



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE MAUGES COMMUNAUTE



BILAN FINAL



**MAUGES
COMMUNAUTE**

“



Depuis 2019, Mauges Communauté porte avec détermination une politique de l'habitat ambitieuse, pragmatique et pleinement ancrée dans les réalités de notre territoire. Forte de l'engagement de ses six communes réunies autour d'un projet partagé, notre collectivité a su impulser une dynamique collective capable de répondre aux nombreux défis qui s'imposent à nous.

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 a ainsi permis de déployer des actions concrètes et structurantes : requalification du parc de logements privés, revitalisation des centres-bourgs, création de la Maison de l'Habitat qui a déjà accompagné plus de 18 000 habitants ou encore développement du logement locatif public. Autant de réalisations qui témoignent d'un engagement constant au service des habitants d'aujourd'hui et de demain.

Ce bilan reflète une volonté collective forte : proposer une offre de logements accessible, durable et adaptée aux besoins de notre population. Il constitue également un socle solide pour poursuivre et amplifier notre action, dans un contexte marqué par les enjeux majeurs de la transition écologique et sociétale.

Je vous invite à découvrir ce bilan très positif, fruit de six années de travail et d'une mobilisation exemplaire de l'ensemble des acteurs du territoire. Il contribue à faire des Mauges un territoire attractif, solidaire et résolument tourné vers l'avenir.

”

Didier Huchon, président de Mauges Communauté

“

Le premier Programme Local de l'Habitat de Mauges Communauté a été un formidable chantier collectif, mené avec l'engagement des six communes, des partenaires locaux et de tous les acteurs de l'habitat.

Au fil des six années, ce travail a permis de structurer une ingénierie locale solide, favorisant l'émergence de solutions concrètes et adaptées aux besoins du territoire, tout en renforçant l'accompagnement des habitants via des dispositifs comme la Maison de l'Habitat, ouverte en 2022.

Ces avancées illustrent la force de notre collaboration et notre capacité à transformer les besoins du territoire en actions concrètes, avec des résultats tangibles pour les habitants et les communes.

Ce bilan est à la fois une reconnaissance du travail accompli et un appel à poursuivre nos efforts, avec toujours plus d'innovation et de partenariat, pour bâtir un habitat adapté aux besoins de tous, à chaque étape de la vie.



Richard Cesbron, vice-président en charge de l'habitat

”

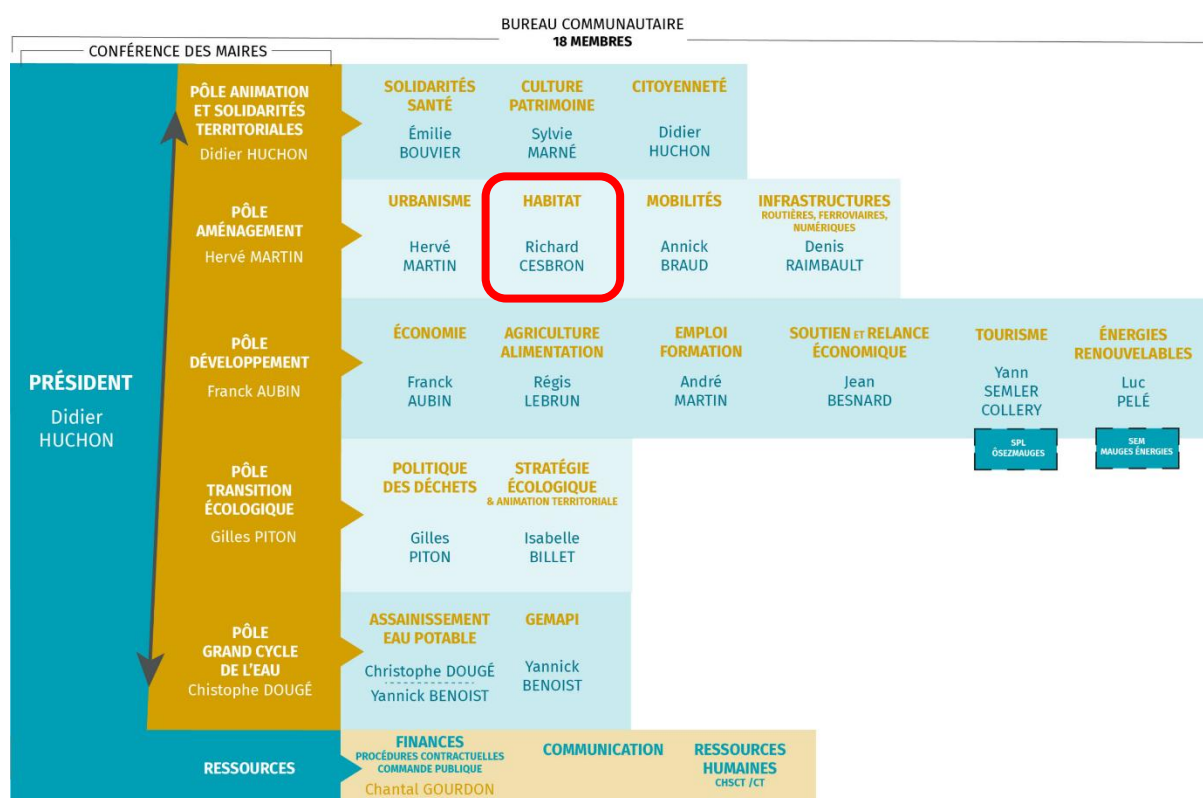
Sommaire

Introduction.....	3
Rappel réglementaire des modalités de bilan d'un PLH.....	4
Rappel de l'avis de l'Etat concernant le bilan à mi-parcours du PLH 2019-2025 de Mauges Communauté.....	4
Information sur le bilan définitif du PLH 2019-2025 de Mauges Communauté	5
L'animation	6
ACTION 1 CREER UNE PLATEFORME DE L'HABITAT POUR LA COMMUNICATION, L'INFORMATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES.....	7
ACTION 2 ORGANISER DES FORUMS DE L'HABITAT	9
La revitalisation pour une mixité sociale réussie	11
ACTION 3 VENIR EN SUPPORT DES COMMUNES ŒUVRANT DANS LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS.....	12
ACTION 4 ACCOMPAGNER LES PROJETS D'HABITAT INNOVANTS ET/OU INTERGENERATIONNELS.....	13
Le parc privé	15
ACTION 5 APPORTER UNE AIDE COMPLEMENTAIRE AUX DISPOSITIFS DE RENOVATION ET D'ADAPTATION DU PARC PRIVE	16
ACTION 6 SORTIR LES LOGEMENTS DE LA VACANCE	19
ACTION 7 DONNER UN COUP DE POUCE AUX PRIMO-ACCEDANTS	21
Le parc public	23
ACTION 8 DYNAMISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	24
Les publics spécifiques	26
ACTION 9 AIDER A LA CONSTRUCTION ET AU FINANCEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE POUR DES LOGEMENTS ADAPTES AUX PERSONNES AGEES ET/OU EN SITUATION D'HANDICAP	27
ACTION 10 APPORTER LES SOLUTIONS ADEQUATES POUR LES JEUNES	29
ACTION 11 CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ET LA GESTION DES LOGEMENTS D'URGENCE	31
ACTION 12 REpondre AUX ORIENTATIONS DU SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET DE L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE	32
La gouvernance	33
ACTION 13 ASSURER LES DISPOSITIFS D'OBSERVATION ET DE SUIVI PARTENARIAL DU PLH	34
ACTION 14 SENSIBILISER LES ELUS ET LES TECHNICIENS AUX DEMARCHES INNOVANTES.....	36
ACTIONS 15 ET 16 ELABORATION ET MISE EN PLACE DES INSTANCES ET DISPOSITIFS RELATIFS A LA REFORME DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX.....	38
Action 17 CONSTITUER UNE STRATEGIE FONCIERE.....	40
Bilan des objectifs de production de logements	41
Bilan financier des actions	44
Annexe.....	46

Introduction

La politique de l'habitat de Mauges Communauté a été construite entre 2018 et 2019. Les réflexions collaboratives engagées à cette occasion ont permis à la collectivité d'adopter son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) le 20 novembre 2019 par la délibération n° C2019-11-20-07 du Conseil Communautaire. Ce document définit la stratégie de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Les élus l'ont souhaité ambitieux, partenarial et moteur de solutions pour répondre aux réalités observées sur le territoire des Mauges.

Dans le cadre du mandat 2020-2026, le Conseil Communautaire a approuvé l'organisation institutionnelle de Mauges Communauté par délibération n° C2020-06-03-02, le 3 juin 2020. Il a été décidé, entre autres, la création de cinq pôles thématiques, parmi lesquels se trouve le pôle aménagement, et la création de onze commissions communautaires permanentes. Le pôle aménagement comprend une Commission Habitat et un Vice-président en charge de l'habitat. Les membres de la Commission Habitat ont été élu par délibération n° C2020-09-09-03 du Conseil communautaire, le 9 septembre 2020. La Commission Habitat est composée de trois sièges par commune, en additionnant les élus du collège communautaire et ceux du collège municipal, ainsi que du Vice-président en charge de l'habitat et d'un conseiller communautaire issu de la minorité.



Afin de statuer sur toutes les demandes d'aides communautaires parvenues à Mauges Communauté et directement en lien avec la mise en œuvre opérationnelle du Programme Local de l'Habitat (PLH), un Comité Local d'Attribution des aides communautaires (CLA) au titre de la politique de l'habitat a été créé par délibération n° C2020-10-21-07 du Conseil communautaire de Mauges Communauté, le 21 octobre 2020. Le Comité local d'attribution des aides communautaires est composé du Vice-Président en charge de l'Habitat, d'un élu par commune issu de la Commission Habitat, d'un élu membre de la Commission Habitat et issu de la minorité, ainsi que de 7 élus suppléants.

Parallèlement à ces instances décisionnaires, différents règlements d'attribution des aides communautaires en lien avec la politique de l'habitat ont été définis pour mettre en œuvre de façon opérationnelle les différentes actions du PLH au cours de la période 2020-2025. Certains d'entre eux ont été mis à jour au cours de la période de mise en œuvre du PLH afin qu'ils correspondent au mieux à la réalité du territoire et de ses besoins.

La politique de l'habitat a été mise en place en transversalité avec les autres politiques publiques. La thématique de l'habitat est étroitement liée à l'aménagement urbain, l'urbanisme, le patrimoine, la mobilité, la transition écologique, mais également aux politiques sociales.

Le territoire de Mauges Communauté fonctionne comme un bloc local dans l'élaboration et la mise en place des projets. La communauté d'agglomération et les communes ont fait preuve d'une forte collaboration, ce qui constitue l'identité des Mauges.

Rappel réglementaire des modalités de bilan d'un PLH

Les modalités de bilan d'un Programme Local de l'Habitat sont définies par l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

« L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1. »

Rappel de l'avis de l'Etat concernant le bilan à mi-parcours du PLH 2019-2025 de Mauges Communauté

Le bureau du CR2H, réuni le 29 juin 2023, a émis un avis favorable sur le bilan à mi-parcours du PLH 2019-2025 de Mauges Communauté, en mettant en évidence les éléments de qualité suivants :

- La mise en place et les résultats de la Maison de l'Habitat pour informer et accompagner les ménages ;
- Les moyens humains et financiers pour mettre en œuvre cette politique publique de l'habitat ;
- Les actions menées en faveur de la rénovation du parc privé, et en faveur du développement du parc public ;
- Les actions développées sur des projets innovants.

Les points suivants ont également été soulignés par le bureau du CR2H, et devront faire l'objet d'actions sur la seconde moitié de ce PLH, et lors de son bilan :

- Continuer le travail engagé sur la remise sur le marché de logements vacants ;
- Répondre aux orientations du SDAHGDV, notamment en ce qui concerne les aires d'accueil ;
- Mettre en œuvre une stratégie foncière complémentaire au PLH, prenant en compte la loi n°2021-1104 dite « Climat et Résilience » ;
- Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier au titre du décret n°2022-1309.

Information sur le bilan définitif du PLH 2019-2025 de Mauges Communauté

Les données chiffrées du présent rapport de bilan du PLH 2019-2025 de la communauté d'agglomération Mauges Communauté sont arrêtées au 19 novembre 2025.



©Mauges Communauté

L'animation

Action 1 : Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages

Action 2 : Organiser des forums de l'habitat

ACTION 1 CREER UNE PLATEFORME DE L'HABITAT POUR LA COMMUNICATION, L'INFORMATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES

Rappel des objectifs

- ❖ Conseiller les ménages dans leurs travaux de rénovation et d'adaptation.
- ❖ Créer des outils pédagogiques pour favoriser la dynamique de rénovation.
- ❖ Favoriser une synergie des partenaires pour conseiller les ménages dans leur projet d'habitat.
- ❖ Favoriser les liens entre les porteurs de projet et les professionnels de l'habitat.
- ❖ Contribuer à la revitalisation des centres-bourgs.
- ❖ Faire un suivi des ménages dans la réalisation de leur projet de rénovation.
- ❖ Informer, communiquer et sensibiliser le public sur les outils et les aides mobilisables.
- ❖ Œuvrer en synergie avec la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
Etude pour la mise en place de la Maison de l'Habitat	Septembre 2020 à décembre 2021
Date d'ouverture de la Maison de l'Habitat	03/01/2022
Moyens humains mobilisés	2 ETP depuis janvier 2022 puis 0,5 ETP supplémentaire depuis janvier 2024
Moyens financiers mobilisés	Environ 200 000 €/an incluant les moyens humains
Nombre de ménages accueillis et conseillés par la Maison de l'Habitat et son partenaire Alisée	Près de 18 000 contacts depuis janvier 2022
Nombre d'actions de dynamique territoriale menée (auprès des pros du bâtiment, de l'immobilier...)	112 actions depuis janvier 2022

Actions menées

- ❖ L'étude de préfiguration pour la création d'une Maison de l'Habitat.
- ❖ Le recrutement du personnel d'accueil de la Maison de l'Habitat (2,5 ETP).
- ❖ La mise en place de permanences des acteurs de l'habitat (ADIL, ALISEE, ALTER, SOLIHA, ABF).
- ❖ La communication sur la Maison de l'Habitat auprès des partenaires et des habitants.
- ❖ La mobilisation des professionnels du bâtiment (réunions avec la CAPEB, FFB, les artisans...), des banques locales, des courtiers et des notaires.
- ❖ Le conseil et l'accompagnement des ménages dans leurs projets de travaux de rénovation et d'adaptation.
- ❖ L'information des ménages de manière personnalisée sur les dispositifs existants et les aides mobilisables.
- ❖ Le suivi des ménages dans la réalisation de leur projet de rénovation.
- ❖ Le partenariat avec les opérateurs chargés du suivi-animation de l'OPAH et OPAH-RU
- ❖ L'élargissement progressif des missions de la Maison de l'Habitat (accession, location, logement social...)
- ❖ La signature de la convention SARE puis de la convention Pacte Territorial France Rénov' comme cadres de contractualisation avec l'Etat visant à financer en partie les actions portées par la Maison de l'Habitat.



Actions non réalisées

Sans objet.

📅 Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude de préfiguration de la Maison de l'Habitat	☑	☑				
Mise en place de la Maison de l'habitat		☑	☑			
Renforcement de l'offre de services proposée par la Maison de l'Habitat				☑	☑	☑



ACTION 2 ORGANISER DES FORUMS DE L'HABITAT

🎯 Rappel des objectifs

- ❖ Créer une synergie des acteurs (collectivités, professionnels, financeurs) pour l'émergence d'initiatives privées pour l'habitat.
- ❖ Informer et conseiller les particuliers sur les financements existants pour l'éco-rénovation, l'adaptation et la sortie de la vacance des logements.

📊 Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus	
La réalisation de trois forums de l'habitat.	Changer d'Ère 2023 : « Les Mauges en 2050 »	TEPOS 2025 : « Les Mauges, territoire à énergie positive »
Objet, raisons de la venue, conseils reçus.	Inviter les participants à imaginer les évolutions du territoire en termes d'habitat, d'aménagement et de mobilité à l'horizon 2050.	Partager des idées, réflexions et expériences innovantes, mises en œuvre ou en projet, en faveur de la transition écologique.
Le nombre et le type de ménages / partenaires ayant participé à l'évènement.	Plus de 1 000 participants : professionnels du territoire, élus et grand public.	650 participants : élus, partenaires et collectivités de toute la France.

📅 Actions menées

- ❖ Le 1er forum de l'habitat devait être programmé en 2020. La crise sanitaire liée à la Covid-19 n'a pas permis de l'organiser. Le report en 2021 n'a pas été possible pour les mêmes raisons.
- ❖ L'édition 2023 de l'évènement Changer d'Ère a traité du sujet suivant : « Les Mauges en 2050 ». Les thématiques de l'aménagement, de l'habitat et de la mobilité y ont été abordées. Changer d'Ère est organisé annuellement depuis plusieurs années par la communauté d'agglomération Mauges Communauté aux côtés de ses communes membres et de différents partenaires. Ludique et festif, l'évènement vise à sensibiliser les participants aux enjeux de transition écologique et énergétique. L'édition des 17 et 18 novembre 2023 s'est déroulée sur le site « Les Jardins de l'Anjou », à La Pommeraye (Mauges-sur-Loire). Le premier jour s'est adressé aux professionnels et aux élus, et le second jour proposé était à destination du grand public. L'objectif de cette édition était d'inviter les participants à se projeter à l'horizon 2050 et à imaginer les évolutions du territoire en termes d'habitat, d'aménagement et de mobilité. Plus de 1 000 participants ont répondu présent à l'évènement sur ces deux journées.
- ❖ Le territoire des Mauges a eu l'honneur d'organiser l'édition 2025 de l'évènement TEPOS (Territoire à Énergie Positive) qui regroupe chaque année un réseau national d'acteurs œuvrant en faveur de la transition énergétique. Du 24 au 26 septembre 2025, Mauges Communauté a proposé des conférences, ateliers



et visites de territoire aux 650 participants composés d'élus, partenaires et agents de collectivités venus de toute la France. Ces journées ont permis l'échange et le partage d'idées, de réflexions et d'expériences innovantes en faveur de la transition écologique, liées pour certaines à l'habitat ou des sujets transversaux tels que la mobilité, l'aménagement, le photovoltaïque, etc.

Actions non réalisées

Sans objet.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réunions de préparation			☑		☑	
Événement « Changer d'Ère »				☑		
Événement « TEPOS »						☑



©Mauges Communauté

La revitalisation pour une mixité sociale réussie

Action 3 : Aider les communes pour leur projet d'habitat dans un processus global de revitalisation

Action 4 : Accompagner les projets d'habitat innovants intergénérationnels

ACTION 3 VENIR EN SUPPORT DES COMMUNES ŒUVRANT DANS LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

🕒 Rappel des objectifs

- ❖ Coopérer avec les communes sur des projets phares et complexes de revitalisation des centres-bourgs.
- ❖ Apporter des moyens complémentaires dans la mise en œuvre des projets de revitalisation/renouvellement complexes.
- ❖ Renforcer les lieux de centralités en tant que lieu de vie et d'accueil des ménages.

📊 Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
Le nombre de projets d'ensemble financé par Mauges Communauté.	Plusieurs réflexions / projets sont en cours à l'échelle des communes concernant la revitalisation de leurs centres-bourgs.
L'adéquation entre les caractéristiques du projet communal et les objectifs du PLH.	

📋 Actions menées

- ❖ Le règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien aux projets de revitalisation des centres bourgs a été approuvé par délibération n°C2021-10-20-05 du 20 octobre 2021.
- ❖ Un budget de 485 000 € par commune était réservé dans le cadre de cette action mais aucune aide n'a été sollicitée. En effet, la réorganisation du territoire sous la forme de communes nouvelles fait que les communes peuvent elles-mêmes porter leurs projets de revitalisation dans les centres-bourgs. Elles ont la possibilité de mobiliser des crédits par d'autres moyens tels que le fonds friche, des fonds européens, le programme Petites Villes de Demain pour Mauges-sur-Loire, et au travers des dispositifs d'OPAH-RU pour ce qui concerne Beaupréau-en-Mauges et Chemillé-en-Anjou.
- ❖ Parmi les opérations de revitalisation des centres-bourgs du territoire, on retrouve par exemple la requalification de la Place de la Fevrière, à Saint-Florent-le-Vieil (Mauges-sur-Loire) ou encore la revitalisation du centre-bourg de Chemillé (Chemillé-en-Anjou). Ces opérations, qui représentent respectivement un coût de travaux de 1,7 million d'euros et 1,5 million d'euros, vont bénéficier d'une subvention à hauteur de 569 843 € chacune dans le cadre de l'axe « Une région plus proche des citoyens » du programme européen d'Investissement Territorial Intégré (ITI).
- ❖ La commune de Mauges-sur-Loire et Mauges Communauté font partie des signataires de la convention-cadre Petites Villes de Demain valant convention d'ORT. Cette dernière a été étendue à la commune de Chemillé-en-Anjou (Chemillé et Valanjou) en 2024.

N.B. : L'absence de mobilisation des crédits par les communes depuis l'approbation du PLH amène les élus à décider de la suppression de la présente action. Aussi, les 2 910 000 € affectés à cette action seront redirigés vers d'autres actions du PLH afin d'augmenter les crédits dédiés (actions n°5 et n°8 du PLH notamment).

📅 Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Définition du règlement d'aide	☑	☑		Suppression de l'action		
Définition des projets communaux		☑	☑			
Fléchage du financement						
Versement des financements						

ACTION 4 ACCOMPAGNER LES PROJETS D'HABITAT INNOVANTS ET/OU INTERGENERATIONNELS

Rappel des objectifs

- ❖ Permettre l'émergence d'habitats innovants, durables et mixtes.
- ❖ Capturer les forces vives des porteurs de projets (bailleurs sociaux, associations...) pour faire émerger de nouveaux projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels.
- ❖ Accompagner l'émergence de 4 projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus		
Cahier des charges de l'appel à projet	Règlement d'attribution des aides approuvé en mars 2021.		
Projets financés	Voisin'âges	Habit'âge	AAHMA-Colibris des Mauges
Localisation	Sèvremoine (Saint-Macaire-en-Mauges)	Montrevault-sur-Evre (La Boissière-sur-Evre)	Chemillé (Chemillé-en-Anjou)
Nombre de logements	10 logements	4 logements	32 logements (dont 3 gérés par l'association)
Caractéristiques	Projet d'habitat participatif porté par un collectif d'habitants dont l'objectif est de voir cohabiter des voisins bienveillants et solidaires.	Achat de bâti dégradé en cœur de bourg pour y développer des logements pour personnes âgées avec une dimension partenariale et d'entraide.	Projet d'habitat partagé, inclusif et intergénérationnel en cœur de bourg à destination d'un public varié et avec plusieurs typologies d'habitat
Coût du projet	2 348 000 €	761 000 €	1 950 000 €
Soutien de Mauges Communauté	40 000 € notifiés le 20/10/2021	40 000 € notifiés le 15/12/2021	40 000 € notifiés le 17/09/2025

Actions menées

- ❖ Le règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien des projets d'habitat innovant et/ou intergénérationnels a été approuvé par délibération n°C2021-03-17-10 du 17/03/2021.
- ❖ Cette action suscite un vif intérêt puisque quatre dossiers ont été adressés à Mauges Communauté. Les auditions sont réalisées par le Comité Local d'Attribution des Aides, composé d'élus de chaque commune de Mauges Communauté. Trois dossiers ont obtenu une suite favorable (Voisin'âges, Habit'âge, AAHMA-Colibris des Mauges). Le dernier dossier a obtenu un avis défavorable (colocation seniors à Torfou) car il s'agissait de la création de chambres et non de logements. Ce projet sera tout de même concrétisé sans le soutien de Mauges Communauté.

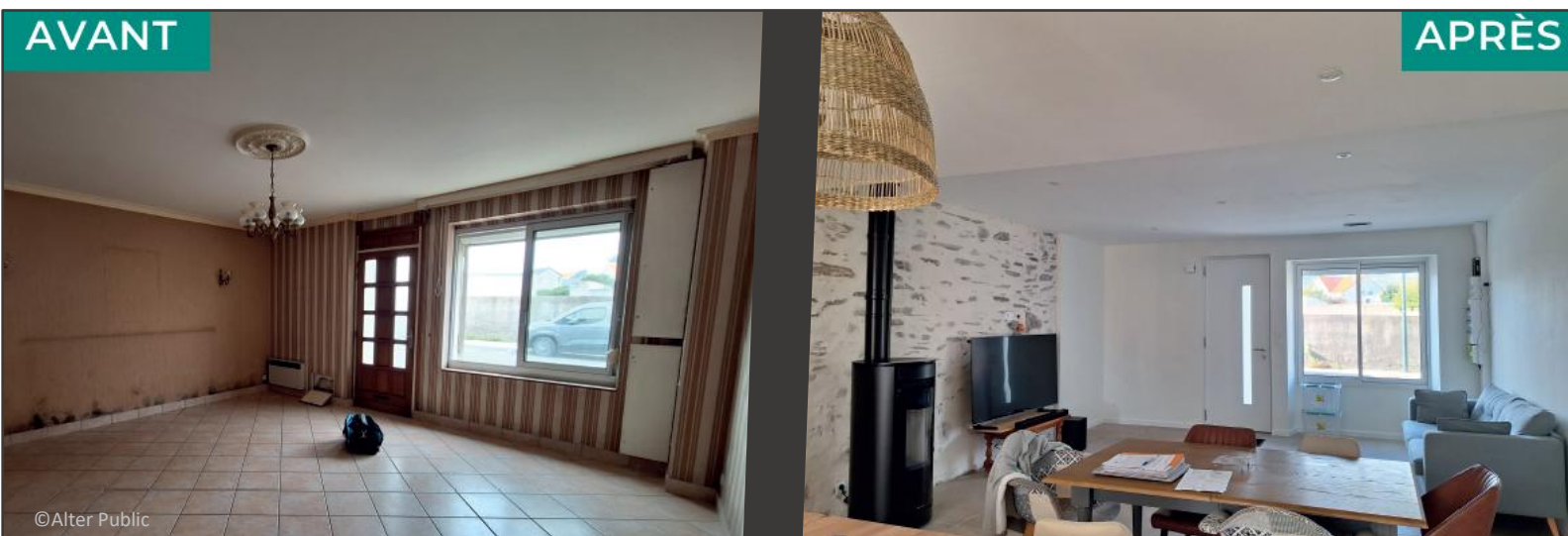
Actions non réalisées

Sans objet.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cahier des charges	☑	☑				
Financement des projets		☑	☑	☑	☑	☑





Le parc privé

Action 5 : Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé

Action 6 : Sortir les logements de la vacance

Action 7 : Donner un coup de pouce aux primo-accédants

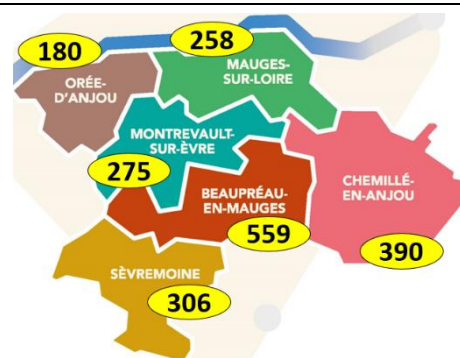
ACTION 5 APPORTER UNE AIDE COMPLEMENTAIRE AUX DISPOSITIFS DE RENOVATION ET D'ADAPTATION DU PARC PRIVE

🔄 Rappel des objectifs

- ❖ Instaurer une dynamique de rénovation et d'adaptation du parc privé existant avec notamment :
 - La lutte contre la précarité énergétique par la requalification thermique de logements énergivores.
 - L'autonomie des personnes âgées et/ou handicapées par une adaptation de leur logement.
 - Des mesures pour lutter contre les logements dégradés ou indignes.
- ❖ Aider à la rénovation énergétique, à l'adaptation et à la sortie de l'indignité des logements.
- ❖ Continuer, en lien avec le département, le recensement et le suivi des logements indignes.

📊 Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
La réalisation de l'étude pré-opérationnelle pour choisir le dispositif de rénovation.	Etude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU multisites durant 1,5 an, suivie de la mise en place des deux dispositifs à partir du 01/01/2024 pour 5 ans.
La réalisation de dispositifs de rénovation.	Budget alloué aux ménages : 4,4 millions d'euros
Le nombre de ménages et de logements aidés par les aides aux travaux : <ul style="list-style-type: none"> • Rénovation énergétique : • Adaptation : • Indignité (prime) : • Vacance (prime) : Montant d'aides moyen notifié par ménage soutenu :	1 968 855 1 113 111 110 2 200 €
Le nombre de participation aux réunions de suivi du recensement des logements indignes et/ou dégradés dans le cadre du PDLHI. Le suivi des cas de logements potentiellement indignes sur le territoire.	Le volet « habitat indigne » a été inclus dans l'étude pré-opérationnelle OPAH et OPAH-RU multisites. Mauges Communauté participe à chacune des réunions organisées par la cellule habitat du Département sur l'habitat indigne. En 2024, la communauté d'agglomération a organisé une rencontre pour faire le point sur la gestion du logement indigne sur son territoire. L'intercommunalité et les 6 communes ont accès à Signal-Logement afin de gérer les dossiers.
La prise de décision par rapport à la mise en œuvre du permis de louer.	Le volet "permis de louer" a été inclus à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU multisites. Les élus ont fait le choix ne pas le mettre en place pour l'instant et de mener une nouvelle réflexion sur le sujet dans le prochain PLH.



📋 Actions menées

- ❖ Une étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU multisites a été réalisée du 01/01/2022 au 30/06/2023. L'étude a été confiée au bureau d'études Villes Vivantes pour un montant de 102 735 €, montant inférieur à celui initialement prévu dans le PLH de 317 500 € (+ 20 000 € d'étude pour le permis de louer). Cette étude a été menée en partenariat avec les communes. Elle a permis d'aboutir

- à la mise en place des deux dispositifs à partir du 01/01/2024 pour une durée de 5 ans. Ceux-ci ont pris la place du PIG départemental précarité énergétique et adaptation.
- ❖ L'OPAH-RU multisites a été engagée sur 11 périmètres situés dans les centres-bourgs de Montjean-sur-Loire, La Pommeraye, Saint-Florent-le-Vieil (Mauges-sur-Loire), Montrevault, Saint-Pierre-Montlimart (Montrevault-sur-Èvre), Champtoceaux, Landemont, Liré, Saint-Laurent-des-Autels (Orée-d'Anjou) et Montfaucon, Saint-Macaire-en-Mauges (Sèvremoine). Dans ces bourgs, les communes ont identifié une soixante d'adresses ayant besoin d'une amélioration de manière prioritaire et sur lesquelles elles porteront une attention particulière voire des actions coercitives.
 - ❖ Parallèlement au lancement des dispositifs d'OPAH et d'OPAH-RU multisites de Mauges Communauté, les communes de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou ont chacune poursuivi le déploiement de leurs propres OPAH-RU lancées depuis 2020 sur leurs territoires. Elles ont respectivement permis la rénovation de 184 et 199 logements, soit 383 logements au total. Des démarches coercitives ont été engagées dans ce cadre au travers des dispositifs de Résorption de l'Habitat Insalubre et d'une Opération de Restructuration Immobilière. Les OPAH-RU de ces communes sont arrivées à leur terme en début d'année 2025. Le bilan des dispositifs a mené à la conclusion que des besoins restent prégnants dans certains centres-bourgs, et c'est pourquoi des périmètres ont été redéfinis et intégrés à l'OPAH-RU multisites.
 - ❖ Le 01/07/2025, l'OPAH-RU multisites a fait l'objet d'un avenant à la convention lui permettant de passer de 11 à 16 périmètres, avec l'intégration des bourgs de Beaupréau, Gesté, Jallais, Villedieu-la-Blouère (Beaupréau-en-Mauges) et de Chemillé (Chemillé-en-Anjou).
 - ❖ L'OPAH-RU multisites vise l'amélioration de 443 logements de centres-bourgs, dont 169 en termes de performance énergétique, 45 en faveur du maintien à domicile, 208 au bénéfice des logements très dégradés et 21 dans le cadre d'une transformation d'usage. Le dispositif est animé par l'opérateur ALTER PUBLIC.
 - ❖ L'OPAH classique concerne tous les logements de l'intercommunalité qui ne sont pas situés dans un périmètre de l'OPAH-RU multisites. Elle a pour objectif l'amélioration de 1 345 logements d'ici 2028, dont 690 en termes de performance énergétique, 585 en faveur du maintien à domicile et 70 au bénéfice des logements très dégradés. Le dispositif est animé par l'opérateur CITEMETRIE. En raison du nombre important de dépôts de demandes de subvention en faveur du maintien à domicile, la signature d'un avenant à la convention d'OPAH est envisagé en 2026 pour augmenter les objectifs de + 150 dossiers d'adaptation du logement.
 - ❖ De l'été 2020 à décembre 2022, Mauges Communauté a déployé une stratégie de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat. Cette stratégie de relance s'inscrivait dans une volonté de soutenir les ménages et les professionnels du bâtiment dans une période marquée par des difficultés liées à la crise sanitaire du Covid-19. Ainsi, Mauges Communauté a aidé 763 ménages modestes avec plus de 1,7 million d'euros d'aides. La communauté d'agglomération est allée encore plus loin que ce qui est inscrit dans le PLH puisqu'elle a soutenu également les ménages aux revenus intermédiaires, c'est-à-dire les ménages dont le plafond de ressources est inférieur à celui du Prêt à Taux Zéro. 111 ménages aux revenus intermédiaires ont donc été soutenus avec plus de 270 000 € d'aides communautaires. Mauges Communauté a confié la mission d'accompagnement de ces ménages à un opérateur externe, en l'occurrence, SOLIHA, pour un montant de 220 140 €. La stratégie de relance s'est articulée autour d'un budget de 1 855 000 € sur la période qui s'étend de septembre 2020 à août 2022. Elle a conduit à réserver des crédits supplémentaires par rapport à ce qui était inscrit dans le PLH.
 - ❖ Dans la continuité de la stratégie de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat, le Conseil communautaire a adopté un nouveau dispositif d'aides 2023-2025. Doté de 2 400 000 €, il a permis d'accompagner plus de 1 094 ménages aux revenus modestes et intermédiaires sur les 3 ans dans le soutien financier à l'amélioration de l'habitat privé. Les mêmes thématiques que celles du précédent dispositif ont été retenues. Cependant, le montant des aides allouées a été revu et certains travaux ont été mieux soutenus qu'auparavant : rénovation globale et performante, atteinte d'une étiquette A ou B après travaux, primes à l'utilisation de matériaux biosourcés... L'éco-conditionnalité des aides a été prise en compte, tel que demandé dans le cadre du programme Territoire Engagé Transition Ecologique dans lequel Mauges Communauté est engagée.
 - ❖ Les aides intercommunales en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, sans véritable communication dédiée, a permis d'accompagner de très nombreux ménages. Les impacts positifs sont multiples : amélioration du parc bâti (gain énergétique moyen de 58 % pour les projets soutenus), diminution des

factures d'énergie pour les ménages, augmentation de la valeur immobilière du parc bâti, diminution des GES, stimulation de l'activité économique locale, etc.).

- ❖ Les travaux générés sur le territoire grâce aux aides intercommunales en faveur de l'amélioration de l'habitat privé représentent 60 millions d'euros de travaux générés. Ces derniers ont été effectués essentiellement par des TPE/PME des Mauges.
- ❖ L'impact des aides publiques en faveur du parc privé de logements a été observé à l'occasion d'une visite organisée à Chemillé le 2 février 2023, en présence des élus locaux, du Département, des services de l'Etat et de Madame Nadine POUREYRON, conseillère en stratégies territoriales de l'Anah. Après une présentation de la Maison de l'Habitat, une immersion dans une bâtisse située à Chemillé a permis de constater l'effet levier de l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation énergétique.
- ❖ Mauges Communauté participe aux réunions organisées par la cellule habitat du Département sur le sujet de la lutte contre l'habitat indigne. Le développement de l'outil « Histologe » à l'échelle départementale en 2024 (devenu « Signal-Logement » en 2025) a facilité l'identification des logements non décents sur le territoire et le traitement des dossiers de manière multi partenariale. L'intercommunalité et les 6 communes ont tous accès à Signal-Logement afin de gérer les dossiers.
- ❖ En septembre 2024, la communauté d'agglomération a organisé une rencontre entre les différents acteurs concernés par le traitement des dossiers de signalements afin de clarifier les rôles de chacun dans la gestion du logement indigne sur son territoire. Il en est ressorti une disparité des modalités de traitement des dossiers par chacune des six communes.
- ❖ La question de l'éventuelle instauration du permis de louer et / ou diviser a été abordée lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU multisites. Les élus ont décidé de ne pas mettre en place cet outil au moment du lancement des dispositifs d'amélioration de l'habitat afin de s'assurer d'en véhiculer une image positive et de ne pas freiner leur déploiement, notamment auprès des propriétaires bailleurs.
- ❖ A l'appui de l'outil Zéro Logement Vacant (ZLV) mis en place par l'Etat, Mauges Communauté s'est engagée en 2024 dans une démarche d'aller-vers les propriétaires de logements vacants et de passoires énergétiques pour les inciter à rénover leurs logements (cf. action n°6 du PLH).

Actions non menées

- ❖ Les dispositifs d'OPAH et d'OPAH-RU multisites devront permettre l'amélioration du parc de logements très dégradés et indignes par la mise en place ou le maintien d'outils complémentaires (aides intercommunales, RHI/THIRORI, ORI, permis de louer/diviser, etc.).
- ❖ Dans le prochain PLH, il conviendra d'étudier la coordination et l'organisation qui pourraient être mises en place en matière de lutte contre l'habitat indigne entre Mauges Communauté et les communes pour favoriser une plus grande efficacité dans la gestion de ces situations. Le prochain document stratégique devra également mener vers une nouvelle réflexion sur la mise en œuvre du permis de louer / diviser.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Les aides à la rénovation et à l'adaptation des logements existants						
Etude pré-opérationnelle			☑	☑		
Suivi-animation OPAH et OPAH-RU multisites					☑	☑
Aides aux travaux des ménages	☑	☑	☑	☑	☑	☑
L'approfondissement de la connaissance des logements indignes et les outils y remédier						
Etude préalable			☑	☑		
Prise de décision sur le permis de louer				Décision de ne pas le mettre en place.		
Les logements indignes						
Participation active au PDLHI	☑	☑	☑	☑	☑	☑

ACTION 6 SORTIR LES LOGEMENTS DE LA VACANCE

🎯 Rappel des objectifs

- ❖ Limiter la vacance de longue durée.
- ❖ Produire 8% des objectifs de logements sur du bâti existant (soit 305 logements).

📊 Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
La base de données des logements vacants mise à jour annuellement.	Suivi à jour grâce à la base de données LOVAC.
L'envoi d'un courrier aux propriétaires de logements durablement vacants.	Cet envoi postal a été effectué en 2024.
La prise de décision par rapport à la mise en place de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).	La THLV a été mise en place à l'échelle des 6 communes de Mauges Communauté.
Le nombre et la localisation de logements sortis de la vacance lourde par la prime.	110 logements, situés majoritairement à Beaupréau-en-Mauges et à Chemillé-en-Anjou.
L'évolution et le suivi du nombre de logements vacants issus de l'observatoire.	Les logements vacants depuis plus de 2 ans sont passés de 1 327 en 2019 à 1 078 en 2024. Ce chiffre représente 2,1 % du parc immobilier privé de Mauges Communauté (données LOVAC).



Actions menées

- ❖ Dans le cadre de son plan de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat privé 2020-2022, Mauges Communauté a mis en place une prime de 1 500 €, mobilisable par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, pour l'acquisition d'un logement vacant depuis plus de deux ans et dans lequel le propriétaire engage un programme de travaux soutenu par l'Anah.
- ❖ Dans son règlement des aides à l'amélioration du privé de logements 2023-2025, Mauges Communauté a maintenu une prime de 1 500 € pour les propriétaires occupants aux revenus modestes, abaissée à 750 € à compter de mai 2025. Pour ce qui concerne les propriétaires bailleurs, la prime de lutte contre la vacance de plus de deux ans a été couplée au traitement des logements très dégradés. Elle n'était attribuée que lorsque les deux conditions étaient remplies concomitamment et a été fixée à 2 000 €.
- ❖ 110 logements ont été sortis de la vacance par l'obtention d'une prime de l'intercommunalité, pour un montant total de 165 248 € de primes versées. Sur ces 110 logements, certains ont fait l'objet d'une division en plusieurs logements. Ce sont donc 124 logements qui ont été (re)mis sur le marché.
- ❖ Le versement de la prime vacance permet de recenser les logements vacants remis sur le marché et ayant bénéficié d'une aide financière de l'ANAH et de l'intercommunalité, mais le nombre de logements vacants ayant fait l'objet de travaux par les particuliers n'est pas quantifiable.
- ❖ La THLV est appliquée dans chacune des six communes du territoire. Chaque année, ce sont environ 600 logements qui se voient appliquée la THLV pour un produit évalué à environ 235 000 €/an. La THLV reste pour le moment une ressource communale.
- ❖ L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH n'ayant pas pour mission de démarcher les propriétaires, Mauges Communauté a intégré la démarche « Territoire démonstrateur dans les démarches d'aller-vers les propriétaires bailleurs ». Cette expérimentation lui a permis de s'appuyer sur Zéro Logement Vacant (ZLV), un outil développé par l'Etat, pour lancer une campagne de courriers à destination des propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans et des propriétaires de logements dont l'étiquette énergétique est classée F ou G. Les courriers ont été envoyés à l'été 2024 et invitaient les propriétaires à se rapprocher de la Maison de l'Habitat pour faire le point sur la situation de leur bien immobilier. Sur environ 800 courriers envoyés, 15 % de retours « N'habite Pas à l'Adresse Indiquée » ont été reçus et 15 % de réponses ont été obtenues. Parmi les 120 réponses, 72 personnes ont infirmé la problématique notifiée (location ou rénovation effectuées). La base de données a pu être

mise à jour selon les informations communiquées par les propriétaires. Une quarantaine de propriétaires a été orientée vers un partenaire ou un dispositif (ADIL, ALISE, OPAH, OPAH-RU, MAR, MPR, etc.) et certains d'entre eux sont allés au bout de la démarche et résolu la problématique de vacance ou de performance énergétique.

- ❖ Dans le cadre de l'OPAH-RU multisites mise en place par Mauges Communauté en 2024, les propriétaires de biens identifiés comme prioritaires par les communes ont été rendus destinataires d'un courrier les invitant à prendre contact avec ALTER PUBLIC pour les aider à remettre leur bien sur le marché. La majorité des biens prioritaires sont vacants depuis plus de deux ans. On dénombre d'ores-et-déjà 15 contacts établis et 3 situations résolues sur les 23 biens inscrits dans la convention d'OPAH-RU.

📅 Actions non menées

- ❖ A la suite de l'envoi du courrier aux propriétaires de logements vacants et de passoires énergétiques, il serait intéressant d'effectuer une relance permettant de convier les propriétaires à une réunion d'information organisée par la Maison de l'Habitat.

📅 Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Envoi d'un courrier et réunion avec les propriétaires de logements vacants					☑	
Choix d'instauration de la THLV	Instauration de la THLV par les communes entre 2016 et 2017 selon les cas.					
Instauration ou non de la THLV sur Mauges Communauté	La THLV reste une ressource communale.					
Réflexion engagée sur le dispositif Zéro Logement Vacant				☑		
Prime pour la sortie des logements de la vacance	☑	☑	☑	☑	☑	☑

ACTION 7 DONNER UN COUP DE POUCE AUX PRIMO-ACCEDANTS

Rappel des objectifs

- ❖ Faciliter l'accès social à la propriété dans le neuf.
- ❖ Favoriser l'accès location avec l'objectif de réaliser 50 opérations.
- ❖ Accompagner 45 primo-accédants à la propriété par an : 18 dans l'ancien et 27 dans le neuf.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
Le nombre de Prêts à Taux Zéro (PTZ) distribués dans le neuf.	Le dispositif de PTZ local n'a pas été mis en place car le PTZ national a été prorogé. Le PTZ local n'a pas d'intérêt dans ces conditions.
Le nombre de PTZ distribués dans l'ancien avec travaux.	
Le profil et la localisation des ménages bénéficiant du PTZ.	
Le nombre de ménages aidés pour l'accès dans le Prêt Social de Location-Accession (PSLA).	11 ménages.
Le profil et la localisation des ménages bénéficiant du PSLA.	Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou et Montrevault-sur-Evre.

Actions menées

- ❖ Les bailleurs sociaux ont développé des logements dédiés au PSLA dans les Mauges :
 - En 2020, 9 logements au total, dont 5 logements à Montrevault-sur-Evre et 4 logements à Chemillé-en-Anjou par Anjou Atlantique Accession (devenu Jaxed) ;
 - En 2021, 2 logements à Chemillé par Podeliha ;
 - En 2022, 15 logements à Beaupréau par Gambetta ;
 - En 2023 et 2024, aucun programme de location-accession n'a été livré ;
 - En 2025, la donnée reste inconnue à ce stade.
- ❖ Le règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien des ménages primo-accédants dans le cadre de l'accès social à la propriété a été approuvé par délibération n°C2021-11-17-10 du 17 novembre 2021. Ce règlement a été porté à la connaissance des communes et des bailleurs sociaux au début de l'année 2022.
- ❖ Entre 2022 et 2025, 11 aides ont été délivrées aux ménages pour l'acquisition sociale d'un logement neuf dans le PSLA, ce qui leur a permis de bénéficier d'une aide financière forfaitaire de 3 000 € chacun au moment de la levée de l'option d'achat. 8 des primo-accédants aidés sont devenus propriétaires à Beaupréau-en-Mauges, 1 à Chemillé-en-Anjou et 2 à Montrevault-sur-Evre. Ces ménages sont entrés dans le dispositif par le biais de Gambetta et Jaxed.
- ❖ L'aide en faveur des ménages primo-accédants dans le cadre de l'accès social à la propriété n'obtient pas le succès escompté (3 000 € consommés sur un budget global de 150 000 €).
- ❖ Au regard de la faible consommation des crédits alloués à l'aide PSLA, les élus ont pris la décision de réorienter une partie des crédits dédiés au PSLA vers une aide en faveur de la primo-accession dans des logements anciens, situés dans un périmètre OPAH-RU ou Petites Villes de Demain, sous conditions de ressources et de travaux énergétiques performants. Cette aide a été fixée à 3 000 € par ménage, pour un objectif de 10 ménages soutenus par an. Elle a été attribuée à 28 ménages pour un montant global de 84 000 €.

Actions non menées

Aucune.

N.B. : Au moment de la validation du PLH en Conseil communautaire, le 20 novembre 2019, le dispositif national PTZ devait s'arrêter, notamment pour les territoires classés en zone C. Or, les différents projets

de loi de finances ont à chaque fois prorogé ce dispositif. Au regard de ces éléments, l'action de mise en œuvre d'un PTZ à l'échelle locale initialement prévue dans le PLH n'était plus pertinente. Lors du bilan à mi-parcours du PLH, les 725 000 € affectés à ce volet ont été redirigés vers d'autres actions du PLH afin d'augmenter les crédits dédiés (actions n°5 et n°8 du PLH notamment). Le deuxième volet de l'action n°7, visant à favoriser l'accèsion-location, est resté actif et à stimuler. Toutefois, au regard de la faible consommation des crédits alloués à l'aide PSLA, les élus communautaires ont pris la décision, le 20 septembre 2023, de réorienter 90 000 € du budget dédié au PSLA vers la création d'une nouvelle prime en faveur de la primo-accession dans des logements anciens, développée ci-dessus. Un budget de 60 000 € est resté dédié au PSLA.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
PSLA						
Définition de l'outil		☑				
Aides forfaitaires aux ménages			☑	☑	☑	☑
Prime primo-accession						
Aide aux primo-accédants				☑	☑	☑



Le parc public

Action 8 : Dynamiser la construction de logements sociaux

ACTION 8 DYNAMISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

🎯 Rappel des objectifs

- ❖ Renforcer la proportion de logements sociaux dans le parc de logements pour atteindre 98 logements sociaux/an (à hauteur de 15% de la production totale de logements).
- ❖ Tendre vers une diversification des logements sociaux.
 - Soutien pour les logements très sociaux, de type PLAI.
 - Soutien pour les logements sociaux de petites tailles (T1, T2).
- ❖ Renforcer le nombre de logements sociaux dans les centralités à proximité des commerces, services et équipements.
- ❖ Faciliter la création de logements sociaux dans les centres-bourgs.

📊 Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus	
La délibération de la garantie d'emprunt pour les bailleurs sociaux pour les travaux de rénovation et d'adaptation.	Action qui n'a pas été mise en œuvre par absence de sollicitation des bailleurs sociaux à ce sujet.	
Le nombre de projets de rénovation et/ou d'adaptation ayant bénéficié de la garantie d'emprunt.		
Les logements sociaux produits et ayant bénéficié des aides communautaires	Nombre	Montant d'aides
La production de PLAI.	289	584 000 €
La production de PLUS.	357	535 500 €
La production de logements de petite taille (T1/T2).	202	297 000 €
La réalisation d'opérations en cœur de bourgs.	107	304 500 €
Total des aides versées par Mauges Communauté.		1 721 000 €
Les étiquettes énergétiques des nouveaux logements sociaux.	Respect de la RE2020.	
La distance par rapport aux commerces, services et équipements.	Les 107 logements situés en centres-bourgs sont situés à proximité immédiate des commerces / services.	

📋 Actions menées

- ❖ Un règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien à la création de logements locatifs sociaux a été approuvé par délibération n°C2020-12-16-11 du 16 décembre 2020. Il permet aux bailleurs sociaux d'obtenir une subvention pour la création de logements sociaux en PLAI et en PLUS. Cette subvention peut être majorée lorsque les logements sociaux sont de petite taille (T1/T2) et lorsque les opérations sont situées en cœurs de bourgs (limité à 5 logements par opération).
- ❖ Au regard de l'importance de l'enjeu pour le territoire des Mauges (10% de logements sociaux sur le territoire et une tension sur le parc locatif social croissante) et des difficultés auxquelles sont confrontés les bailleurs sociaux, 1 million d'euros supplémentaire a été affecté à cette action à la suite du bilan à mi-parcours du PLH. Aussi, le budget global dédié à l'action était de 2,2 millions d'euros.
- ❖ 1 721 000 € ont été alloués aux bailleurs sociaux sur la durée du PLH ce qui a permis de soutenir la construction de 646 logements PLAI ou PLUS :

	Nombre de logements locatifs publics soutenus par Mauges Communauté
Beaupréau-en-Mauges	164
Chemillé-en-Anjou	137
Mauges-sur-Loire	97
Montrevault-sur-Evre	74
Orée d'Anjou	38
Sèvremoine	136
TOTAL	646

- ❖ La signature d'un Contrat Territorial en faveur du logement locatif public le 2 octobre 2024 en présence de toutes les communes, de tous les bailleurs, d'Action Logement, de l'USH et des services du Département et de l'Etat aura renforcé encore le partenariat et la collaboration active en faveur du logement locatif public dans les Mauges.
- ❖ Les demandes d'exemption au titre de l'article 55 de la loi SRU ont été effectuées en 2020, 2023 et 2025 pour le compte des six communes membres avec une exemption accordée pour les périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025 (en attente d'un retour pour la période triennale 2026-2028).

Actions non menées

Sans objet.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Subvention PLAI	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Subvention PLUS	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Majoration LS de petites tailles	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Majoration LS dans des opérations centre-bourg	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Poursuite de la garantie d'emprunt dans le neuf	☑	☑	☑	☑	☑	☑



Les publics spécifiques

Action 9 : Aider à la construction et au financement de l'offre nouvelle pour des logements adaptés aux personnes âgées et/ou en situation d'handicap

Action 10 : Apporter les solutions adéquates pour les jeunes

Action 11 : Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence

Action 12 : Répondre aux orientations du Schéma Département d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage

ACTION 9 AIDER A LA CONSTRUCTION ET AU FINANCEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE POUR DES LOGEMENTS ADAPTES AUX PERSONNES AGEES ET/OU EN SITUATION D'HANDICAP

🕒 Rappel des objectifs

- ❖ Développer et coordonner une offre nouvelle pour les personnes âgées et/ou handicapées.
- ❖ Créer 10 logements intermédiaires pour personnes âgées et/ou en situation d'handicap par an.

📊 Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
La réalisation des réunions de recensement des besoins, et des projets en cours et à venir de logements intermédiaires pour personnes âgées et/ou en situation d'handicap.	Des temps d'échanges et de réflexions ont été engagés en Commission Habitat avec les élus des différentes communes de Mauges Communauté pour s'accorder sur le contenu et les critères d'éligibilité aux aides communautaires.
Nombre de projets aidés.	2 projets de plusieurs intermédiaires.
La localisation du projet aidé.	Chemillé-en-Anjou (La-Salle-de-Vihiers) et Montrevault-sur-Evre (Le Fuilet)
La typologie des logements aidés.	T1 à T3

📋 Actions menées

- ❖ Le règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien à la création de logements pour personnes âgées et/ou en situation de handicap a été approuvé par délibération n°C2021-04-21-02 du 21 avril 2021. Ce règlement a été porté à la connaissance des communes et des bailleurs sociaux le 2 juin 2022.
- ❖ Seuls deux projets ont obtenu un soutien financier communautaire dans ce cadre :
 - Mauges Communauté a financé la construction de 2 maisons individuelles de plain-pied situées à proximité immédiate de l'EHPAD Vivre Ensemble, à La-Salle-de-Vihiers (Chemillé-en-Anjou), à hauteur de 8 000 € notifiés le 11/03/2022, pour un coût global du projet de 272 160 €. La proximité de l'EHPAD permet d'apporter aux habitants des logements des services du type : services repas ou linge, participation aux animations, apport d'une sécurité la nuit (appels malade), etc.
 - Mauges Communauté a financé la construction de 4 logements individuels intermédiaires situés à proximité immédiate de l'extension de l'EHPAD Evre & Divatte du Fuilet (Montrevault-sur-Evre). Le projet global consiste en la restructuration complète de l'EHPAD, son agrandissement, la création de 8 logements intermédiaires (dont 4 maximum ont pu être soutenus par Mauges Communauté, conformément au règlement mentionné ci-avant), d'un tiers-lieu et d'une crèche.
- ❖ D'autres projets ont vu le jour entre 2020 et 2025 mais sans forcément solliciter l'aide liée à l'action n°9 du PLH. Certains projets portés par des bailleurs sociaux ont bénéficié du soutien de l'action n°8 du PLH.

📋 Actions non menées

- ❖ Plusieurs porteurs de projets de colocation senior ont sollicité le soutien de Mauges Communauté : un à Beaupréau, un à Torfou et un à Chemillé. Ces projets n'étaient cependant pas éligibles aux aides communautaires car ils consistaient en la création d'un logement composé de plusieurs chambres, alors que le règlement d'attribution des aides communautaires soutient la construction d'au moins deux logements. Une réflexion devra être engagée en commission Habitat pour éventuellement faire évoluer le règlement afin de permettre aux projets de colocation senior de prétendre aux aides communautaires.

- ❖ Aucune réflexion approfondie n'a été menée pour ce qui concerne la création d'une plateforme de cohabitation, faute de temps. D'autres actions en lien avec le développement d'une offre de logements pour les jeunes ont permis de faire du lien entre les publics notamment au travers de l'hébergement temporaire chez l'habitant (cf. action 10 du PLH).

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réunions de recensement de projets habitat intermédiaires pour personnes âgées et ou handicapées		☑				
Financement et programmation projets de logements intermédiaires pour personnes âgées et ou handicapées			☑	☑	☑	☑

ACTION 10 APPORTER LES SOLUTIONS ADEQUATES POUR LES JEUNES

🕒 Rappel des objectifs

- ❖ Faciliter l'accès aux logements et/ou aux hébergements pour les jeunes.
- ❖ Diversifier l'offre de logement et/ou d'hébergement pour les jeunes.
- ❖ Garantir une information sur les dispositifs existants.

📊 Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
La réalisation de l'étude qui explicite les solutions à apporter en matière d'hébergements et/ou de logements et d'accompagnement pour les jeunes.	Réalisée de mars 2020 à mars 2021 par le bureau d'études CERUR, pour un coût de 31 980 €.
Mise en place de la plateforme de recensement des logements chez l'habitant.	Mauges Communauté a déployé un partenariat avec l'association Habitat Jeunes du Choletais (HJC) pour mettre en relation les jeunes et les hébergeurs du territoire en fonction de leurs besoins et leurs profils. Une plateforme publique qui recense les places chez l'habitant ne semble pas nécessaire dans ce cadre.

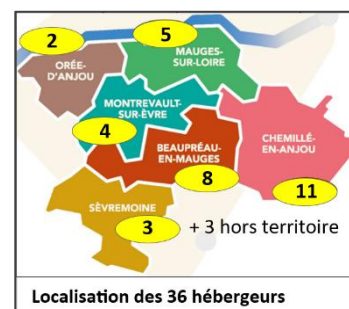
📋 Actions menées

- ❖ Une étude d'un an a été menée pour évaluer les besoins en termes de logement et hébergement des jeunes sur le territoire et a permis de définir un plan d'actions composé de 13 actions. L'étude met en évidence une réelle difficulté d'accès au logement dans les Mauges pour les jeunes de 16 à 30 ans. Des besoins importants en logements sont constatés à Beaupréau et à Chemillé, notamment pour les jeunes en contrat précaire (alternance, stage, formation...).
- ❖ Un règlement d'attribution des aides communautaires dédié au soutien à la construction de logements ou hébergements pour les jeunes, doté de 100 000 €, a été adopté par la délibération du Conseil communautaire n°C2022-04-20-03 le 20 avril 2022.
- ❖ Un chargé de mission habitat, dont l'une des missions consiste à piloter les actions relatives au logement des jeunes, a été recruté par Mauges Communauté en mai 2022.
- ❖ Le nombre de résidences dédiées aux jeunes a largement augmenté sur le territoire des Mauges. Entre 2020 et 2025, le territoire est passé d'une offre de 30 à 78 logements :
 - La Résidence Habitat Jeunes de Chemillé offre 20 places d'hébergement depuis 2016 ;
 - La Résidence Habitat Jeunes de Beaupréau fait l'objet d'une extension, en cours de réalisation par Sèvre Loire Habitat, qui permettra la création de 9 logements supplémentaires aux 10 logements actuels ;
 - Un projet de construction d'un nouveau Foyer de Jeunes Travailleurs comportant 39 logements (36 T1 et 3 T2) et situé à proximité immédiate de la gare de Chemillé, est porté par la commune de Chemillé-en-Anjou et Meldomys et devrait être livré en fin d'année 2026.
- ❖ Un nouveau programme porté par Meldomys a été livré dans le centre-bourg de Beaupréau (Beaupréau-en-Mauges), sur le site des Factières, en juillet 2023. Dans ce programme, 16 logements sociaux sont fléchés pour une attribution prioritaire à des jeunes de 18 à 30 ans, et 8 studios ont été vendus à l'association Bel Air – Le Pinier Neuf pour y loger des jeunes et les professeurs du complexe scolaire Dom Sortais.



❖ A partir de 2021, Mauges Communauté s'est engagée dans des dépenses qui n'étaient initialement pas prévues par son PLH puisqu'elle a soutenu l'association HJC pour le déploiement de l'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH). L'association a d'abord été soutenue à hauteur de 5 000 €/an en 2021 et en 2022 pour expérimenter le dispositif à Beaupréau-en-Mauges et à Chemillé-en-Anjou (+ 2 000 €/an dans le cadre du soutien de l'Accueil, Information, Orientation). En 2022, 20 jeunes ont été logés pour 602 nuitées. Forte du bilan de cette expérimentation, l'intercommunalité a signé en 2023 une convention triennale avec HJC, qui a permis :

- L'extension de l'HTH sur les 6 communes de Mauges Communauté ;
- La définition d'un objectif de + 30 hébergeurs par an sur le territoire ;
- Le recrutement d'1/2 ETP dédié à l'HTH dans les Mauges, recruté par Habitat Jeunes du Choletais en début d'année 2023 ;
- L'établissement d'un tableau financier estimant les dépenses et les recettes du dispositif sur les 3 années.



Ainsi, Mauges Communauté apporté à l'association un soutien de 12 559 € en 2023, 13 099 € en 2024 et 20 692 € en 2025. Cela aura permis à 37 jeunes d'être hébergés en 2025 pour un total de 2075 nuitées. L'intercommunalité compte désormais une palette de 36 hébergeurs répartis sur les 6 communes du territoire.

📅 Actions non menées

❖ La mise en œuvre du plan d'actions issu de l'étude est à poursuivre, notamment en mobilisant le parc de logement existant (parc privé, parc public, intermédiation locative) et en mettant en place une stratégie de communication sur les solutions de logements et d'hébergements disponibles.

📅 Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude	☑	☑				
Rencontres avec l'URHAJ, HJC et les communes	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Apporter les solutions complémentaires		☑	☑	☑	☑	☑

ACTION 11 CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ET LA GESTION DES LOGEMENTS D'URGENCE

🎯 Rappel des objectifs

- ❖ Améliorer la connaissance et la gestion des logements d'urgence.
- ❖ Mutualiser la gestion des logements d'urgence ou temporaires.

📊 Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
La tenue de rencontres entre Mauges Communauté, les associations et les instances d'orientations.	Une réunion technique a eu lieu avec les directeurs de CCAS mi-2022, puis la commission habitat à l'automne 2022.
La signature de la charte de gestion et de coordination des logements d'urgence.	Action non mise en œuvre
Le profil des ménages défavorisés : demande de logements d'urgence temporaire ou d'urgence, localisation, le profil du ménage.	Données partielles regroupées notamment suite à des échanges avec le SIAO et les CCAS.
Le nombre, la localisation et le taux d'occupation des logements aménagés pour l'accueil de situation d'urgence.	

📝 Actions menées

- ❖ Le sujet a été abordé lors d'une réunion technique avec les directeurs de CCAS en milieu d'année 2022 puis en commission Habitat à l'automne 2022.
- ❖ Un recensement précis des places de logements d'urgence est désormais connu (hébergements SDS et hébergements "Sinistre-Mise à l'abri").
- ❖ Le règlement d'attribution des aides communautaires dédié à la construction et à l'amélioration des logements d'urgence n'a pas été approuvé au cours de la période de mise en œuvre du PLH 2019-2025. La DDETS a informé Mauges Communauté de l'obligation légale de disposer d'un logement d'urgence pour 2 000 habitants (article L312-5-3 du code de l'action sociale et des familles) ; sujet intégré dans le projet de PLH 2027-2032.

📋 Actions non menées

- ❖ S'engager dans une charte de mutualisation de gestion et de coordination des logements d'urgence et temporaires.

📅 Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rencontres avec les acteurs concernés	☑	☑	☑	☑	☑	
Approche partenariale de connaissance et de traitement des situations d'urgence			☑	☑	☑	☑

ACTION 12 REpondre aux orientations du SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET DE L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

🎯 Rappel des objectifs

- ❖ Adapter les aires existantes aux besoins et aux conditions de vie des gens du voyage.
- ❖ Diversifier les solutions pour l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage.

📊 Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
La réalisation de l'étude.	Etude menée de janvier 2023 à début 2024
Les solutions choisies en fonction d'aire d'accueil et de sédentarisation pour les gens du voyage (dimensionnement, localisation).	Solutions qui seront mises en œuvre en 2026 et 2027, conformément aux conclusions de l'étude et au nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage adopté en 2025.

📋 Actions menées

- ❖ Compétence historique des communes, la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe), fait de la politique des gens du voyage une compétence obligatoire des communautés de communes et des communautés d'agglomération.
- ❖ Mauges Communauté compte aujourd'hui trois aires d'accueil de gens du voyage localisées à :
 - Chemillé, Chemillé-en-Anjou (12 places)
 - Beaupréau, Beaupréau-en-Mauges (20 places)
 - Saint-Macaire-en-Mauges, Sèvremoine (6 places)
 Le taux d'occupation de ces aires d'accueil est faible.
- ❖ Une étude relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage a été menée par le bureau d'études Soliha Centre Val de Loire (Tsigane Habitat) en 2023 et 2024 pour un coût de 29 760 €. Elle a été copilotée par le vice-président en charge de l'Habitat et la vice-présidente en charge des Solidarités et de la Santé.
- ❖ Un projet local social a été formalisé sur le territoire de Mauges Communauté.
- ❖ Le Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) qui se déployait sur la période 2018-2023 a été actualisé au cours de la période de mise en œuvre du PLH 2019-2025. En effet, un nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGDV) a été approuvé au cours de l'année 2025. Ce nouveau schéma fait apparaître différentes prescriptions et recommandations, notamment pour Mauges Communauté :
 - Création d'une aire permanente d'accueil à Mauges-sur-Loire ;
 - Création d'une aire de petit passage à Montrevault-sur-Evre et Orée d'Anjou ;
 - Création d'une aide de grand passage fixe sur le territoire ;

📋 Actions non menées

- ❖ La prescription du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2023 visant à mettre en œuvre une aire permanente d'accueil sur la commune de Mauges-sur-Loire.

📅 Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude				☑		



La gouvernance

Action 13 : Assurer les dispositifs d'observation et de suivi partenarial du PLH

Action 14 : Sensibiliser les élus aux démarches innovantes

Action 15 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Action 16 : Créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)

Action 17 : Constituer une stratégie foncière

ACTION 13 ASSURER LES DISPOSITIFS D'OBSERVATION ET DE SUIVI PARTENARIAL DU PLH

Rappel des objectifs

- ❖ Mettre en place des dispositifs d'observation durables pour analyser les dynamiques du PLH en vue d'évaluer les actions.
- ❖ Mesurer les effets des actions menées sur le parc privé, le parc public, les publics spécifiques, l'animation et la gouvernance.
- ❖ Renforcer la coordination entre les partenaires pour l'aboutissement des actions du PLH.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
La réalisation du suivi annuel partenarial.	Un partenariat est en place avec l'ADIL depuis 2022.
La réalisation d'un bilan à mi-parcours.	Réalisé en interne entre la fin 2022 et début 2023.
La réalisation d'un bilan du PLH.	Réalisé en interne entre la fin 2025 et début 2026.
Le suivi des actions du PLH.	Suivi des actions grâce à un tableau de suivi.

Actions menées

- ❖ La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a transformé les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier qui existent dans le cadre des PLH, en observatoires de l'habitat et du foncier. Le décret d'application n°2022-1309 du 12 octobre 2022 permet d'adapter les dispositions réglementaires des anciens dispositifs tout en détaillant certains suivis (parcs de logements, offre foncière).
- ❖ La création de l'observatoire de l'habitat s'est concrétisée par la signature de conventions de partenariat triennales entre Mauges Communauté et l'ADIL. Une première convention a pris effet de 2022 à 2024, pour un montant annuel de 11 988 €, et la suivante de 2025 à 2027, pour une contribution financière de 13 379 € par an.
- ❖ Grâce à ce partenariat, un rapport annuel est produit par l'ADIL : le Portrait de l'Habitat des Mauges. Ce rapport permet le suivi annuel de l'évolution de certains indicateurs de l'habitat au niveau local, tels que la construction de logements, les ventes immobilières ou encore la demande locative sociale. Chaque année, des thématiques spécifiques sont également abordées, comme l'accession à la propriété, l'amélioration de l'habitat, la vacance, le parc locatif privé, l'hébergement d'urgence, les copropriétés, etc. L'édition 2025 est annexée au présent bilan du PLH et s'intéresse notamment au foncier.
- ❖ L'ensemble des partenaires contribuant à la mise en œuvre des actions du PLH ont été conviés à un séminaire portant sur le bilan à mi-parcours du PLH le 9 novembre 2022. Cet événement a permis à la cinquantaine de participants de prendre connaissance des éléments de bilan à mi-parcours du PLH, mais également de s'exprimer sur sa mise en œuvre et ses perspectives d'évolution. L'événement a engendré une dépense de près de 2 400 € pour Mauges Communauté.

Actions non menées

- ❖ L'observatoire de l'habitat et du foncier, adapté à la nouvelle réglementation en vigueur, est en cours de réalisation. Les services de l'habitat, de l'urbanisme et du Système d'Information Graphique (SIG) de Mauges Communauté se sont réunis à plusieurs reprises en 2025 pour construire le volet foncier de cet observatoire. Celui-ci sera intégré sur le SIG intercommunal.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Suivi annuel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bilan à mi-parcours			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Bilan du PLH						<input checked="" type="checkbox"/>

ACTION 14 SENSIBILISER LES ELUS ET LES TECHNICIENS AUX DEMARCHES INNOVANTES

🎯 Rappel des objectifs

- ❖ Conseiller et accompagner les élus et les techniciens, notamment sur l'élaboration de projets de construction ou de réhabilitation (logements, bâtiments publics, aménagement de cœur de bourg, etc.) dans l'aménagement de zones d'activités et d'emplacements réservés ainsi que dans la délivrance des autorisations d'urbanisme.
- ❖ Encourager le développement des énergies renouvelables dans les opérations de logements, à l'utilisation des matériaux biosourcés (bois, paille, chanvre, terre) ; et encourager les implantations bioclimatiques.
- ❖ Sensibiliser les élus et les techniciens à l'habitat participatif (associations, réalisations, les dispositifs existants).

📊 Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
Le nombre de formations-actions réalisées.	Non comptabilisées (événement « TEPOS »)
Le nombre de visites de terrain d'études réalisées.	5 visites réalisées.

📋 Actions menées

- ❖ En 2023, une visite d'inspiration a été organisée en Touraine par la commune de Mauges-sur-Loire, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. Durant cette journée, les élus et agents locaux ont eu l'occasion de découvrir trois communes marquées par la valorisation de leur patrimoine, l'implantation d'artisans d'art et des projets d'aménagements paysagers qualitatifs. Ces cités patrimoniales sont Chédigny, Montrésor et Beaulieu-lès-Loches.
- ❖ En 2024, deux opérations des Mauges ont fait l'objet d'une visite pour leur exemplarité et leur qualité architecturale. Il s'agit de logements sociaux collectifs en R+2 qui ont été construits par Meldomys sur les sites d'anciennes friches industrielles situées en cœurs de bourg. A Montjean-sur-Loire (Mauges-sur-Loire), les élus de la commission habitat ont été invités à découvrir l'ensemble immobilier de La Forge, doté de cellules commerciales en rez-de-chaussée et d'un parking souterrain. A Saint-André-de-la-Marche (Sèvremoine), la visite a été organisée dans le cadre de la signature du Contrat Territorial pour le Logement Locatif Public 2024-2026.
- ❖ En 2025, les élus ont été invités à découvrir le quartier résidentiel à taille humaine « Le Domaine d'Anjou », qui s'inscrit dans le projet de réaménagement urbain « Cœur de ville » de la commune de Chemillé-en-Anjou. L'ensemble immobilier comprend 6 logements individuels, 30 logements collectifs dont 14 dédiés aux seniors, une maison d'assistantes maternelles, une salle commune et une maison pluridisciplinaire sociale et de santé.
- ❖ Mauges Communauté a eu l'honneur d'accueillir sur son territoire l'édition 2025 de Territoire à Energie Positive (TEPOS), l'événement d'envergure nationale destiné à promouvoir la transition écologique. Les agents et élus communaux et intercommunaux, les partenaires locaux et les collectivités membres du réseau ont tous été conviés à l'événement afin de partager leurs valeurs et leurs expériences sur le sujet. A cette occasion, Mauges Communauté et ses partenaires ont proposés aux participants des conférences thématiques, des ateliers, des démonstrations ainsi que des visites, notamment des projets « Le Domaine d'Anjou » à Chemillé et Voisin'âge à Saint-Macaire-en-Mauges. L'événement de 3 jours a



été ponctué d'échanges enrichissants autour de la sobriété énergétique, tant lors des sessions prévues à cet effet que lors des soirées festives, des repas partagés et des moments informels.

Actions non menées

Sans objet.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Formations actions des élus et des techniciens				☑	☑	☑

ACTIONS 15 ET 16 ELABORATION ET MISE EN PLACE DES INSTANCES ET DISPOSITIFS RELATIFS A LA REFORME DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Rappel des objectifs

- ❖ Améliorer les politiques d'attribution de logements sociaux.
- ❖ Mettre en place et animer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL).
- ❖ Définir et approuver le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID).
- ❖ Assurer le droit à l'information optimale sur la demande de logements à tous les habitants des Mauges.
- ❖ Organiser la gestion partagée de la demande.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
La tenue annuelle de réunions de suivi dans le cadre de la CIL.	Une étude a été engagée à ce sujet d'octobre 2022 à octobre 2024. La CIL s'est réunie à trois reprises et les outils de la politique d'attribution ont tous été approuvés au début de l'année 2025 : CIA, PPGDID, cotation de la demande...
La convention partenariale conclue entre les partenaires.	
La délibération annuelle de Mauges Communauté sur le bilan et la mise en œuvre du PPGDLSID.	
La satisfaction des demandeurs de logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> • Délai d'attente d'une attribution • Taux de satisfaction des demandes • Nombre de ménages sur liste d'attente 	14 mois 18% en 2024 (contre 25% en 2020) 1 811 au 01/01/2025
Les modalités de restitution d'information aux communes sur la typologie des demandes de logements sur leur commune.	Accès aux bases de données RPLS, FDLS et OPS. Mauges Communauté est partenaire-adhérent du CREHA Ouest.

Actions menées

- ❖ Une étude ayant pour objet l'élaboration et la mise en place des instances et dispositifs relatifs à la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux a été menée par le bureau d'étude EOHS, pour un montant de 50 640 €.
- ❖ Par la délibération n°C2022-12-14-14, le Conseil communautaire a approuvé, le 14 décembre 2022, le principe de la constitution d'une CIL, de fixer sa composition et de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire la prise d'un arrêté portant création et composition de la CIL sur le territoire.
- ❖ Par délibérations n°C2025-04-23-08 et n°C2025-04-23-09, le Conseil communautaire a approuvé, le 23 avril 2025, la convention intercommunale d'attribution (CIA), le plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs (PPGDID) et le système de cotation de la demande.
- ❖ Mauges Communauté a édité une plaquette d'information du demandeur, désormais disponible dans l'ensemble des guichets d'accueil identifiés dans le Service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD).
- ❖ Mauges Communauté a réuni sa première commission de coordination de la CIA avant l'été 2025 afin de réunir toutes les parties prenantes impliquées dans sa mise en œuvre.
- ❖ Mauges Communauté est devenue adhérente du CREHA Ouest, ce qui lui permet d'accéder à un observatoire augmenté sur le logement social.

Actions non menées

Sans objet.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en place de la CIL				<input checked="" type="checkbox"/>		
Réunion annuelle					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mise en place et validation du PPGDLSID				<input checked="" type="checkbox"/>		
Suivi et bilan annuel du PPGDLSID					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Système de cotation de la demande					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Action 17 **CONSTITUER UNE STRATEGIE FONCIERE**

Rappel des objectifs

- ❖ Prévoir les disponibilités foncières pour atteindre les objectifs de logements.
- ❖ Anticiper les besoins fonciers à moyen et long terme en matière d'habitat.
- ❖ Faire un suivi annuel du potentiel foncier mobilisable pour l'habitat.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus
La mise à jour annuelle de la base de données.	Une étude de stratégie foncière a été lancée en 2023 parallèlement à la révision du SCoT. Un observatoire de l'habitat et du foncier a également été mis en place.
Les rencontres annuelles avec l'ensemble des communes.	

Actions menées

- ❖ L'action de constitution d'une stratégie foncière a été pilotée par le service urbanisme de Mauges Communauté parallèlement à la révision du SCoT. L'étude relative à l'élaboration du PLH n°2 permettra également d'affiner les disponibilités foncières et ainsi anticiper les gisements fonciers à même d'accueillir la construction de nouveaux logements sur le territoire.
- ❖ Parallèlement à l'étude de stratégie foncière, Mauges Communauté a également lancée et pilotée une étude d'opportunité sur la création d'un établissement public foncier local (EPFL) en fin d'année 2024. Le bureau d'études MENSIA a ainsi accompagné Mauges Communauté et ses communes membres à ce sujet. Si aucun arbitrage politique n'a été effectué à l'issue de l'étude, il est prévu que le sujet soit à nouveau mis en discussion avec les élus issus du renouvellement des équipes municipales en 2026. Un échange avec les territoires voisins et le Département de Maine-et-Loire devra être engagé afin de définir la stratégie la plus adéquate pour mener une politique foncière ambitieuse au service du développement économique, du développement de l'habitat, des énergies renouvelables et de la renaturation de certains espaces notamment.
- ❖ Un observatoire de l'habitat et du foncier a été progressivement construit par Mauges Communauté en s'appuyant sur les conclusions de l'étude de stratégie foncière puis de l'étude relative à la construction du PLH n°2.

Actions non menées

Sans objet.

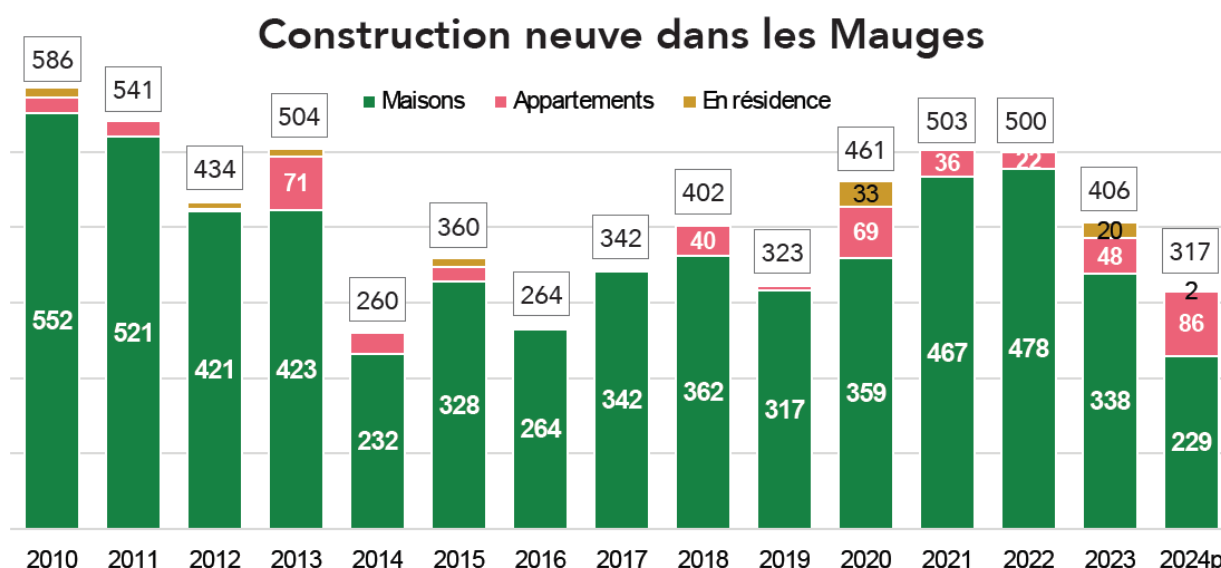
Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réalisation de l'étude de stratégie foncière				☑	☑	
Mise en œuvre de la stratégie					☑	☑
Etude d'opportunité EPFL					☑	☑

Bilan des objectifs de production de logements

1. La construction de logements

Alors que la construction neuve redémarre timidement à l'échelle départementale après un net ralentissement en 2023, Mauges Communauté ne suit pas cette dynamique. Le territoire enregistre une baisse des mises en chantier sur les deux dernières années, avec seulement 317 logements commencés en 2024.



ADIL 49 / Source : Sitadel - Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements - 3 mars 2025

Si la maison individuelle reste majoritaire (72%), sa part dans les constructions neuves diminue sensiblement. À l'inverse, la part des appartements progresse : elle passe de 4% en 2022 à 12% en 2023, puis atteint 27% en 2024. Beaupréau-en-Mauges concentre 55% de l'ensemble des appartements autorisés sur le territoire, traduisant une stratégie marquée de densification et de renouvellement urbain.

Le taux de construction s'établit à 2,3 % sur la période 2022-2024. Ce niveau est inférieur à la moyenne de Maine-et-Loire (2,7%), tirée par la dynamique d'Angers Loire Métropole (3,9%), mais reste comparable à celui des autres EPCI du département. En revanche, il demeure en retrait par rapport à certains territoires limitrophes, notamment en Loire-Atlantique et en Vendée. Beaupréau-en-Mauges affiche un taux de construction supérieur à la moyenne intercommunale, atteignant 2,7%, tandis que Chemillé-en-Anjou se situe en-dessous des 2%.

Sur la période 2020-2024, 2 187 ouvertures de chantier de logements ont été observées sur le territoire, soit 72% de l'objectif fixé par le PLH sur cinq ans. Cette moyenne masque toutefois des disparités communales : Beaupréau-en-Mauges se distingue avec 99% de son objectif atteint, tandis que Sèvremoine, Chemillé-en-Anjou et Montrevault-sur-Èvre enregistrent des taux plus modestes. Ces résultats traduisent des dynamiques contrastées de construction à l'échelle du territoire.

Objectifs du PLH de construction de logements entre 2020 et 2024

Commune	Construction 2022-2024			Total 2020-2024	Objectifs de construction du PLH 2020-2024	
	2022	2023	2024p		Objectif	Taux d'atteinte
Beaupréau-en-M.	104	70	103	542	550	99%
Chemillé-en-Anjou	80	66	27	343	529	65%
Mauges-sur-Loire	78	71	50	308	438	70%
Montrevault-sur-È.	65	48	53	241	367	66%
Orée d'Anjou	60	56	58	366	417	88%
Sèvremoine	113	95	26	387	733	53%
TOTAL	500	406	317	2 187	3 033	72%

ADIL 49 / Source : Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements - 3 mars 2025

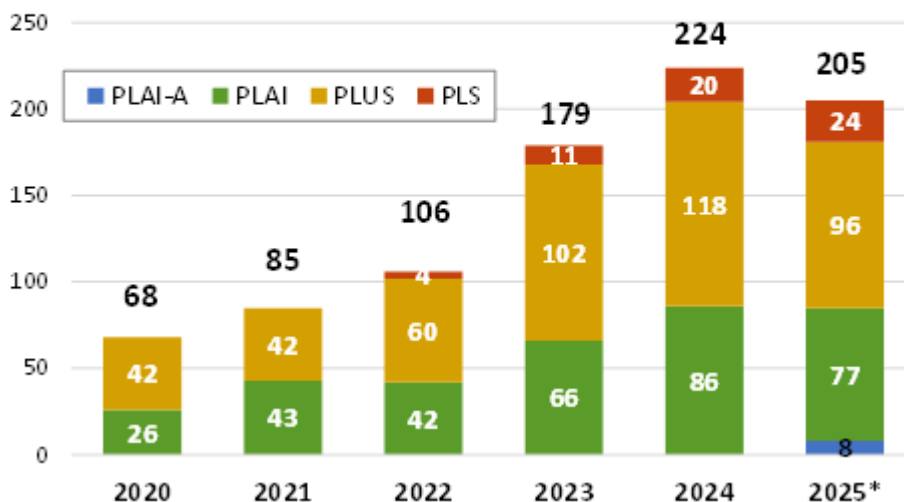
Les objectifs du PLH s'appuyaient sur une hypothèse de croissance démographique soutenue. Cependant, le ralentissement, voire l'inversion des dynamiques démographiques constatées aux échelles locale et nationale, ainsi que la suppression du PTZ en maison neuve en 2024 a contribué à freiner l'élan de construction. Réinstauré en avril 2025, ce dispositif pourrait toutefois le relancer partiellement.

2. La production de logements locatifs publics

Pour ce qui concerne la production de logements locatifs publics sur le territoire, la mise en œuvre du PLH n°1 a fortement dynamisé le secteur dans les Mauges. Mauges Communauté, ses communes membres et les bailleurs sociaux ont largement contribué à l'atteinte de chiffres jamais vus pour ce qui concerne le rythme de construction qui a suivi une courbe exponentielle depuis 2020. Le nombre d'agrément accordés par le Département de Maine-et-Loire, en sa qualité de délégataire des aides à la pierre, illustre ce dynamisme qui a permis de dépasser les 200 agréments annuels sur les deux dernières années du PLH, en 2024 et 2025.

Evolution des agréments de logements sociaux (hors structures) - Mauges Communauté

Source : SIAP, traitement GTC
(2025* : programmation qui pourrait être agréée)



Le bilan à mi-parcours du PLH avait déjà fait mention de ce dynamisme et du partenariat fort avec les bailleurs sociaux, sans qui la construction de logements locatifs publics ne pourrait bien entendu pas atteindre ces valeurs. La signature d'un Contrat Territorial en faveur du logement locatif public le 2 octobre 2024 en présence de toutes les communes, de tous les bailleurs, d'Action Logement, de l'USH et des services du Département et de l'Etat aura renforcé encore ce partenariat et cette collaboration active en faveur du logement locatif public dans les Mauges.

L'objectif de 590 nouveaux logements locatifs publics prévu dans le PLH sur la période 2020-2025 est donc dépassé avec 867 agréments recensés sur la période 2020-2025, ce qui permettra d'apporter des solutions aux parcours résidentiels variés des habitants des Mauges.

Bilan financier des actions

Le bilan à mi-parcours du PLH avait permis de confirmer la majorité des actions en place et d'ajuster d'autres. Certains crédits du PLH avaient été réorientés en faveur d'autres actions du PLH. Ces réorientations de crédits avaient fait passer le budget global dédié à la mise en œuvre des actions du PLH de 9 891 660 € à 9 957 300€ sur la période 2020-2025.

Au terme de la période de mise en œuvre du présent PLH, le bilan financier définitif fait apparaître un engagement de crédits à hauteur de 99,05 % du budget alloué, soit 9 862 420 € engagés sur la période 2020-2025. 70% des sommes engagées ont été payées au 31/12/2025. Les sommes restantes à payer sont essentiellement liées aux subventions à l'amélioration de l'habitat et à la construction de logements locatifs publics qui seront versées à réception des travaux.

		Moyens financiers inscrits au budget <i>(suite à l'adoption du bilan à mi-parcours du PLH le 31/05/2023)</i>	Dépenses engagées par Mauges Communauté depuis le lancement du PLH	Part du budget engagé par Mauges Communauté depuis le lancement du PLH
L'animation				
1	Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages	430 000 €	467 573 €	108,74%
2	Organiser des forums de l'habitat	120 000 €	42 000 €	35,00%
La revitalisation pour une mixité sociale réussie				
3	Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs	0 €	<i>Action supprimée</i>	<i>Action supprimée</i>
4	Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels	160 000 €	120 000 €	75,00%
Le parc privé				
5	Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé	5 810 360 €	7 067 238 €	121,63%
6	Sortir les logements de la vacance	151 800 €	<i>inclus dans l'action n°5</i>	<i>inclus dans l'action n°5</i>
7	Donner un coup de pouce aux primo-accédants	150 000 €	117 000 €	78,00%
Le parc public				
8	Dynamiser la construction de logements sociaux	2 230 000 €	1 739 852 €	78,02%
Les publics spécifiques				
9	Aider à la construction et au financement de l'offre nouvelle pour des logements adaptés aux personnes âgées et/ou en situation d'handicap	210 500 €	24 000 €	11,40%
10	Apporter les solutions adéquates pour les jeunes	134 000 €	154 900 €	115,60%
11	Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence	100 000 €	0 €	0,00%
12	Répondre aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage	225 000 €	29 760 €	13,23%
La gouvernance				
13	Assurer les dispositifs d'observation et de suivi partenarial du PLH	99 000 €	49 457 €	49,96%
14	Sensibiliser les élus et les techniciens aux démarches innovantes	16 000 €	0 €	0,00%
15	Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement	50 640 €	50 640 €	100,00%
16	Créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur	<i>inclus dans l'action n°15</i>	<i>inclus dans l'action n°15</i>	<i>inclus dans l'action n°15</i>
17	Constituer une stratégie foncière (imputation budget Urbanisme)	70 000 €	<i>imputation budget Urba</i>	<i>imputation budget Urba</i>
TOTAL PLH		9 957 300 €	9 862 420 €	99,05%

Enfin, sur la durée du PLH 2019-2025, ce sont plus de 1 500 000 € de recettes qui ont été perçues essentiellement sous forme de subventions, essentiellement de l'Anah (soutien financier du Service Public de la Rénovation de l'Habitat, soutien du suivi-animation des OPAH et OPAH-RU), des Certificats d'économie d'énergie (soutien financier du service d'accompagnement à la rénovation énergétique), du FEADER, de la Région, du Département de Maine-et-Loire, de la Banque des Territoires et du SIEML.

Portrait de l'Habitat 2025 de Mauges Communauté

◆ Parc de logements

Une majorité de propriétaires occupants et de grandes maisons

Composé de plus de 54 000 logements, le parc de logements de Mauges Communauté enregistre une hausse de 4% (+2 254 logements) entre 2016 et 2022, la plus faible depuis 1968.

Avec 75% de propriétaires occupants contre 61% au niveau départemental, Mauges Communauté affiche l'un des taux les plus élevés de Maine-et-Loire, se plaçant juste derrière Loire Layon Aubance. Après une stagnation sur la période 2011-2016 (+0,3%), le parc locatif privé a nettement progressé entre 2016 et 2022, avec 581 logements supplémentaires (+8%). Il s'agit de la troisième plus forte hausse du département, derrière Angers Loire Métropole et Cholet Agglomération (cf. portrait de l'habitat n°3).

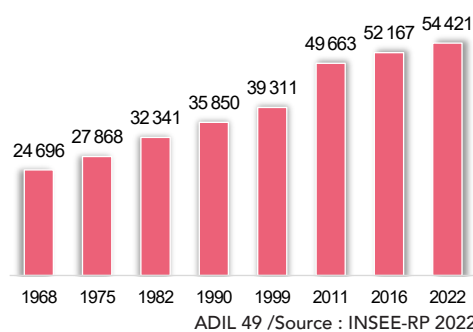
Le territoire se distingue par une prédominance de grandes maisons : plus de 56 % des logements sont des T5 ou plus, soit 3,5 points de plus que la moyenne départementale hors Angers Loire Métropole (52,6 %). À l'inverse, les petits logements de type T1 ou T2 ne représentent que 6 % du parc, accentuant les difficultés de logement pour les petits ménages.

Chiffres Clés

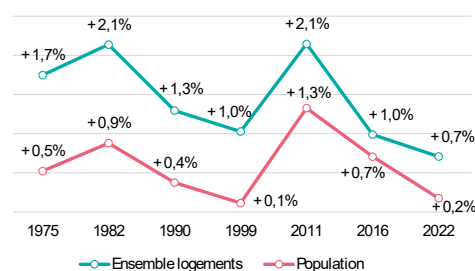
Parc de logements en 2022

- 54 421 logements
- +4% depuis 2016
- 92% de résidences principales
- 75% de propriétaires occupants
- 93% de maisons
- 56% de T5+
- 6% de T1/T2

Parc de logements depuis 1968



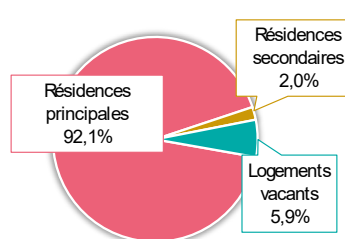
Taux d'évolution annuel moyen



Parc de logements selon la catégorie

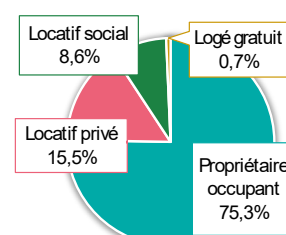
ADIL 49 / Source : INSEE-RP 2022

Catégorie de logement	Nombre en 2022	Évol. 2011-2016		Évol. 2016-2022	
		Nb	Taux	Nb	Taux
Résidence principale	50 130	+1 970	+4,3%	+2 639	+5,6%
Résidence secondaire	1 104	+34	+3,5%	+88	+8,7%
Logement vacant	3 187	+499	+15,8%	-472	-12,9%
Total logement	54 421	+2 504	+5,0%	+2 254	+4,3%
Population	122 374	+4 188	+3,6%	+1 286	+1,1%



Statuts d'occupation

(parmi les résidences principales)



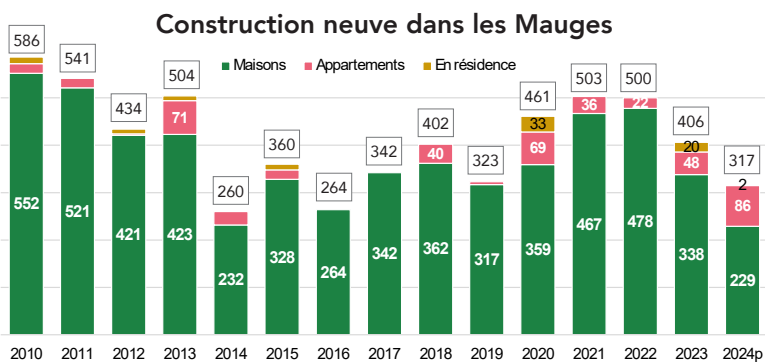
ADIL 49 / Source : INSEE-RP 2022

La construction en 2024

- 317 ouvertures de chantier
- -21% entre 2023 et 2024
- 27% d'appartements
- 2,3% de taux de construction sur 3 ans

Une dynamique de construction neuve en recul

Alors que la construction neuve redémarre timidement à l'échelle départementale après un net ralentissement en 2023, Mauges Communauté ne suit pas cette dynamique. Le territoire enregistre une baisse des mises en chantier sur les deux dernières années, avec seulement 317 logements commencés en 2024.



ADIL 49 / Source : Sitadel - Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements - 3 mars 2025

Une part croissante des logements collectifs

Si la maison individuelle reste majoritaire (72%), sa part dans les constructions neuves diminue sensiblement. À l'inverse, la part des appartements progresse : elle passe de 4% en 2022 à 12% en 2023, puis atteint 27% en 2024. Beaupréau-en-Mauges concentre 55% de l'ensemble des appartements autorisés sur le territoire, traduisant une stratégie marquée de densification et de renouvellement urbain.

Un taux de construction dans la moyenne départementale

Le taux de construction s'établit à 2,3 % sur la période 2022-2024. Ce niveau est inférieur à la moyenne de Maine-et-Loire (2,7%), tirée par la dynamique d'Angers Loire Métropole (3,9%), mais reste comparable à celui des autres EPCI du département. En revanche, il demeure en retrait par rapport à certains territoires limitrophes, notamment en Loire-Atlantique et en Vendée.

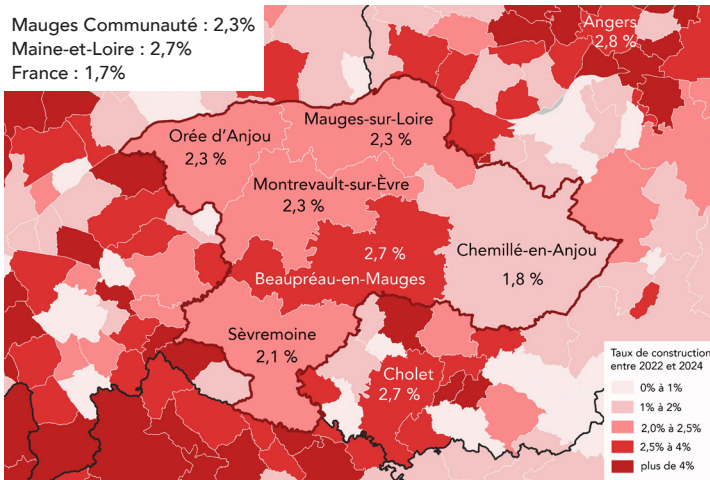
Beaupréau-en-Mauges affiche un taux de construction supérieur à la moyenne intercommunale, atteignant 2,7%, tandis que Chemillé-en-Anjou se situe en-dessous des 2%.

Des objectifs de construction de logements partiellement atteints

Sur la période 2020-2024, 2 187 ouvertures de chantier de logements ont été observées sur le territoire, soit 72% de l'objectif fixé par le PLH sur cinq ans. Cette moyenne masque toutefois des disparités communales : Beaupréau-en-Mauges se distingue avec 99% de son objectif atteint, tandis que Sèvremoine, Chemillé-en-Anjou et Montrevault-sur-Èvre enregistrent des taux plus modestes. Ces résultats traduisent des dynamiques contrastées de construction à l'échelle du territoire.

Les objectifs du PLH s'appuyaient sur une hypothèse de croissance démographique soutenue. Cependant, le ralentissement, voire l'inversion des dynamiques démographiques constatées aux échelles locale et nationale, ainsi que la suppression du PTZ en maison neuve en 2024 a contribué à freiner l'élan de construction. Réinstauré en avril 2025, ce dispositif pourrait toutefois le relancer partiellement.

Taux de construction entre 2022 et 2024 (pour 100 logements existants)



ADIL 49 / Source : Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements - 3 mars 2025

Objectifs du PLH de construction de logements entre 2020 et 2024

Commune	Construction 2022-2024			Total 2020-2024	Objectifs de construction du PLH 2020-2024	
	2022	2023	2024p		Objectif	Taux d'atteinte
Beaupréau-en-M.	104	70	103	542	550	99%
Chemillé-en-Anjou	80	66	27	343	529	65%
Mauges-sur-Loire	78	71	50	308	438	70%
Montrevault-sur-È.	65	48	53	241	367	66%
Orée d'Anjou	60	56	58	366	417	88%
Sèvremoine	113	95	26	387	733	53%
TOTAL	500	406	317	2 187	3 033	72%

ADIL 49 / Source : Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements - 3 mars 2025

◆ Ventes de logements anciens

Après plusieurs années d'une croissance soutenue, le marché de l'immobilier ancien montre des signes d'essoufflement dans les Mauges, autant sur les ventes que sur les prix.

Une contraction des ventes de 21%

En 2023, près de 1 500 transactions ont été enregistrées, dont 91% de maisons et 9% d'appartements (130). Rapporté au parc résidentiel, le taux de mutation atteint 6% sur deux ans, une dynamique comparable à celle du Maine-et-Loire. La commune de Beaupréau-en-Mauges se distingue avec un taux parmi les plus élevés du département, confirmant son attractivité sur les segments du neuf comme de l'ancien.

Les volumes de ventes reculent pour la seconde année consécutive. En 2023, ils chutent de 21%, soit près de 400 transactions en moins. Ce repli reflète la tendance nationale et départementale (-22% et -23%) et touche particulièrement les appartements (-50%) tandis que la diminution reste plus modérée pour les maisons (-16%). Localement, Beaupréau-en-Mauges enregistre la baisse la plus prononcée (-34%), suivie de Sèvremoine (-25%).

Les prémices d'un ajustement des prix

Les T4 dominent le marché, constituant un tiers des ventes de maisons, pour une superficie moyenne de 90 m². Leur prix médian s'élève à 175 500 € (1 965 €/m²), avec un maximum à Orée d'Anjou (2 427 €/m²).

La baisse des prix se confirme à Mauges Communauté, où les maisons affichent un léger recul de 3% en 2024 (-4 000 €). Les communes de Montrevault-sur-Èvre et Beaupréau-en-Mauges sont davantage impactées, respectivement -7% et -6%, tandis que Mauges-sur-Loire échappe encore à cette inflexion (+3%).

Ce fléchissement reste faible au regard de l'essor des prix sur la dernière décennie (+47%, soit +56 000 €), qui a fortement freiné l'accession à la propriété des ménages modestes, en raison d'un écart croissant avec leur capacité d'emprunt (voir Portrait 2024 de l'habitat de Mauges Communauté). Cette amorce de baisse de prix pourrait toutefois se poursuivre, dans un contexte d'essoufflement de la demande.

■ Par A. Corbierre

Prix médian en €/m² des maisons anciennes en 2024p

(prix de vente net vendeur : hors frais d'agence et de notaire)

Communes	T3	T4	T5	T6+	TOTAL
Beaupréau-en-Mauges	1 706 €	1 990 €	1 896 €	1 435 €	1 837 €
Chemillé-en-Anjou	1 512 €	1 776 €	1 805 €	1 516 €	1 655 €
Mauges-sur-Loire	2 151 €	1 762 €	1 946 €	1 702 €	1 871 €
Montrevault-sur-Èvre	1 499 €	1 700 €	1 684 €	1 299 €	1 560 €
Orée d'Anjou	1 965 €	2 427 €	2 236 €	1 882 €	2 243 €
Sèvremoine	1 667 €	2 040 €	1 996 €	1 679 €	1 918 €
Mauges Communauté	1 667 €	1 965 €	1 930 €	1 579 €	1 828 €
Maine-et-Loire	1 856 €	2 102 €	2 103 €	2 000 €	2 025 €

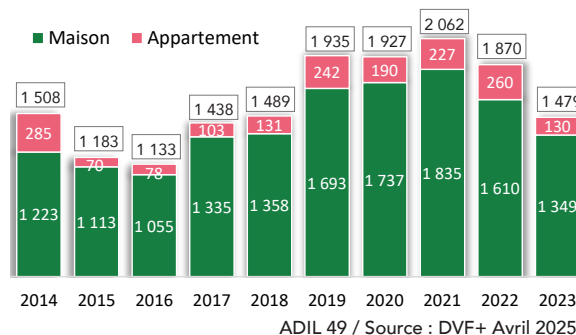
ADIL 49 / Source : DVF+ Avril 2025
p : données 2024 provisoires (non exhaustives)

Chiffres Clés

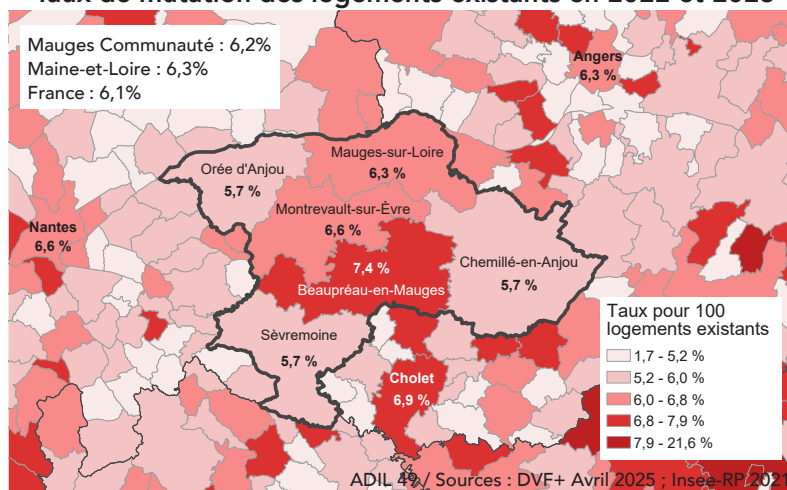
Ventes de logements anciens

- 1 479 transactions en 2023 et -21% en un an (-391 ventes)
- 91% de maisons
- 1 828 €/m² la maison (170 000€) et -2,9% en 2024 (-4 000€)

Évolution des ventes de logements anciens

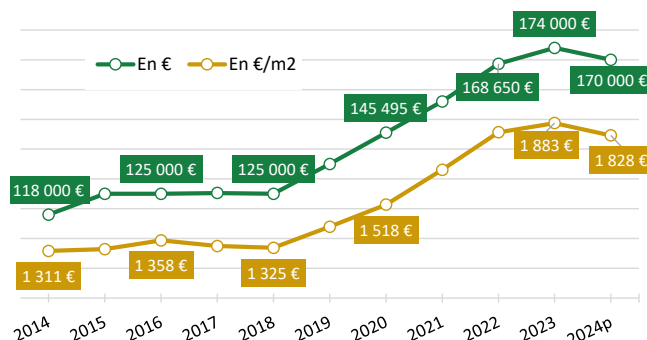


Taux de mutation des logements existants en 2022 et 2023



Évolution du prix médian des maisons anciennes

(prix de vente net vendeur : hors frais d'agence et de notaire)



ADIL 49 / Source : DVF+ Avril 2025
p : données 2024 provisoires (non exhaustives)

Copropriétés

La copropriété, une forme d'habitat peu représentée

En 2024, Mauges Communauté compte 257 copropriétés regroupant 1 161 logements, soit seulement 2% du parc (contre 18% en Maine-et-Loire et 6% hors Angers Loire Métropole). Elles se concentrent surtout à Beaupréau-en-Mauges (29%) et Chemillé-en-Anjou (19%).

En opération de renouvellement urbain, 107 copropriétés sont situées en périmètre OPAH-RU, et parmi elles, 62 sont immatriculées. Les logements situés dans ces périmètres représentent 30% des logements en copropriétés de l'intercommunalité, contre 0,6% de l'ensemble du parc de logements.

Des copropriétés vieillissantes et de petite taille

Le parc est majoritairement ancien : 65% des copropriétés ont été construites avant 1949 (soit 46% des logements en copropriété). À l'inverse, seules 11 copropriétés sont récentes (postérieures à 2011). Leur taille est généralement très réduite : 80 % d'entre elles comptent moins de 5 logements, et une seule copropriété dépasse 50 logements, située à Beaupréau.

Une fragilité modérée du parc de copropriétés

Si la majorité des copropriétés présentent peu de signes de fragilité, 63 sont classées « à surveiller » et 29 « présumées fragiles » selon le nouvel indice composite élaboré par le Cerema et l'ANAH (voir encart méthodologie).

Malgré un meilleur bilan financier des copropriétés de Mauges Communauté (faible niveau des dettes, impayés, charges annuelles), le taux de copropriétés présumées fragiles ou à surveiller reste supérieur à celui de Maine-et-Loire (36% contre 27%). Cette situation s'explique principalement par une fragilité de gestion (absence d'immatriculation ou de syndic, tenue des AG), suivie d'une fragilité du bâti et, de manière plus marginale, de l'occupation.

(1) Le RNIC a pour vocation de recenser les copropriétés à usage d'habitation. Il contient, pour chaque copropriété immatriculée, des informations générales, telles que le nombre de lots, le type, ou encore des informations liées à la gestion de la copropriété.

MaPrimeRenov Copro : le cas du Clos de Beau à Saint-Florent-le-Vieil (Mauges-sur-Loire)

La copropriété de 8 logements du Clos de Beau, identifiée comme fragile au sens de l'ANAH (impayés supérieurs à 8%), a lancé, avec l'appui du bureau d'études Citémétrie, un ambitieux projet de rénovation énergétique, devenant la première copropriété de Mauges Communauté à bénéficier d'un tel accompagnement.

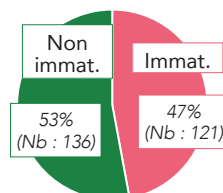
- **Travaux réalisés** : chauffe-eaux, isolation thermique par l'extérieur (ITE), ravalement de façade
- **Performance énergétique** : +41%, passage d'un DPE E à D
- **Budget** : 250 000 €, financés à 50% par l'ANAH

Chiffres Clés

Les copropriétés en 2024

- 257 copropriétés
- 1 161 logements en copropriétés (2,1% du parc de logements total)
- 121 copropriétés immatriculées (47%)
- 5 logts/copropriété en moyenne
- 65% des copropriétés datent d'avant 1949

Seulement la moitié des copropriétés de Mauges Communauté sont immatriculées



Pourtant obligatoire pour toute copropriété, 47% d'entre elles sont immatriculées au Registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC)¹, un taux bien inférieur à celui de Maine-et-Loire (71%).

Copropriétés et logements en copropriété

Commune	Copros.		Logts	
	Nb	Taux	Nb	Taux
Beaupréau-en-M.	74	29%	487	42%
Chemillé-en-Anjou	48	19%	210	18%
Mauges-sur-Loire	37	14%	114	10%
Montrevault-sur-È.	22	9%	89	8%
Orée d'Anjou	34	13%	166	14%
Sèvremoine	42	16%	95	8%
Total	257	100%	1 161	100%

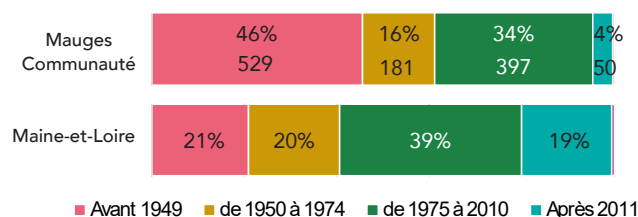
ADIL 49 / Source : CoproFF 2024

Copropriétés selon la taille

Taille des copropriétés	Copros		Logements	
	Nb	Taux	Nb	Taux
Moins de 5 logements	205	80%	440	38%
5 - 9 logements	27	11%	181	16%
10-19 logements	14	5%	179	15%
20-49 logements	10	4%	271	23%
50-99 logements	1	0,4%	90	8%
Mauges Communauté	257	100%	1 161	100%

ADIL 49 / Source : CoproFF 2024

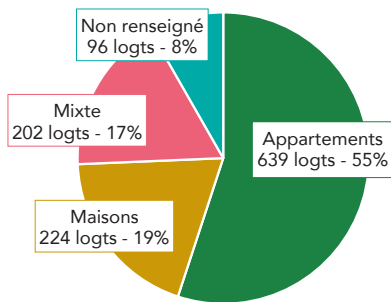
Période de construction des logements en copropriétés



ADIL 49 / Source : CoproFF 2024



Type de logements



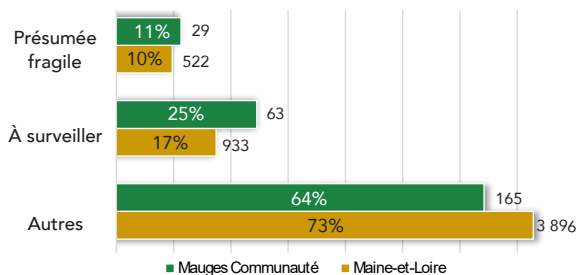
ADIL 49 / Source : CoproFF 2024

Comment l'indice de fragilité est-il construit ?

L'ANAH et le Cerema ont élaboré en 2025 une nouvelle méthodologie permettant de mesurer la fragilité des copropriétés à travers un indice composite. Chaque copropriété est ainsi évaluée en fonction de cinq grands indicateurs. Les copropriétés sont ensuite classées en trois catégories : **présümées fragiles, à surveiller, et autres.**

- **Fragilité de gestion** : absence d'immatriculation, de syndic, bonne tenue des AG, proportion de propriétaires occupants, ...
- **Fragilité financière** : dette, impayés importants, poids des charges, hausse des impayés, ...
- **Fragilité liée au marché** : vacance des logements, taux de rotation élevé, située dans un QPV, ...
- **Fragilité liée à l'occupation** : suroccupation des logements, part de ménage modestes, proportion d'occupants très âgés, allocataires d'une aide au logement, ...
- **Fragilité liée au bâti** : passoires énergétiques, arrêté sur les parties communes, ...

Niveau de fragilité (selon l'indice composite du Cerema et de l'ANAH)



ADIL 49 / Source : CoproFF 2024

Bilan financier des copropriétés renseignées (37 pour Mauges Communauté, 2 878 en Maine-et-Loire)

Moyenne par copropriété	Mauges Communauté	Maine-et-Loire
Dette fournisseur	1 879 €	4 579 €
Charges annuelles	14 134 € (soit 1 038€/logt)	28 863€ (soit 1495€/logt)
Impayés de charges de copropriétés	1 496 €	2 837 €
Copropriétés avec au moins un copropriétaire débiteur de +300€ (parmi les copropriétés renseignées)	30% (Nb : 11)	48 % (Nb : 1369)

ADIL 49 / Source : CoproFF 2024

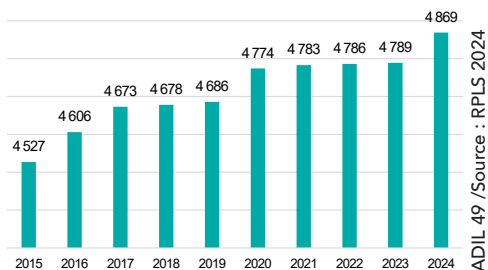
◆ Parc social et demande locative sociale

La plus forte progression du parc social du département

En 2024, Mauges Communauté compte plus de 4 800 logements sociaux, ce qui porte son taux de logement social à 10%. Ce niveau demeure toutefois nettement inférieur à la moyenne départementale, établie à 18%.

Ce taux varie sensiblement d'une commune à l'autre. Chemillé-en-Anjou se distingue avec la part la plus élevée (13%), tandis qu'Orée d'Anjou (7%), enregistre la valeur la plus faible, malgré un rattrapage ces dernières années.

Logements sociaux au 1^{er} janvier



ADIL 49 / Source : RPLS 2024

La dynamique récente est néanmoins positive : entre 2020 et 2024, Mauges Communauté enregistre la plus forte progression du volume de logements sociaux dans le département (+2% contre +0,5% à l'échelle départementale). Cette hausse est portée notamment par Orée d'Anjou (+6%) et Beaupréau-en-Mauges (+3%).

Évolution des logements sociaux au 1^{er} janvier

Commune	2020	2024	Évolution	
			En nb	En tx
Beaupréau-en-M.	980	1 006	+26	+2,7%
Chemillé-en-Anjou	1 095	1 113	+18	+1,6%
Mauges-sur-Loire	812	811	-1	-0,1%
Montrevault-sur-È.	552	556	+4	+0,7%
Orée d'Anjou	433	459	+26	+6,0%
Sèvremoine	902	924	+22	+2,4%
TOTAL	4 774	4 869	+95	+2,0%

ADIL 49 / Source : RPLS 2024

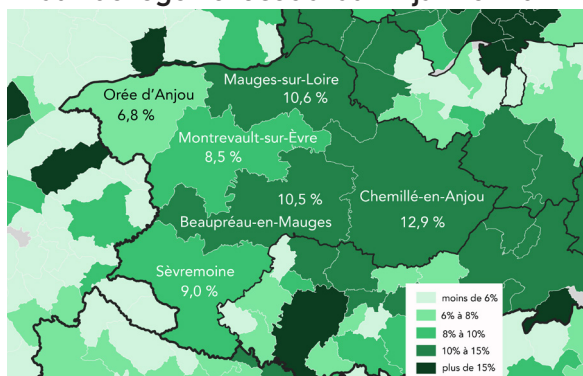
Nouvelles mises en location de logements sociaux

Flux d'entrées et de sorties	2018-2019	2020-2021	2022-2023
Nouveaux logements (entrées) ¹	+150	+87	+147
Ventes et démolitions (sorties) ²	-54	-75	-64
Solde (= entrées-sorties)	+96	+12	+83

¹ première année de mise en location apparente ; ² hors ventes entre bailleurs sociaux

Note de lecture : En 2022-2023, 147 nouveaux logements sont entrés en service, 64 ont quitté le patrimoine des bailleurs. Le solde net s'élève à 83 nouveaux logements.

Taux de logement social au 1^{er} janvier 2024



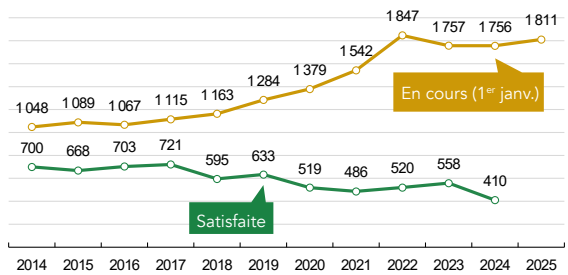
ADIL 49 / Source : RPLS 2024

La tension sur la demande locative sociale s'accroît

Avec 1 811 demandes en cours au 1^{er} janvier 2025, la demande de logement social atteint son deuxième plus haut niveau après 2022. Cette hausse s'inscrit dans une tendance continue depuis plusieurs années. Sur cinq ans, la demande a progressé de 27%, alors que les attributions de logements ont baissé de 21%. La majorité des dossiers proviennent de Chemillé-en-Anjou, avec 444 demandes, suivie de près par Beaupréau-en-Mauges (406 demandes).

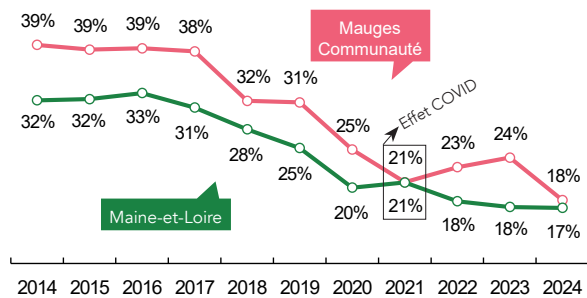
En 2024, seulement 410 logements ont été attribués, soit le plus faible niveau jamais enregistré. Le taux de satisfaction atteint un plancher historique de 18%. Il rejoint désormais le taux observé à l'échelle départementale, malgré un léger rebond en 2022 et 2023. Les taux de satisfaction varient de 15% pour Orée d'Anjou à 30% à Montrevault-sur-Èvre.

Évolution de la demande de logement social



ADIL 49 / Source : CREHA Ouest

Taux de demandes satisfaites



ADIL 49 / Source : CREHA Ouest

Répartition et évolution de la demande locative sociale

Commune	Demande en cours		Demande satisfaite		Tx de satisfaction	
	1 ^{er} janv 2021	1 ^{er} janv 2025	En 2020	En 2024	En 2020	En 2024
Beaupréau-en-M.	398	406	122	75	23%	16%
Chemillé-en-Anjou	319	444	124	101	28%	19%
Mauges-sur-Loire	234	247	74	64	24%	21%
Montrevault-sur-È.	117	117	60	49	34%	30%
Orée d'Anjou	197	233	36	41	15%	15%
Sèvremoine	277	364	103	80	27%	18%
Total	1 542	1 811	519	410	25%	18%

ADIL 49 / Source : CREHA Ouest

◆ Consommation foncière et densité

Mauges Communauté face aux défis de la sobriété foncière

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est devenue une priorité en France. La loi Climat et Résilience de 2021 marque un tournant décisif en introduisant l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050, avec des répercussions majeures sur la construction et la densité.

Mauges Communauté, longtemps marquée par un étalement pavillonnaire, a amorcé un virage stratégique vers un urbanisme plus durable.

Le second Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Mauges, arrêté en avril 2025, accentue cette nouvelle orientation.

L'intercommunalité considère la sobriété foncière comme une opportunité pour renforcer l'attractivité de ses centres-bourgs, privilégier un développement plus vertueux, et favoriser le vivre-ensemble dans des espaces conviviaux : rénovation du bâti existant, densification raisonnée, comblement des dents creuses, reconversion des friches...

Un observatoire du foncier, incluant l'identification des gisements potentiels, a récemment été déployé pour soutenir cette transition.

L'habitat, premier poste de consommation foncière

En dix ans, Mauges Communauté a urbanisé 374 hectares de terres naturelles et agricoles, soit 0,3% de son territoire. Un rythme de consommation que le nouveau SCoT va réduire de moitié d'ici 2030 (-54,5% entre 2021 et 2030), en le limitant à 170 hectares, dont environ 80 hectares réservés à l'habitat et aux équipements.

L'habitat, à l'origine de 61% de la consommation d'espace, est ainsi le principal levier d'action locale.

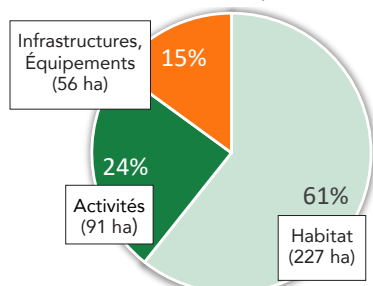
La densité, un indicateur clé

La densité nette de Mauges Communauté s'établit à 14 logements par hectare, contre 16 pour le Maine-et-Loire (hors Angers Loire Métropole). Cette différence s'explique notamment

Consommation foncière

- 374 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés en 2011-2020 (0,3% du territoire) *
- 5% de la surface du territoire aujourd'hui en zone urbaine (zone U du PLU)

Consommation foncière * entre 2011 et 2020 (en hectare)



(*) Source : Observatoire foncier de Mauges Communauté

par une plus faible part d'appartements, limitée à 7%. La densité est ici exprimée «nette», c'est-à-dire sur les seules parcelles à usage d'habitation, excluant voiries et espaces publics.

Les disparités entre communes varient de 12 logt/ha pour Orée d'Anjou et Montrevault-sur-Èvre, jusqu'à 16 logt/ha à Beaupréau-en-Mauges.

Le parc social affiche quant à lui une densité trois fois supérieure à celle du parc privé, traduisant une gestion plus économe du foncier.

Densité médiane du parc de logement par hectare (densité nette en Logt/ha)

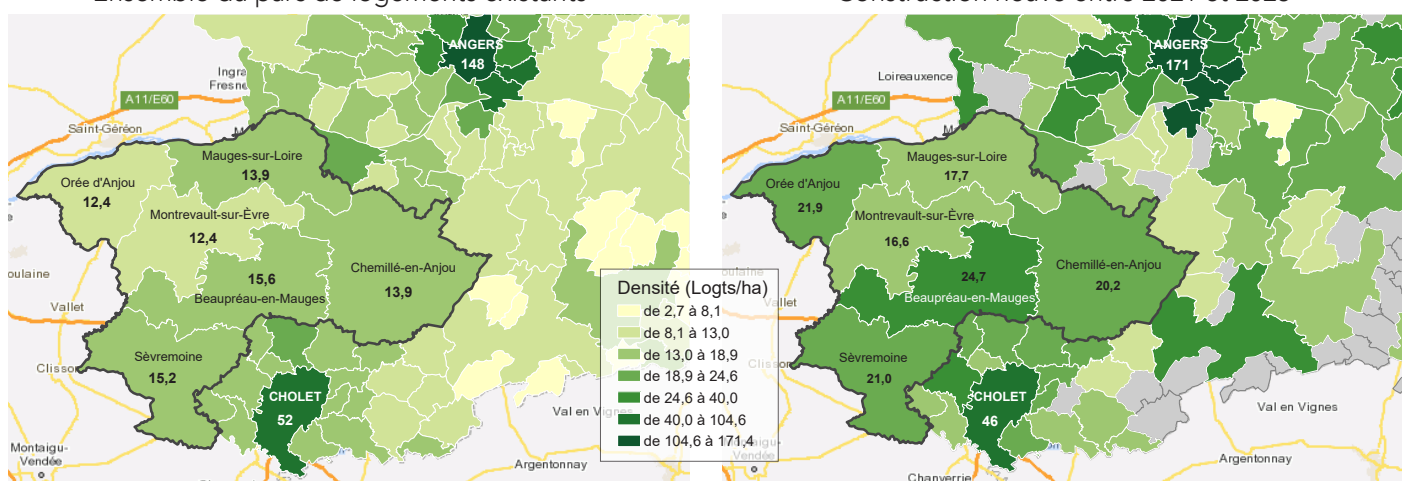
EPCI 2025	Ensemble des logements			Construction 2003-2005 (a)	Construction 2021-2023 (b)	Évol 2003-2023 (a/b)	
	Appart.	Maison	TOTAL			En nb	En %
Angers Loire Métropole	171,3	20,3	81,3	43,6	113,8	+70	+161%
Anjou Bleu Communauté	121,9	13,0	15,7	14,8	21,7	+7	+47%
Anjou Loir et Sarthe	91,6	10,6	11,8	12,2	19,7	+8	+62%
Baugeois-Vallée	106,9	7,1	8,4	10,0	21,3	+11	+113%
Cholet Agglomération	227,7	18,2	25,3	17,0	24,9	+8	+47%
Loire Layon Aubance	95,6	10,6	12,0	13,4	18,4	+5	+38%
Mauges Communauté	92,8	13,4	14,3	12,5	21,0	+8	+68%
Saumur Val de Loire	126,2	10,7	15,3	11,0	18,2	+7	+66%
Vallées du Haut-Anjou	109,9	12,9	14,7	15,3	22,2	+7	+46%
Maine-et-Loire	164,9	14,7	24,0	15,5	40,1	+25	+159%
Maine-et-Loire (hors ALM*)	141,8	13,0	15,6	13,4	21,3	+8	+59%

ADIL 49 / Source : Fichiers Fonciers 01/01/2024
* ALM : Angers Loire Métropole

Densité médiane du parc de logement par hectare (densité nette en Logt/ha)

Ensemble du parc de logements existants

Construction neuve entre 2021 et 2023



ADIL 49 / Source : Fichiers Fonciers 01/01/2024 (Secrétariat ≤5 valeurs)

Un mouvement de densification influencé par le SCoT

La densité des constructions neuves s'est nettement accrue dans les Mauges, comme dans le Maine-et-Loire, passant de 13 à 21 logements/ha entre 2003 et 2023. La densité a atteint son plus haut niveau historique, dépassant celui des années 1950.

Cette dynamique résulte dans un premier temps de la hausse des prix des terrains et des coûts de construction, qui a rendu nécessaire la réduction des parcelles pour solvabiliser les acquéreurs. De plus, les préférences ont évolué vers des jardins plus petits et moins exigeants. En outre, le poids des appartements s'est accentué.

Par ailleurs depuis 2013, le SCoT prescrit des seuils de densité aux programmes d'aménagement. Ces seuils sont renforcés dans le nouveau SCoT, avec des densités brutes minimales comprises entre 25 et 40 logt/ha par opération, en fonction des polarités du territoire.

Densité des logements sociaux (densité médiane nette en Logt/ha)

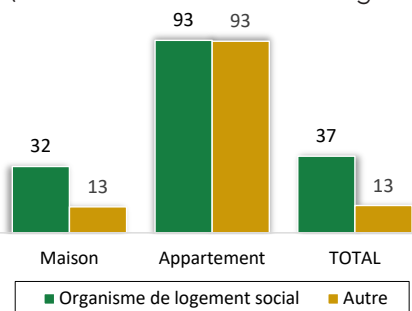
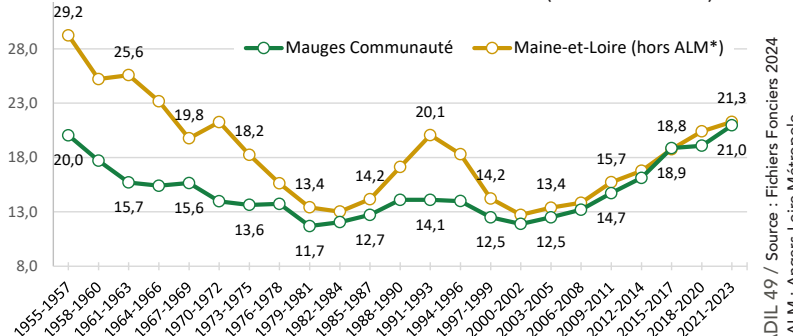


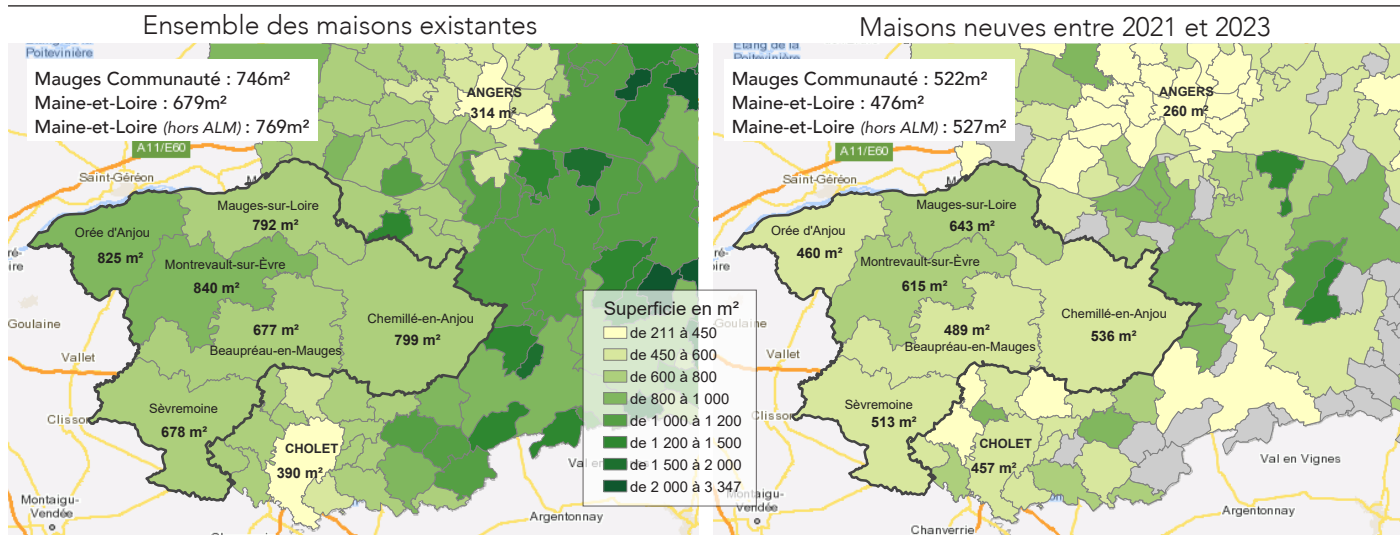
Table de correspondance

Terrain d'une maison	Densité nette (10000/superficie)
200 m ²	50 logt/ha
300 m ²	33 logt/ha
400 m ²	25 logt/ha
500 m ²	20 logt/ha
600 m ²	17 logt/ha
700 m ²	14 logt/ha
800 m ²	13 logt/ha
900 m ²	11 logt/ha
1 000 m ²	10 logt/ha
2 000 m ²	5 logt/ha
3 000 m ²	3 logt/ha

Densité médiane en logements par hectare selon l'époque d'achèvement de la construction (densité nette)



Superficie médiane du terrain des maisons



ADIL 49 / Source : Fichiers Fonciers 01/01/2024 (Secrétariat - 55 valeurs)

Une superficie de terrains des maisons parmi les plus basses du Maine-et-Loire

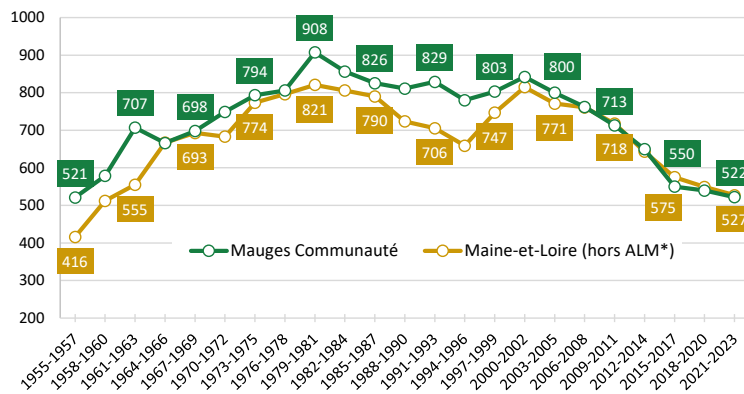
Les maisons représentent 93% des logements, taux le plus élevé du département. La densité du territoire est donc intrinsèquement liée à celles-ci.

La parcelle médiane des maisons mesure 740 m², un niveau légèrement inférieur à celui du Maine-et-Loire (770 m²), ce qui place le territoire en troisième position, derrière Angers Loire Métropole et l'agglomération de Cholet.

La médiane varie de 670 m² pour la commune de Beaupréau-en-Mauges à 840 m² pour celle de Montrevault-sur-Èvre, soit un écart de 25%.

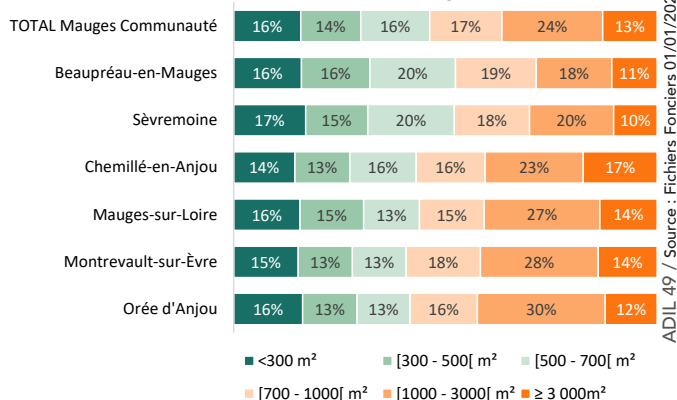
Après un pic de consommation foncière au début des années 1980, la taille des parcelles décline sensiblement. En 20 ans, la surface médiane des terrains en neuf a chuté de 53%, passant de 800 à 520 m². Par ailleurs, la part des parcelles supérieures à 1000 m² a fortement reculé parmi les nouvelles constructions.

Superficie médiane du terrain des maisons (en m²) selon l'époque d'achèvement de la construction



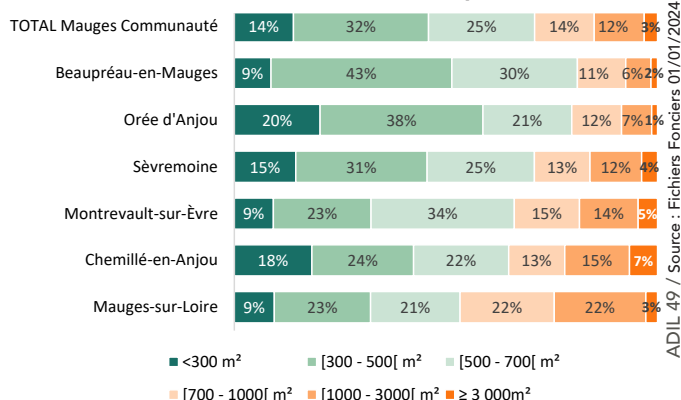
ADIL 49 / Source : Fichiers Fonciers 01/01/2024
 * ALM : Angers Loire Métropole

Répartition de l'ensemble des maisons selon la taille du terrain (en m²) par communes



ADIL 49 / Source : Fichiers Fonciers 01/01/2024

Répartition des maisons construites entre 2021 et 2023 selon la taille du terrain (en m²) par communes



ADIL 49 / Source : Fichiers Fonciers 01/01/2024

Portrait de l'Habitat 2025 de Mauges Communauté, n°4, Octobre 2025, Observatoire intercommunal de l'Habitat et du Foncier

Comité de rédaction : Jack DUPÉ (ADIL), Pierre FOIN (MC), Stéphanie MAUPIN (MC), Laure POULIN (MC)

Auteurs : Audrey CORBIERRE (ADIL), Zoé LE DÉVÉDEC (ADIL)

Une publication conjointe de l'ADIL 49 et Mauges Communauté



www.maugescommunaute.fr



MAUGES
COMMUNAUTE

1 rue Robert Schuman – La Loge – CS 60111
Beaupréau – 49602 Beaupréau-en-Mauges Cedex
02 41 71 77 10 // contact@maugescommunaute.fr