

Habitat et équipements : des bourgs vivants en Anjou Loir et Sarthe

Réunion publique du 25 mars 2022
Etriché

Brise-glace : se connaître pour dialoguer



Déplacement dans l'espace selon quelques choix et envies en lien avec l'habitat

Discussion en petits groupes : se présenter + échanger autour des équipements indispensables au bien vivre en Anjou Loir et Sarthe

Contextualisation : s'informer pour débattre

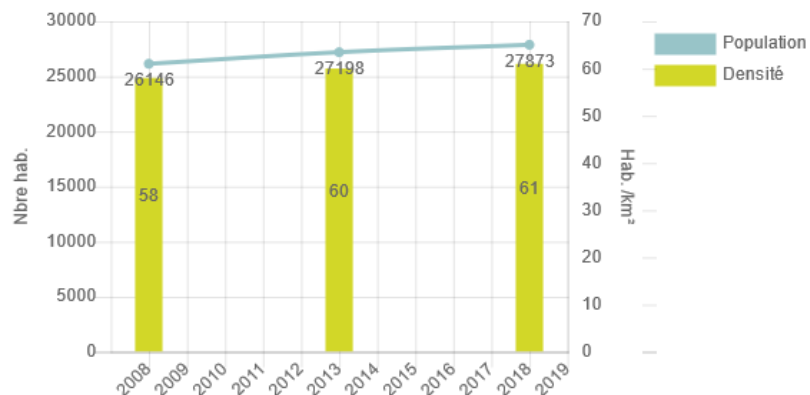


Présentation par Nathalie Montot, Agence d'Urbanisme de la Région Angevine :

- éléments de diagnostic pour le territoire Anjou Loir et Sarthe : évolution démographique, état des lieux du parc de logements et des équipements
- enjeux de développement du territoire : réduction de la consommation énergétique et foncière

A l'échelle du territoire, une croissance démographique qui s'atténue

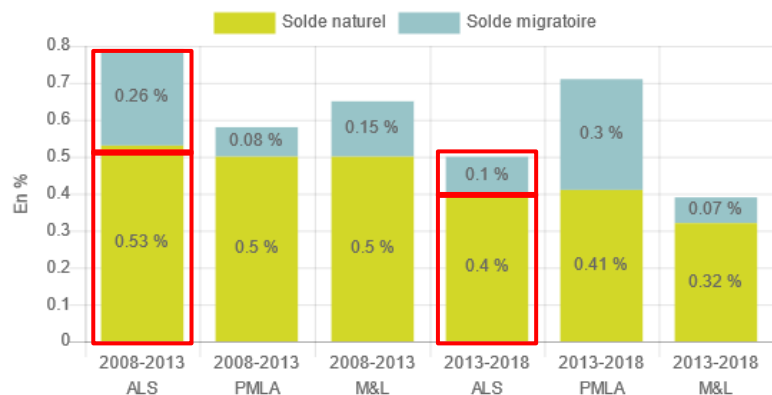
POPULATION ET DENSITÉ



Source : Insee, RP 2008, 2013 et 2018



SOLDE NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE APPARENT ?



Source : Insee, RP 2008, 2013 et 2018



❖ Population 2019 : 27 903

❖ Rythme soutenu entre 1999 et 2008 (+1,61%/an ; 389 habitants de plus par an) et en baisse depuis :
 +0,79% entre 2008 et 2013 (+210 habitants/an)
 +0,43% entre 2013 et 2019 (+118 habitants par an)

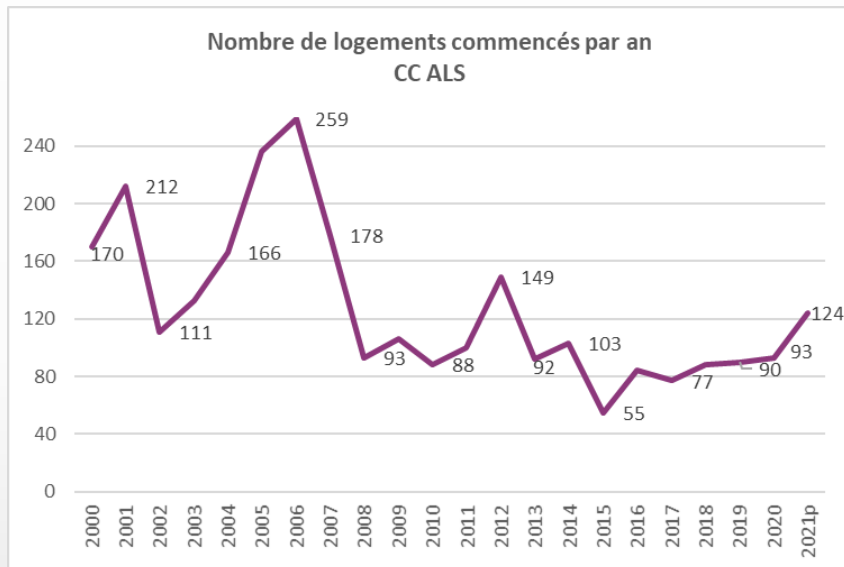
❖ La baisse de la croissance est liée à la diminution de l'excédent migratoire (phénomène de périurbanisation moins marqué) et une légère baisse de la contribution du solde naturel (un peu moins de naissances et un peu plus de décès)

=> Impact de la crise sanitaire, du télétravail, ... sur l'évolution démographique des prochaines années ?

Une construction de logements qui a nettement fléchi depuis 2008 // progression du nombre de résidences principales a ralenti

❖ Production neuve

Après la crise de 2008, la production annuelle moyenne de logements neufs a été divisé par 2 (96 par an contre 183 / an)

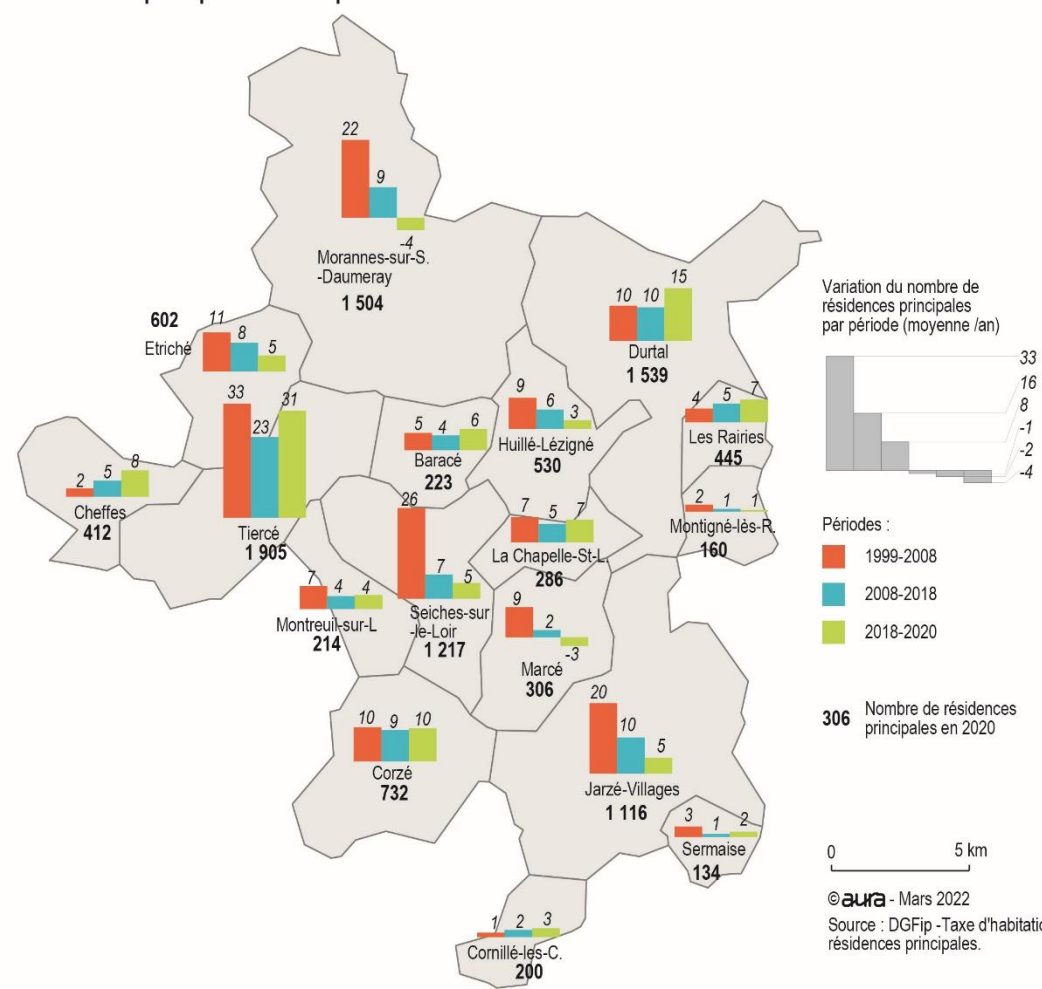


❖ Croissance du nombre de résidences principales

+1,9%/an entre 1999 et 2008 (+180/an);
+1% entre 2008 et 2018 (+110/an);
+0,9% entre 2018 et 2020 (+100/an).

=> Quelle niveau de production neuve pour répondre aux besoins, notamment en logements abordables ?

Evolution du nombre de résidences principales par périodes (moyenne /an)
Nombre de résidences principales en 2020 par commune



→ Enjeu 1 : Accompagner et organiser le développement démographique du territoire

Déclinaison de l'enjeu

Axe 1

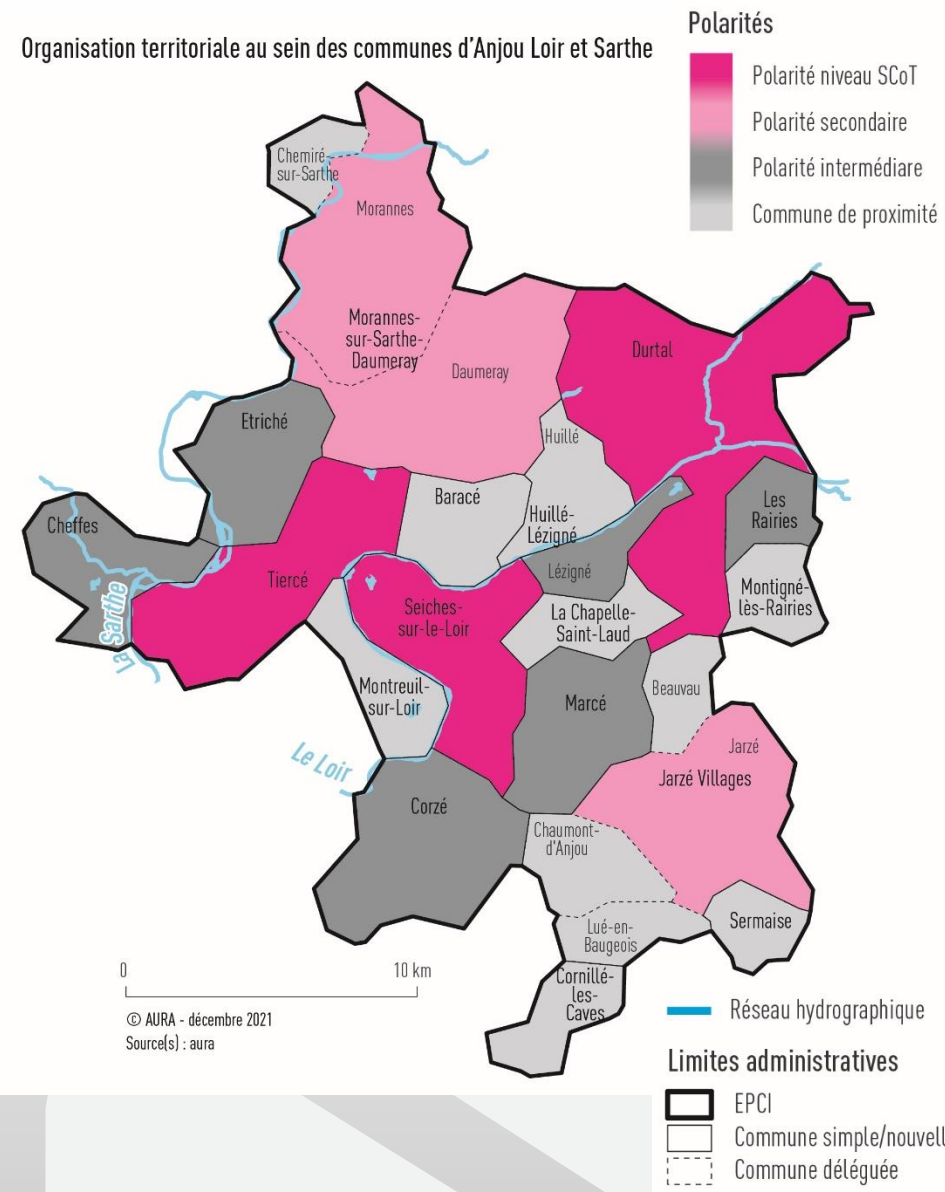
Renforcer le développement de l'habitat dans les communes qui offrent à la population des commerces et des services au territoire

Axe 2

Maintenir / conforter une offre nouvelle de logements dans les communes plus rurales du territoire

Axe 3

Adapter l'offre d'équipements et de services publics

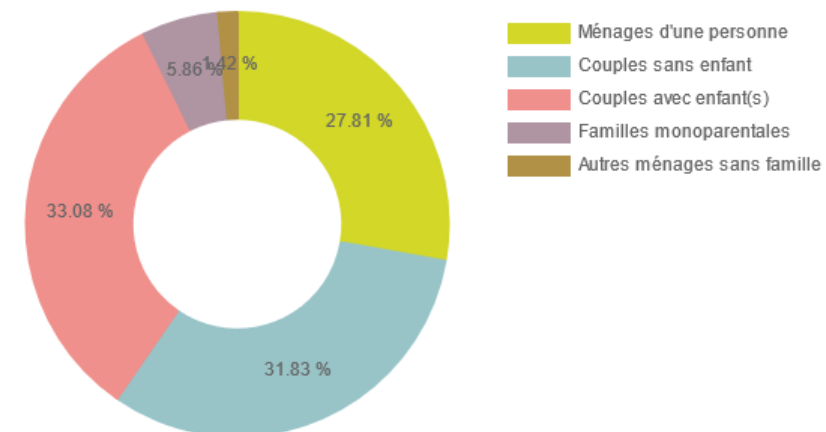


Un parc de logements aujourd'hui composé quasi exclusivement de grandes maisons // des compositions familiales variées et vieillissement de la population

- Un parc composé principalement de maisons (en moyenne 93% des logements) ; 52% des résidences principales sont des grands logements (T5 et plus), 41% des T3/T4 et 7% des T1/T2
- Renforcement de ces caractéristiques : hausse des maisons à contrario des appartements, hausse importante des T5+ à l'inverse des petits logements
- 71% de propriétaires occupants, 18% de locataires du parc privé et 11% de locataires du parc social, parts variables selon la commune

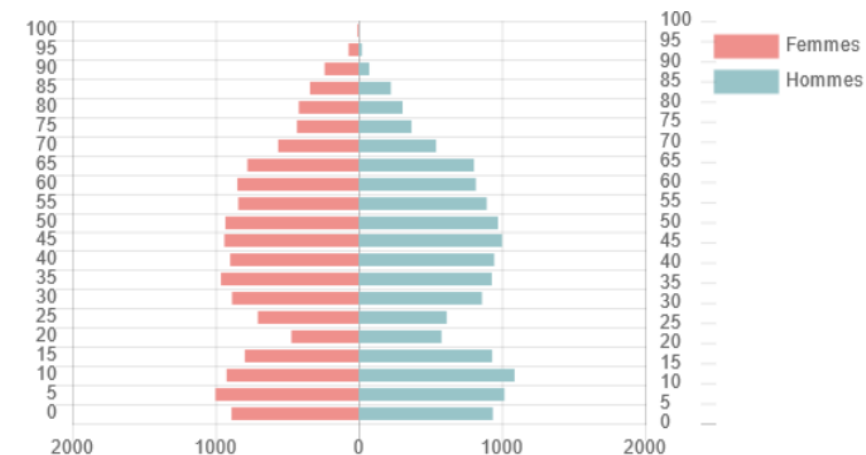
=> Quelle réponse pour les petits ménages et les ménages modestes ne pouvant accéder à la propriété ?

TYPES DE MÉNAGE ?



Source : Insee, RP 2018

PYRAMIDE DES ÂGES



Source : Insee, RP 2018

→ Enjeu 2 : Proposer des offres résidentielles adaptées à tous les besoins

Déclinaison de l'enjeu

Axe 1

Développer une offre de logements adaptée à l'ensemble des besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

Axe 2

Accompagner le développement d'une offre de logements appropriés à l'accueil de personnes en stage, en formation ou en emploi saisonnier sur le territoire

Axe 3

Promouvoir et accompagner le développement équilibré de l'offre de logements sociaux sur le territoire

Axe 4

Accompagner le développement d'une offre diversifiée de logements appropriés au vieillissement

Axe 5

Construire des réponses adaptées aux besoins des personnes sans logement propre et des personnes ayant besoin d'un logement d'urgence

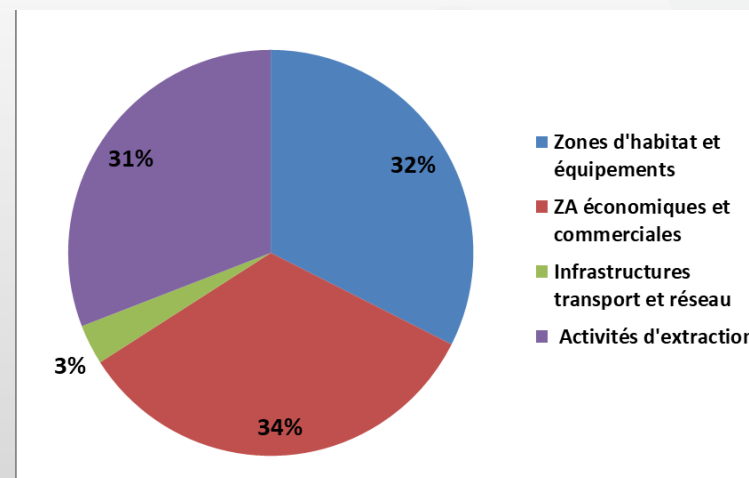
Un parc de logements consommateur d'énergie et de foncier

- Un parc relativement ancien : 36% construit avant 1945 ; 68% date de plus de 15 ans
- 15,9% du parc de logements d'ALS considérés comme potentiellement énergivores (étude ARS/Caf 2018)
Un logement sur trois d'ALS classé E ou F ou G au titre du DPE énergie (étude ADIL49 2018)
- Entre 2008 et 2016, 62 ha d'espaces agricoles et naturels consommés pour de l'habitat et des équipements
- La loi impose une réduction de moitié de la consommation foncière pour les 10 prochaines années et à 2050 : le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) => un enjeu majeur pour le territoire

« Consommation » d'espaces par type de destination du sol entre 2008 et 2016

Consommation d'espaces NAF	ALS	
	Totale sur 8 ans (en ha)	Annuelle (en ha)
Types de zones urbanisées (sens large) en 2016		
Zones d'habitat et équipements	62,29	7,82
ZA économiques et commerciales	64,31	8,04
Infrastructures transport et réseau	6,12	0,76
Activités d'extraction	59,29	7,41
Total	192,01	24,03
Bâtiments et espaces artificialisés agricoles	12,97	1,62

Aura - Octobre 2019 - Source : OCSGE - SIRS - 2008-2016



=> Comment consommer moins d'énergie et de foncier ?

→ Enjeu 3 : favoriser une offre de logements plus économe en énergie et en foncier

Déclinaison de l'enjeu

Axe 1

Favoriser un urbanisme durable en privilégiant le renouvellement urbain

Axe 2

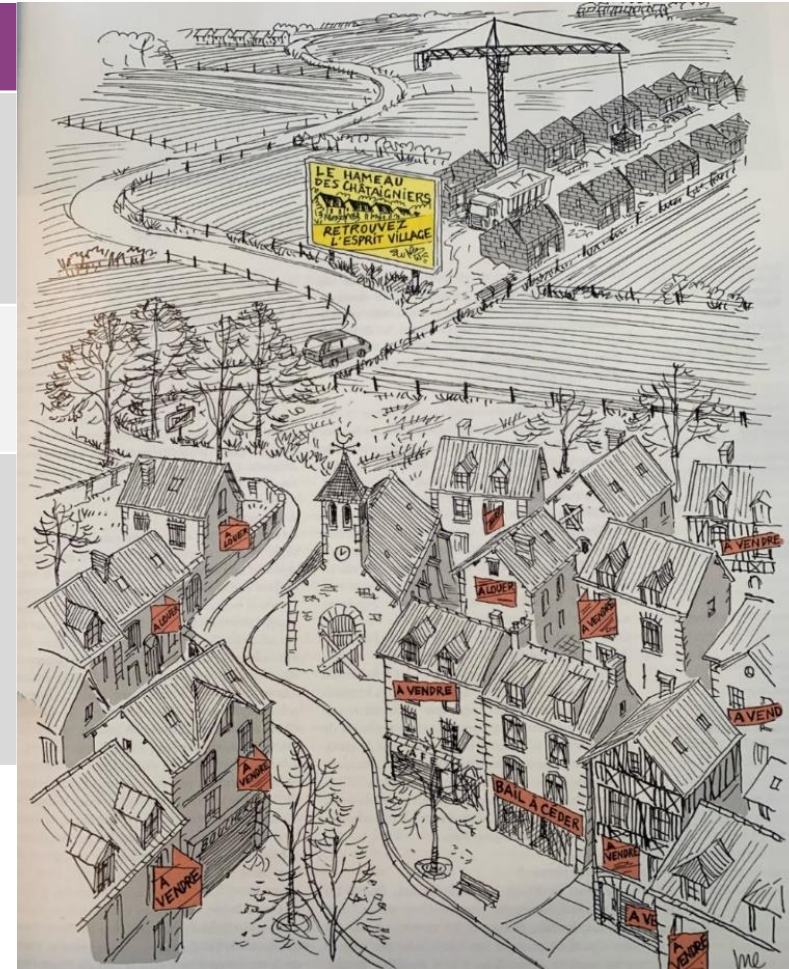
Maîtriser les sites d'extension urbaine

Axe 3

Adapter la densité des opérations dans l'enveloppe et en extension au regard de l'objectif de réduction de la consommation foncière et avec le souci d'une intégration urbaine de qualité

Axe 4

Promouvoir et accompagner la rénovation des logements, en particulier dans les cœurs de bourgs



Les problématiques identifiées par les élus de la CCALS

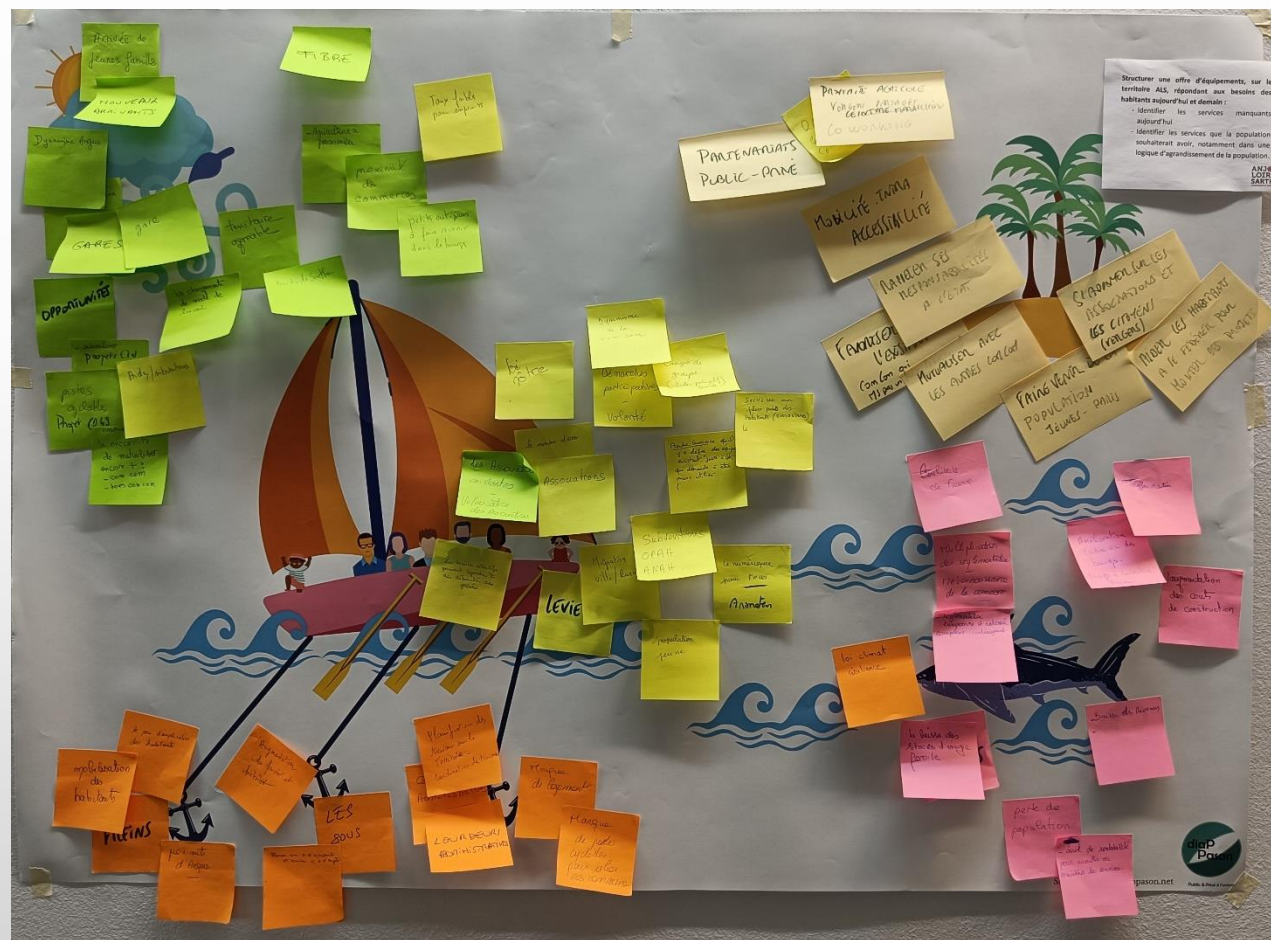
- 1) Comment proposer des habitats adaptés à la situation et aux besoins des habitants, en ALS ?**
- 2) Comment développer l'habitat, de façon équitable en ALS, tout en préservant les espaces naturels et agricoles ?**
- 3) Comment structurer une offre d'équipements, en ALS, répondant aux besoins des habitants aujourd'hui et demain ?**

Contribution : Un cadre de coopération pour exprimer ses idées, entendre celles des autres et construire collectivement des propositions pour le territoire et ses habitants

Ecouter avec attention
Parler avec intention
Suspendre son jugement
Faire confiance
Liberté et responsabilité

Contribution : Une animation inspirée du swot boat, pour faire émerger les idées des participants à partir d'un diagnostic partagé

- 1 carte représentant
- les objectifs,
 - les opportunités et menaces, les freins et leviers,
 - un équipage proposant des actions pour atteindre l'île



Restitution : Vos propositions

Thème 1 : des habitats adaptés à la situation et aux besoins des habitants, en ALS



Menaces

Baisse du pouvoir d'achat
Hausse du prix de l'immobilier
Coût de l'accès à la propriété ou à la location
Contexte inflationniste sur le bâtiment

Les habitations secondaires qui occupent un espace sous utilisé
Découpage logement parking
Surface constructible pour les résidences adaptées insuffisante (ZAN)
Difficulté à faire construire un nouveau logement sur son terrain (règlementation)
Trop de réglementation / Où les installer ? Règlementation, consommation foncière ?
Le zéro artificialisation net qui risque de limiter les possibilités d'installation

Gens du voyage : opposition de la population locale, élus coincés entre les habitants et les gens du voyage

Manque de connaissance des dispositifs
Manque de subvention des bailleurs sociaux

Cohabitation, vivre ensemble difficile

Quid du nombre de médecins ou infirmières à domicile ? Si insuffisant, pas possible de loger tous les seniors ou personnes handicapées qui le souhaitent

Augmentation de la population mondiale



Opportunités

APL ou autres aides au logement
CLIC
Esprit bégainage, Résidences services / Développement des foyers logement
Réglementation PMR pour logement neuf
Habitat collectif pour seniors (salle commune) -> ça libère des habitats pour les jeunes -> ça évite ou retarde l'entrée en EHPAD
Habitat inclusif

Maisons qui se déplacent (travaux saisonniers), éco construction, yourtes, habitats légers (paille + torchis) pour jeunes qui veulent travailler la terre (paysans)
Rapprochement familial : construire un second logement dans son jardin pour un proche (pas de loyer)

Nouvelles méthodes de communication, dialogue, réflexions participatives et démocratiques dans les habitats partagés pour favoriser le vivre ensemble

Fonds friche
Petites villes de demain



Freins

Revenu moyen du territoire plutôt faible
Moyens financiers en campagne
Tension immobilière sur le territoire. Pas de logement mis en location

Manque de petits logements adaptés
Absence d'établissement public foncier
Parc à rénover important.
Accompagnement en masse nécessaire

Consommation foncière

Absence ou manque de transports en commun / nécessité de la voiture



Leviers

Commune desservie par les transports en commun
Situation de la commune sur le plan géographique
Dans un rayon de 10km : services, maison médicale, écoles, associations, transport solidaire
Belles entreprises avec des offres d'emploi
Présence d'activités économiques et d'entreprises nécessitant de la main d'œuvre

Elus CCALS motivés !
Acteurs communaux investis
Organisation des réunions de concertation PLUI-H

Loyers modestes -> lotissements amortis -> les familles monoparentales peuvent s'y loger

Restitution : Vos propositions

Thème 1 : des habitats adaptés à la situation et aux besoins des habitants, en ALS

Objectifs :

Proposer des habitats adaptés à la situation et aux besoins des habitants, sur le territoire ALS :

- mieux vieillir à domicile,
- logement adapté à une situation de handicap,
- bien logés malgré une situation financière précaire
- ...




Propositions :

- 1) Améliorer l'information sur les logements insalubres envers les habitants
- 2) Développer l'accès financier au logement (logement social ?)
- 3) Taxer fortement les logements vacants
- 4) Refaire plusieurs appartements dans les logements vacants
- 5) Favoriser le BIMBY qui permet une meilleure occupation de l'espace = potentiel
- 6) Réfléchir à des solutions de logement en habitat léger (développer les zones STECAL ou autres solutions) = accessible



Restitution : Vos propositions

Thème 2 : développer l'habitat, de façon équitable en ALS, tout en préservant les espaces naturels et agricoles

 Menaces	 Opportunités	 Freins	 Leviers
<p>Réglementation nationale ZAN = contrainte forte</p> <p>Augmentation du prix du foncier et du bâti</p> <p>Peu de transport en commun entre ALM et ALS pour aller travailler Les bouchons, circulation automobile (pour aller à Angers) Éloignement vis à vis d'Angers (travail)</p> <p>Attentes des nouveaux habitants = différents de ce qui est possible (diminution des surfaces disponibles vs demande de surfaces plus grandes) Invasion, insécurité / Perte de tranquillité Besoin d'espace (« si j'habite à la campagne, ce n'est pas pour avoir les mêmes contraintes qu'en ville »)</p>	<p>Bassin d'emplois Cadre de vie agréable Voies de communication (autoroute, voie de chemin de fer, ...)</p> <p>Avec une réglementation favorable (hypothèse) : Mixer les générations, favoriser la mixité sociale Avec une réglementation favorable (hypothèse), les envies d'habitats partagés vont augmenter. Avec une réglementation nationale contraignante sur les élevages industriels et hors sol (hypothèse) : moins d'élevage intensifs = surfaces bétonnées libres pour construire des logements (+ autorisation du changement d'usage)</p>	<p>Manque de places de parking lors de transformation de grands logements (ou grands espaces abandonnés) en petits logements Carence en locatif pour les apprentis et les jeunes couples Manque de petits logements Manque de surfaces → Terrains moins grands</p> <p>PLU trop restrictif / Réglementation : PLUi trop stricte / PLU trop restrictif : nombre de logements dans une maison, parking Pastillage dans le PLU pour le changement d'usage : recensement non exhaustif, oubli de bâtiments → Projet impossible pour les endroits non recensés Le coût du foncier, de l'immobilier</p> <p>Trop de charges pour que les commerçants réinvestissent les bourgs et rendent ainsi nos villages plus attractifs Manque de commerces de proximité alimentaire Désert médical / Offre des équipements trop faible</p>	<p>Offre scolaire, offre culturelle, offre sportive Tissu associatif Emploi (dynamique positive)</p> <p>Zones déjà artificialisées qui ne sont plus actives (ZI, ...) Existence de stecal (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) pour accueillir des habitats légers en zone A et N Terres agricoles très pauvres → habitats potentiels ? PLUi : Bimby (Building in my back yard) – Division de parcelles dans les bourgs</p>

Restitution : Vos propositions

Thème 2 : développer l'habitat, de façon équitable en ALS, tout en préservant les espaces naturels et agricoles

Objectifs :

Développer l'habitat, de façon équitable sur le territoire ALS, tout en préservant le foncier :

- Accueillir 3 500 nouveaux foyers d'ici 2035,
- Maintenir la dynamique des villages et augmenter celle des polarités,
- S'engager sur la voie du zéro artificialisation nette des sols.

Questionnement :

"développer de façon équitable« : qu'est ce que ça veut dire ? Est ce que c'est équitable d'accentuer le développement de l'habitat dans les polarités, et délaisser les villages ? Est ce qu'on laisse les gens s'installer dans des villages sans services ou est ce qu'on les en « empêche » ? Comment trouver l'équité dans la répartition de logements pour chaque commune (sachant que les chiffres de répartition existent déjà, il y a des tableaux) ?

Propositions :

- 1) Proposer des aides financières locales pour la restauration des logements bourgs, pour la location
- 2) Refaire ou remplacer les logements vacants bien situés proches des services
- 3) Inciter à la vente : contraintes fortes sur les propriétaires de maisons de bourg vides inhabitées pour les faire revivre
- 4) Faire la promotion de l'habitat partagé
- 5) Créer un site internet pour référencer les anciens et les logements partageables (= *identifier les personnes âgées qui vivent encore chez elles, mais dans des maisons trop grandes pour elles, et qui pourraient accueillir des habitants pour les aider*)
- 6) Développer les Eco-quartiers : jardins partagés, production électrique partagé – (= *Mutualisation d'espaces, mise en commun de ressources et d'usages*)
- 7) Faire évoluer la réglementation, notamment le PLUi : Réfléchir à l'habitat léger (notamment caractère non artificialisation sol), Assouplir les changements de destination d'anciens locaux agricoles, commerciaux ou industriels, Utiliser les bâtiments agricoles non utilisés : anciennes étables, écuries, granges, Faciliter la division de grands bâtiments pour créer des petits logements, Faciliter le changement d'usage
- 8) Aider à la réouverture de petits commerces, Développer les services, commerces, écoles, activités, transports (gare) dans les bourgs pour améliorer l'accueil, Zones commerçantes mises en place par les communes dans les bourgs, mise à disposition de commerces
- 9) Mettre en place des navettes pour accéder aux gares SNCF

Restitution : Vos propositions

Thème 3 : une offre d'équipements, en ALS, répondant aux besoins des habitants aujourd'hui et demain

 Menaces	 Opportunités	 Freins	 Leviers
<p>Multiplication de la réglementation / méconnaissance de la Comcom Règlementation européenne et nationale complexe et contraignante Architecte de France</p> <p>Traffic routier Bourgs à caractère ancien -> améliorer le cadre de vie des bourgs</p> <p>La baisse des stocks d'énergie fossile L'augmentation des coûts de construction</p> <p>La loi climat et résilience</p> <p>Baisse de revenus Perte de population Seuil de rentabilité pour accueillir ou maintenir les services</p>	<p>Gares / Gare / Trains vers Paris et Angers Fibre Territoire agréable Aménagement des bords de Sarthe Proximité des commerces Agriculture à proximité Dynamisme d'Angers</p> <p>Changements des modes de travail Arrivée de nouveaux habitants Arrivée de jeunes familles</p> <p>Aides, subventions (Etat, Europe, Région, Département) Projets de développement des pistes cyclables Petits artisans à faire revenir dans les bourgs</p>	<p>Manque de pistes cyclables pour relier les communes Manque de logement Augmentation du foncier et de l'habitat Proximité d'Angers</p> <p>Penser que plus d'équipements et services = plus d'impôts Les sous</p> <p>Planification des travaux sur le territoire - coordination des travaux Contraintes administratives Lourdeur administrative</p> <p>Mobilisation des habitants Le peu d'implication des habitants</p>	<p>Associations / le nombre d'asso / Les associations existantes -> valorisation des asso Population jeune Le numérique pour tous (animateur) Migration ville -> rural</p> <p>Dynamisme de la Comcom Energie de groupe (chantier participatif - chantier bénévole) Démarches participatives Volonté</p> <p>Les besoins collectifs peuvent répondre à des débouchés pour le privé Prendre conscience qu'il y a déjà des équipements existants juste à côté qui demandent à être mieux utilisés</p> <p>Subventions OPAH, ANAH Loi NOTRe</p>

Restitution : Vos propositions

Thème 3 : une offre d'équipements, en ALS, répondant aux besoins des habitants aujourd'hui et demain

Objectifs :

Structurer une offre d'équipements, sur le territoire ALS, répondant aux besoins des habitants aujourd'hui et demain :

- Identifier les services manquants aujourd'hui
- Identifier les services que la population souhaiterait avoir, notamment dans une logique d'agrandissement de la population.

Propositions :

- 1) Mutualiser encore plus au sein de la Comcom et hors Comcom
- 2) Développer les partenariats public/privé (réquisitionner les équipements privés comme les piscines des campings)
- 3) Favoriser l'existant (inviter les habitants à utiliser les services et équipements de la ComCom)...
- 4) Mais ne pas se bloquer dans les limites administratives : mutualisation avec les autres ComCom (projets avec Châteauneuf-sur-Sarthe ou Verrière-en-Anjou)
- 5) S'appuyer sur les associations et les citoyens
- 6) Aider les habitants à se fédérer pour monter des projets (environnement, agriculture, énergie...)
- 7) Améliorer la mobilité intra-territoriale
- 8) Faire venir de nouveaux habitants (étudiants d'Angers, familles de Paris...)
- 9) Développer les espaces de coworking et la capacité agricole du territoire
- 10) Rappeler ses responsabilités à l'Etat

