

▪ Séance du 15 novembre 2022

Les membres du Conseil Municipal se sont réunis à 19h à la salle Yves Huchet sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire le 8 novembre 2022

État des présences

| | Présent | Absent | A donné pouvoir |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Mme Aurélie AUGÉARD | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| Mme Catherine BELLANGER | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. Michel BOURCIER | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. Jean-Pierre BRU | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. Emmanuel CHARNACE | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | à Marina GATÉ |
| Mme Yvette CHATELAIS | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. Franck CHOPIN | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. Jean-François CLOAREC | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. Jean-Pierre CLOEST | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | à Mireille POILANE |
| Mme Séverine DEZARNAULDS | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| Mme Coralie DILÉ | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | à Catherine BELLANGER |
| Mme Claudia FOLOKA | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | à David OLIVIER |
| Mme Catherine FOUGÈRE | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| Mme Marina GATÉ | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. Jérôme GAUFFRETEAU | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | à Jean-Marie JOURDAN |
| Mme Annick HODÉE | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| Mme Nadia HUMEAU | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | à Annick HODÉE |
| M. Tony JOUBERT | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. Jean-Marie JOURDAN | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. Guillaume LUNEL | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| Mme Christine MATHIEU | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| Mme Laëtitia MAUDUIT | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | à Frédéric PETITEAU |
| M. Jean-Yves NEVEU | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. David OLIVIER | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. Pierre-Emmanuel PERRIOT | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. Frédéric PETITEAU | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| M. Guillaume PHILIPPEAU | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | à Tony JOUBERT |
| Mme Mireille POILANE | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |

Conditions de quorum

- Nombre de présents : 20
- Nombre d'absents : 8
- Nombre d'absents ayant donné pouvoir : 8

Monsieur le Maire ouvre la séance et constate que le quorum est atteint.

Secrétaire de séance

Il est procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Municipal.

M. Jean-Marie JOURDAN est désigné/e pour remplir cette fonction qu'il/elle accepte.

Approbation du compte-rendu du précédent Conseil Municipal

Le compte-rendu du 18 octobre 2022

est approuvé

ORDRE DU JOUR :

- Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 18 octobre 2022

AFFAIRES GÉNÉRALES – FINANCES

- Présentation Décision Modificative n° 1 au Budget Principal (Ajustement investissement)
- Décision Modificative n° 2 au Budget Principal (Ajustement charges de personnel et subventions)
- Provisions pour dépréciation des actifs circulants (6 189,07 €)
- Tarifs location de salles : précision relative à l'application du tarif préférentiel « habitants »
- Tarifs des services communaux : précision relative au tarif de travaux de raccordement (réseaux secs et humides)

AFFAIRES GÉNÉRALES - URBANISME

- Présentation du diagnostic du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou

1^{ère} COMMISSION – AFFAIRES SOCIALES

- Bilan du repas des aînés

3^{ème} COMMISSION – VOIRIE COMMUNALE

- Information relative à l'éclairage public sur le territoire communal
- SIEML : Fonds de concours pour remplacement lampe et appareillage stade de football (1 274,28 €)
- SIEML : Fonds de concours pour remplacement lampe stade de football (555,29 €)

5^{ème} COMMISSION – AFFAIRES SCOLAIRES

- Subvention exceptionnelle de 592 € au profit de l'ASEPV

POINTS RAJOUTÉS A L'ORDRE DU JOUR

- RH : CDD entretien des locaux (24/35ème ; du 01.12.2022 au 31.08.2023)
- RH : CDD entretien des locaux (15/35ème ; du 01.12.2022 au 31.01.2023)
- RH : CDD entretien des locaux (15/35ème ; du 01.02.2023 au 31.08.2023)
- RH : Création d'un emploi technique à temps non complet à compter du 02.01.2023
- Tarifs exceptionnels de location de salles : proposition d'appliquer une réduction de 50% pour les diffusions de matchs de la coupe du monde de football

AFFAIRES GÉNÉRALES - FINANCES : Présentation décision modificative n° 1 au budget principal (ajustement investissement)

Monsieur le Maire rappelle que la M57 (nouvelle instruction budgétaire et comptable applicable sur Val d'Erdre-Auxence depuis le 1^{er} janvier 2022) permet de procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre dans la limite de 7,5 % des dépenses réelles de chacune des sections et à l'exclusion des dépenses de personnel.

Monsieur le Maire informe le conseil municipal que cette faculté a été utilisée pour permettre le paiement de dépenses informatiques (logiciels). Le paiement des logiciels se réalise au chapitre « 20 » tandis que le paiement du matériel informatique se réalise au chapitre « 21 ».

SECTION INVESTISSEMENT

| DEPENSES |
|-----------------------------------|
| 20 – Frais d'études : + 15 000 € |
| 21 – Immobilisations : - 15 000 € |

AFFAIRES GÉNÉRALES - FINANCES : Décision modificative n° 2 au budget principal (ajustement charges de personnel et subventions)

La présente décision modificative a pour objet de réajuster les crédits nécessaires afin de permettre :

- Le paiement du 1^{er} acompte 2022/23 de la subvention relative à la gestion de l'ALAE du Louroux-Béconnais et de Villemoisan
- De s'assurer par rapport aux crédits disponibles au chapitre 012 – charges de personnel

Ces crédits supplémentaires sont équilibrés par des recettes supplémentaires (fiscalité, produit des locations de salles, remboursement des charges de personnel suite aux arrêts maladies).

EN FONCTIONNEMENT

| DEPENSES | RECETTES |
|---|--|
| 012 – Charges de personnel : + 30 000 € | 013 – Atténuations de charges : + 30 000 € |
| 65 – Subventions : + 85 000 € | 73 – Impôts et taxes : + 65 000 |
| | 75 – Produit de gestion : + 20 000 € |

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- APPROUVE** la décision modificative n° 2 telle que présentée ci-dessus
- AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document utile à l'application de la présente délibération

AFFAIRES GÉNÉRALES – FINANCES : Provisions pour dépréciation des actifs circulants

La constitution d'une provision pour dépréciation des actifs circulants constitue une dépense obligatoire (articles L. 2321-2 et L. 2321-3 du Code Général des Collectivités Territoriales), lorsque le recouvrement des restes à recouvrer sur compte de tiers est compromis malgré les diligences faites par le Trésorier du Lion d'Angers. Une provision doit être constituée par délibération, à hauteur du risque d'irrecouvrabilité estimé par la collectivité à partir des éléments communiqués par la Trésorerie.

Pour le calcul des dotations aux provisions des créances douteuses, à compter de l'exercice 2022, et pour l'ensemble des budgets, la méthode prenant en compte l'ancienneté de la créance comme premier indice des difficultés pouvant affecter le recouvrement d'une créance, avec des taux forfaitaires de dépréciation applicable de la manière suivante :

- Taux de dépréciation N et N-1 = 0%
- N-2 = 10%
- N-3 = 20%
- N-4 = 30%
- N-5 = 40%
- N-6 = 50%
- N-7 = 60%
- N-8 = 70%
- N-9 = 80%
- N-10 = 90%
- Antérieur à N-10 = 100%

La provision sera réévaluée annuellement en fonction de l'évolution du risque (encaissements reçus ou nouvelles créances).

La provision est reprise lorsque :

- la créance est éteinte,
- la créance est admise en non-valeur,
- la provision est devenue sans objet, le débiteur ayant réglé, en tout ou partie, sa dette,
- le risque présenté lors de la dépréciation initiale est moindre.

La reprise sur provision permettra d'atténuer la charge sur l'exercice des dotations aux provisions des nouvelles créances douteuses et d'en diminuer l'impact voire de les neutraliser sur le résultat de l'exercice.

Le montant de la provision sera ajusté en fin d'exercice, soit par une reprise si la dépréciation s'avère trop importante, soit par une dotation complémentaire si celle-ci, au contraire, s'avère insuffisante.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- De constituer une provision complémentaire aux provisions pour dépréciation des actifs circulants dans les conditions fixées ci-dessus, soit une provision s'élevant à la somme de 6 189,07 € pour le budget principal
- Dit que les crédits correspondants seront inscrits, chaque année, à l'article 6817 « Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants ».

AFFAIRES GÉNÉRALES - FINANCES : Tarifs location de salles (précision relative à l'application du tarif préférentiel « habitants »)

La Commission Sports, Loisirs, Culture et Associations propose au Conseil Municipal de bien vouloir étendre le tarif préférentiel « habitants » aux :

- Aux commerçants, artisans et professionnels exerçant sur le territoire de Val d'Erdre-Auxence
- Aux agents communaux de Val d'Erdre-Auxence

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- **D'APPLIQUER** le tarif préférentiel « habitants » pour les locations de salles municipales aux catégories suivantes :
- Aux commerçants, artisans et professionnels exerçant sur le territoire de Val d'Erdre-Auxence
- Aux agents communaux de Val d'Erdre-Auxence

AFFAIRES GÉNÉRALES - FINANCES : Tarifs des services communaux (précision relative au tarif de travaux de raccordement)

Il est proposé au Conseil Municipal d'étendre le tarif de travaux de raccordement « réseaux secs » aux « réseaux humides ».

Pour rappel le tarif 2022 est fixé ci-dessous :

| TRAVAUX DE RACCORDEMENT (réseaux secs et réseaux humides) | Tarification 2022 |
|--|--------------------------|
| Mise en place et repli (forfait) | 100,00 € |
| Mise en place et signalisation DT/DICT (forfait) | 100,00 € |
| Tranchée (/mètre linéaire) | 120,00 € |
| Travaux de réfection (/mètre linéaire) | 9,00 € |

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

 **D'APPROUVER** le tarif des travaux de raccordement tel qu'indiqué ci-dessus

AFFAIRES GÉNÉRALES - URBANISME : Présentation du diagnostic du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir prendre connaissance du diagnostic du Plan Local de l'Habitat (*voir annexe n° 1*).

1^{ère} COMMISSION – AFFAIRES SOCIALES : Bilan du repas des aînés

La commission des Affaires Sociales présentera le bilan du repas des aînés lors de la séance du conseil municipal du 15 novembre (*voir annexe n° 2*).


3^{ème} COMMISSION – VOIRIE COMMUNALE : Information relative à l'éclairage public

Dans le cadre du plan de sobriété initié par l'Etat, la municipalité propose de réduire et d'harmoniser les consignes d'éclairage public sur le territoire de la commune de Val d'Erdre-Auxence.

Le système de l'éclairage public est basé sur le principe du crépusculaire c'est-à-dire que l'éclairage se déclenche lorsque la luminosité du jour devient trop faible, et s'éteint lorsque la luminosité du jour est suffisante.

Outre ce système, il est proposé de revoir les consignes comme ci-dessous :

 Un démarrage de l'éclairage uniquement à 6h30



 Une fin de l'éclairage automatique à 21h30

3^{ème} COMMISSION – VOIRIE COMMUNALE : SIEML : Fonds de concours pour remplacement lampe et appareillage stade de football (1 274,28 €)

Il est proposé de verser un fonds de concours de 75 % au profit du SIEML pour l'opération de remplacement d'une lampe et d'un appareillage du stade de football au Louroux-Béconnais.

Le montant des travaux s'élève à 1 699,04 €, soit un fonds de concours à verser de 1 274,28 €.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :



-  De valider l'opération n° DEV183-22-128 ;
-  De verser un fonds de concours à hauteur de 75% du montant des travaux au profit du SIEML pour l'opération précitée, soit une dépense de 1 274,28 € ;

3^{ème} COMMISSION – VOIRIE COMMUNALE : SIEML : Fonds de concours pour remplacement lampe stade de football (555,29 €)

Il est proposé de verser un fonds de concours de 75 % au profit du SIEML pour l'opération de remplacement d'une lampe du stade de football au Louroux-Béconnais.

Le montant des travaux s'élève à 740,39 €, soit un fonds de concours à verser de 555,29 €.



Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

-  De valider l'opération n° DEV108-22-75 ;
-  De verser un fonds de concours à hauteur de 75% du montant des travaux au profit du SIEML pour l'opération précitée, soit une dépense de 555,29 € ;

5^{ème} COMMISSION – AFFAIRES SCOLAIRES : Subvention exceptionnelle pour l'ACEPV

La commission des Affaires Scolaires propose au Conseil Municipal de bien vouloir participer au financement de la sortie des élèves de l'école à la Galerie Sonore.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

-  De valider la participation communale à 592 € et correspondant aux frais de transports
-  De préciser que la subvention sera versée sur le compte de l'ACEPV (Association Coopérative de l'école publique de Villemoisan)



POINT RAJOUTÉ A L'ORDRE DU JOUR

AFFAIRES GÉNÉRALES – RESSOURCES HUMAINES : Création d'un C.D.D. « entretien de bâtiments communaux et scolaires, restauration » (24/35ème ; du 01.12.2022 au 31.08.2023)

Conformément à l'article 34 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité.

Considérant qu'en raison d'une suractivité au sein de l'entretien des bâtiments communaux et scolaire et au sein du restaurant du Pey, il y a lieu, de créer un emploi non permanent pour un accroissement temporaire d'activité d'adjoint technique à temps non complet à raison de 24 heures hebdomadaires dans les conditions prévues à l'article 3 de la loi n°84-53 (*à savoir : contrat d'une durée maximale de 12 mois compte-tenu des renouvellements pendant une même période, de 18 mois consécutifs*) au sein du service « Affaires scolaires »

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

-  **De créer**, pour la période du 01/12/2022 au 31/08/2023, un poste d'agent d'entretien polyvalent à temps non complet (24/35ème)
-  **De préciser** que la rémunération est fixée sur la base de la grille indiciaire relevant du grade des adjoints techniques territoriaux (8ème échelon du grade d'adjoint technique - indice brut 387)



POINT RAJOUTÉ A L'ORDRE DU JOUR

AFFAIRES GÉNÉRALES – RESSOURCES HUMAINES : Création d'un C.D.D. « entretien de bâtiments communaux et scolaires » (15/35ème ; du 01.12.2022 au 31.01.2023)

Conformément à l'article 34 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité.

Considérant qu'en raison d'une suractivité au sein de l'entretien des bâtiments communaux et scolaire et au sein du restaurant du Pey, il y a lieu, de créer un emploi non permanent pour un accroissement temporaire d'activité d'adjoint technique à temps non complet à raison de 15 heures hebdomadaires dans les conditions prévues à l'article 3 de la loi n°84-53 (*à savoir : contrat d'une durée maximale de 12 mois compte-tenu des renouvellements pendant une même période, de 18 mois consécutifs*) au sein du service « Affaires scolaires »

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

-  **De créer**, pour la période du 01/12/2022 au 31/01/2023, un poste d'agent d'entretien polyvalent à temps non complet (15/35ème)
-  **De préciser** que la rémunération est fixée sur la base de la grille indiciaire relevant du grade des adjoints techniques territoriaux (8ème échelon du grade d'adjoint technique - indice brut 387)

POINT RAJOUTÉ A L'ORDRE DU JOUR

AFFAIRES GÉNÉRALES – RESSOURCES HUMAINES : Création d'un C.D.D. « entretien de bâtiments communaux et scolaires » (15/35^{ème} ; du 01.02.2023 au 31.08.2023)

Conformément à l'article 34 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité.

Considérant qu'en raison d'une suractivité au sein de l'entretien des bâtiments communaux et scolaire et au sein du restaurant du Pey, il y a lieu, de créer un emploi non permanent pour un accroissement temporaire d'activité d'adjoint technique à temps non complet à raison de 16,5 heures hebdomadaires dans les conditions prévues à l'article 3 de la loi n°84-53 (*à savoir: contrat d'une durée maximale de 12 mois compte-tenu des renouvellements pendant une même période, de 18 mois consécutifs*) au sein du service « Affaires scolaires »

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- **De créer**, pour la période du 01/02/2023 au 31/08/2023, un poste d'agent d'entretien polyvalent à temps non complet (15/35^{ème})
- **De préciser** que la rémunération est fixée sur la base de la grille indiciaire relevant du grade des adjoints techniques territoriaux (8^{ème} échelon du grade d'adjoint technique - indice brut 387).

POINT RAJOUTÉ A L'ORDRE DU JOUR

AFFAIRES GÉNÉRALES – RESSOURCES HUMAINES : Création d'un emploi permanent d'adjoint technique à temps non complet à compter du 02/01/2023– adjoint technique polyvalent

Conformément à l'article 34 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement.

Il appartient donc au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services, même lorsqu'il s'agit de modifier le tableau des emplois pour permettre des avancements de grade.

Considérant que les besoins du service des écoles/restauration scolaire et des bâtiments communaux de la commune nécessitent la création d'un emploi permanent d'adjoint technique polyvalent ;

Un agent est en cdd jusqu'au 01/01/2023 inclus.

Il est proposé au conseil municipal de le nommer, stagiaire sur un poste d'adjoint technique, échelle C1, à temps non complet, soit 28/35^{ème} à compter du 02/01/2023.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **DECIDE** de créer un emploi permanent d'adjoint technique à temps non complet de 28/35^{ème} (échelle C1) à compter du 02/01/2023,
- **DIT** que les crédits seront inscrits au budget communal de 2023.

POINT RAJOUTÉ A L'ORDRE DU JOUR

AFFAIRES GÉNÉRALES - FINANCES : Tarif exceptionnel de location de salle : proposition d'appliquer une réduction de 50% pour la diffusion d'un match de la Coupe du Monde de Football

La Commission Sports, Loisirs, Culture et Associations propose au Conseil Municipal de bien vouloir appliquer une réduction de 50% pour l'APPEL de Noël PINOT dans le cadre d'une location de la salle de l'Auxence le samedi 26.11.2022 pour la diffusion d'un match de football.

La salle est normalement louée au tarif de 165 € par jour.

Il est proposé de la louer à 82 €.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

 **APPROUVE** la réduction de 50% au profit de l'APPEL Noël PINOT pour la location de la salle de l'Auxence le samedi 26.11.2022 pour la diffusion d'un match de football

Monsieur le Maire rappelle la date du prochain Conseil Municipal : le 20 décembre 2022

Monsieur le Maire clôt les débats, remercie les conseillers municipaux et lève la séance à 21 heures 00 .

Signature du secrétaire de séance :

Le Maire,
Michel BOURCIER

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030



RESTITUTION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET 1^E PROPOSITIONS DE SCÉNARIO

18 OCTOBRE 2022

Objectifs de la réunion

1

RESTITUER LE DIAGNOSTIC ET PRÉSENTER LES ENJEUX TERRITORIAUX QUI EN RÉSULTENT

→ AXE 1 : CO-CONSTRUIRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ADAPTÉE AUX ENJEUX FONCIERS ET IMMOBILIERS LOCAUX

→ AXE 2 : VERS UN HABITAT DIVERSIFIÉ, DURABLE ET DE QUALITÉ

→ AXE 3 : UN PARCOURS RÉSIDENTIEL POUR TOUS

2

ÉCHANGER AUTOUR DE PREMIÈRES PROPOSITIONS DE SCÉNARIOS

3

ÉVOQUER LA SUITE DE LA DÉMARCHE

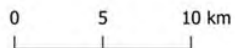
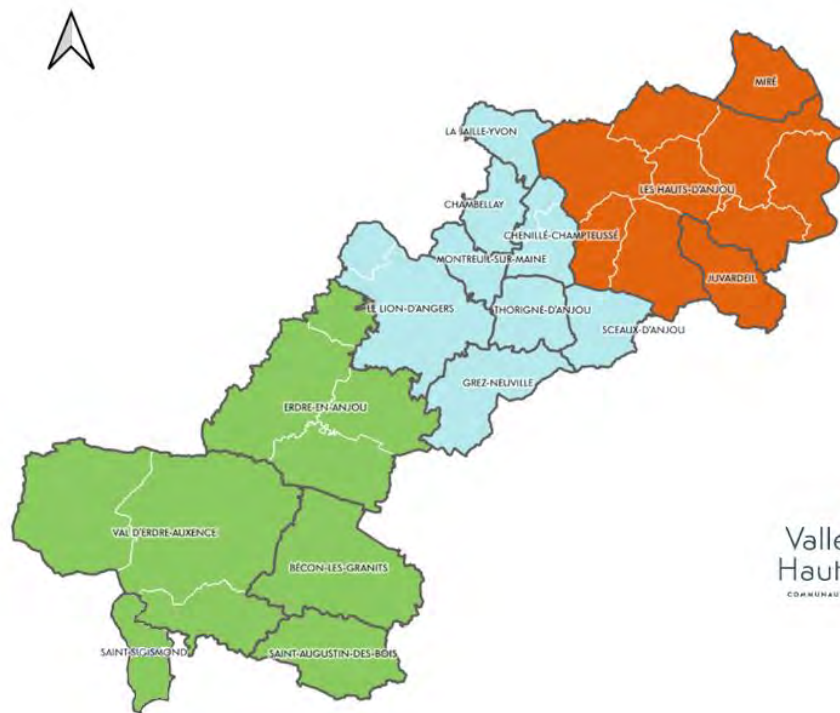


1

RESTITUER LE DIAGNOSTIC

Les secteurs de la CCVHA

| Commune | Secteur |
|-------------------------|-----------|
| Erdre-en-Anjou | Secteur 1 |
| Val d'Erdre-Auxence | |
| Bécon-les-Granits | |
| Saint-Augustin-des-Bois | |
| Saint-Sigismond | |
| Le Lion-d'Angers | Secteur 2 |
| Grez-Neuville | |
| Chambellay | |
| Chenillé-Champteussé | |
| Thorigné-d'Anjou | |
| La Jaille-Yvon | |
| Montreuil-sur-Maine | |
| Sceaux-d'Anjou | |
| Les Hauts-d'Anjou | Secteur 3 |
| Juvardeil | |
| Miré | |



- Groupe 1
- Groupe 2
- Groupe 3



Restitution du diagnostic



**UNE TENSION SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ET
FONCIER QUI S'ACCROIT ET LIMITE L'ÉVOLUTION
DES PARCOURS RÉSIDENTIELS**

Un marché de l'immobilier encore abordable en comparaison avec la métropole angevine, mais des prix en forte hausse depuis la crise sanitaire limitant les capacités d'accession des ménages locaux



En 2018, **42 % des flux résidentiels entrants** étaient issus d'Angers Loire Métropole



Prix médian maisons CCVHA en **2021 : 180 000€** (180 500 € Département/ 270 000 € Angers Loire Métropole)



Entre 2019 et 2021 **volume des transactions sur le marché + 11 %**



Une forte hausse des prix entre 2019-2021:

Secteur 1 : + 27 %

Secteur 2 : +39 %

Secteur 3 : +25 %

Données MIGCOM 2018, DVF 2021



Un enjeu de **développement de produits abordables en location et accession** (Prêt Social Location Accession/Bail Réel Solidaire) en réponse à la **tension croissante sur le marché de l'immobilier** pour favoriser **l'attractivité résidentielle et le renouvellement de la population.**

Face à la hausse des prix, des capacités d'accèsion à la propriété de plus en plus restreintes



45 % des primo-accédants peuvent acheter un petit pavillon neuf T4 à 180 000 € (offre quasi-inexistante)



65 % des couples sans enfants ne peuvent pas accéder à une maison avec 4 chambres (280 000 €)



L'offre du parc locatif privé est saturée malgré des niveaux de loyers abordables : 8€/m² en individuel, 7 €/m² en collectif



Dans le parc locatif social : 69 % des demandeurs sont des petits ménages (1-2 pers.). Une pression de la demande en hausse : de 2,2 à 3,8 entre 2016 et 2021. La demande est concentrée au Lion d'Angers et aux Hauts-d'Anjou.

Données DVF 2021 et SNE 2021



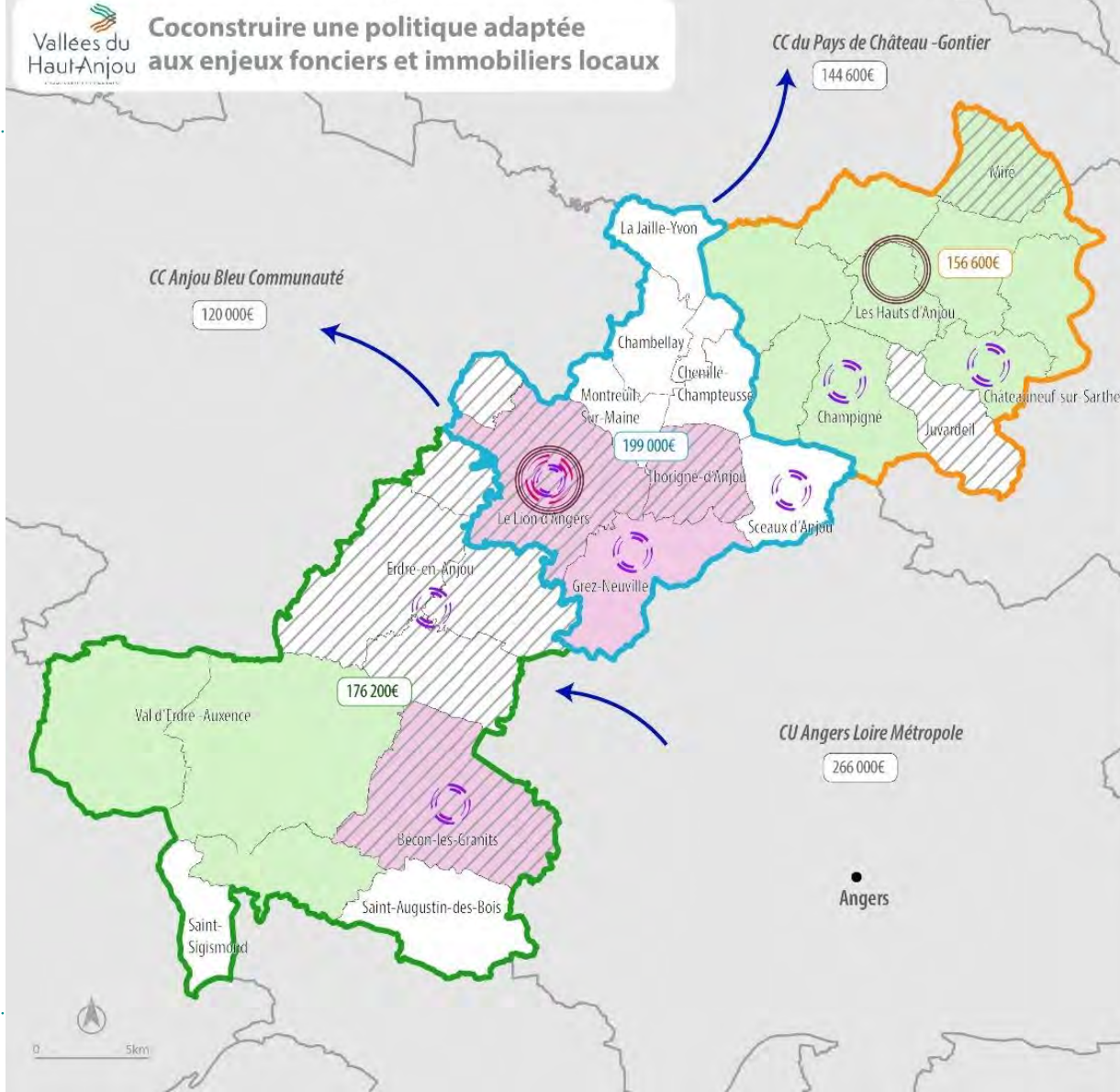
Un enjeu de développement accru de l'offre sociale pour fluidifier les parcours résidentiels et limiter l'exclusion des ménages les plus modestes.

Secteur 1 : Développement d'une offre locative sociale en priorisant les communes polarisantes d'Erdre-en-Anjou et de Val d'Erdre Auxence, où la part des logements sociaux au sein des résidences principales est inférieure à 5%.



Secteur 2 : Développement d'une offre locative sociale en priorité sur le Lion-d'Angers qui fait face à une très forte pression de la demande locative sociale. Organiser une offre relais à travers de petites opérations sur la couronne périphérique

Secteur 3 : Création d'une offre locative sociale aux Hauts-d'Anjou en priorisant le chef-lieu de la commune : Châteauneuf-sur-Sarthe. Favoriser également le développement de l'offre locative sociale actuellement relativement limitée.



Un marché immobilier valorisé connaissant une tension accrue

← Un marché immobilier de report depuis la Métropole Angevine et vers les intercommunalités adjacentes

/// Une hausse globale des prix de l'immobilier qui tend à exclure les ménages les plus modestes, des situations plus marquées à l'échelle locale (hausse des prix supérieure à 30% entre 2019 et 2021)

■ Communes au marché immobilier très tendu où la maîtrise publique du foncier pourrait permettre de faire émerger une programmation en partie abordable (Prix médian des transactions de maison supérieure à 220 000€ en 2021)

■ Communes où les prix de marché encore abordables constituent un levier pour favoriser le renouvellement de la population (Prix médian des transactions de maison inférieur à 170 000€ en 2021)

144 600€ Prix de vente médian des maisons en 2021 (CC Vallées du Haut-Anjou: 182 000€, Maine et Loire: 180 500€)

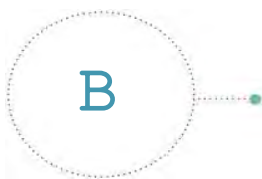
Un enjeu fort de développement d'une offre abordable

○ Communes où se concentre la demande pour accéder à LLS

○ Communes où le développement d'une offre en Bail Réel Solidaire (BRS) pourrait constituer une opportunité

○ Communes où le développement d'une offre en Prêt Social Locatif Accession (PSLA) pourrait être privilégiée

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3



LE PARC DE LOGEMENTS EST PEU DIVERSIFIÉ, DES ENJEUX DE REHABILITATION PERSISTENT PARMIS DES BIENS TRÈS ANCIENS

La grande maison individuelle constitue la forme urbaine dominante sur le territoire



Un parc de logement composé de **92 % de maisons**, 8 % d'habitat collectif



Une **majorité de grands logements T5** et +(55 % contre 45 % en Maine-et-Loire



69 % de Propriétaires Occupants/19 % de Locataires du parc Privé et 12 % de Locataires du parc Social



Un indice de construction de **3,2 entre 2017 et 2021** qui n'a pas permis de répondre à la demande externe (117 logements/an en moyenne)

Données RP INSEE 2018 et SITADEL 2021



Un enjeu de diversification des formes urbaines sur le territoire, vers des plus petites typologies pour assurer le renouvellement de la population.



Construire plus pour détendre le marché, mais construire plus dense. Un enjeu de densification de la production de logements, face aux prérogatives de la Loi Climat et Résilience.

Une qualité architecturale et une insertion paysagère des projets à garantir afin de préserver l'identité rurale du territoire.

Des enjeux de réhabilitation concentrés dans le parc ancien



39 % des logements sont très anciens et ont été construits avant 1970 (37 % Secteur 1 et 2, 44 % Secteur 3)



Des situations de mal-logement restreintes, concentrées dans les segments les plus anciens du parc



14,4 % des ménages sont en situation de précarité face au logement



Un phénomène de vacance très restreint qui ne constitue pas une problématique sur le territoire (Taux de vacance fiabilisé inférieur à 2 % contre 6,2 % selon l'INSEE/LOVAC)

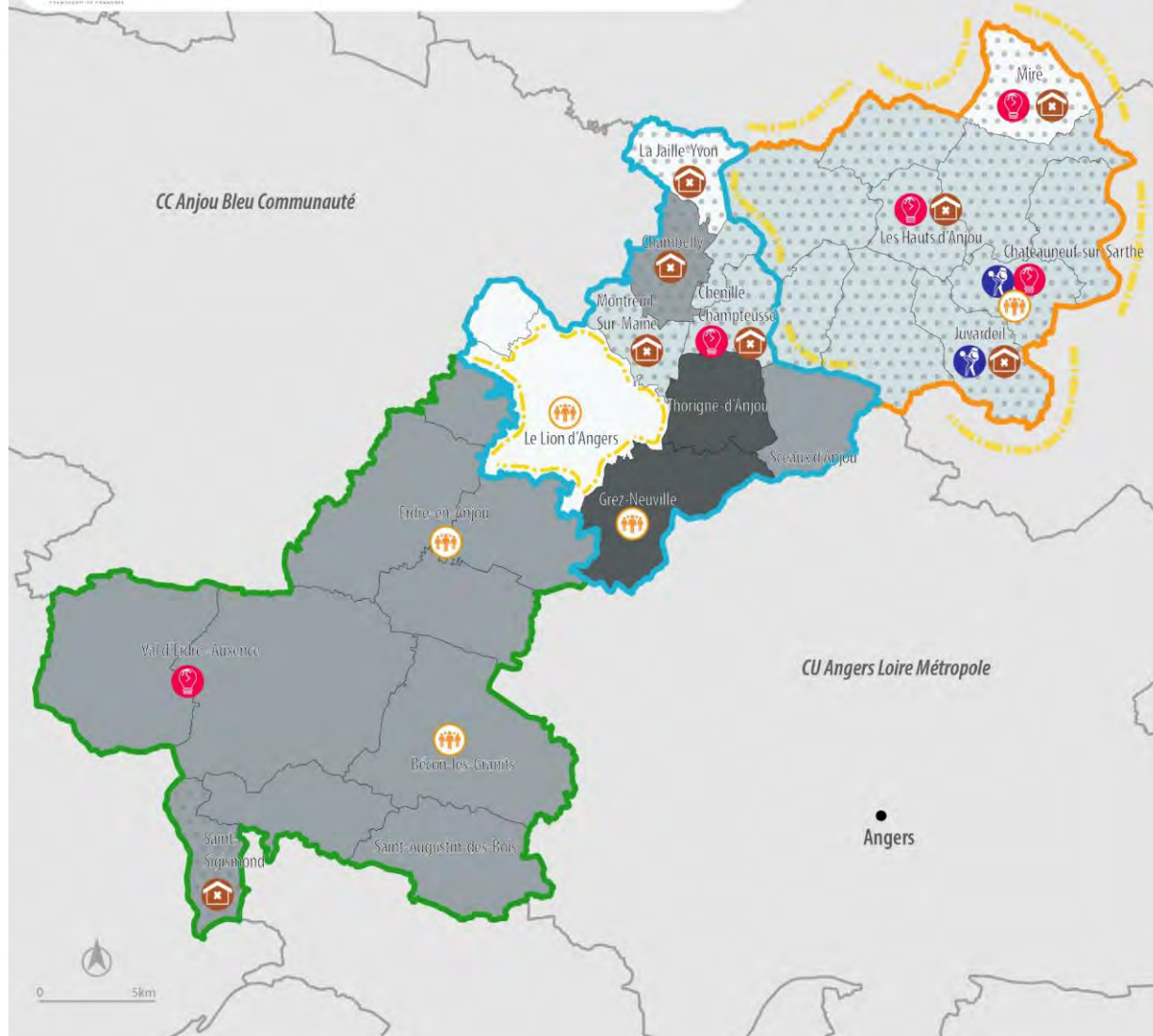
Données INSEE 2018, LOVAC 2021, ONPE 2021



Malgré le caractère ponctuel du mal-logement au sein du parc, un enjeu de résorption de ces situations demeure pour assurer l'attractivité résidentielle du territoire et améliorer les conditions de vie des ménages.

Un enjeu de poursuite des démarches déjà investies par la collectivité (OPAH/OPAH-RU et ORT).

Un enjeu de réorientation des aides sur le dispositif OPAH-RU (travail en cours par la collectivité).



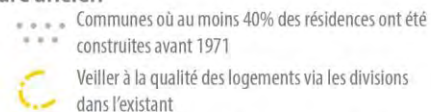
Un enjeu de diversification : la grande maison individuelle constitue la forme urbaine dominante au sein du parc de logements

Part des résidences principales T5 et plus

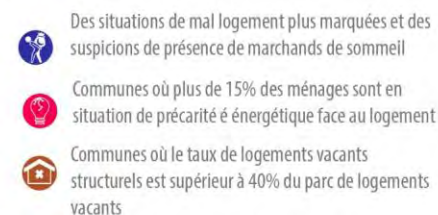


Garantir le renouvellement de la population en proposant une offre locative à destination d'un public de jeunes couples/jeunes familles

Des enjeux de réhabilitation ciblés dans le parc ancien



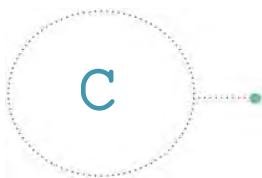
Des situations ponctuelles de fragilité à accompagner dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier



Un enjeu commun à l'ensemble du territoire

Porter une exigence dans la qualité architecturale et l'insertion paysagère des projets afin de préserver l'identité et l'attractivité des communes





**DES SOLUTIONS EN LOGEMENT AIDÉ ET EN
HÉBERGEMENT SPÉCIFIQUE À DEVELOPPER AFIN
DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE L'ENSEMBLE DES
MÉNAGES**

Le profil des ménages est familial mais le vieillissement de la population est en cours



Une croissance de la population positive entre 2013 et 2018 : +0,7 portée par le solde naturel.



Une **taille moyenne des ménages élevée** : **2,51** contre 2,22 en Maine-et-Loire mais **en baisse** (-0,6 %/an entre 2013 et 2018)



138 personnes de moins de 20 ans pour 100 seniors de 60 ans et plus (Indice de Jeunesse de 1,38 en 2018/1,54 en 2013)

Secteur 1 : 1,55

Secteur 2 : 1,48

Secteur 3 : 1,10

Données INSEE 2018



La jeunesse actuelle de la population ne doit pas masquer l'enjeu d'anticipation du vieillissement de la population pour la durée du PLH et au-delà.



L'accompagnement du parcours résidentiel des seniors concerne en priorité les polarités et sur un temps cours le secteur des Hauts-d'Anjou où le vieillissement est plus marqué.

Des besoins spécifiques en logement et en hébergement pour accompagner l'ensemble des parcours résidentiels



16% de la population est âgée de 15 à 29 ans, majoritairement locataires du parc privé en début de parcours résidentiel



En 2021, 59% des demandeurs d'un logement social disposent de revenus inférieurs au PLAi



3 structures à destination d'un public en situation de handicap (45 places au total)



Aires d'accueil des Gens du Voyage :

Le Lion d'Angers : 5 emplacements

Châteauneuf-sur-Sarthe : 6 emplacements

Val d'Erdre-Auxence : En construction, 10 emplacements

Projet d'habitat adapté à Châteauneuf-sur-Sarthe en cours en partenariat avec PODELIHA

Données FINESS 2021 et INSEE RP 2018



Une offre complémentaire à la résidence Habitat Jeunes du Lion d'Angers est à développer (Etude URHAJ pour identifier les besoins du public dès novembre 2022).



Un enjeu de poursuite du développement de l'offre locative sociale à destination des ménages les plus fragiles. En parallèle, une réflexion à initier sur les réponses aux situations d'urgence.



Un enjeu d'anticipation des besoins des personnes en situation de handicap au sein d'opérations d'habitat inclusif.



Réaffirmer le dialogue entre les collectivités et les ménages des aires, et répondre à leurs besoins d'ancrage territorial en accord avec le cadre réglementaire.

*Habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. S'adresse aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé entre elles ou avec d'autres personnes. (Source : CNSA 2022)

Apporter une réponse aux plus fragiles via le développement et la diversification du parc locatif social

Répartition de l'offre locative sociale sur le territoire (% des logements sociaux)



- 🏠 Développer la production de logements sociaux PLAI afin de répondre aux besoins des plus modestes
- 🏠 Limiter la vocation sociale de fait du parc privé et proposer une offre aidée complémentaire aux plus précaires (intermédiation locative)

Anticiper le vieillissement de la population en développant l'habitat inclusif* et une offre accessible et adaptée en centre-bourg

- 👴 Communes où les 60 ans et plus représentent plus de 20% de la population
- 📈 Communes où le taux d'évolution annuel des 60 ans et plus a été supérieur à 2% par an entre 2013 et 2018
- 👴 Questionner les opportunités de création d'une résidence autonomie

Un enjeu commun à l'ensemble du territoire

Renforcer les aides au maintien à domicile à destination des séniors

Apporter une réponse aux besoins spécifiques, des enjeux diversifiés

- 👤 Proposer une offre en petites typologies et/ou en colocation afin de répondre à la demande en hausse des jeunes (dont stagiaires, apprentis...)
- 👤 Renforcer la coordination entre les communes pour répondre aux besoins en hébergement d'urgence

Accompagner les ménages Gens du voyage dans leur parcours résidentiel

- 🏠 Situation d'occupation non réglementaire de terrain
- 🏠 Projet à destination des Gens du Voyage en cours de réalisation ou étude en cours
- 🏠 Initier une réflexion sur les besoins complémentaires de développement d'une offre de logements à destination d'un public en situation de handicap





2

ÉCHANGER AUTOUR DE PREMIÈRES
PROPOSITIONS DE SCÉNARIOS

Les sources de besoins en logements

Les besoins exogènes liés à l'augmentation de la population



- Le **solde naturel de la population** (la différence entre les naissances et les décès qui ont lieu sur le territoire)



- Les **arrivées de nouveaux ménages** s'installant sur le territoire

Les besoins endogènes liés au maintien de la population

(appelé également *Point Mort de la construction*)



- Le **deserrement des ménages**



- La variation des **résidences secondaires**



- La variation de la **vacance**

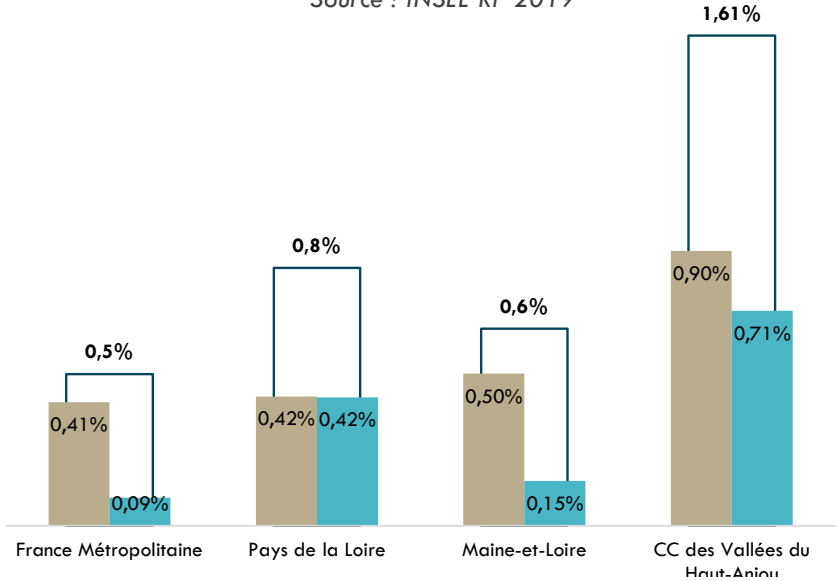


- Le **renouvellement du parc**

Les moteurs de la croissance démographique

Moteurs de la dynamique démographique entre 2008 et 2013

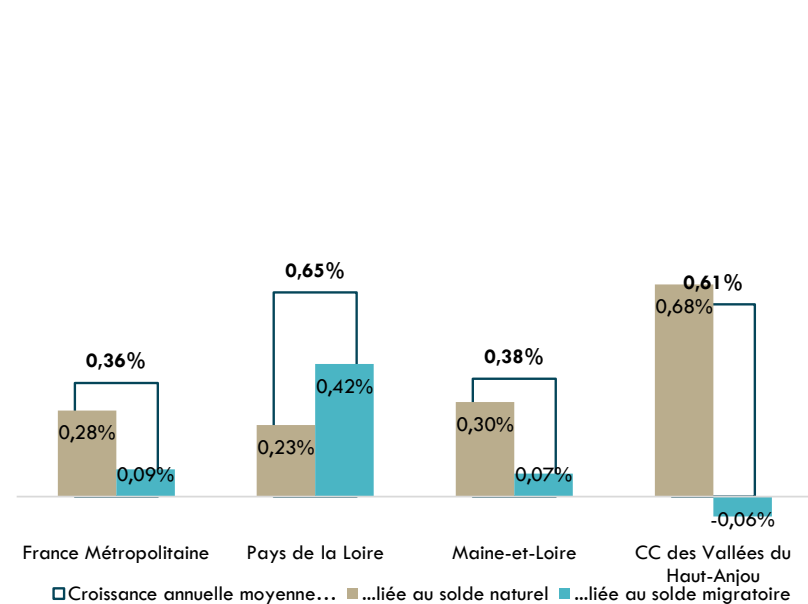
Source : INSEE RP 2019



□ Croissance annuelle moyenne... ■ ...liée au solde naturel ■ ...liée au solde migratoire

Moteurs de la dynamique démographique entre 2013 et 2019

Source : INSEE RP 2019



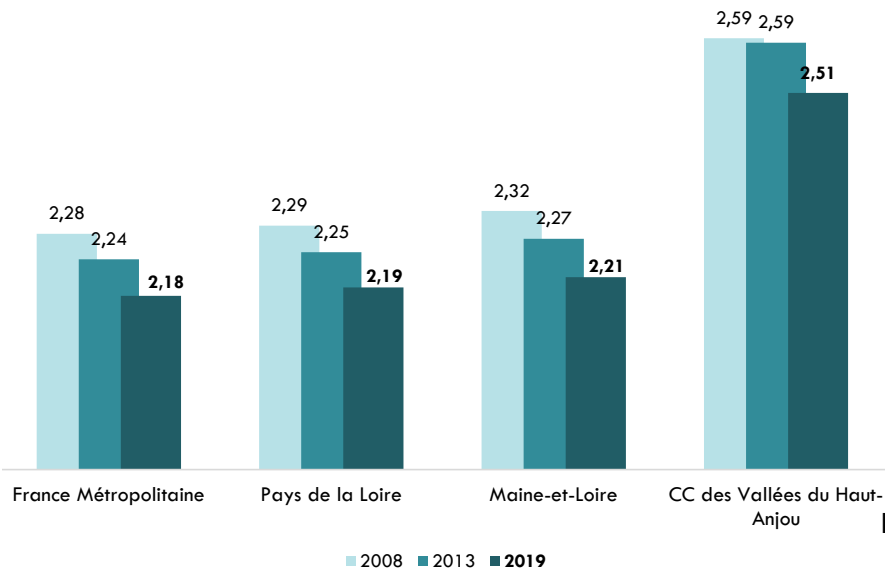
□ Croissance annuelle moyenne... ■ ...liée au solde naturel ■ ...liée au solde migratoire

- Une **inversion du solde migratoire** devenant légèrement déficitaire sur la période récente
- Une **baisse progressive du solde naturel** (diminution du nombre de naissances et augmentation des décès en lien avec le vieillissement de la population)

Une évolution des modes de vie et des structures familiales : des besoins endogènes liés au desserrement en forte augmentation

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2019

Source : INSEE RP 2019



- Après une période de stabilisation de la taille moyenne des ménages, le **desserrement s'est accéléré depuis 2013 générant de nouveaux besoins en logements** pour le territoire

Le desserrement des ménages est lié à plusieurs phénomènes démographiques et sociologiques :

- Le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules),
- La décohabitation des jeunes,
- L'éclatement des ménages liés aux divorces et séparations.

Entre 2013 et 2019

+ 985
ménages
dont ...



+ 676 ménages d'1
personne et

+ 36 couples sans enfant



+ 176 ménages
monoparentaux



+ 179 couples avec
enfant(s)

Un parc de logements à vocation de résidences principales et un faible taux de vacance

Les logements vacants

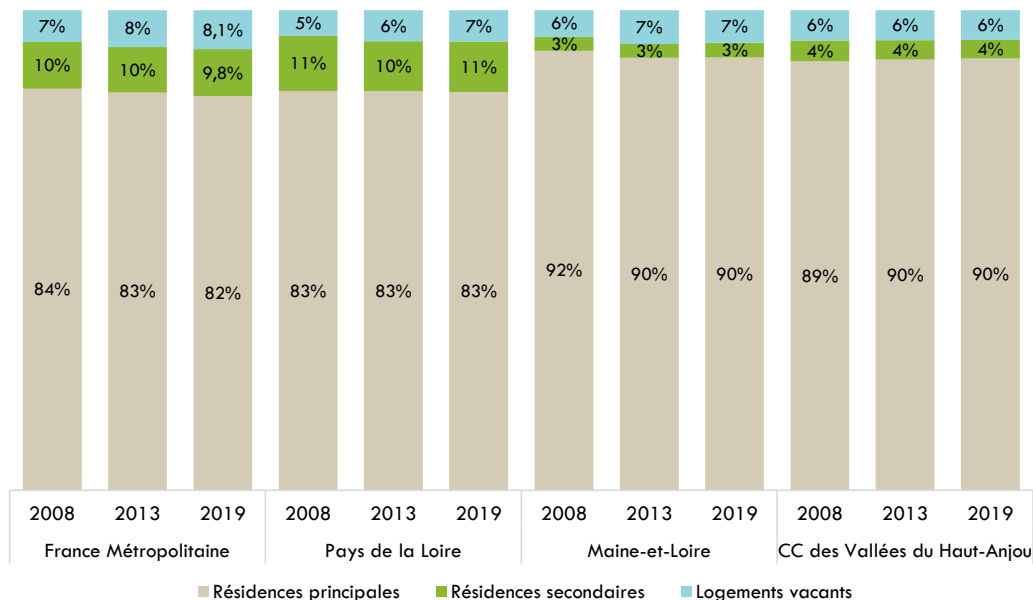
Les logements vacants permettent d'assurer la fluidité des transactions sur le marché de l'immobilier (un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité, en deçà il dénote une tension du marché).

Les résidences secondaires

Les résidences secondaires forment un marché autonome. Certaines sont des logements occasionnels conservés au sein du patrimoine familial.

Évolution de l'usage du parc de logements

Source : INSEE RP 2019



- Une **stabilisation de la vacance selon l'INSEE**, une **forte baisse de la vacance constatée suite à la fiabilisation des données fiscales par les communes** (taux inférieur à 2%, soit 240 logements estimés)

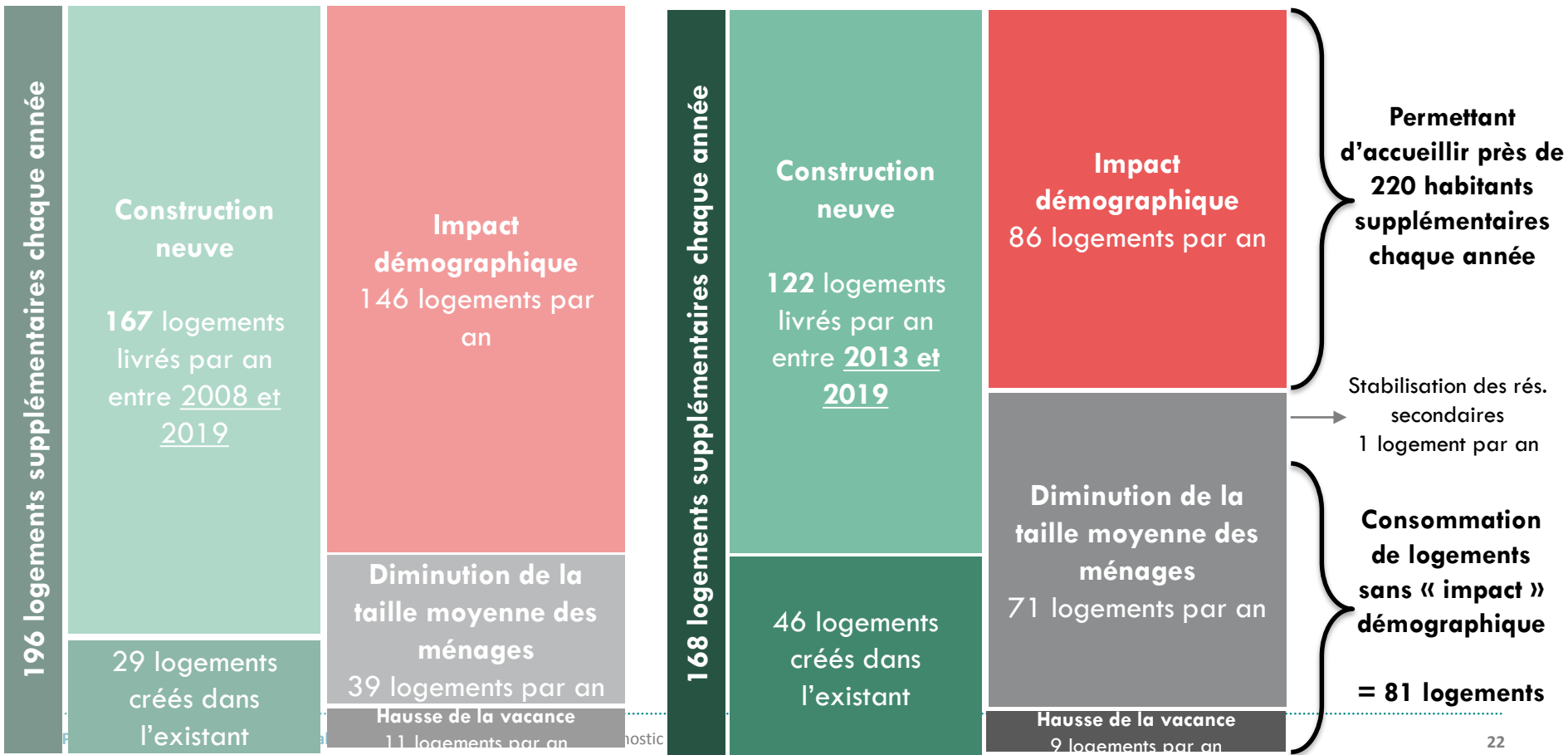
Point Mort : des besoins endogènes en évolution

PRODUCTION DE
LOGEMENTS

USAGE

PRODUCTION DE
LOGEMENTS

USAGE



Se projeter au 1^{er} Janvier 2024

Application des hypothèses suivantes :

- **Desserrement des ménages à -0,55 % par an** (*un peu plus fort que la tendance des 6 dernières années en raison du départs de ménages aux profils plus familiaux que les nouveaux arrivants*)
- **Stabilisation du nombre de logements vacants** (*en raison du faible taux et volume en prenant en compte les données fiabilisées par les communes*)
- Augmentation du même volume des résidences secondaires que sur les 6 dernières années
- **Création de logements dans l'existant (division de logements) à hauteur de 40 unités par an** (*tendance récente légèrement ralentie en raison d'un stock mobilisable qui diminue*)
- **Une hypothèse de 130 logements construits par an** entre 2019 et 2023 inclus



37 400 habitants au 1^{er} Janv. 2024 (soit une croissance de 0,6 % par an)



Un parc de **16 650 logements** (15 810 en 2019)



Dont **180 logements vacants**, soit **1,7 %** du parc (6,2 % en 2019 selon l'INSEE)



Dont **610 résidences secondaires**, soit **3,7 %** (3,8 % en 2019)



15 060 ménages, avec en moyenne, **2,44 personnes par ménage** (2,51 en 2019)

Réflexions guidant les proposition de scénarios

Du 01/01/2024 au
01/01/2030

Scénario Fil de l'eau – Niveau de production insuffisant – vieillesse de la population

Dynamique de construction

Rythme de construction similaire au passé – insuffisance de la production de logements abordables

750 logements neufs = **125 par an**
3,4 lgt /an /1 000 habitants

Résidences secondaires

Légère baisse de la part des résidences secondaires

+ 1 unité par an
Taux à terme : 3,5 %

Stratégie vacance

Une baisse de la vacance marquée accentuant la tension sur le marché immobilier

- 5 unités par an
Taux à terme : inférieur à 2%

Tendances démographiques internes

Vieillesse accéléré ; solde naturel dégradé ; baisse plus forte de la taille des ménages

TMM à terme : 2,34 personnes / ménage
Solde naturel : 0,5 % par an

Attractivité migratoire

Déficit migratoire qui se creuse ; profil de nouveaux ménages : retraités / actifs fin de carrière mais faibles capacités d'accueil de population primo-accédantes

- 0,1 % par an

Croissance démographique

Croissance démographique ralentie

38 300 habitants à terme
+ 0,40 % par an (+ 150 habitants /an)

135 logements neufs

+
5 logements vacants remis sur le marché

+
25 logements créés dans le parc existant (changement d'usage, division)

Production totale de
165 logements /an

101 logements pour le desserrement des ménages

1 logement pour compenser la hausse des rés. secondaires

63 logements pour accueillir de la population supplémentaire

Réflexions guidant les proposition de scénarios

Du 01/01/2024 au
01/01/2030

Scénario 1 – Mieux construire pour assurer un minimum de renouvellement de population

Dynamique de construction

Rythme un peu plus soutenu de construction – une orientation forte de la programmation vers le logement abordable

990 logements neufs =
165 par an
4,4 lgt /an /1 000 habitants

Résidences secondaires

Légère baisse de la part des résidences secondaires

+ 1 unité par an
Taux à terme : 3,5 %

Stratégie vacance

Une baisse de la vacance un peu ralentie par un niveau de constructions amorçant une détente du marché

- 3 unités par an
Taux à terme : inférieur à 2%

Tendances démographiques internes

Meilleur maintien des familles ; quasi similaire à la période passée

TMM à terme : 2,36 personnes / ménage
Solde naturel : 0,6 % /an

Attractivité migratoire

Regain migratoire : actifs, seniors, primo-accédants, jeunes en début de parcours résidentiel

+ 0,1 % par an

Croissance démographique

Une croissance modérée

38 990 habitants à terme
+ 0,70 % par an (+ 270 habitants par an)

170
logements
neufs

+
3
logements
vacants
remis sur le
marché

+
20
logements
créés dans
le parc
existant
(changement
d'usage,
division)

Production
totale de
193
logements
/an

81 logements pour
le **desserrement des ménages**

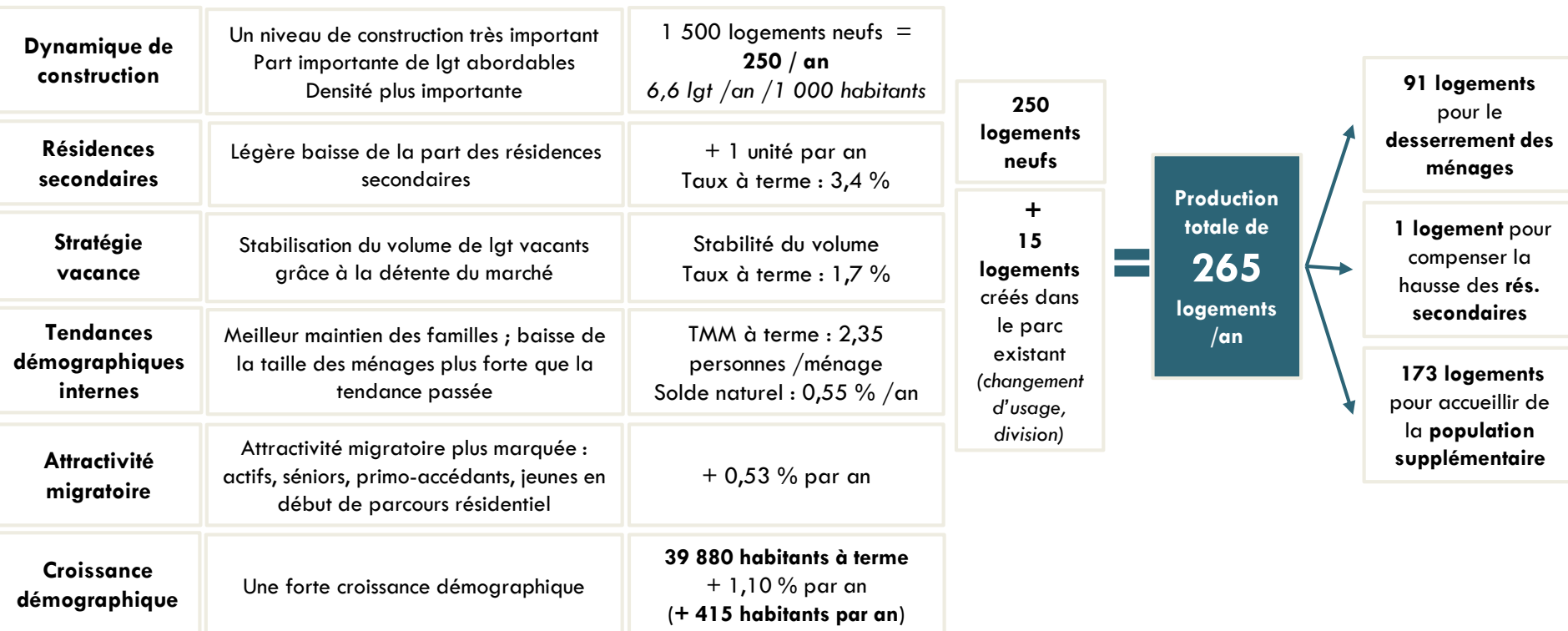
1 logement pour
compenser la hausse
des rés.
secondaires

111 logements
pour accueillir de la
population supplémentaire

Réflexions guidant les proposition de scénarios

Du 01/01/2024 au
01/01/2030

Scénario 2 – Détendre le marché et maintenir un effet démographique supérieur aux 10 dernières années



Réflexions guidant les proposition de scénarios

Du 01/01/2024 au
01/01/2030

Scénario Fil de l'eau – Niveau de production insuffisant – vieillissement de la population

Scénario 1 – Mieux construire pour assurer un minimum de renouvellement de population

Scénario 2 – Détendre le marché et maintenir un effet démographique supérieur aux 10 dernières années

Dynamique de construction

Rythme de construction similaire au passé – insuffisance de la production de logements abordables

Rythme un peu plus soutenu de construction – une orientation forte de la programmation vers le logement abordable

Un niveau de construction très important
Part importante de lgt abordables
Densité plus importante

Résidences secondaires

Légère baisse de la part des résidences secondaires

Légère baisse de la part des résidences secondaires

Légère baisse de la part des résidences secondaires

Stratégie vacance

Une baisse de la vacance marquée accentuant la tension sur le marché immobilier

Une baisse de la vacance un peu ralentie par un niveau de constructions amorçant une détente du marché

Stabilisation du volume de lgt vacants grâce à la détente du marché

Tendances démographiques internes

Vieillesse accélérée ; solde naturel dégradé ; baisse plus forte de la taille des ménages

Meilleur maintien des familles ; quasi similaire à la période passée

Meilleur maintien des familles ; baisse de la taille des ménages plus forte que la tendance passée

Attractivité migratoire

Déficit migratoire qui se creuse ; profil de nouveaux ménages : retraités / actifs fin de carrière mais faibles capacités d'accueil de population primo-accédantes

Regain migratoire : actifs, seniors, primo-accédants, jeunes en début de parcours résidentiel

Attractivité migratoire plus marquée : actifs, seniors, primo-accédants, jeunes en début de parcours résidentiel

Croissance démographique

Croissance démographique ralentie

Une croissance modérée

Une forte croissance démographique

Traduction chiffrée des scénarios

Du 01/01/2024 au
01/01/2030

Scénario Fil de l'eau – Niveau de production insuffisant – vieillissement de la population

750 logements neufs = **125 par an**
3,4 lgt /an /1 000 habitants

+ 1 unité par an
Taux à terme : 3,5 %

- 5 unités par an
Taux à terme : inférieur à 2%

TMM à terme : 2,34 personnes / m.
Solde naturel : 0,5 % par an
Besoin en desserrement : 100

- 0,1 % par an

38 300 habitants à terme
+ 0,40 % par an (+ **150 habitants**
par an)

Scénario 1 – Mieux construire pour assurer un minimum de renouvellement de population

990 logements neufs = **165 par an**
4,4 lgt /an /1 000 habitants

+ 1 unité par an
Taux à terme : 3,5 %

- 3 unités par an
Taux à terme : inférieur à 2%

TMM à terme : 2,36 personnes / m.
Solde naturel : 0,6 % par an
Besoin en desserrement : 81

+ 0,1 % par an

38 990 habitants à terme
+ 0,70 % par an (+ **270 habitants**
par an)

Scénario 2 – Détendre le marché et maintenir un effet démographique supérieur aux 10 dernières années

1 500 logements neufs = **250 / an**
6,6 lgt /an /1 000 habitants

+ 1 unité par an
Taux à terme : 3,4 %

Stabilité du volume
Taux à terme : 1,7 %

TMM à terme : 2,35 personnes / ménage
Solde naturel : 0,55 % /an
Besoin en desserrement : 92

+ 0,53 % par an

39 880 habitants à terme
+ 1,10 % par an
(+ **415 habitants par an**)



3

ÉVOQUER LA SUITE DE LA
DÉMARCHE

Bilan du repas des aînés

RECAPITULATIF DEPENSES REPAS DES AINES 2022

| FOURNISSEUR | DESIGNATION | MONTANT |
|----------------------|-----------------------|-------------------|
| Intermarché | vins | 168,59 € |
| Intermarché | nettoyage nappes | 54,48 € |
| Discrétion | location vaisselle | 591,84 € |
| Christian Félie | animation | 560,00 € |
| Epi Service | vins | 147,00 € |
| Epi Service | cadeau Mr MOSSET | 20,00 € |
| L'Ange fleuri | bouquet Mme BELLANGER | 20,00 € |
| L'Ange fleuri | fleurissement tables | 190,00 € |
| Boulangerie MARTIN | pain + dessert | 510,70 € |
| Aux P'tits ruisseaux | fourniture apéritif | 244,87 € |
| Aux P'tits ruisseaux | cadeau M. GAZEAU | 18,00 € |
| Traiteur MARTINEAU | repas | 4 320,00 € |
| Saxoprint | cartes invitation | 34,78 € |
| SACEM + Spré | diffusion musique | 69,10 € |
| | | 6 949,36 € |

16 REPAS PAYANTS - 352,00 €
6 597,36 €
PU/PERSONNE 27,49 €

RECETTES

16 Repas payants à 22,00 € soit **352,00 €**

1^{ère} COMMISSION – AFFAIRES SOCIALES

