette. Deux solutions s'offrent aux personnes :

- **Réaliser des travaux dans leur propre logement.** Des aides (Anah, Conseil Départemental, caisses de retraite, mutuelles) pour réaliser des travaux d'adaptation des logements (le plus souvent des travaux concernant la salle de bain) et pour réhabiliter les logements dégradés et de mauvaise qualité sont proposées aux personnes à revenus modestes. Notons que la moitié des logements identifiés comme « potentiellement indignes » dans le département sont occupés par une personne de 60 ans ou plus.

Figure 77 : Travaux d'autonomie et de maintien à domicile en 2008-2014. Logements ayant bénéficié d'une subvention Anah en Maine-et-Loire. Source : Le logement des seniors en Maine-et-Loire – La Lettre de l'observatoire de l'habitat de Maine-et-Loire n°7 – Janvier 2016



Source : Le logement des seniors en Maine et Loire – La lettre de l'observatoire de l'habitat de Maine et Loire n°7 – Janvier 2016

Les acteurs locaux confirment que les personnes âgées rencontrent des difficultés, notamment lorsqu'elles habitent dans des secteurs isolés, dans des logements devenus trop grands, mal isolés, dans lesquels elles se contentent de chauffer une seule pièce, dans les maisons des années 1970 dans lesquelles le logement est à l'étage, et plus généralement dans les logements

¹⁹Source : Le logement des seniors en Maine-et-Loire – La Lettre de l'observatoire de l'habitat de Maine-et Loire – n°7 Janvier 2016

difficiles à adapter techniquement et financièrement. Par ailleurs, les personnes âgées souffrent également parfois du manque de commerces et de services et de l'absence de moyen de transport malgré la présence de systèmes de transport solidaire.

De 2008 à 2014, 162 logements de la CC Moine et Sèvre ont bénéficié d'une aide de l'Anah à la réalisation de travaux d'autonomie et de maintien à domicile, soit 23 logements en moyenne par an. Au regard des autres territoires du département, ce résultat apparaît relativement satisfaisant, même s'il n'est pas optimum comme dans certains secteurs couverts par des opérations spécifiques d'amélioration de l'habitat.

- **Intégrer un logement adapté** localisé en centre bourg à proximité des équipements et des services ou près d'une MARPA ou d'un EHPAD (pour bénéficier de la sécurité, des repas, et ne pas se sentir isolé). Le bailleur Sèvre Loire Habitat a réalisé une opération (4 logements individuels – commercialisés depuis le 1^{er} janvier 2017) en centre bourg près de la maison de retraite à Saint Germain sur Moine par exemple.

Certains seniors de moins de 75 ans cherchent à acheter des petites maisons de plain-pied ou des appartements en rez-de-chaussée avec petit espace extérieur (et possibilité d'accueillir les petits enfants), ce qui est actuellement très difficile à trouver.

Les logements adaptés, comme il en existe à Saint Macaire et Saint Crépin, ainsi que les logements des MARPA (Saint Cressin, Tillières, Le Longeron...) sont une solution intéressante, mais certaines personnes ont parfois du mal à se résoudre à quitter le logement dans lequel elles ont vécu souvent plusieurs décennies et à envisager un déménagement qui fait peur.

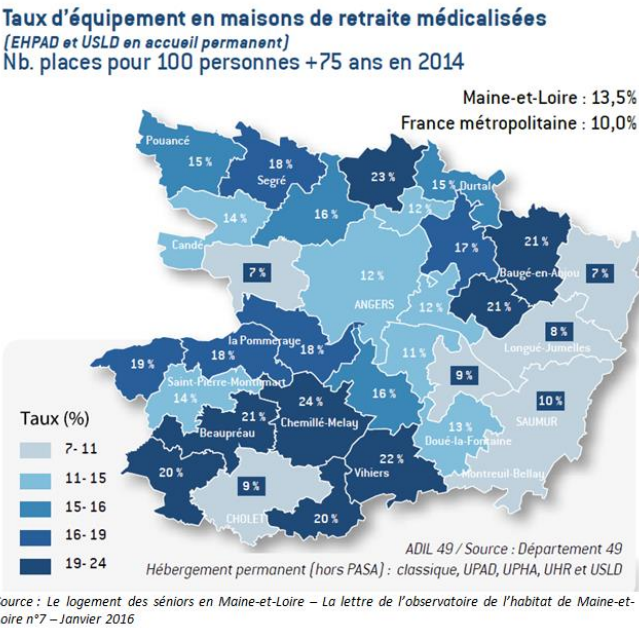
L'Association ADMR²⁰ mène une réflexion sur la création de logements adaptés lui permettant de proposer ses services aux personnes âgées dans le cadre d'un maintien à domicile. Ces logements seraient vendus à un bailleur social qui en assurerait la gestion bâtie.

Quelques habitants âgés se tournent également vers le parc locatif HLM : fin décembre 2015, une vingtaine de demandes émanant de personnes âgées de 70 ans ou plus étaient en attente, ce qui représentait 10% du total des demandes contre 6% dans le département. La question de l'adaptation des logements dans le parc locatif public est également une préoccupation des bailleurs. Le bailleur Maine et Loire Habitat par exemple mène une réflexion sur « vivre son âge ». Globalement, les bailleurs sociaux prennent en compte le vieillissement de leurs ménages en réalisant des travaux d'adaptation dans les logements qu'ils occupent et de manière plus générale en adaptant une partie de leur parc au handicap. Une part des nouveaux logements dans les programmes d'une certaine ampleur sont donc conçus pour l'accueil de personnes à mobilité réduite.

²⁰ADMR : Aide à Domicile en Milieu Rural

Structures d'hébergement

Figure 78 : Taux d'équipement en maisons de retraite médicalisées (EHPAD et USLD en accueil permanent Nb de places pour 100 personnes de plus de 75 ans en 2014 – Source : Le logement des seniors en Maine-et-Loire – La Lettre de l'observatoire de l'habitat de Maine-et-Loire n° 7 – Janvier 2016



En matière de structures d'hébergement pour personnes âgées le territoire est bien pourvu. Il est considéré comme bénéficiant d'un niveau de capacité d'accueil satisfaisant, parmi les mieux équipés du département.

Figure 79 : Liste et caractéristique des structure d'hébergement pour personnes âgées (Source : DREES-ARS-FINESS/ Traitement GTC)

Localisation	Dénomination	Ouverture	Public	Capacité (en lits)				Accueil de jour pour personnes désorientées (en places)	
				Total	dont hébergement classique	dont UPAD	dont hébergement temporaire	PASA	Accueil de jour
Le Longeron	EHPAD Le Clair Logis	1978	PA dépendantes	77	77				
Saint André de la Marche	EHPAD de St-André	1955	PA dépendantes	49	49				
	Résidence Les Mimosas	1986	PA autonomes	10	10				
Saint Crespin sur Moine	Maison d'accueil familiale	1994	Foyer logement	23	23				
Saint Germain sur Moine	EHPAD Résidences des Sources	1976	PA dépendantes	64	62		2	14	6
Saint Macaire en Mauges	EHPAD	1971	PA dépendantes	81	81				
	Résidence de l'Avresne		Foyer logement	54	54				
Tillières	Logement foyer résidence	2007	Foyer logement	24	24				
Torfou	EHPAD Marie Bernard	1995	PA dépendantes	61	61				
	EHPAD Ste Marie des Buis	1901	PA dépendantes	80	70	10			
Moine et Sèvre : Total hébergement personnes âgées				523	511	10	2	14	6

EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, UPAD : Etablissement pour personnes âgées désorientées, PASA : Pôle d'activités et de soins adaptés. Source : Offre d'accueil en établissement pour personnes âgées dépendantes Edition 2016-2017 Département de Maine et Loire. Site internet CC Moine et Sèvre 2016. DREES-ARS-FINESS. Traitement GTC

Au total, ce sont 523 lits qui sont proposés dont une majorité dans des structures pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) : 412 lits. Le taux d'équipement en la matière de la communauté de communes est ainsi largement supérieur à celui des référents : 229 lits pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus

dont 186 médicalisés contre 173 (dont 135) en Maine et Loire et 122 (dont 100) en France métropolitaine.

Si le taux d'équipement global est favorable, les gestionnaires de structures d'hébergement font le constat d'un manque de place pour personnes âgées dépendantes. Par ailleurs, les capacités en matière d'accueil temporaire et de personnes désorientées sont en cours d'évolution avec la restructuration de l'EHPAD de Saint André de la Marche qui n'est plus fonctionnel et qui devrait cesser son activité. Le redéploiement de l'offre doit se traduire de la manière suivante :

- A Saint Germain sur Moine, la résidence des Sources va bénéficier d'une extension de 27 chambres supplémentaires portant à 91 le nombre total de chambres individuelles d'ici 2018. Le projet prévoit une unité de 10 chambres réservée aux séjours temporaires, une aile sécurisée de 14 chambres pour personnes désorientées, une unité de 9 chambres associées à des lieux de vie dédiés avec espace sensoriel et un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) pouvant accueillir en journée 14 résidents.
- A Saint Macaire, l'agrandissement de l'EHPAD va permettre la création de 12 lits supplémentaires et d'un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) destiné aux personnes désorientées déjà présentes dans l'établissement ou nouvellement accueillies.

Parallèlement, un certain nombre d'informations et de services sont proposés, et d'actions menées par le CLIC²¹ du Pays des Mauges qui s'adresse aux personnes de plus de 60 ans, la commune, le Centre Social Indigo, les associations...

Globalement, en matière de réponse aux besoins des personnes âgées, de nombreux dispositifs sont donc développés, mais la question de l'accroissement des possibilités d'adaptation et de l'offre de logements adaptés, des services de maintien à domicile, ainsi que de l'accompagnement, de l'information par rapport à tout ce qui existe, et du renforcement des liens sociaux et de l'intergénérationnel (et du vivre ensemble) se pose sur le territoire de Moine et Sèvre comme ailleurs.

3. Les populations défavorisées

Les difficultés des populations défavorisées peuvent être de différente nature : d'ordre financier, social... Ces ménages habitent un logement autonome dans le parc social, le parc privé ou peuvent être hébergées dans des structures d'accueil spécifique en fonction des besoins rencontrés au long de leur parcours résidentiel. Différents dispositifs existent au niveau départemental visant à faciliter leur accès et leur maintien dans le logement.

Rappelons que si sur le territoire de Moine et Sèvre le revenu médian de la population est inférieur de 7% à la moyenne nationale, les écarts de revenus y sont moins prononcés, avec notamment pour les ménages les plus pauvres un niveau de ressources plus élevé.

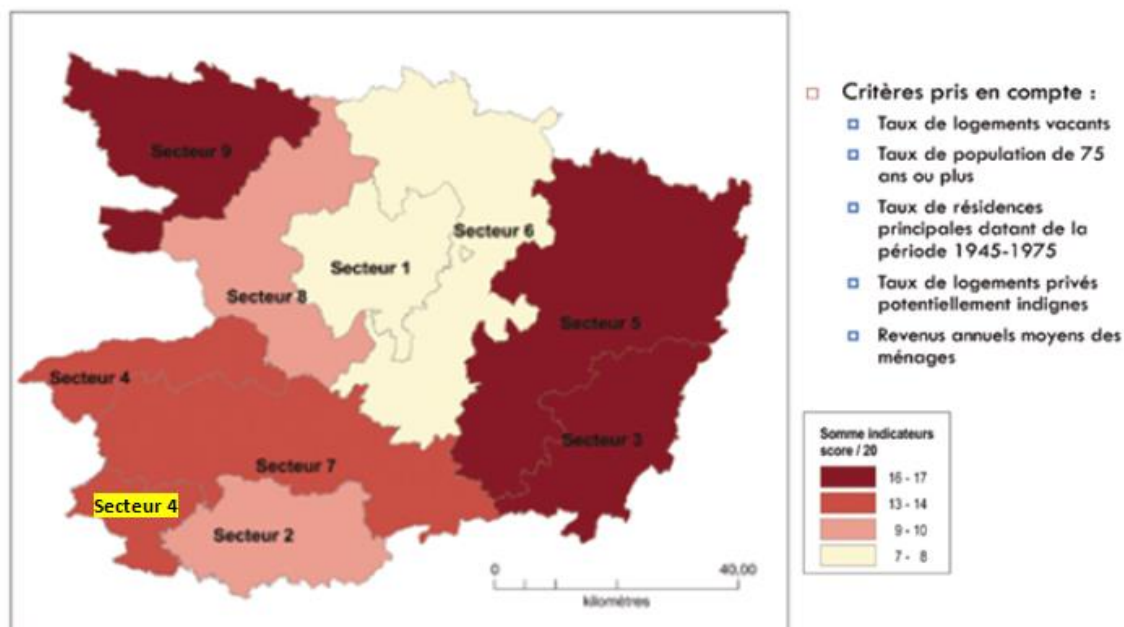
Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées

L'un des quatre axes stratégiques du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, qui couvre la période 2013-2018, est la nécessité de renforcer la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

²¹CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique

Il s'agit pour le PDALPD notamment de mieux articuler les interventions de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de mieux repérer et traiter les situations et de développer une offre accessible aux personnes défavorisées dans leur diversité de besoins.

Figure 80 : Parc dégradé et populations fragiles. Source : Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes défavorisées du Maine-et-Loire 2013-2018



Source : Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes défavorisées du Maine-et-Loire 2013-2018

La CC Moine et Sèvre apparaît comme un secteur où existent en effet une certaine problématique de parc dégradé, notamment pour les propriétaires occupants et une inadaptation d'une partie du parc en termes de loyers et de charges pour les personnes défavorisées.

Précarité énergétique et habitat indigne

Les acteurs locaux confirment que la faible qualité énergétique de certains logements du parc locatif privé aggrave notablement les difficultés financières des ménages qui ont de faibles ressources et qui sont alors amenés à se tourner vers le Fonds de Solidarité Logement.

Figure 81 : Fonds de Solidarité Logement : nombre de bénéficiaires d'une aide au maintien de 2013 à 2015 Source : Département DGA Développement social et solidarités – Service Logement et Développement social

Fonds de Solidarité pour le Logement CC Moine et Sèvre	2013	2014	2015
Nombre de bénéficiaires d'une aide au maintien	36	46	45
dont énergie	23	28	24

Les services du Département précisent qu'en 2015, 24 aides pour des habitants du territoire ont été versées (sur 1163 aides sur le département) pour des dettes d'énergie, ce qui est relativement stable.

Figure 82 : Nombre de saisines précarité énergétique de la cellule départementale habitat, 2013 à 2015 - Source : Département DGA Développement social et solidarités – Service Logement et Développement social

Commune	2013	2014	2015	TOTAL
La Renaudière	0	0	0	0
Le Longeron	3	5	6	14
Montfaucon-Montigné	3	8	3	14
Roussay	2	1	1	4
St André de la M	4	3	1	8
St Crespin/M	6	6	0	12
St Germain/M	0	0	0	0
St Macaire en M	9	10	10	29
Tillières	4	6	1	11
Torfou	3	7	3	13
TOTAL	34	46	25	105

La précarité énergétique touche également les propriétaires occupants : sur 105 saisines de la cellule départementale habitat réalisées de 2013 à 2015, pour des situations de précarité énergétique (685 signalement en 2015 dans le département) seuls 4 concernaient des logements locatifs (Montfaucon, Tillières, Torfou). Les autres occupants sont donc des propriétaires occupants pour lesquels la mobilisation des aides de l'Anah est facilitée.

Dans le cadre de la lutte contre le parc dégradé, la cellule Habitat Indigne du département recense seulement 7 logements indignes traités sur le territoire de 2011 à 2015. Sur le département c'est une vingtaine de cas qui sont traités en moyenne par an. Pourtant en 2012, la DREAL estimait à 222 le nombre de logements potentiellement indignes sur le territoire (5042 sur le département). Depuis cette date, le nombre de situations signalées est resté très faible : 5 de 2013 à 2015, dont 2 logements qui présentaient très peu de désordres. Si un déficit d'information existe sans doute, il convient de préciser que le traitement de ces situations est souvent complexe pour de multiples raisons.

Accès au logement des personnes défavorisées

Demande locative sociale :

Comparativement au département, le nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux ayant de faibles ressources (demandes externes, c'est-à-dire hors mutations) sur le territoire de Moine et Sèvre est proportionnellement légèrement moins élevé :

- Au 31 décembre 2015, ils sont 89 ménages ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS à avoir déposé une demande sur 147, soit 61% (68% dans le département).
- Sur 81 attributions réalisées au cours de l'année 2015 sur Moine et Sèvre, 57 l'ont été au bénéfice de ménages défavorisés, soit 70% des demandes satisfaites hors mutations (74% dans le département).

Aides financières du FSL

Les aides financières du Fonds de Solidarité Logement pour l'accès au logement permettent aux ménages défavorisés d'accéder à un logement autonome. Ces aides sont destinées à financer le dépôt de garantie, le 1^{er} mois de loyer, l'assurance habitation, ou encore les frais d'installation et de déménagement.

En 2015, sur les 5640 aides qui ont été mobilisées sur le département, seules 33 l'ont été sur le territoire de Moine et Sèvre, ce qui représente par ailleurs, une très légèrement augmentation (2013 : 27, 2014 : 31). C'est le dépôt de garantie qui constitue le poste le plus élevé : 60% du montant des aides versées en 2015.

De la même manière, le nombre de mesures d'accompagnement social lié au logement dans le cadre d'un 1^{er} accès est très faible : 5 bénéficiaires en 2015 sur 887 dans le département (2013 : 3, 2014 : 2).

Offre d'hébergement et de logement accompagné

En matière d'offre d'hébergement, il n'existe pas à proprement parlé sur le territoire de structures spécifiques d'accueil destinées aux ménages en situation de précarité notamment de lieu d'accueil d'urgence de type CHRS²², (l'offre la plus proche se trouve à Cholet).

Seuls 2 logements « dits d'urgence » sont présents : 1 à Saint Macaire (pour femme seule avec enfant) qui joue pleinement ce rôle et est souvent occupé et 1 dans la commune du Longeron qui est davantage destiné aux SDF. Selon les travailleurs sociaux, 1 ou 2 logements supplémentaires de ce type seraient nécessaires sur le territoire à condition de les réaliser dans les polarités comme à Montfaucon-Montigné.

Par ailleurs, l'association « Les toits du Cœur » met à disposition deux logements à Saint Macaire qu'elle sous-loue à un bailleur HLM sous la forme d'un bail « glissant » : après une période donnée, la personne qui remplit aux obligations peut devenir locataire en propre du logement, la sous-location est alors transférée sur un autre logement. Les occupants de ces logements font l'objet d'un accompagnement social dans le cadre des mesures mises en place par le Conseil Départemental.

4. Les gens du voyage

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la compétence d'accueil des gens du voyage relève de la communauté d'agglomération Mauges Communauté. La gestion des aires d'accueil de Mauges Communauté est déléguée à ACGVC Services.

Le territoire compte une aire d'accueil regroupant 3 emplacements pour un total de 6 places à Saint Macaire en Mauges, boulevard de l'Egalité. La durée de stationnement autorisée est de 3 mois, renouvelable sur justificatif de scolarisation des enfants, d'insertion professionnelle ou d'hospitalisation d'un membre de la famille. Un groupe familial y est installé depuis 2017. Le développement d'une offre d'habitat adapté (terrains familiaux et/ou PALI adapté) à pourrait être approfondi pour ces familles.

Aucun stationnement illicite n'a d'ailleurs été recensé en 2015 sur le périmètre de la CC.

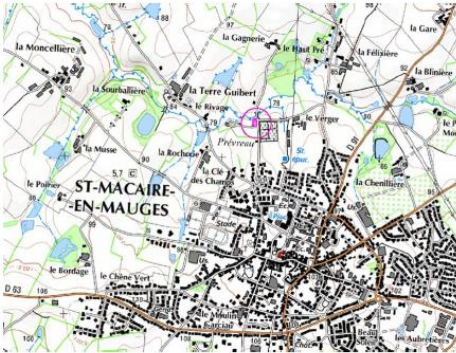
Aout à décembre 2012		Janvier à décembre 2013		Janvier à décembre 2014		Janvier à août 2015	
Résultat	Basé sur :	Résultat	Basé sur :	Résultat	Basé sur :	Résultat	Basé sur :
0%	2 dates	50%	2 dates	34%	6 dates	33%	1 date

Conformément aux orientations du schéma départemental, un projet social local ayant pour objectif de contribuer à créer les conditions d'un accueil de qualité pour favoriser l'intégration des aires des gens du voyage dans la vie de la cité et développer un réseau d'acteurs a été élaboré. Suite à cette réflexion, la gestion de l'aire d'accueil a été confiée à une société privée spécialisée.

²²CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

Figure 83 : Aire d'accueil des gens du voyage de Saint Macaire en Mauges. Source : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage - Maine et Loire

Aire d'accueil	SAINT MACAIRE EN MAUGES
Nombre de places caravanes¹	6
Personne(s) contact(s) et coordonnées	Mme Christelle BOBLET, SG2A Hacienda (gestionnaire), 06 68 73 20 14, aagdv.machecoul@sg2a.fr Mme Laurence GABORIAU, Communauté de Communes Moine et Sèvre, 02 41 64 76 33, lgaboriau@moineetsevre.fr

 	Jours et horaires d'ouverture Présence physique du gestionnaire le lundi et le jeudi de 9h00 à 12h00. Astreinte téléphonique pour l'accueil de 9h00 à 17h00 sauf week-ends et jours fériés : 06 61 77 95 32. Localisation - Situation Aire située boulevard de l'Égalité, à 1 km du centre-ville. GPS : x = 47.1317 et y = - 0.9972 Durée de séjour Stationnement de 3 mois. Prolongement avec justificatif de scolarisation des enfants. Délai entre deux séjours : 2 semaines Tarification - Emplacement : 3 €/jour - Consommation eau : 3 €/m³ - Consommation électricité : 0,20 €/KWh - Cautiion : 50 € - Prépaiement : oui Équipement - 3 douches dont 1 PMR - 3 WC dont 1 PMR Règlement intérieur <i>Cf page suivante</i> Accompagnement social Association Le Relais G2A 43 avenue du Grésillé 49000 ANGERS Accueil physique et téléphonique : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00. - ligne dédiée aux usagers : 02 41 23 71 73 - ligne dédiée aux partenaires : 02 41 31 40 20
---	--

La loi ALUR votée le 24 mars 2014 vise à prendre en compte tous les modes d'habitat. Elle implique que soient considérées comme un habitat permanent les résidences mobiles ou démontables (caravanes des gens du voyage, yourtes, cabanes...). Les besoins éventuels pour accueillir ces modes d'habitat doivent être pris en considération par les collectivités.

Les données du recensement de la population de l'Insee précise le nombre de personnes résidant de façon permanente en habitations mobiles : en 2013, sont ainsi recensées 2 personnes à Saint André de la Marche, 2 à Torfou et 1 à Saint Crespin sur Moine. De son côté, l'étude réalisée en 2015 sur l'habitat en caravane dans les Mauges ²³ a permis d'identifier à Torfou un terrain situé en zone agricole acquis par des voyageurs. Il fait aujourd'hui l'objet d'un contentieux du fait du non-respect des normes d'hygiène et de salubrité.

Aujourd'hui, il ne semble pas que la question de la sédentarisation constitue un enjeu majeur sur le territoire. Voyageurs 49 (qui succède au Relais G2A) accompagne socialement les familles installées sur l'aire d'accueil de Sèvremoine (à Saint-Macaire-en-Mauges).

Dans le cadre de la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, il est prévu de réaliser un diagnostic, le recueil des besoins et la consultation des collectivités à partir de 2017.

²³ Recensement réalisé par un étudiant ayant effectué un stage au sein de la DDT de mars à juillet 2015. Sa mission était d'étudier l'habitat en caravane sur le secteur des Mauges. Source : DGAT / DIAT / Service habitat et urbanisme – Département de Maine et Loire

PARC DE LOGEMENTS et HEBERGEMENT : LES ELEMENTS CLEFS

- Parallèlement au développement de la population, le parc des résidences principales connaît une croissance forte à partir des années 2000.
- Attirés par la localisation en périphérie de Cholet et en couronne éloignée de l'agglomération nantaise, un niveau satisfaisant de commerces et de services, et surtout des prix du marché de l'immobilier qui restent relativement modérés, les ménages se sont installés en accession à la propriété, confortant d'autant plus le poids déjà élevé du parc de logements individuels de grande taille de statut propriétaire-occupants.
- Un faible taux de vacance et une forte activité de construction témoignent d'une pression relativement forte sur le parc de logements.
- Malgré les efforts réalisés, l'offre locative privée et sociale reste faible, alors que le potentiel de décohabitation lié notamment à l'installation de familles avec enfants, est élevé.
- Et la faiblesse du parc de logements de petite et moyenne taille contribue à limiter les possibilités d'installation des jeunes ménages à la recherche d'un premier logement leur permettant de décohabiter, mais aussi des personnes âgées, couples sans enfant et familles monoparentales qui se tournent fréquemment vers le type 3.
- Une consommation foncière à l'hectare pour le logement en baisse et largement tributaire des efforts réalisés en matière de réduction de la taille moyenne des parcelles des réalisations en individuel pur.
- Une production de logements neufs qui a contribué à 60% à alimenter la croissance de la population et à 40% à compenser les besoins liés au point mort : desserrement des ménages et hausse de la vacance principalement.
- Une faible représentation des structures d'hébergement pour jeunes et personnes défavorisées qui est logique compte tenu du caractère faiblement urbain du territoire. Par contre, les unités pour personnes âgées sont fortement implantées tout en restant, semble-t-il, insuffisantes en matière de lits médicalisés.

APPROCHE SENSIBLE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL EN MATIERE D'HABITAT

Cette approche vise à mieux comprendre le développement des communes et à prendre en compte leurs aspirations et leurs projets dans le domaine de l'habitat. Elle s'appuie sur la synthèse des réponses au questionnaire adressé aux communes (envoi initial et retour à la fin de l'année 2013 et actualisation par les communes au printemps 2015) et sur les rencontres organisées lors du diagnostic en marchant.

La plupart des communes acquièrent du foncier en vue de réaliser un lotissement ou une ZAC. Certaines anticipent sur la réalisation d'opérations futures en achetant régulièrement des terrains. Les difficultés principales sont liées aux négociations sur le prix (la plupart des communes) et au morcellement du territoire communal (Montfaucon-Montigné, Saint-André et Saint-Crespin). Les outils de maîtrise foncière sont fréquemment utilisés, moins en ce qui concerne les secteurs de mixité sociale et les ZAC.

Les opérations d'habitat récentes ont été réalisées le plus souvent en maîtrise d'ouvrage communale. Les lotissements ou plus rarement ZAC sont présents dans toutes les communes et représentent près de 300 logements : Six d'une vingtaine de lots, trois d'une trentaine et trois d'une cinquantaine. La taille moyenne des parcelles se situe la plupart du temps autour de 600-700 m² et les prix vont de 47 € à 65 € le m².

Les rythmes de vente sont variables selon les communes (de 3/an à 10/an) mais peuvent être très rapides comme à St-Macaire. Au total, 31 logements locatifs sociaux ont été réalisés dans ces opérations récentes.

Neuf communes ont un lotissement ou une ZAC en cours de réalisation représentant de l'ordre de 350 logements avec une forte proportion de maîtrise d'ouvrage communale. La taille moyenne des parcelles est clairement en baisse par rapport aux opérations datant de quelques années, souvent proche de 400 à 500 m² mais pouvant être parfois inférieure (300-350 m² pour les terrains les moins grands). Le prix moyen au m² est globalement en hausse, avoisinant les 65-80 €/m² mais pouvant atteindre les 100 €. Au total, le prix moyen d'un terrain tourne autour de 30 000 € et la diminution de la taille permet aux opérateurs et aux communes en particulier de s'adapter au budget des ménages qui, sur le territoire de Moine et Sèvre, n'est pas très élevé. Les opérations en cours de réalisation comprennent 39 logements locatifs sociaux, 14 lots en accession sociale.

Des opérations sont en projet dans la plupart des communes, mais ne sont pas toutes au même stade d'avancement (certaines vont voir le jour très prochainement). Les données fournies sont plus ou moins précises selon les cas. Ces opérations représentent un potentiel de logements important et vont être déclinées le plus souvent par tranche. D'ores et déjà, une trentaine de logements sociaux sont prévus dans ces opérations.

Les logements construits qui ne sont pas réalisés dans le cadre de lotissement ou de ZAC le sont sous forme « diffuse ». Cette catégorie est loin d'être négligeable, en particulier dans les communes les plus rurales. Selon les communes, elle représente plus du quart de la construction dans 7 communes.

Les logements locatifs communaux constituent souvent une offre complémentaire au parc HLM dans la mesure où ils proposent des loyers abordables, qu'ils soient conventionnés ou non. Cette catégorie de logement est assez peu représentée sur le territoire de Moine et Sèvre.

La plupart des élus évoquent des contraintes qui limitent le développement de leur commune. La question des transports revient assez souvent.

Dans l'ensemble, il existe peu de logements dégradés sur le territoire de Moine et Sèvre. Seule la ville de Montfaucon-Montigné en dénombre une vingtaine dont quelques-uns sont habités. Par contre, les élus font le constat d'un grand nombre de bâtiments agricoles qui pourraient potentiellement être transformés en logements mais ils sont situés la plupart du temps dans les écarts.

La commune de Saint Germain sur Moine compte une friche industrielle d'envergure constituée par l'ancienne usine de chaussure GEP. Cette friche est en cours de reconversion avec notamment l'implantation d'un centre commercial qui comportera, outre un supermarché, quelques magasins complémentaires et des logements locatifs.

Le sentiment général est celui d'un marché immobilier de la vente de terrains et de logements au mieux stable (sauf pour une commune où la demande de maisons est en hausse) et assez souvent orienté à la baisse. Mais les appréciations varient selon les communes :

- Pour les terrains à bâtir : une baisse est constatée dans 5 communes mais le marché est considéré comme stable dans 5 autres communes,
- Pour les maisons à acheter : la baisse concerne 3 communes, la stabilité 2 communes et la hausse 1 commune,

Pour les logements locatifs, la demande est plutôt stable : la baisse concerne 1 commune (+1 commune pour les appartements), la stabilité 3 communes (+1 commune pour les maisons) et la hausse 1 commune (+1 commune pour les logements avec garage et/ou petit terrain).

Bien évidemment, l'attractivité résidentielle du territoire et son confortement reposent en partie sur sa capacité à offrir une gamme appropriée (compte tenu notamment de la proximité de Cholet) de commerces, services et équipements de proximité pour la population déjà présente sur le territoire mais également pour celle qui cherche à s'installer.

On peut noter une difficulté particulière pour un certain nombre de commerces isolés qui subissent de plein fouet la concurrence des centres commerciaux implantés ou non sur le territoire. Néanmoins, un certain nombre de communes intègre avec succès cette problématique dans le réaménagement du centre-bourg en permettant le maintien ou l'émergence d'une offre plus conforme aux modes de consommation actuels : stationnement de proximité, organisation fonctionnelle, regroupement et lisibilité.

Les communes sont engagées depuis de nombreuses années dans une dynamique d'aménagement urbain permettant de conforter la fréquentation et l'animation du centre autour des services publics (mairie et enseignement notamment) et d'un noyau commercial et de services plus ou moins étoffé. Ce processus est en cours ou en réflexion dans un bon nombre de communes.

En conclusion de cette approche, il était important de tester la sensibilité des élus par rapport à des thématiques largement présentes dans les PLH. Cette première vision n'est bien entendu qu'indicative et sera enrichie des réflexions ultérieures qui interviendront tout au long de la fabrication du PLH, notamment dans les phases « document d'orientations » et « programme d'actions ».

Globalement, les communes sont sensibles à l'amélioration de l'offre de logements sur leur commune et sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Sans présager des mesures les plus opportunes, cela les amène à justifier un intérêt pour une large gamme d'interventions.

SYNTHESE ET ENJEUX

Comme de nombreux territoires situés en périphérie d'agglomérations importantes (Nantes et Cholet dans le cas présent), la CC Moine et Sèvre a bénéficié d'une croissance démographique accélérée depuis 1999, soutenue par une bonne desserte routière et par un prix du foncier modéré.

Cette croissance démographique a été également portée par un noyau d'activités locales en développement, mais le moteur principal en a été le desserrement résidentiel des agglomérations environnantes, avec la venue de nouveaux habitants dont l'emploi n'est pas localisé sur le territoire, ainsi qu'en atteste la dégradation, sur la période, de son indice d'attractivité économique.

Des ménages originaires de pôles urbains et en recherche d'un terrain à bâtir bon marché se sont ainsi installés en nombre, permettant un renouvellement de la population au profit de catégories plus jeunes et actives.

Largement constitués de couples d'actifs appartenant aux catégories « ouvrier » et « employé », ces ménages n'ont pas bouleversé la structure sociale de la population caractérisée par un revenu médian inférieur de 8% à la référence nationale et par des disparités de revenu beaucoup plus faibles.

Interférant avec l'évolution au fil de l'eau du territoire et avec les besoins en logements des populations en place, ces installations ont entraîné un renforcement de la spécialisation autour d'un produit dominant : la maison individuelle de 5 pièces en accession à la propriété, offre organisée le plus souvent sous la forme de lotissements en rupture plus ou moins prononcée avec le tissu urbain initial.

La politique de l'habitat se présente donc comme un levier fondamental pour le positionnement futur de Moine et Sèvre, notamment pour éviter de laisser attacher à son territoire les marques d'une attractivité par défaut avec un appauvrissement de l'offre, qui se présenterait essentiellement sous un profil de type périurbain.

Au moins trois questions se trouvent ainsi placées au cœur des orientations potentielles de cette politique de l'habitat, et ont vocation à venir interagir fortement avec les autres facettes des politiques d'urbanisme :

- **assurer les mixités** de toute nature dont le territoire a besoin pour présenter un développement équilibré (mixités générationnelles, mixités sociales et mixités entre habitants occupés sur le territoire et simples résidents, dont l'emploi est extérieur) ;
- permettre aux populations de vivre durablement sur le territoire, en créant les conditions de **parcours résidentiels** adaptés aux différents âges et situations de la vie ;
- offrir aux habitants les ressources leur permettant de **vieillir sereinement sur le territoire** dans l'environnement de vie qu'ils auront choisi (logement, équipements et services, environnement social et culturel, ...).

Une exigence de diversité de l'offre se dessine en arrière-plan commun à ces diverses questions. Elle induit très directement une approche collective des leviers liés aux politiques de l'habitat et une recherche des complémentarités entre les communes, dès lors que cet objectif de diversité ne peut que difficilement être atteint dans une seule et même commune, et que, par hypothèse, les communes sont appelées, pour servir la diversité de l'offre, à ne pas proposer toutes la même chose.

Bien évidemment, les communes ont pris conscience de ces phénomènes et ont cherché à répondre aux besoins qui se faisaient jour, en développant par exemple des produits locatifs ou en recentrant leur développement sur les cœurs des centralités. **Ces actions méritent aujourd'hui d'être mieux coordonnées dans le cadre de programmes d'actions portés en commun au sein d'une stratégie intercommunale clairement identifiée et d'une gestion optimisée des ressources foncières et financières. C'est ce que le PLUi et le Programme Local de l'Habitat (PLH) doivent permettre d'organiser.**

Il existe, en effet, un enjeu fort de diversification de l'offre de logements, afin de répondre de manière plus satisfaisante aux besoins de la population actuelle et à venir, et de favoriser ainsi les parcours résidentiels. Chaque ménage qui souhaite demeurer ou s'installer sur le territoire, doit pouvoir trouver, aux différentes étapes de sa vie, et quelquesoit sa composition (1 personne, 1 couple, une famille comportant 1 ou plusieurs enfants, ...), une solution qui corresponde à son attente. Tout en favorisant l'intégration des nouveaux arrivants dans leur diversité et une montée en gamme des produits logements, cette ambition ne doit pas perdre de vue les fondements du marché de l'habitat porté par une population ayant des ressources modestes et intermédiaires.

Il est aujourd'hui trop tôt pour dresser une liste précise des actions à mettre en œuvre pour améliorer l'offre existante. Cette identification fera l'objet de réflexions complémentaires dans le cadre du PLH, avec le soutien des partenaires de la communauté de communes. Il est néanmoins possible d'évoquer, à titre de réflexion sur les leviers envisageables, quelques cibles d'interventions potentielles :

- **L'élargissement progressif de l'offre locative** tenant compte de la structuration du territoire et de la proximité des équipements et des services. Cela concerne, en particulier, les logements locatifs sociaux ou privés conventionnés, principalement de petite et moyenne taille, aujourd'hui peu représentés et à même de répondre aux besoins :

- **des jeunes décohabitants** en situation de s'installer dans un premier logement. Ils recherchent de manière préférentielle un logement locatif de petite taille (T1, T2, voire T3 s'il s'agit d'un couple) dont le loyer est compatible avec leurs ressources. Il est important, dans la mesure où ils souhaitent s'implanter, notamment pour des raisons de travail sur place, de pouvoir leur proposer un logement qui corresponde à un premier ancrage local. Ces situations de décohabitation vont nécessairement se multiplier à l'avenir, avec le passage à l'âge adulte d'adolescents résidant aujourd'hui dans les familles implantées à la fin des années 1990.
- **des personnes âgées** qui cherchent à quitter un logement trop grand, à se rapprocher des équipements et services de santé, et à bénéficier d'un environnement animé, sans pour autant intégrer une structure dédiée. Dans ce cas, se pose, pour un nombre limité de logements, la question de l'adaptation (sommaire ou plus complète) au vieillissement et au handicap. Cette offre complémentaire, à évaluer et à calibrer de manière précise, s'articulerait avec le maillage de proximité relativement dense (258 lits pour 1000 habitants de 75 ans et plus en 2014 contre 188 en Maine-et-Loire et 127 en France) constitué par les dix structures d'hébergement actuelles (en tenant peut-être compte des besoins complémentaires en hébergement temporaire, d'urgence et d'accueil de jour). La bonne coordination des services conditionne le développement de ce type d'offre : SSIAD Val de Moine à Montfaucon-Montigné, CLIC du Pays des Mauges, équipe spécialisée Alzheimer à Cholet, gériatre à Torfou, portage de repas, maison de santé de Torfou (avec 5 médecins généralistes, un orthophoniste, un podologue et un dentiste), cabinet de médecine générale de Saint-Germain, services infirmiers...

- **des ménages ayant des ressources modestes et modérées**, qui peuvent, en tout cas à un certain stade de leur vie (difficultés professionnelles, séparation, ...), avoir recours à un logement locatif social pour être logés dans des conditions acceptables de confort, de charges et de loyer. A ce titre, il convient de rappeler que près des 2/3 des ménages de Moine et Sèvre sont potentiellement en capacité, compte tenu de leur revenu (inférieur aux plafonds), d'intégrer ce type de logement.

- **La diversification de l'offre de terrains à bâtir** permettant de proposer une gamme de produits différents en taille (avec des surfaces plus réduites) et en formes urbaines, bien intégrés dans le tissu, et s'adressant à des ménages aux profils variés (dont notamment les primo-accédants). Cela suppose d'anticiper le développement de ce type d'offre en recherchant les localisations les plus appropriées et en utilisant les outils fonciers. Cela peut nécessiter également une intervention publique intercommunale permettant, sous certaines conditions, de peser sur le prix de sortie des terrains et d'ouvrir plus largement ces produits aux primo-accédants. Cette préoccupation recouvre également la question de l'encadrement de la division parcellaire (Bimby). Les réflexions engagées au sein de la CC Moine et Sèvre ont montré qu'il existait un potentiel non négligeable de densification, au sein du tissu existant, et d'offre alternative aux opérations plus classiques de lotissement.

- **L'adaptation du parc de logements au vieillissement.** Comme au plan national, la proportion des personnes âgées de 80 ans et plus (5,3% de l'ensemble de la population dans la CC Moine et Sèvre) va nécessairement se renforcer dans les années à venir, compte tenu du vieillissement naturel des tranches plus jeunes. En France Métropolitaine, l'INSEE estime ainsi que la progression de cette catégorie, entre 2015 et 2025, sera 3 à 4 fois plus rapide que celle de l'ensemble de la population. Les personnes concernées désirent le plus souvent rester dans leur logement le plus longtemps possible, la question se pose de l'adaptation de ce parc à la perte de mobilité et au handicap. Certains travaux permettent ainsi de compenser les handicaps liés à l'âge, tels que la baisse de vue, de l'ouïe, ou la diminution des capacités physiques, par des aménagements spécifiques et par des adaptations de bon sens, à la fois à l'intérieur et à l'extérieur du logement (accessibilité). A côté d'autres partenaires, la CC Moine et Sèvre pourrait encourager ce type de réalisations (information, sensibilisation, aides aux travaux, ...). Comme nous l'avons vu précédemment, ces interventions sont fortement conditionnées par la présence d'un environnement d'équipements et de services, et par la possibilité de trouver, à proximité immédiate du logement, des espaces publics accueillants et sécurisés, qui permettent le maintien des relations sociales..

Les orientations possibles de la politique de l'habitat constituent un levier de très grande importance, car elles ont, de fait, une incidence de premier rang sur les autres facettes des politiques de l'urbanisme, auxquelles il convient de prêter une grande attention. A titre d'exemples :

- les typologies retenues de logements (taille, modes constructifs et espaces privatifs, incidences des attentes des occupants sur l'organisation des espaces communs et des mobilités au sein de la trame urbaine, notamment des mobilités douces et des liaisons avec les espaces publics, ...) influent fortement sur les besoins et donc, sur les options envisageables de réaménagement des bourgs et sur leurs incidences (par réhabilitation-amélioration de l'habitat associée à une réduction de la vacance, par densification et réorganisation de l'existant, par rénovation urbaine, ...), de même que sur leur desserte en services ;

- la gestion d'une offre adaptée aux besoins du vieillissement et inscrite dans une perspective de mixité intergénérationnelles, comporte fréquemment une dimension collective forte, dès lors qu'une partie de l'offre plus spécifique d'habitat adapté tend à se localiser de manière, certes, non exclusive, mais quand même privilégiée, dans un environnement plus dense en services spécialisés et généraux, c'est-à-dire en milieu plus urbain. Cette polarisation a des incidences potentielles non négligeables sur le fonctionnement des centralités concernées, notamment au regard de l'offre commerciale de proximité, de même que,

symétriquement, sur les logements libérés par les seniors dans les centralités moins attractives pour eux, fournissant ainsi à ces dernières un potentiel d'accueil supplémentaire de ménages plus jeunes, sans qu'elles doivent nécessairement construire de nouveaux logements, et consommer du foncier à cet effet ;

- selon l'existence et le contenu d'orientations mises en œuvre dans le cadre d'une politique de l'habitat, notamment autour des modes d'occupation des logements (locatif accession aidée, ...), les conséquences des opérations immobilières peuvent varier du tout au tout, du fait de l'incidence de ces opérations sur le coût du foncier et sur la diversité des flux résidentiels qui peuvent en résulter. Une attention particulière doit être portée au traitement de ces effets potentiels, particulièrement quand ils peuvent venir se juxtaposer avec des tendances plus ou moins spontanées à une certaine segmentation du territoire selon les revenus (notamment selon un axe est-ouest lié à la plus ou moins grande proximité du bassin nantais).

ANNEXES

ANNEXE 1**Organisation de la journée de concertation avec les partenaires institutionnels et privés
le 16 septembre 2015****Atelier 1 : Offre de logement et d'hébergement pour les jeunes, publics défavorisés, personnes âgées, gens du voyage**

- ☐ Présence ou non d'une offre d'hébergement sur le territoire pour les publics, jeunes, démunis, gens du voyage
- ☐ Existence d'associations qui interviennent sur le territoire et qui sont en charge de l'hébergement ou de l'accompagnement de ces catégories de population
- ☐ Difficultés particulières dans l'accès ou le maintien dans le logement des publics mentionnés
- ☐ Besoins éventuels et améliorations à apporter en matière d'offre sur le territoire de la CC
- ☐ Hébergement et le maintien dans le logement des personnes âgées : bilan des structures existantes, de l'offre de services, de l'adaptation du parc au vieillissement

Personnes présentes :

CCMS :	Jean-Louis MARTIN,	Vice-Président en charge de l'Urbanisme, Maire de Roussay
	Richard CESBRON,	Conseiller communautaire, membre du Comité de Pilotage Urbanisme, 1 ^{er} Adjoint au Maire de Torfou
	Gérard VIBERT,	Conseiller communautaire, membre du Comité de Pilotage Urbanisme, 1 ^{er} Adjoint au Maire de Saint-Macaire en Mauges
	Claire BAUBRY	Conseiller communautaire, membre du Comité de Pilotage Urbanisme, 1 ^{er} Adjoint au Maire de Roussay
	Isabelle LELANDAIS-LAURENT,	Chargée de Mission Urbanisme
DDT49	Pierrick LEHOUX,	Chef Unité de Planification
Pays des Mauges	Véronique DUBREUIL,	Chargée du SCoT
Département 49	Marie CLOAREC,	Service Logement et Développement social
	Pierre-Yves RENARD,	Directeur de Projet DGADSS
MDS Cholet	Estelle MARCHAND,	Assistante sociale, Antenne de St-Macaire
	Corinne SETIER,	Assistante sociale, Antenne de St-Macaire
ADMR	Nathalie MILLET,	Responsable Hébergement
	Maryvonne NOYER,	Bénévole
CS Indigo	Arnaud BREVET,	Directeur
	Françoise BLANCHARD,	Coordonnatrice AVS
	Mickaël LE GOFF,	Conseiller Mission locale
EHPAD	Emmanuelle SIMON,	Directrice actuelle du Clair Logis (Le Longeron)

	Denis JUDIC,	nouveau Directeur du Clair Logis (Le Longeron)
Hacienda	Claire HARPIN,	Responsable territoriale
Etude notariale	Hyacinthe SIMON,	Notaire
Bailleur social	G. GREGOIRE,	Responsable MLH, Agence Mauges, Maine et Loire Habitat
	Catherine CADE	Directrice du Développement, Sèvre Loire Habitat (SLH)

Atelier 2 : Production de logements publics et privés

- ☐ Modes opératoires utilisés (lotissements communaux et privés, ZAC), importance de la construction neuve en diffus
- ☐ Contraintes et difficultés pour la réalisation de programmes de logements (en matière d'urbanisme, de foncier,) en accession et locatif
- ☐ Mixité sociale dans les opérations
- ☐ Evolution de la demande et des besoins en accession et locatif
- ☐ Expériences en matière de développement durable

Personnes présentes :

CCMS :	Jean-Louis MARTIN,	Vice-Président en charge de l'Urbanisme, Maire de Roussay
	Richard CESBRON,	Conseiller communautaire, membre du Comité de Pilotage Urbanisme, 1 ^{er} Adjoint au Maire de Torfou
	Gérard VIBERT,	Conseiller communautaire, membre du Comité de Pilotage Urbanisme, 1 ^{er} Adjoint au Maire de Saint-Macaire en Mauges
	Claire BAUBRY	Conseiller communautaire, membre du Comité de Pilotage Urbanisme, 1 ^{er} Adjoint au Maire de Roussay
	Isabelle LELANDAIS-LAURENT,	Chargée de Mission Urbanisme
DDT49	Anne Vallée	
Pays des Mauges	Véronique DUBREUIL,	Chargée du SCoT
Département 49	Aline MARGOT	
	Géraldine GUYON,	
Etude notariale		Notaire
Bailleur social	G. GREGOIRE,	Responsable MLH, Agence Mauges, Maine et Loire Habitat
	Catherine CADE	Directrice du Développement, Sèvre Loire Habitat (SLH)
Agent immobilier	Y. GERNIGON	Agence Gernigon

Atelier 3 : Amélioration de l'habitat dans le parc public et dans le parc privé

- ☐ Importance, raisons et possibilités de résorption de la vacance des logements
- ☐ Situation du parc HLM et programme d'intervention en matière d'amélioration, de performances énergétiques et d'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie
- ☐ Bilan des interventions déjà menées dans le parc privé (OPAH, PIG, ...)
- ☐ Besoins et possibilités d'interventions complémentaires en matière d'amélioration du confort et des performances énergétiques, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, d'habitat indigne, ...

Personnes présentes :

CCMS :	Jean-Louis MARTIN,	Vice-Président en charge de l'Urbanisme, Maire de Roussay
	Richard CESBRON,	Conseiller communautaire, membre du Comité de Pilotage Urbanisme, 1 ^{er} Adjoint au Maire de Torfou
	Gérard VIBERT,	Conseiller communautaire, membre du Comité de Pilotage Urbanisme, 1 ^{er} Adjoint au Maire de Saint-Macaire en Mauges
	Claire BAUBRY	Conseiller communautaire, membre du Comité de Pilotage Urbanisme, 1 ^{er} Adjoint au Maire de Roussay
	Isabelle LELANDAIS-LAURENT,	Chargée de Mission Urbanisme
DDT49	Anne Vallée	
Pays des Mauges	Véronique DUBREUIL,	Chargée du SCoT
Département 49	Aline MARGOT	
	Géraldine GUYON,	
Etude notariale		Notaire
Bailleur social	G. GREGOIRE,	Responsable MLH, Agence Mauges, Maine et Loire Habitat
Agent immobilier	Yves GERNIGON	Agence Gernigon

ANNEXE 2

Tableaux de synthèse de l'approche sensible du développement communal en matière d'habitat

Question : La commune acquiert-elle du foncier et à quel moment ? Quel est la superficie du foncier appartenant à la commune destiné à des opérations d'habitat ? Quels sont les outils de maîtrise foncière, d'aménagement et de densification de l'habitat que la commune utilise ?

Figure 84 : Pratique des communes en matière d'acquisition de foncier (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

Pratiques en matière d'acquisition de foncier				Foncier appartenant à la commune en ha	Outils					
	Au moment de réaliser un lotissement	Régulièrement même si les projets ne sont pas clairement identifiés	Ce n'est pas nécessaire, les opérateurs et les particuliers s'en chargent		DPU	PVR	Taxe d'Aménagement	Secteurs de mixité	OAP	ZAC
Le Longeron	Oui	Oui		0	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Montfaucon Montigné		Oui		5	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Oui
La Renaudière	Oui			5,7	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non
Roussay	Oui	Non	Oui	1,2	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non
Saint André de la Marche	Oui	Oui		7,6	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Saint Crespin sur Moine	Oui	Oui		10	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Saint Germain sur Moine	Oui	Oui	Oui	friche GEP Derrière stade	Oui	Non	Oui	Non	Non	Oui
Saint Macaire en Mauges	Oui	Oui		5,3	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Tillières		Oui	Oui	0	Oui	Non	Non	Oui	Non	Non
Torfou	Oui			0,5	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non
Moine et Sèvre	8/10	7/10	3/10	Environ 40 ha	10/10	6/10	8/10	4/10	6/10	2/10

Question : Caractéristiques de la dernière opération d'habitat (ZAC, lotissement) réalisée et achevée ?

Figure 85 : Opérations d'habitat achevées récemment (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

	Opérations d'habitat achevées récemment
Le Longeron	Sèvre II, commune, 2008-2013 48 lots, 53 logements, 600 m ² moyen dont 6 logements sociaux
Montfaucon Montigné	ZAC Lévraderie II, commune, 2009-2013, 30 lots de 410 à 817 m ² (570 m ² moyen) à 52 €/m ² , Lotissement privé le Champ de Fleurs II (Ataraxia) : 43 lots vendus Lotissement privé Le Champ de Fleurs IIb (Biro) : 4 lots vendus, Champ de Fleurs IIc (Biro) : 1 lot (vendu), Champ de Fleurs IIId (Biro) : 1 lot vendu
La Renaudière	Lotiss. du Bordage, commune, 2005-2014/2015, 34 lots, 59 (tranche 1) à 61 €/m ² (tranche 2), 393 à 930 m ² (677 m ² moyen) reste 1 lot à vendre
Roussay	Les Grands Jardins, communal, 2006-2010, 17 lots en accession à 57 €/m ² et 4 logements locatifs sociaux
Saint André de la Marche	Lotiss. des Landes, commune, 2006-2010, 47 lots de 409 à 1105 m ² , 64€/m ² et 4 logts locatifs sociaux
Saint Crespin sur Moine	Soleil levant, communal, 2002 à 2008, 19 logts
Saint Germain sur Moine	Clairière II, privé et public, achevée en 2013, 32 logements dont 4 locatifs sociaux
Saint Macaire en Mauges	Garrot 5, communal : 09/2008 au 12/2008, 20 parcelles de 718 m ² moyen, 65,4 €/m ² TTC
Tillières	La Chapelière, privé, 2005-2006, 23 lots 518 à 1130 m ²
Torfou	Les Volières, communal, 2007-2011 15 lots de 547 à 919 m ² : 47€ TTC le m ² Les Grands Jardins, Maine et Loire Habitat, 2011-2013 13 locatifs sociaux et 2 locations-accessions

Question : Caractéristiques des opérations d'habitat (ZAC, lotissement) en cours de réalisation ?

Figure 86 : Opérations d'habitat en cours de réalisation (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

	Opérations en cours de réalisation
Le Longeron	Guichette, privé, 2009-fin 2015 ?, 11 réalisés, 1000 m ² moyen
Montfaucon Montigné	Lotiss. Grands Jardins, commune, 2015-2017 : 8 lots en accession sociale de 250 m ² et 8 locatifs sociaux ZAC Lévraderie III, commune, 2015-2017, à déterminer Champs de Fleurs II privé (Ataraxia) : reste 6 lots à vendre Champ de Fleurs IIIa privé (Biro) : il reste 1 lot à vendre sur 3. Lotissement privé Le Haut de Moine (Cantiteau) 12 logements de plain-pied
La Renaudière	
Roussay	Les Grands Jardins 2, communal, lancement étude 2011, 16 lots en accession entre 300 et 500 m ² (? €/m ²) et 4 logements locatifs sociaux. PA en attente d'un deuxième dépôt en instruction après modification du règlement du PLU.
Saint André de la Marche	Lotiss. de l'Etoile, commune, 2010-2016, 35 lots de 365 à 923 m ² , 81€/m ² et 8 logts locatifs sociaux Lotiss. de l'Epinay, commune, lancement en 2015, 101 logements en 3 tranches dont 15 locatifs sociaux
Saint Crespin sur Moine	Lotissement Fief Prieur phase 1.1, 2014 à 2016, 7 lots libres de 350-400 m ² à + de 100€/m ² Lotissement Fief Prieur phase 1.2, 2016 à 2019, 9 lots libres et 6 en accession sociale
Saint Germain sur Moine	Le Versant de l'Aiguefou II 1 ^{ère} phase, privé, lancement 2014, 17 logts GEP Taiga, privé, lancement 2014 SLH 4 logements - Impasse des Tisserands
Saint Macaire en Mauges	Garrot 6, communal, lancement sept 2011, 29 parcelles de 511 m ² moyen, 65,4 €/m ² TTC Garrot 7, communal + 3 lots privées, lancement mai 2012, 13 lots de 455 m ² , 80,8 €/m ² + 1 lot de 941 m ² pour 4 locatifs sociaux (total : 20 logts)
Tillières	« Le Hameau des Guilloires », 6 lots, Maître d'ouvrage : Jean-Claude BREAUD, 18, rue de Clisson 49230 TILLIERES - 6 lots (surface moyenne 580 m ²), En cours (4 lots) - Gaston Rolandeau, rue du Pont-Neuf, Tillières. Pas encore de demande de permis d'aménager.
Torfou	Les Chauvières, communal, 2012- ? 27 lots de 454 à 999 m ² : 45 à 54 € HT/m ²

Question : Caractéristiques des opérations d'habitat (ZAC, lotissement) dont le lancement est projeté dans les 6 ans ?

Figure 87 : Opérations d'habitat en projet (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

	Opérations en projet
Le Longeron	La Promenade, privé, lancement 2014, 19 lots 450 m ² moyen Logts sociaux ?
Montfaucon Montigné	Agrandissement du secteur des Grands Jardins ZAC de la Lévraderie IV
La Renaudière	Lotissement de l'Épinette, communal, lancement 2014-2015, 25 à 28 lots en 2 tranches, interrogation sur locatifs sociaux
Roussay	Lotissement privé rue du Vigneau (environ 3 lots)
Saint André de la Marche	Opération mixte de densification urbaine (commerces, professions médicales et habitat), lancement 2016, 18 logts dont 3 locatifs sociaux
Saint Crespin sur Moine	Lotissement Fief Prieur phase 2, lancement en 2019, programme non déterminé
Saint Germain sur Moine	Aiguefou II 2 ^{ème} phase Aiguefou II 3 ^{ème} phase GEP Choletaise
Saint Macaire en Mauges	Bruyères 4, communal + privé, lancement fin 2014, 80 lots de 250 à 550 m ² + 10 logts sociaux (total : 90 logts) Garrot 8, lotissement communal en projet
Tillières	Zone 1AU et 2AU du PLU
Torfou	Lotissement Le Pré des Sources, communal en 3 tranches, +/- 120 logts 1 ^{er} tranche 2 ^{ème} semestre 2016 120 lots de 350 à 600 m ² dont 18 locatifs sociaux de 6 à 350 m ²

Question : A partir du nombre total de logements construits en moyenne par an sur la commune (source : Ministère du Logement), pouvez-vous estimer le nombre réalisé de manière diffuse (c'est-à-dire, construction isolée sur un terrain situé en dehors des lotissements ou ZAC) en moyenne par an ?

Figure 88 : Nombre de logements mis en chantier entre 2007 et 2011 par an dont nombre et proportion approximative réalisés en diffus (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

	Total	Dont réalisé en diffus estimé par la commune	% estimé en diffus
Le Longeron	14	1	moins de 10%
Montfaucon Montigné	19	4 à 5	25%
La Renaudière	8	5	60%
Roussay	6	2 à 3	40%
Saint André de la Marche	21	6 à 7	32%
Saint Crespin sur Moine	6	2	20 à 30%
Saint Germain sur Moine	18	12	60 à 70%
Saint Macaire en Mauges	62	7	11%
Tillières	6	?	?
Torfou	11	3	20 à 30%

Question : Combien de logements locatifs la commune possède-t-elle en propre ? Quels sont-ils (ancien logement de fonction des instituteurs...) ? Sont-ils tous loués ? Sont-ils en bon état ou nécessitent-ils des travaux de réhabilitation ?

Figure 89 : Nombre de logements locatifs communaux (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

	Logements locatifs communaux
Le Longeron	aucun
Montfaucon Montigné	14 locatifs CCAS pour Personnes Agées, en bon état 7 logts gendarmerie Ancienne école à vendre
La Renaudière	1 logement (6 rue des Mauges)
Roussay	aucun
Saint André de la Marche	aucun
Saint Crespin sur Moine	1 logt loué en bon état (logt de fonction école) Presbytère dont l'isolation est à revoir (permanences médicales)
Saint Germain sur Moine	2 logts communaux
Saint Macaire en Mauges	2 logts communaux en bon état et loués
Tillières	aucun
Torfou	aucun

Question : Existe-t-il des éléments limitant le développement de l'habitat de manière importante ? Si oui, précisez lesquelles

Figure 90 : Liste des facteurs limitant le développement de la commune (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

Facteurs limitant le développement de la commune							
	Zone naturelle protégée	Monument historique	Capacité de la station d'épuration	Concurrence avec activité agricole	Ressources limitées	Eloignement des pôles et insuffisance des transports collectifs	Niveau d'équipement de la commune
Le Longeron	Oui					Oui	
Montfaucon Montigné	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
La Renaudière			Oui			Oui	Oui
Roussay			Oui (en cours)				
Saint André de la Marche				Oui			
Saint Crespin sur Moine	Oui			Oui, AOC	Oui	Oui	
Saint Germain sur Moine	Oui Vallée de l'Aigrefou	Oui à proximité de Montfaucon	Voir SIVM	Non	Non	Non	Non
Saint Macaire en Mauges	Non	Non	9 000 équivalents/habitants	Modérément	Non	Non	Non
Tillières			Oui			Oui	Oui
Torfou	Oui			Oui			Oui

Question : Quel est le nombre de logements que vous considérez comme dégradés, voire vétustes ? Sont-ils habités ? Existe-t-il des bâtiments publics ou des bâtiments agricoles qui pourraient être transformés en logements ? Si oui, combien ?

Figure 91 : Présence de logements dégradés et de bâtiments pouvant être transformés en logements(Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

	Logements dégradés	Bâtiments pouvant être transformés en logements
Le Longeron	Aucun	2 ou 3 granges
Montfaucon Montigné	Une vingtaine, quelques-unes habitées	2 bâtiments privés (école et service local) 3 à 4 granges anciennes à rénover
La Renaudière	1 maison à la Limouzinière habitée	Oui une quarantaine de bâtiments agricoles pouvant changer d'affectation (PLU actuel) et bâtiments publics liés au réaménagement du centre-bourg
Roussay	1 habitation occupée rue du Centre + 1 rue de Bel Air	Sans objet
Saint André de la Marche	5 logts inoccupés	8 granges identifiées au P.L.U. et autorisées à changer d'affectation situées à : la Caltière, la Cerclaie, le Pas d'Agré, la Bachelière.
Saint Crespin sur Moine	5 ou 6 logts dégradés dont 1 occupé Ancienne cité minière entretenue par Maine-et-Loire Habitat	1 activité agricole en plein centre-bourg
Saint Germain sur Moine	Très peu	Emprise de GEP La Choletaise (propriété de la CCMS) Certains villages dont les bâtiments ne servent plus à l'agriculture.
Saint Macaire en Mauges	Aucun	7 bâtiments agricoles
Tillières	Pas d'inventaire précis. Réhabilitations au fil de l'eau	Oui, 10 bâtiments agricoles autorisés à changer de destination dans le PLU
Torfou	Inventaire à faire	A étudier

Question : Comment a évolué ces dernières années la demande en terrain à bâtir, en maisons à acheter, logements à louer (en baisse, stable, en augmentation) ?

Figure 92 : Evolution de la demande en terrains à bâtir, maisons à acheter et logements à louer(Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

Evolution de la demande			
	Terrains bâtir	Maisons à acheter	Logements à louer
Le Longeron	Stable		Baisse
Montfaucon Montigné	Baisse	Baisse	Maisons : stable Appart. : baisse <i>Demande de logement avec garage et/ou petit terrain</i>
La Renaudière	Stable		
Roussay	Baisse	Baisse	Stable
Saint André de la Marche	Baisse	Baisse	Stable
Saint Crespin sur Moine	Baisse	Hausse	Hausse
Saint Germain sur Moine	Baisse	Stable	
Saint Macaire en Mauges	Stable	Stable	Stable
Tillières	Stable		
Torfou	Stable		

Question : En matière de commerces, services et équipements : quelles sont les évolutions majeures qui ont modifiées l'attractivité de la commune depuis 5 ans ?

Figure 93 : Evolution majeures en matière de commerces, services et équipements (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

	Evolutions majeures : commerces, services et équipements
Le Longeron	Création de la Maison de Santé à Torfou Disparition du bureau de tabacs
Montfaucon Montigné	Augmentation des enfants inscrits à l'école publique et à la cantine → réduction de la capacité d'accueil
La Renaudière	Fermeture du café
Roussay	Reprise de la supérette par Intermarché Maintien de l'agence postale Déménagement de la société BIOTTEAU et de son magasin à TORFOU
Saint André de la Marche	Transfert des commerces de centre-bourg vers la périphérie (zones d'activités) : supérette, pharmacie...
Saint Crespin sur Moine	<u>Positif</u> : nouvelle salle, aménagement espace des Arres (CB) et aire de jeunes enfants, réouverture du café-tabac, reprise de la supérette par un couple dynamique, création de deux logements d'hébergement temporaire au niveau de la MARPA + pôle santé paramédical <u>Négatif</u> : départ de la fleuriste, du médecin et de la dentiste
Saint Germain sur Moine	Fermeture de la supérette
Saint Macaire en Mauges	Locaux commerciaux vacants en centre-ville.
Tillières	Construction d'une nouvelle pharmacie à la base d'un nouveau centre-bourg commercial. Renforcement d'un pôle santé qui a favorisé l'installation d'un service Kiné. Aménagement de l'espace « Bosquet » qui préfigure une nouvelle place de village, lieu de rencontre près des principaux services de la commune (commerces, services, santé, bibliothèque)
Torfou	Création d'un cabinet médical

Question : En matière de commerces, services et équipements, quels sont les projets majeurs qui vont modifier l'attractivité de la commune dans les 5 ans à venir ?

Figure 94 : Projets qui vont modifier l'attractivité de la commune dans les prochaines années (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

	Projets qui vont modifier l'attractivité de la commune dans les prochaines années
Le Longeron	Aménagement et restructuration du centre-bourg
Montfaucon Montigné	Risque de dévitalisation des CB anciens au profit du Pont de Moine (facilité d'accès, lieu de passage) ce qui va entraîner un besoin de stationnement supplémentaire à moyen terme.
La Renaudière	
Roussay	Sans objet
Saint André de la Marche	Regroupement de commerces et professions médicales sur un pôle mixte (commerces et habitat) et regroupement des services scolaires et périscolaires à proximité
Saint Crespin sur Moine	Création de nouveaux logts, du restaurant scolaire + périscolaire à proximité école. Agrandissement école privée avec regroupement sur un seul site. Déplacement bibliothèque et rénovation de la Maison du Mineur et des Energies + parcours extérieur dans la commune. Projet boulangerie (entrée bourg)
Saint Germain sur Moine	Réaménagement du centre bourg (GEP) et nouvelle supérette
Saint Macaire en Mauges	Acquisition par la commune des locaux commerciaux vacants de centre-ville pour les louer ensuite à de nouveaux commerçants intéressés par une installation, afin de préserver le commerce de centre-ville.
Tillières	La construction d'un nouveau « bar tabac presse point poste ». L'aménagement d'un sentier pédestre le long du ruisseau de la Braudière (à prolonger pour faire un tour de l'agglomération en passant par la rue du Moulin. Le maintien d'un pôle santé lors du départ du médecin fondateur du service actuel. Question du devenir de « la maison Loiret » (grande maison en cœur de bourg) ?
Torfou	Développement de l'offre ferroviaire Aménagement de la rue nationale pour faciliter les liaisons douces et permettre l'attractivité et le développement des services (4500 passages/jour)

Question : Quels seraient selon vous les actions qu'il serait intéressant de mener dans le cadre du Programme Local de l'Habitat du PLUi parmi les thèmes suivants ?

Figure 95 : Attentes des communes par rapport à la mise en place d'une stratégie habitat – 1^{er} tableau (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

Attentes de la commune par rapport à la mise en place d'une stratégie habitat				
	Infos règlement et conseils réalisation des projets	Aide acquisition foncier	Récupération logements vacants	Amélioration parc privé ou public
Le Longeron	Oui		Oui	Oui
Montfaucon Montigné	Oui à la population Oui, projets d'ensemble et d'habitat	Oui		Performance énergétique
La Renaudière	Oui	Oui		
Roussay	Oui	Oui	Oui	Oui
Saint André de la Marche	Oui pour le conseil	Oui		Oui
Saint Crespin sur Moine	Oui pour le conseil	Oui, très favorable	Oui	Oui
Saint Germain sur Moine	Oui infos lois et réglementation	Oui	Oui	Oui
Saint Macaire en Mauges	Oui	Oui	Oui	Oui
Tillières	Oui	Oui	Oui	Oui
Torfou	Oui		Oui, rue des Provinces à étudier	

Figure 96 : Attentes des communes par rapport à la mise en place d'une stratégie habitat – 2^{ème} tableau (Source : questionnaire adressé aux communes / Traitement GTC)

Attentes par rapport à la mise en place d'une stratégie habitat				
	Adaptation parc vieillissement et suivi des projets	Accession sociale	Offre locatifs privés et publics	Besoins spécifiques : public concerné
Le Longeron	Oui	Avec bailleur social		Personnes âgées
Montfaucon Montigné	Conseil à la population	Oui	En cours Adaptation des immeubles existants ?	Personnes âgées, en cours en centre-bourg Handicapés, un projet privé sur terrain réservé (Le Haut de Moine- 12 lots)
La Renaudière	Accompagnement des PA avec limites	Oui		?
Roussay	Oui	Oui	Non	Non
Saint André de la Marche	Oui	Oui	Oui	Apprentis, jeunes, familles avec enfants, défavorisés, PA et handicapées, + familles monoparentales
Saint Crespin sur Moine	Oui	Oui. Portage du foncier	Oui, soutien dans les démarches auprès des opérateurs privés et publics	Saisonniers (ponctuel), jeunes, familles avec enfants, défavorisés, Personnes âgées et handicapées (ponctuel)
Saint Germain sur Moine	Oui	Oui	Oui	Pouvoir garder les jeunes sur la commune avec des loyers raisonnables
Saint Macaire en Mauges	Oui	Oui	Oui	Soutien au commerce de centre-ville.
Tillières	Oui		Oui pour l'offre privée	Personnes âgées, projet de 4-5 logements en CB
Torfou		En cours PSLA	Existe pour jeunes (privés) et défavorisés (HLM)	Personnes âgées en lien avec maison de retraite

EQUIPE D'ETUDE



Espace *plan&terre*
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

