ANJOU LOIR & SARTHE
communauté de communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1a – Diagnostic

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	20/06/2019	07/11/2024	04/12/2025

aura
agence d'urbanisme
de la région angevine



Le Président, Jean-Jacques GIRARD

SOMMAIRE

1

Sommaire 3

Préambule 8

A- Les objectifs d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) 8

Le cadre législatif 8

B-Etat des lieux de la couverture du territoire par des documents d'urbanisme 9

Contexte Territorial 10

A-La communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe, inscrite au sein d'un territoire de projet 10

La communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe, un territoire multipolaire 12

Les équipements et services 14

A- Les structures petite enfance et accueil de loisirs 14

B- L'offre d'enseignement et effectifs scolaires 16

L'offre scolaire premier degré 16

L'offre scolaire du second degré 17

Deux collèges implantés sur le territoire 17

Pas de lycée sur la communauté de communes d'Anjou Loir et Sarthe 18

L'offre de santé de proximité 18

L'offre de soins de 1er recours 18

C- Les équipements sportifs et culturels 20

Les équipements sportifs 20

Une offre en équipements sportive du quotidien intéressante à l'échelle des communes du territoire 20

L'offre en bassin de natation sur le territoire : plus restreinte au regard des territoire voisins. 21

D- Les équipements culturels 22

Un maillage en bibliothèques intéressant 22

Une mise en réseau des écoles de musique sur le territoire 22

Une offre complémentaire en cinéma sur le territoire 22

Les communes d'Anjou Loir et Sarthe disposent d'un cinéma présent sur la commune nouvelle de Jarzé Villages (dans la commune déléguée de Jarzé). 22

Synthèse et enjeux 23

La demande potentielle de logement 24

A- Dynamiques démographiques 24

Ralentissement de la croissance démographique 24

Une attractivité territoriale moins importante 25

Baisse du nombre de naissances et hausse du nombre de décès 25

Des échanges principalement avec ALM et les territoires voisins 25

Une majorité de familles d'employés et d'ouvriers parmi les nouveaux habitants 26

Des évolutions démographiques différenciées entre les communes 27

B- Une population jeune mais qui enregistre les premiers effets du vieillissement de la génération du « baby-boom » 28

La population d'Anjou Loir-et-Sarthe majoritairement jeune 28
Progression importante des plus de 60 ans depuis 2015 28
Premiers impacts du vieillissement de la population à partir de 2020 liée à la génération « baby-boom » 29
C- Evolution et composition des ménages 30
Baisse continue de la taille moyenne des ménages 30
69% des ménages se composent d'une famille dont la moitié avec un ou plusieurs enfants à charge en 2021 31
Une majorité de familles avec enfant(s) mais hausse continue des ménages composés d'une seule personne 31
Des familles composées essentiellement d'un ou deux enfants 31
D- Une hausse de la population plus qualifiée et des disparités importantes de revenu 32
En 2021, un tiers de diplômés du supérieur et 29% titulaires d'un CAP/BEP 32
Des revenus plus faibles au nord-est de la CC d'Anjou Loir-et-Sarthe 33
Au moins la moitié des ménages d'ALS peut prétendre à un logement locatif social en 2021 33

Synthèse et enjeux 34

L'offre et la répartition du parc de logements 35

A- Croissance du parc de logements mais qui fléchit depuis 2010 35
B- Le parc de logements vacants 35
980 logements inoccupés selon l'INSEE 35
153 logements réellement vacants et concentrés dans quelques communes 37
C- Un parc composé essentiellement de maisons, de grande taille, occupées par des propriétaires 39
Un parc composé principalement de maisons 39
54% des résidences principales sont des grands logements 39
72% de propriétaires occupants 40
60% des propriétaires occupent des grandes maisons construites depuis 30 ans et plus 40
Les propriétaires et leurs logements ont des caractéristiques marquées : 40
Renforcement de la spécialisation du parc de logements entre 2015 et 2021 41
D- Un parc de résidences principales relativement ancien 41
84% des résidences principales sont achevées depuis plus de 15 ans 41
L'habitat le troisième secteur de consommation d'énergie 42
Des combustibles et des modes de chauffage différents selon le statut d'occupation 42
Près de 1 200 logements d'Anjou Loir-et-Sarthe sont classés E, F ou G au titre du DPE 43
Une part de ménages en situation de précarité énergétique plus importante que celle des autres intercommunalités du PMLA 44
Hausse du nombre de demandes de logements financés par l'Anah 44
Peu de logements indignes ou dégradés 45

Synthèse et enjeux 45

Les fonctions et dynamiques dans le parc locatif 46

A- 28% de locataires dans la CC Anjou Loir-et-Sarthe 46
B- La fonction d'accueil du parc locatif 46
C- 1 871 locatifs privés 47
Un parc locatif privé composé en majorité de grandes maisons 47
Un parc locatif privé ancien dans toutes les communes 47
Des loyers à la relocation inférieurs à celui de la moyenne départementale 49
D- Un parc locatif social relativement bien réparti et diversifié 49
Un parc locatif social présent quasiment dans toutes les communes 49
Un parc locatif social relativement ancien dans quelques communes 50

Une production neuve de locatif social peu importante mais conforme aux objectifs du Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PDHH) en vigueur 51
E- Parc public en tension et énergivore 52
Baisse du nombre d'emménagés et très peu de logements vacants 52
Un loyer moyen inférieur à 5,50 € par m² de surface habitable dans le parc social d'Anjou Loire-et-Sarthe 53
F- Un parc public occupé par des familles avec des revenus plus élevés qu'à l'échelle départementale 54
G- Un marché locatif social plus tendu que dans le passé 55
Hausse du nombre de demandeurs et baisse du nombre d'attributions sur un an 55
Entrants dans le parc public d'ALS : Une majorité de familles monoparentales et de personnes seules avec des ressources très modestes 56
Tension plus forte sur les T2 56

Synthèse et enjeux 58

Les dynamiques des marchés du logement 59
A- Net ralentissement de la production neuve depuis 2008 59
Baisse quasi-généralisée de la construction de logements neufs dans toutes les communes 59
Une construction neuve orientée essentiellement vers de la maison individuelle 60
B- Les primo-accédants se tournent principalement vers de la maison individuelle 60
C- Baisse de la surface des terrains à bâtir 61
D- Un marché immobilier de seconde main très actif 62
Baisse du nombre de transactions et du prix médian des maisons entre 2022 et 2023 62
Un prix médian plus élevé dans les communes plus proches de l'agglomération angevine 63
E- Les ménages d'ALS en difficulté pour acquérir une maison neuve 64

Synthèse et enjeux 65

L'accès et le maintien dans le logement 66
A- Besoins dominants des personnes âgées pour le maintien à domicile 66
B- L'hébergement des adultes handicapés, des situations et des besoins très divers 69
C- Les populations en situation de précarité 71
Les publics concernés 71
Les dispositifs d'accès aux logements pour les ménages en situation de précarité 72
Les hébergements d'urgence et les logements en insertion 74
D- Une appréhension difficile des besoins en logements des jeunes, du fait d'un report vers l'agglomération angevine 76
E- Les gens du voyage 78

Synthèse et enjeux 80

Dynamiques économiques 81
Les données de cadrage 81
Un nombre d'emplois qui se maintient sur le territoire ces dernières années 81
Une forte proportion d'emplois dans le secteur industriel 82
Les établissements sur Anjou Loir et Sarthe 83
Les principaux employeurs d'Anjou Loir et Sarthe 84
L'emploi et sa répartition sur le territoire 85
Les actifs sur le territoire 86
Une proportion importante d'ouvriers 86
Une population moins qualifiée qu'au niveau départemental 86

Les demandeurs d'emploi 87
L'agglomération angevine : un pôle d'emplois attractif pour les résidents d'Anjou Loir et Sarthe 88
Les zones d'activités économiques du territoire 89
Localisation et disponibilités 89
Surfaces disponibles dans les ZA 90
Focus sur le commerce 91
Offre numérique 94

Synthèse et enjeux 95

Les mobilités 96

Les données de cadrage 96
La motorisation des ménages 96
La part modale des déplacements domicile-travail 96
Les principaux flux domicile-travail 97
La mobilité des résidents, tous motifs confondus 98
Les infrastructures de transport 100
Les réseaux routiers et ferroviaires 100
Réseau autoroutier 100
Réseau départemental principal 100
Contournements de Seiches 101
Réseau ferroviaire 102
L'inventaire du stationnement 102
La voiture autrement 116
Les modes alternatifs (transports collectifs, modes doux) 117
La desserte en transports collectifs 117
Les aménagements dédiés ou favorable aux modes actifs 118
Les aménagements à vocation utilitaire (déplacements du quotidien) 118
Les aménagements à vocation touristique 119
Une refonte de la gouvernance locale de la mobilité 119

Synthèse et enjeux 120

Les paysages et les dynamiques urbaines 121

Les composantes du grand paysage 121
La forte présence de l'arbre 123
Le rapport à l'eau 124
Les plateaux du Baugeois 125
Les buttes boisées du Jarzéen 125
Les clairières des Rairies 126
La Vallée du Loir 126
Le Loir angevin 127
Les Vallées du Haut Anjou 129
Les plateaux du Haut-Anjou 129
Les Basses Vallées Angevines 130
La basse vallée de la Sarthe 131
Les perceptions depuis les principaux axes 131
Depuis l'axe Angers - Le Mans (D323) 131
Depuis l'axe Angers - Blois (D766) 134
Depuis l'axe Angers - Tiercé (D52) 136

Le patrimoine, support de l'activité touristique 139

Les Monuments Historiques classés et inscrits 140
Les sites classés et inscrits 143

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) 144
Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) 145
Les potentiels touristiques 145
La diversité et la richesse des potentiels… 145
A découvrir à pied, en vélo ou sur l'eau… 146
Les hébergements touristiques 147
Les enjeux 149

Des secteurs sensibles : centres-bourgs et entrées de bourgs 150

La qualité urbaine des centres-bourgs 150
Le patrimoine bâti 150
La qualité des espaces publics et la place du végétal dans les centres-bourgs 151
Les mobilités et le partage de la voirie 154
Les commerces et les équipements 155
Des entrées de bourg de qualité inégale 156
L'ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS **Erreur ! Signet non défini.**
La méthodologie **Erreur ! Signet non défini.**
Les principaux résultats **Erreur ! Signet non défini.**
Les potentiels fonciers mobilisables : **Erreur ! Signet non défini.**
Les changements de destination intégrés aux potentiels en renouvellement **Erreur ! Signet non défini.**
Des divisions parcellaires dans le tissu pavillonnaire **Erreur ! Signet non défini.**
Près de 540 logements potentiels identifiés en renouvellement urbain **Erreur ! Signet non défini.**
Tableau détaillé des potentiels en renouvellement urbain identifié par commune **Erreur ! Signet non défini.**
Une analyse spécifique des gisements fonciers à vocation économique pour suivre et mieux maitriser ces potentiels **Erreur ! Signet non défini.**

Synthèse et enjeux 160

Annexes 161

Territoires observés 161
Sources utilisées 161
La vacance dans le parc de logements 164

PREAMBULE

A- Les objectifs d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Le Plan local d'urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat est un document de planification urbaine qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement durables de la Communauté de Communes de Anjou Loir et Sarthe(CCALS). Il a pour vocation de donner le cadre de développement et d'aménagement du territoire dans un souci de développement durable et fixe les dispositions réglementaires applicables à toute parcelle pour l'instruction du droit des sols (permis de construire, déclarations préalables, etc…).

La loi n° 2010-7813 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (E.N.E.), dite "Grenelle 2" :

- Affirme l'échelle intercommunale comme niveau pertinent pour l'élaboration des PLUi sous la responsabilité de l'EPCI compétent en matière de planification urbaine en concertation avec les communes membres (article L153-8) ;
- Oblige à couvrir l'intégralité du territoire intercommunal.
- Renforce l'intégration des politiques d'habitat et de déplacements (facultatif pour les EPCI de moins de 50 000 habitants).

Les différentes pièces constitutives d'un dossier de PLUi sont :

- Le **rapport de présentation** qui :
- expose le **diagnostic** en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équipement, d'habitat, de transports, de commerces et de services ;
- analyse **l'état initial de l'environnement**, la **justification des choix retenus** pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable ;
- explicite et justifie les choix d'aménagement et les motivations retenues
- évalue les incidences du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte sa préservation et sa mise en œuvre.

- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD)
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sectorielles et thématiques,
- un **Programme d'Orientations et d'Actions** (POA - volet habitat),
- un **règlement graphique et un document écrit**,
- les **annexes** qui regroupent un certain nombre d'informations qui s'imposent au PLUi,

La Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe, constituée au 31 décembre 2016 par fusion des communautés de communes du Loir, de Loir-et-Sarthe et des Portes-de-l'Anjou, est compétente sur l'élaboration, le suivi et la gestion des documents d'urbanisme depuis cette date.

Par délibération en date du 20 juin 2019, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fait l'objet d'une **évaluation environnementale**, dont le contenu est écrit dans les articles L104-1 à L 104-5. Il :

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

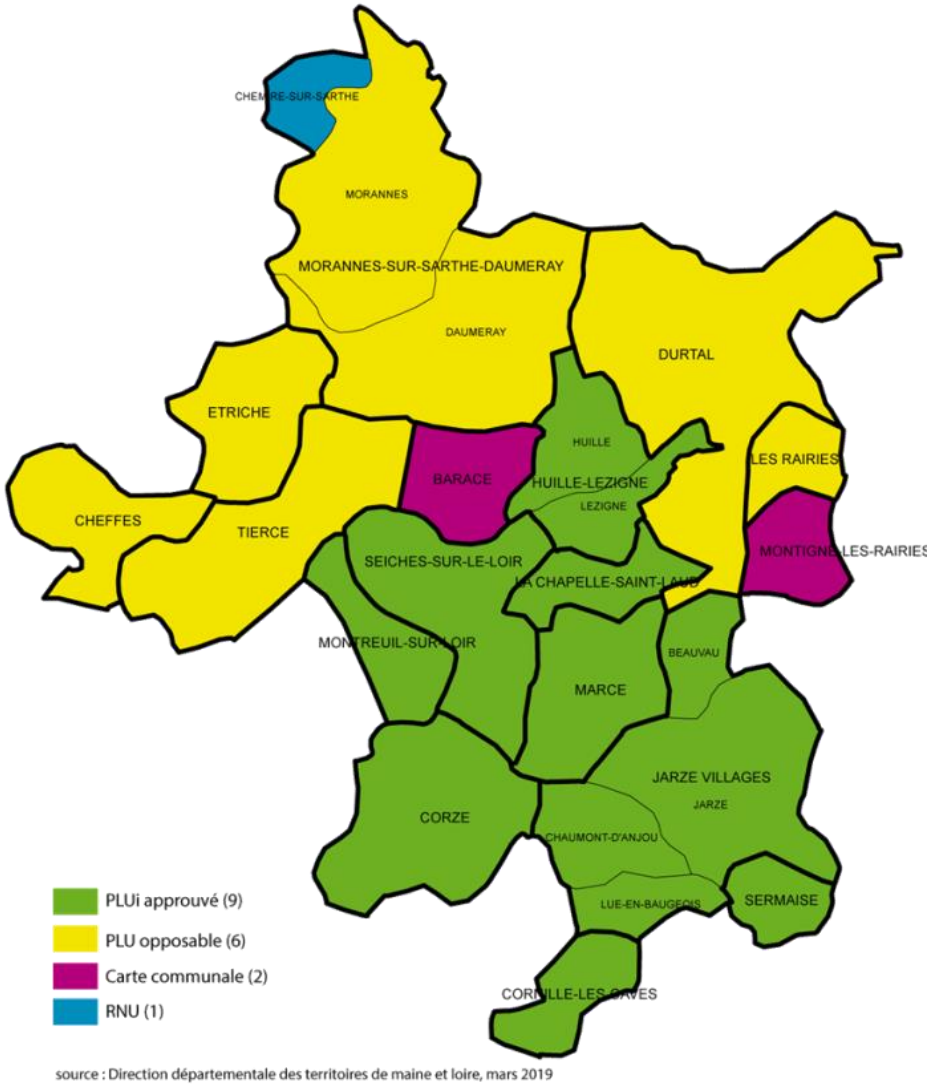
2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté est soumis à **enquête publique** conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Enfin, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale procède à une **analyse des résultats de l'application du plan**.

B-Etat des lieux de la couverture du territoire par des documents d'urbanisme



source : Direction départementale des territoires de maine et loire, mars 2019

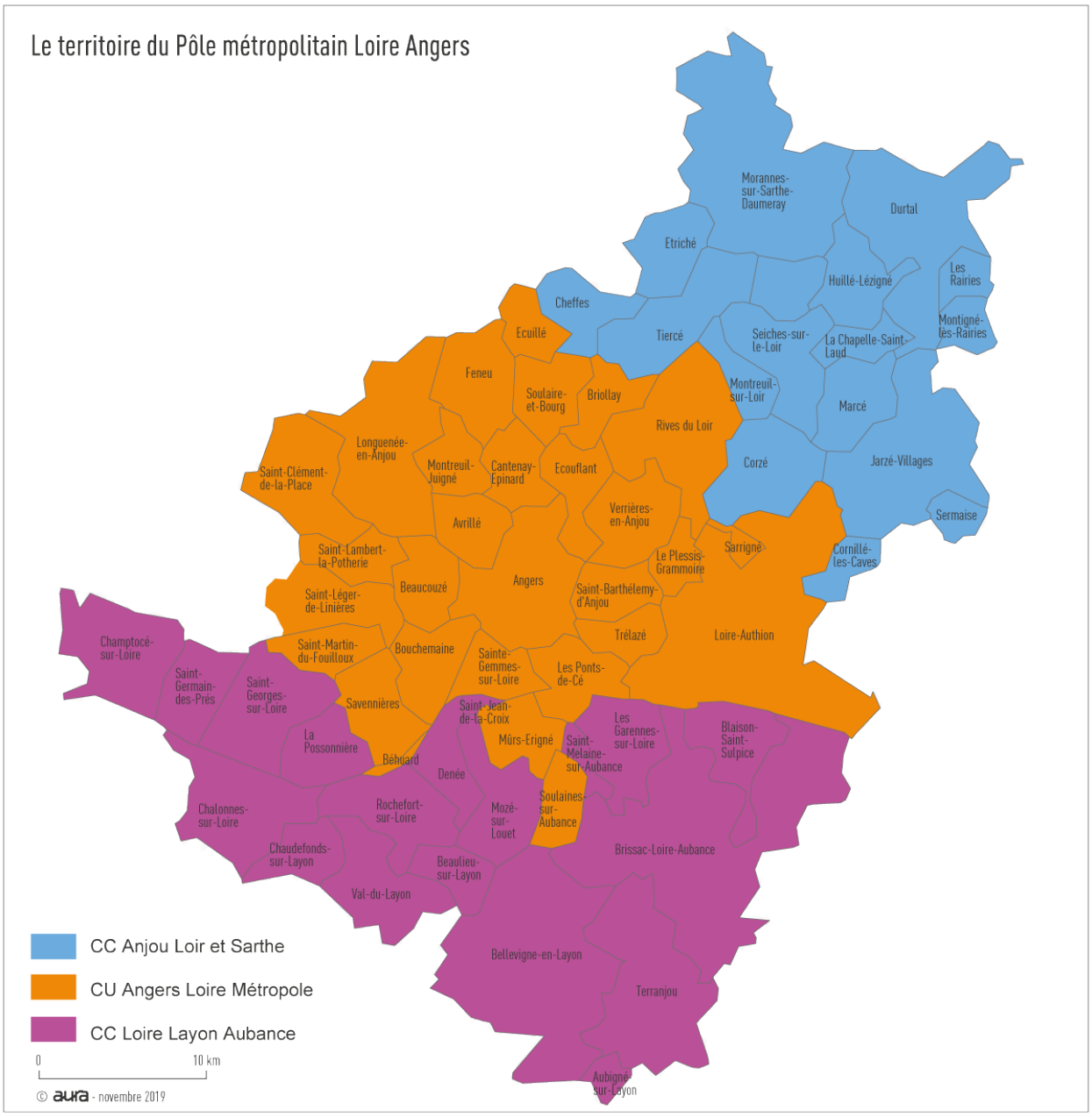
En 2024 :

- 9 communes sont concernées par un PLUi. Il s'agit des communes de Montreuil-sur-Loir, Huillé-Lézigné, La Chapelle-saint-Laud, Seiches-sur-le-Loir, Marcé, Jarzé-Villages, Corzé, Sermaise et Cornillé-les-Caves.
- 5 communes sont concernées par un PLU. Ce sont les communes de Tiercé, Cheffes et Etriché, Durtal et Les Rairies ainsi que 2 communes déléguées que sont Daumeray et Morannes de la commune de Morannes-sur-Sarthe-Daumeray.
- Les 2 communes de Baracé et de Montigné-les-Rairies sont concernées par une carte communale
- Seule la commune déléguée de Chemiré-sur-Sarthe est concernée par le Règlement National d'Urbanisme.

CONTEXTE TERRITORIAL

A-La communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe, inscrite au sein d'un territoire de projet

La Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe fait partie du Pôle Métropolitain Loire Angers composé de deux autres Etablissements Publics de Coopération Intercommunale à savoir la Communauté Urbaine Angers Loire Métropole et La Communauté de Communes Loire Layon Aubance.



Le SCoT Loire Angers a été approuvé le 9 décembre 2016. Il s'applique au Pôle Métropolitain Loire Angers qui à cette époque comprenait la Communauté urbaine Angers Loire Métropole, et les anciennes Communautés de Communes Loire Aubance et du Loir ainsi que la commune Loire Authion.

Suite à l'extension du périmètre du Pôle métropolitain au 1er janvier 2017 résultant de l'application du schéma départemental de coopération intercommunale, les contours des EPCI ont évolué avec notamment la création de la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe (par la fusion des Communautés de Communes du Loir, de Loir et Sarthe et des Portes de l'Anjou), l'élargissement d'Angers Loire Métropole avec l'intégration des communes de Loire Authion et la création de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance (fusion des communautés de communes des Coteaux du Layon, de Loire Aubance et de Loire-Layon).

Ces trois EPCI forment les contours du Pôle Métropolitain Loire Angers sur lequel un SCoT unique est en cours d'élaboration depuis le 29 janvier 2018.

Le SCoT en cours d'élaboration fixera les grandes orientations en terme protection des espaces naturels et agricoles, de préservation et mise en valeur des paysages, de développement et diversification de l'habitat, de gestion des déplacements et de développement économique, de réduction de la consommation d'espaces ou encore d'amélioration des performances énergétiques pour l'ensemble du territoire.

Ce projet à l'échelle des 3 EPCI a été pris en compte dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi d'Anjou Loir et Sarthe afin qu'il soit d'ores et déjà compatible avec ce SCoT en projet.

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ANJOU LOIR ET SARTHE, UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE

Le territoire de la communauté de communes est composé de communes aux poids de population, de services et d'emplois très variés. Cette diversité fait pour autant émerger des rôles bien spécifiques pour certaines communes.

Une analyse croisée des chiffres de population d'emplois et d'équipements provenant de l'INSEE permet en effet de mettre en exergue le rôle particulier de chaque commune :

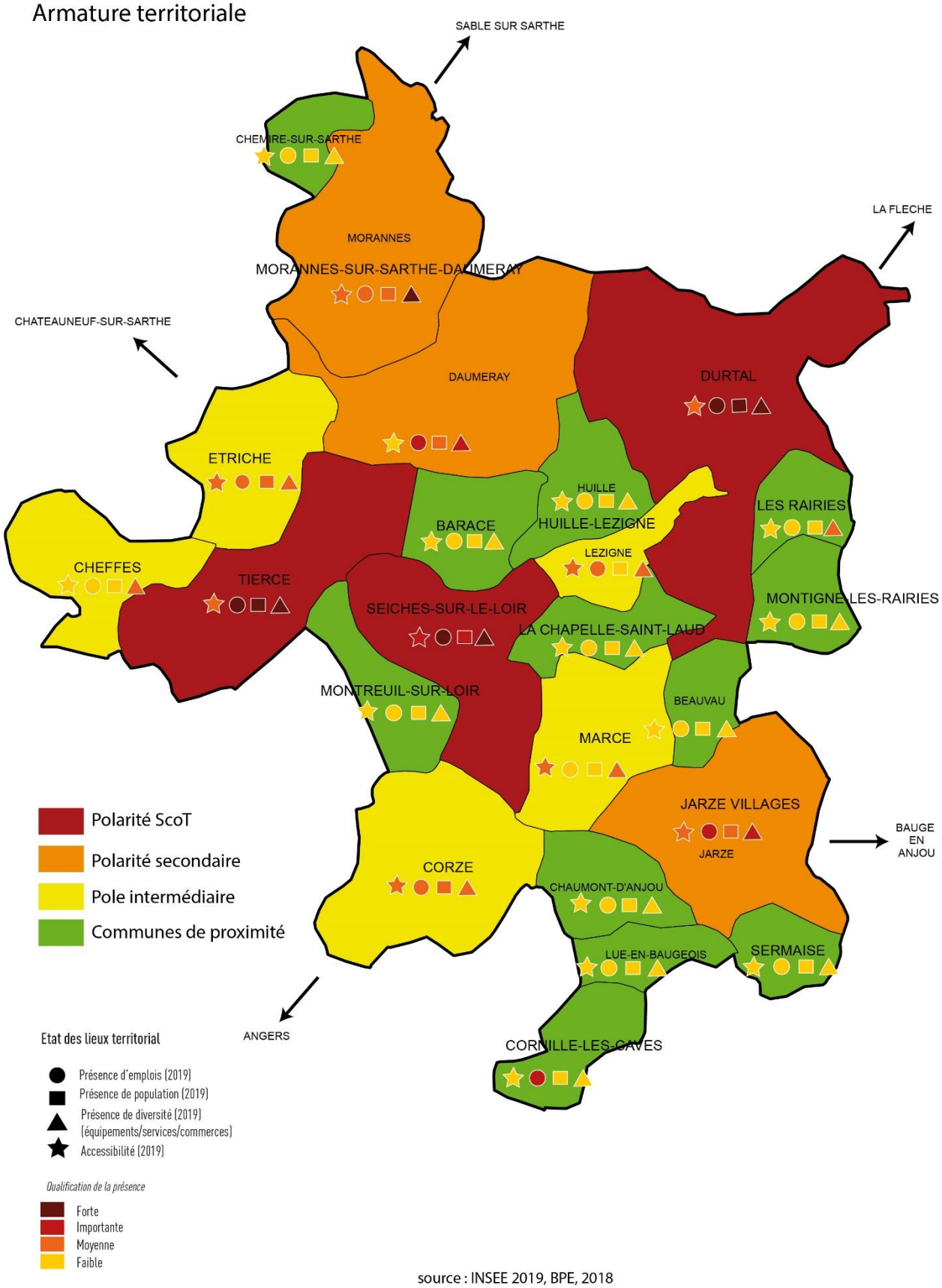
- Des communes au poids démographique mais aussi en termes d'emplois et de services importants. Ces communes sont au nombre de 3 avec Tiercé, Seiches-sur-le-Loir (encore plus confortée avec la partie en continuité urbaine de l'Aurore de Corzé) et Durtal. Ces trois communes jouent un rôle important pour la population résidant sur leur territoire tout comme pour la population résidant sur un bassin de vie plus large. En effet, la variété d'équipements et de services est forte, ces communes renferment des équipements, commerces et services plus rares tels que des collèges / piscines / supermarchés ayant de fortes capacités de rayonnement.

- Des communes disposant d'un poids de population assez important et qui disposent d'une offre en équipements et services à destination de leurs habitants mais aussi à destination de la population environnante. Ces équipements et commerces tels que cinéma, salle de spectacle, commerces de proximité (supérette, boucherie, boulangerie, …) offrent une vraie alternative aux besoins du quotidien pour les habitants de nombreuses communes voisines. Il s'agit dans ce cas des communes déléguées de Daumeray, Morannes ainsi que de Jarzé.

- Des communes possédant un poids de population plus modeste mais disposant encore à ce jour d'une offre en services et en équipements intéressante, pour leurs populations comme pour celles des communes voisines. C'est le cas des communes de Cheffes, d'Etriché, de Lézigné, de Marcé et de Corzé.

- Des communes possédant un poids de population plus modeste mais disposant encore à ce jour d'une offre en services et en équipements intéressante, pour leurs populations comme pour celles des communes voisines.

Armature territoriale



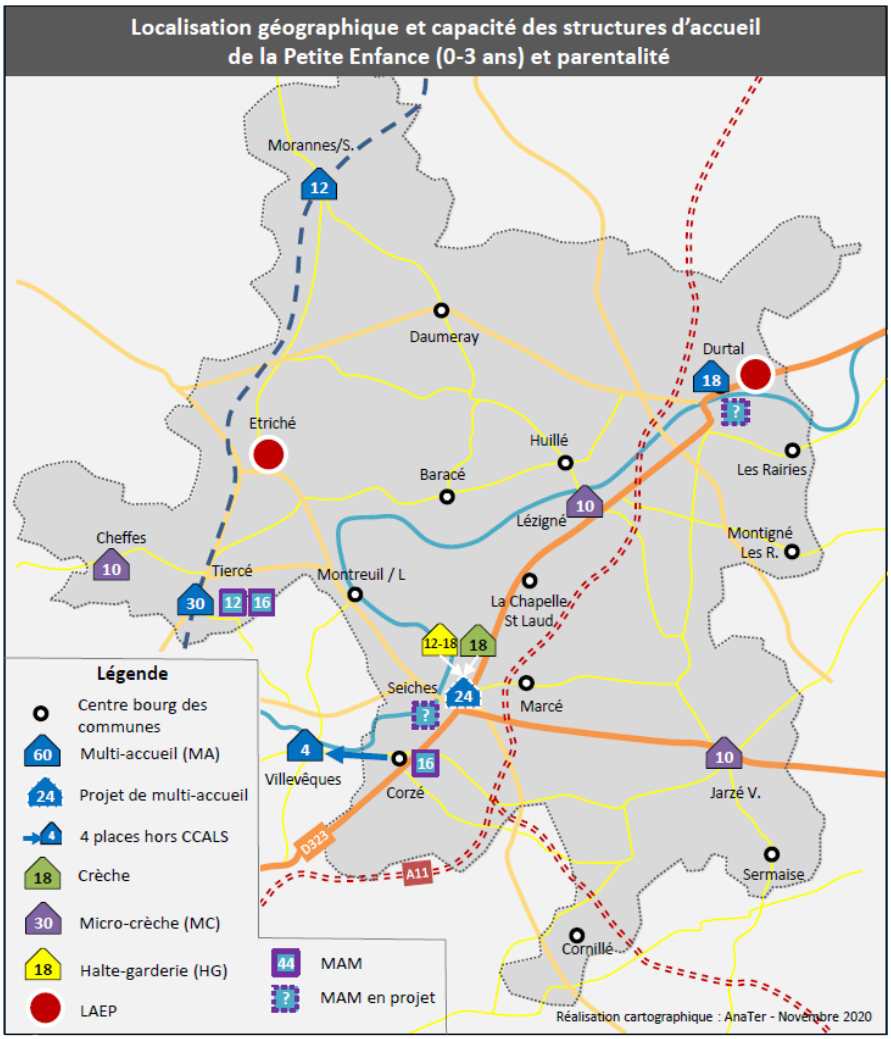
source : INSEE 2019, BPE, 2018

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

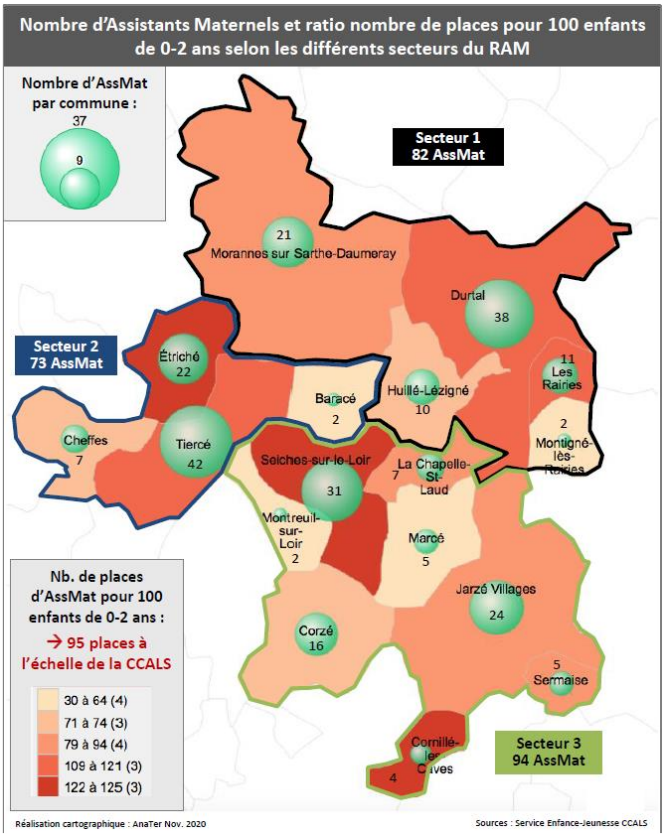
A- Les structures petite enfance et accueil de loisirs

La Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe propose un choix large de structures pour accueillir les enfants de moins de 3 ans. Ces structures d'accueil réparties sur le territoire répondent à plusieurs objectifs qui sont :

- Assurer les besoins d'accompagnement et de garde de proximité, exprimés par l'ensemble des familles du territoire.
- Permettre aux parents de concilier vie familiale et vie professionnelle grâce à des modes de garde adaptés et diversifiés,
- Maintenir la qualité d'accueil dans ses structures Petite-Enfance.



Les structures d'accueil petite enfance (publiques et privées) sont réparties sur de nombreuses communes et offrent un maillage territorial intéressant à l'échelle de la communauté de communes.

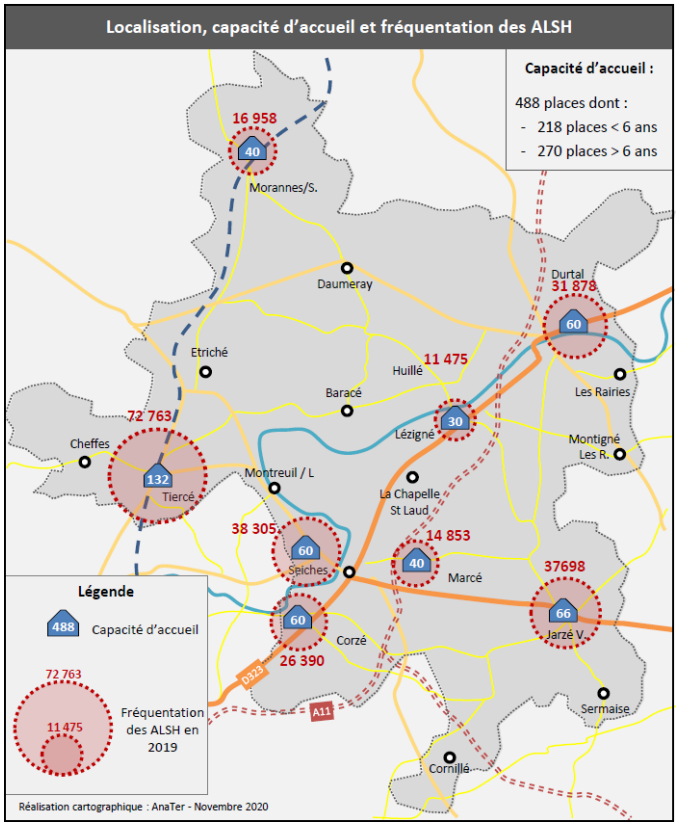


L'offre d'accueil est complétée par des assistantes maternelles présentes sur le territoire. Les Relais assistantes maternelles (RAM) sont des lieux d'information et d'animation consacrés à l'accueil individuel pour les enfants jusqu'à 3 ans avec des professionnels qui peuvent accompagner les parents dans leur recherche d'une assistante maternelle et les différentes aides liées aux modes de garde.

Le RAM accompagne aussi les professionnels de la petite enfance dans leur métier et propose aux assistantes maternelles un panel d'activités ludiques pour les enfants gardés. Actuellement 3 Relais d'Assistantes Maternelles mailent le territoire :

Le RAM de Seiches-sur-le-Loir couvrant un secteur très étendu,

Le RAM Anjou Loir et Sarthe couvre et le RAM des Portes de l'Anjou « la souris verte » .

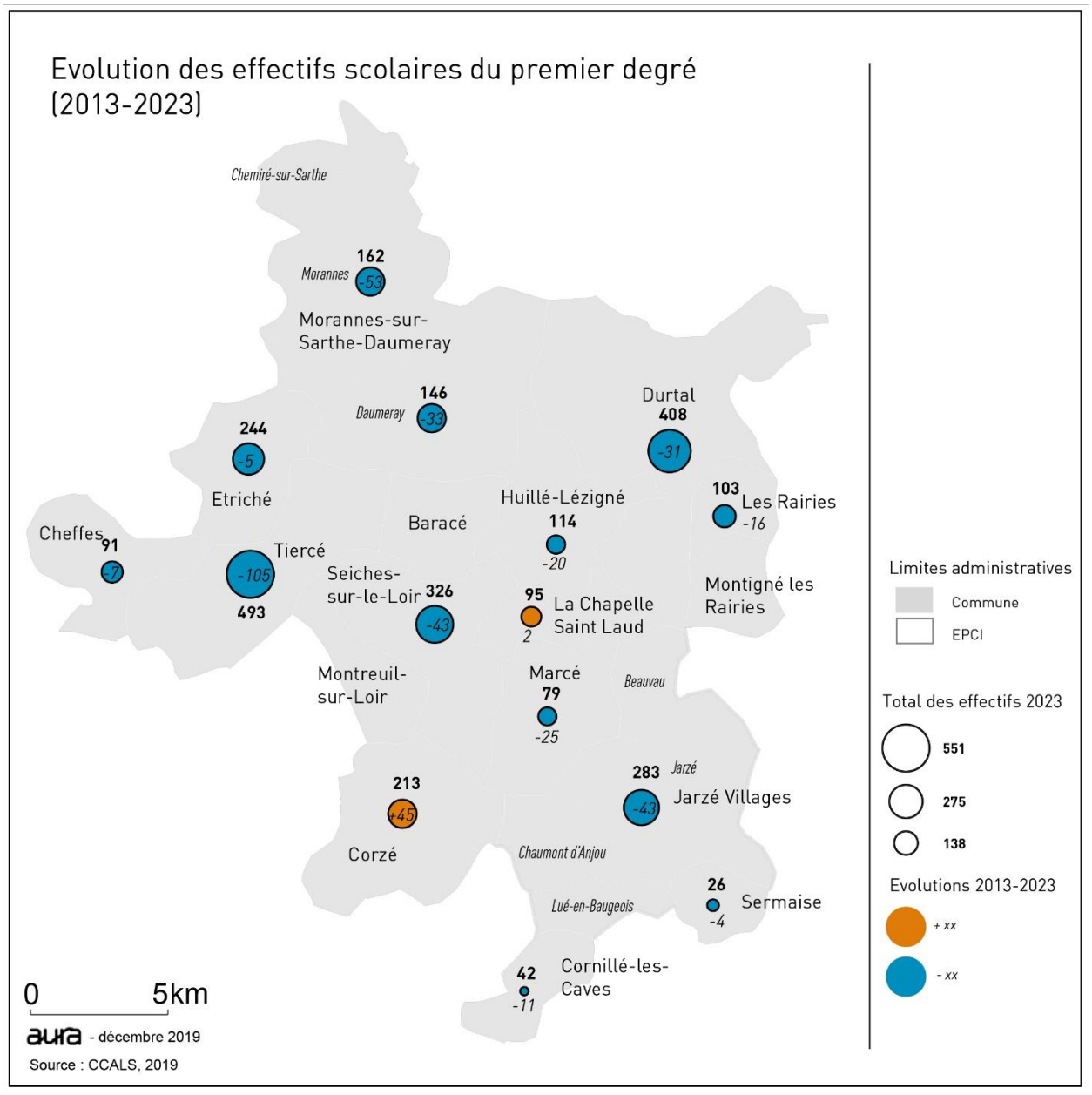


L'offre d'accueil de loisirs extrascolaire est bien présente sur le territoire à travers le service communautaire mis en place depuis 2-3 ans.

B- L’offre d’enseignement et effectifs scolaires

L’offre scolaire premier degré

Les effectifs maternels et élémentaires au sein de la Communauté de communes tendent à la baisse ces dernières années (dans le public et le privé). Ces derniers diminuent en effet de près de 400 entre 2013 et 2023.



Pratiquement l’ensemble des communes est concerné par cette tendance hormis les communes de La Chapelle Saint Laud qui connait une légère hausse (+2) et de Corzé, commune dans laquelle les effectifs sont en forte hausse (+45).

Ces évolutions peuvent être mises en corrélation avec les opérations d’urbanisation en cours dans certaines communes qui accueillent de nouveaux ménages avec enfants. C’est le cas par exemple pour la commune de Corzé et sa ZAC du Moulin à vent en cours.

L’offre scolaire du second degré

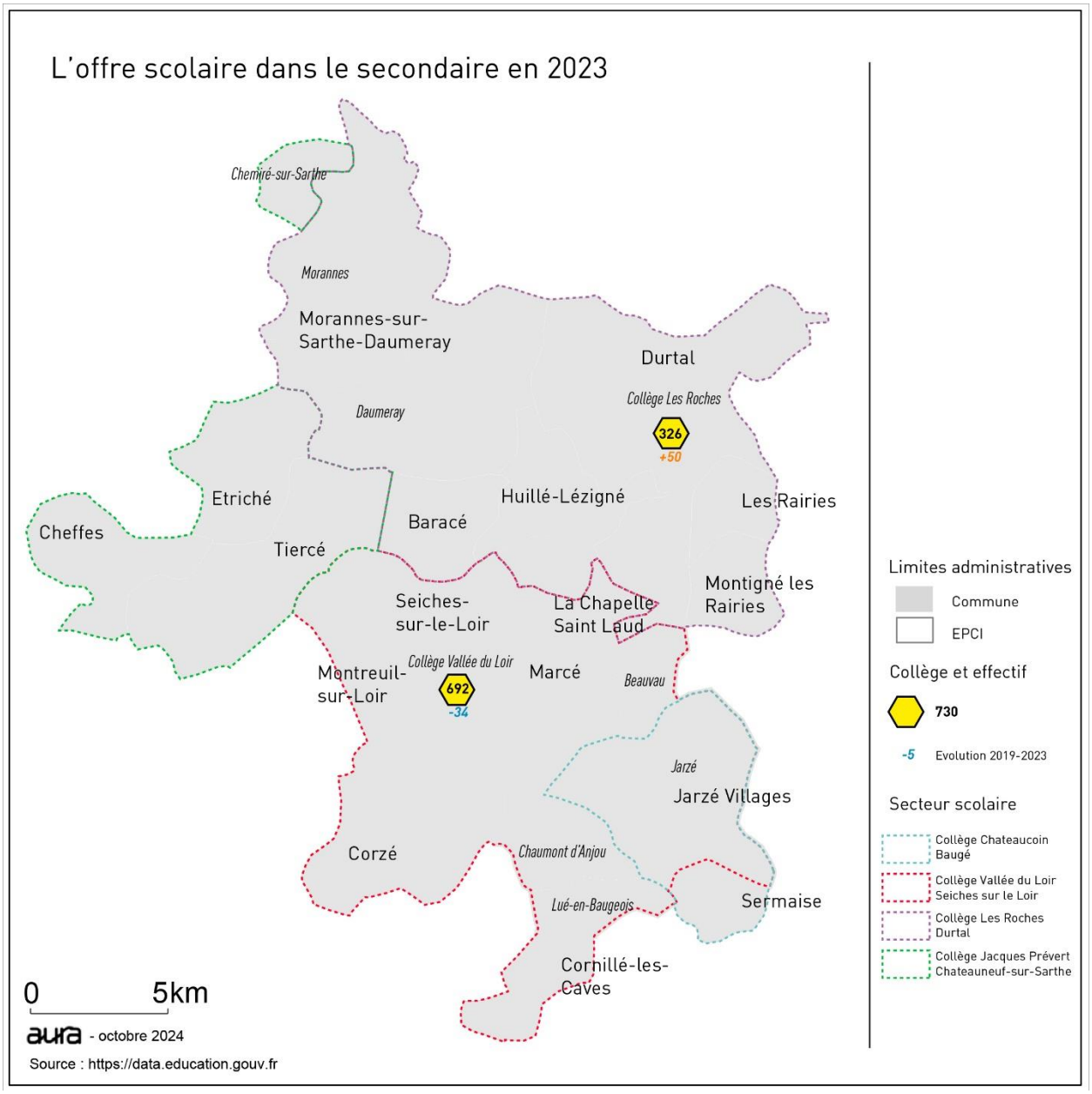
Deux collèges implantés sur le territoire

Deux collèges sont implantés sur le territoire :

- l’un sur la commune de Durtal : le collège des Roches
- l’autre sur la commune de Seiches-sur-le-Loir : le collège Vallée du Loir.

Ces deux collèges connaissent une diminution de leurs effectifs entre 2015 et 2019 (plus importante sur le collège de Durtal).

Les enfants du territoire ne sont pas pour autant tous scolarisés dans ces deux collèges. Des secteurs scolaires sont en effet dessinés afin de répartir les effectifs entre les différents établissements.



Ainsi les enfants des communes/communes déléguées de Sermaise et d’une partie de Jarzé sont scolarisés dans le collège Chateaucoin de Baugé; les enfants des communes/communes déléguées de Tiercé, Cheffes, Etriché et Chemiré-sur-Sarthe sont scolarisés dans le collège Jacques Prévert de Châteauneuf-sur-Sarthe.

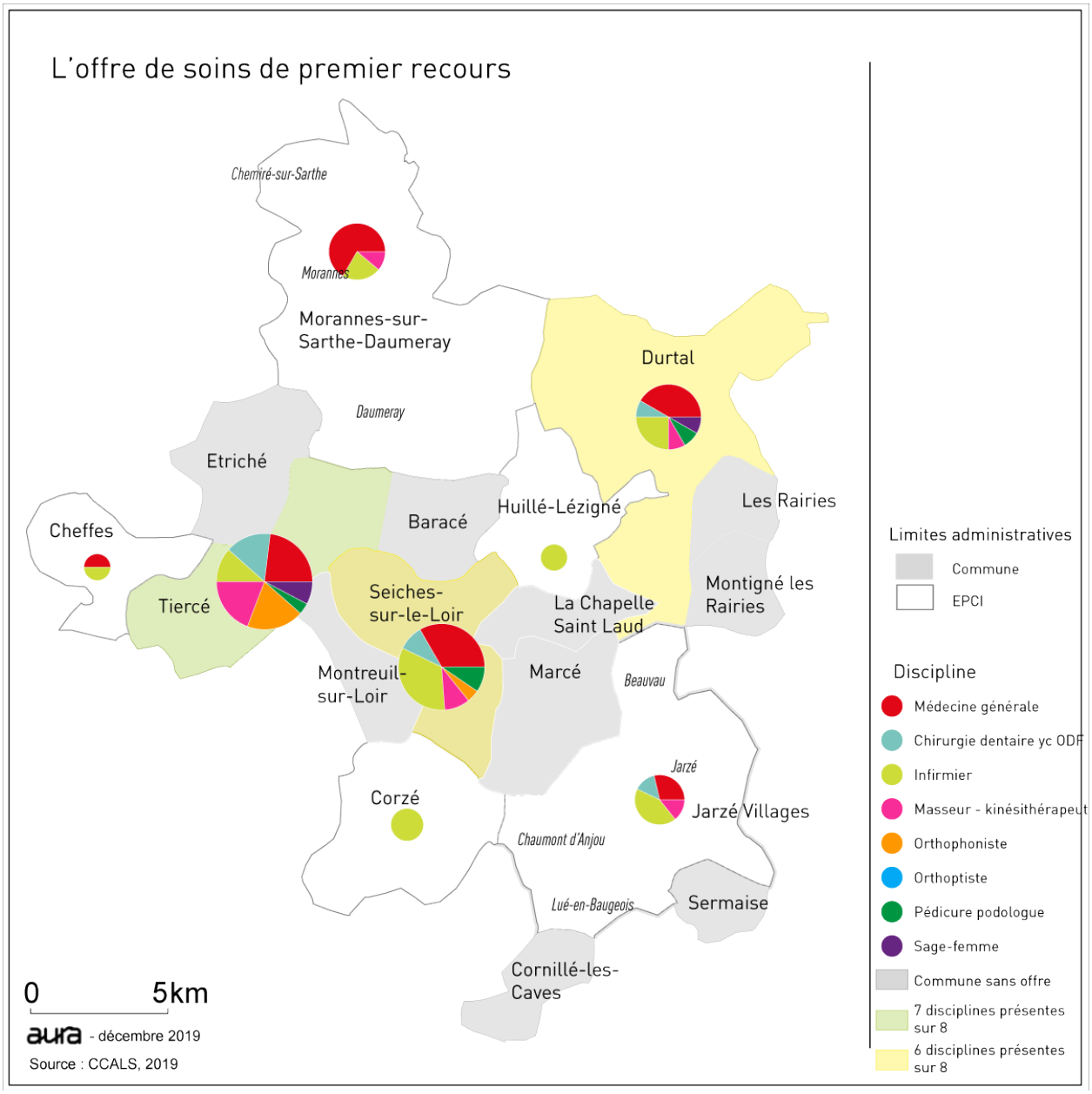
Pas de lycée sur la communauté de communes d'Anjou Loir et Sarthe

Le territoire ne dispose pas d'offre en lycée, ces derniers étant implantés aux portes du territoire. Les lycéens d'Anjou Loir et Sarthe sont majoritairement scolarisés sur Angers et dans les lycées de La Flèche.

L'offre de santé de proximité

L'offre de soins de 1er recours

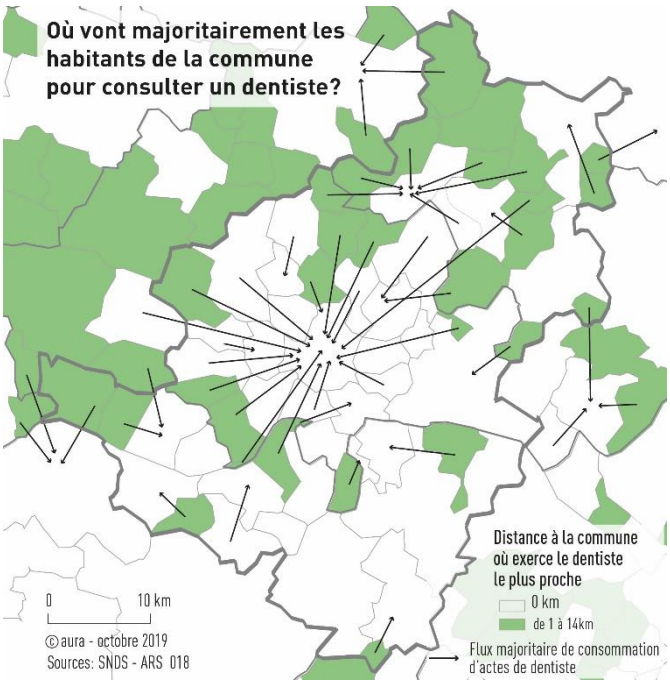
L'offre de soins de premier recours est présente principalement au sein des 3 communes polarités que sont Seiches-sur-le-Loir, Tiercé et Durtal. Ces trois communes disposent en effet d'une offre médicale variée allant des médecins généraux aux infirmiers en passant par des kinésithérapeutes.



Cette offre variée et indispensable rayonne par-delà les limites communales rendant ainsi service aux nombreuses communes environnantes ne disposant d'aucune offre médicale. C'est le cas notamment de 9 communes sur le territoire (Etriché, Baracé, Marcé, Montreuil-sur-Loir, Sermaise, Cornillé-les-Caves, Montigné-les-Rairies, Les Rairies et La Chapelle-Saint-Laud).

Les centres de santé implantés à Morannes, Durtal et Tiercé, le service de soins infirmiers à domicile de Tiercé et la maison de santé multiprofessionnelle de Morannes complètent efficacement l'offre de premier recours.

Il est tout de même important de noter l'importance des pôles extérieurs concernant l'offre de santé. Les habitants ayant en effet tendance sur certaines communes à consulter des spécialités médicales hors des limites intercommunales. Cela s'observe bien entendu sur des spécialités rares implantées majoritairement sur Angers et les communes du Pôle Centre mais aussi pour des spécialités plus courantes.



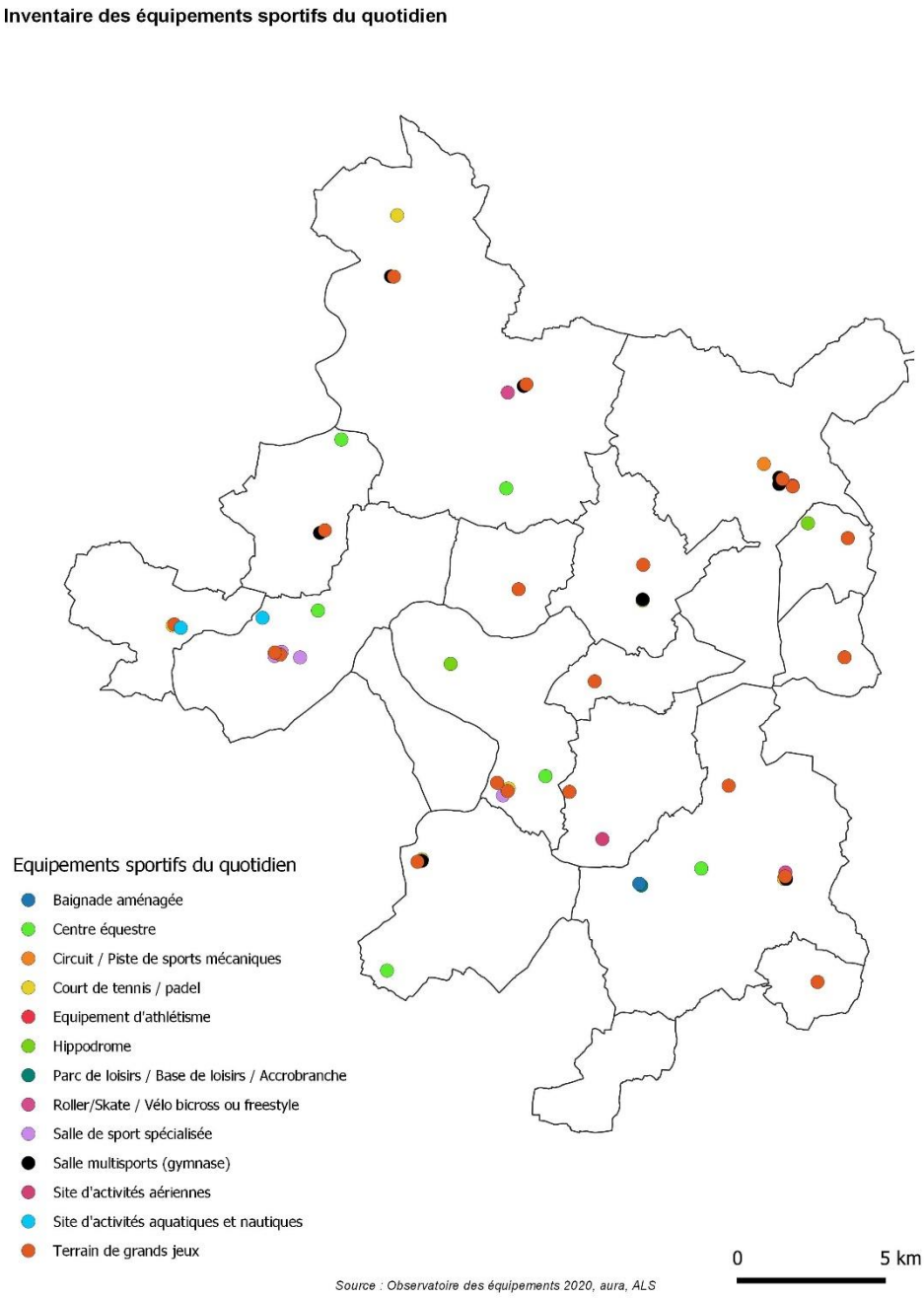
A titre d'exemple, cette carte montre à l'échelle du Pôle Métropolitain Loire Angers les flux majoritaires des patients vers les dentistes.

Sur Anjou Loir et Sarthe, il est à noter le rôle prépondérant de Tiercé pour les communes limitrophes tout comme le rôle des pôles extérieurs que sont Châteauneuf sur Sarthe, La Flèche ou encore Beaufort en Vallée.

C- Les équipements sportifs et culturels

Les équipements sportifs

Une offre en équipements sportive du quotidien intéressante à l'échelle des communes du territoire



Les communes d'Anjou Loir et Sarthe disposent d'un maillage en équipements sportifs du quotidien intéressant à l'échelle du grand territoire.

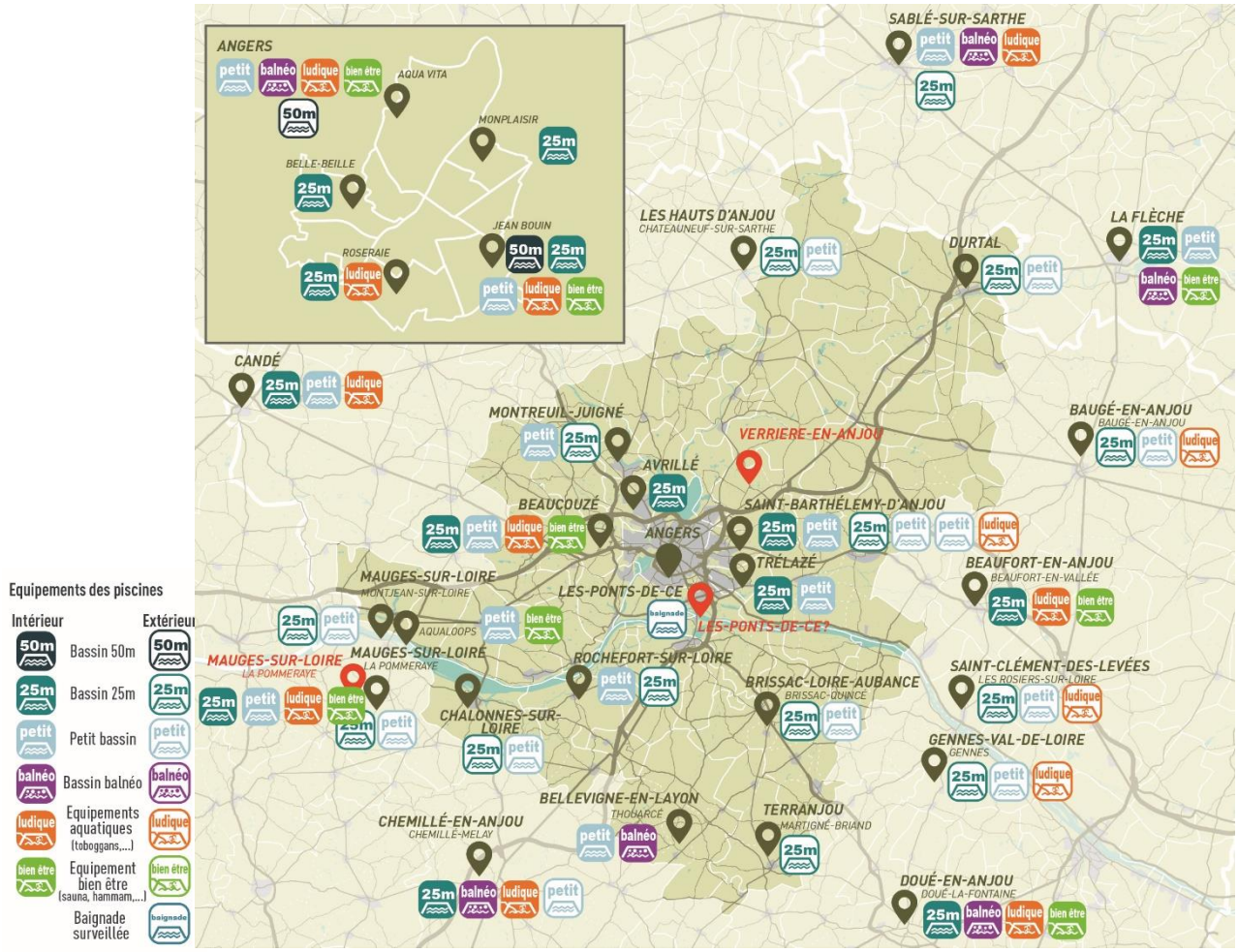
Cette offre est logiquement plus dense et diverse sur les communes polarités telles que Seiches-sur-le-Loir, Tiercé et Durtal .

L’offre en bassin de natation sur le territoire : plus restreinte au regard des territoire voisins.

L’offre en bassin de natation sur le territoire d’Anjou Loir et Sarthe est représentée par la pisicne découverte de Durtal.
Cet équipement joue un rôle prépondérant :

- dans le cadre de l’apprentissage de la nage prodigué à l’ensemble des primaires des communes de l’EPCI
- dans le cadre des activités récréatives des habitants en été

Au regard des besoins du territoire, une offre complémentaire est aujourd’hui à l’étude au nord-est d’Angers Loire Métropole.



D- Les équipements culturels

Un maillage en bibliothèques intéressant

En 2017, la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe a choisi de continuer la mise en réseau des bibliothèques et points lectures de son territoire situés dans les communes de Morannes sur Sarthe-Daumeray, Durtal, Etriché, Les Rairies, Montigné-les-Rairies, et Tiercé. En 2018, les communes de Lézigné et Seiches-sur-le-Loir ont rejoint ce réseau, ainsi que Cheffes en septembre 2019. Ce cadre intercommunal permet d'offrir aux habitants un choix documentaire important et plus de services mais aussi de fédérer et coordonner les actions des 10 bibliothèques et points lectures.

Cette offre est complétée aujourd'hui par la médiathèque intercommunale de Durtal ouverte au printemps 2020.

Une mise en réseau des écoles de musique sur le territoire

L'association AMUSIL (Association Musicale du Loir) a pour objet de dispenser un enseignement musical de qualité pour le plaisir et ouvert au plus grand nombre sur le territoire de la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe (CCALS) et des communes de Villevêque et Soucelles.

Les cours sont dispensés sur les quatre sites principaux de Durtal, Seiches-sur-le-Loir, Soucelles et Tiercé.

La CCALS s'est fixé les objectifs suivants :

- Susciter des rencontres entre artistes et élèves des écoles primaires ;
- Créer un espace d'échanges et de pratiques artistiques autour des familles d'instruments (Bois, Cordes, Cuivres, Percussions) ;
- Donner des outils indispensables à l'apprentissage et à la transmission de la musique ;
- Donner envie à des enfants de pratiquer un instrument et de s'inscrire dans une école de musique ;
- Créer des liens entre les écoles primaires et les écoles de musique.

Une offre complémentaire en cinéma sur le territoire

Les communes d'Anjou Loir et Sarthe disposent d'un cinéma présent sur la commune nouvelle de Jarzé Villages (dans la commune déléguée de Jarzé).

La salle Saint Michel dispose d'une capacité de 160 places et offre une programmation cinématographique intéressante les week-ends. Cette salle a fait qui plus est l'objet d'une rénovation récente afin d'en améliorer le confort (nouveaux fauteuils et chauffage).

Ce cinéma représente un facteur important d'animation de la vie locale au sein de la commune de Jarzé Villages voir au-delà.

SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse	Enjeux
• Le territoire de projet sous forte influence de l'agglomération angevine notamment pour la partie sud-ouest ; des liens avec La Flèche et Châteauneuf-sur-Sarthe pour le nord du territoire • Un maillage d'équipements intéressant faisant ressortir l'importance de pôles tels que Tiercé, Seiches sur le Loir et Durtal • Les communes déléguées de Jarzé, Daumeray et Morannes jouent un rôle de pôles secondaires au sein de la communauté de commune • Par leur niveau d'équipement, des pôles intermédiaires qui rendent service aux communes à proximité. Il s'agit de Corzé, Marcé, Lézigné, Etriché et Cheffes	• •La prise en compte des liens et des synergies avec les territoires voisins • •Maintenir voire conforter le maillage multipolaire du territoire pour conserver l'offre de services et d'équipements dans la Communauté de Communes

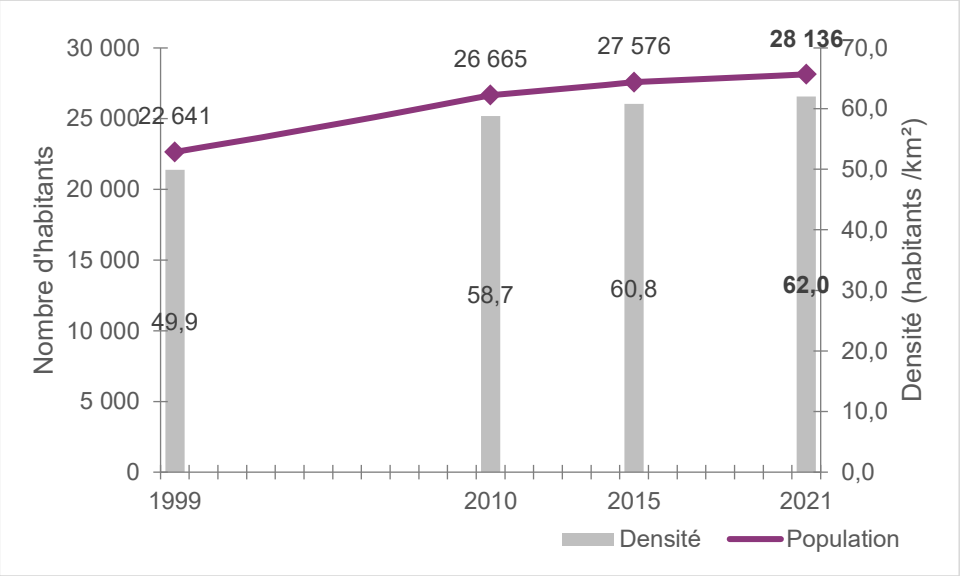
LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENT

A- Dynamiques démographiques

Ralentissement de la croissance démographique

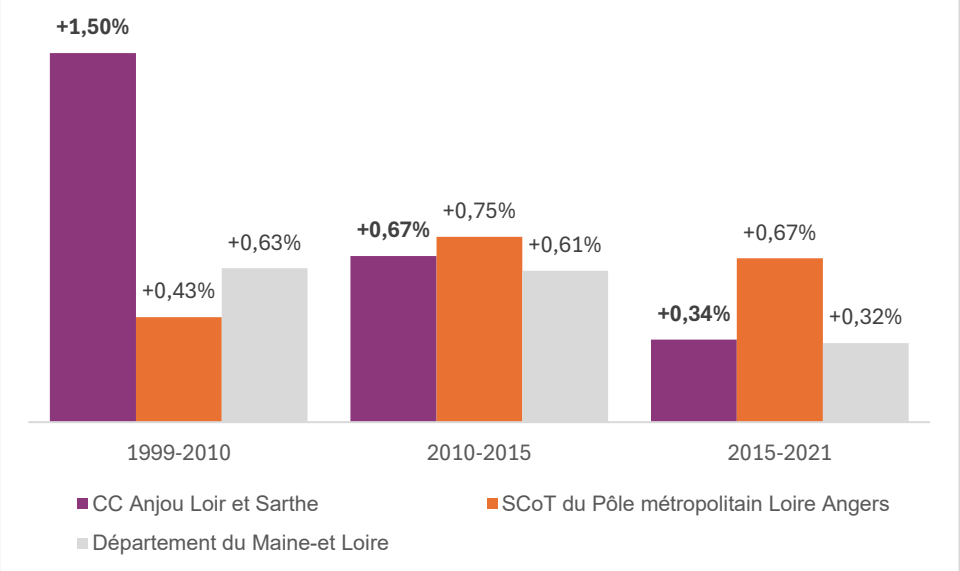
Au 1er janvier 2021, la CC d'Anjou Loir-et-Sarthe compte 28 136 habitants.
Entre 2015 et 2021, le nombre d'habitants a progressé sur un rythme de +0,34% par an, soit deux fois moins rapide qu'entre 2010-2015 (+0,67%/an).

Evolution de la population et de la densité dans la CC Anjou Loir-et-Sarthe



Source : INSEE, RP 1999 à 2021 (exploitation principale).

Evolution de la croissance démographique par territoire



Source : INSEE, RP 1999 à 2021 (exploitation principale).

Une attractivité territoriale moins importante

Ce ralentissement de la croissance démographique est principalement dû à une baisse de l'attractivité (autrement dit, un phénomène de périurbanisation moins marqué) entre les deux périodes (2010-2015 et 2015-201). Les excédents naturel et migratoire se réduisent de moitié entre ces deux périodes intercensitaires.

Contribution des soldes naturel et migratoire à la croissance démographique par période et par territoire

		CC Anjou Loir et Sarthe	SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers	Département du Maine-et Loire
2010-2015	Solde naturel	**+0,50%**	+0,50%	+0,46%
	Solde migratoire	**+0,17%**	+0,25%	+0,15%
2015-2021	Solde naturel	**+0,25%**	+0,33%	+0,21%
	Solde migratoire	**+0,08%**	+0,33%	+0,12%

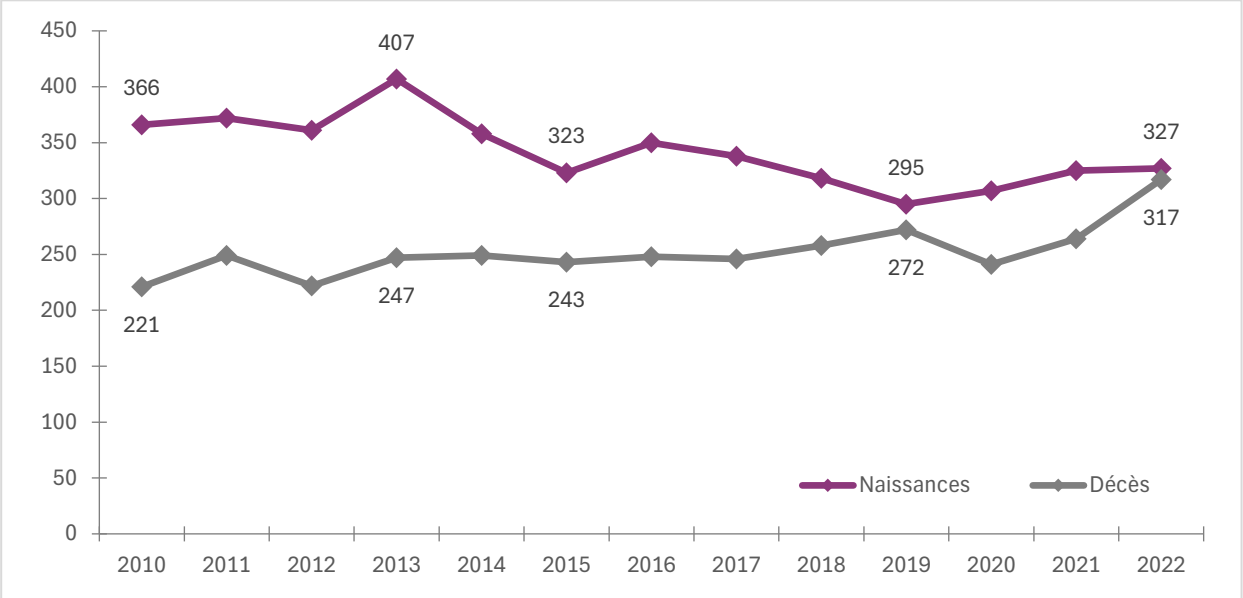
Source : INSEE, RP 2010 à 2021 (exploitation principale).

Baisse du nombre de naissances et hausse du nombre de décès

Le nombre de naissances domiciliées dans les communes d'Anjou Loir-et-Sarthe a légèrement baissé entre les deux périodes 2010-2015 et 2016-2022 : 365 contre 323 naissances en moyenne par an.

Parallèlement, le nombre de décès progresse sur les mêmes périodes : 239 contre 264 en moyenne par an. Il en résulte donc une réduction de l'excédent naturel entre ces deux périodes, et en 2022, un solde naturel presque nul (327 naissances pour 317 décès).

Evolution des naissances et des décès dans la CC Anjou Loir-et-Sarthe sur la période 2010-2022



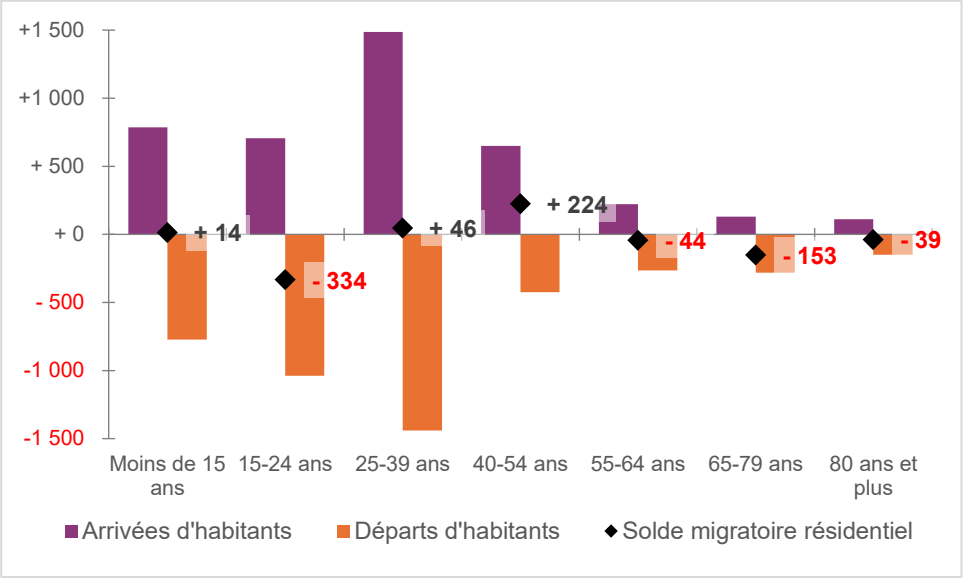
Source : INSEE, état-civil 2010 à 2022.

Des échanges principalement avec ALM et les territoires voisins

Entre 2018 et 2020, 4 088 habitants (en moyenne 1 363 personnes par an) se sont installés dans le territoire d'Anjou Loir et Sarthe et 4 373 individus en sont partis (en moyenne -1 458 personnes par an), soit un léger déficit migratoire résidentiel de -285 habitants (en moyenne -95 personnes par an).

Le territoire d'ALS est attractif pour les ménages âgés de 25 à 39 ans et dans une moindre proportion pour les 40-54 ans. Son déficit provient essentiellement de nombreux départs de jeunes âgés de 15 à 24 ans pour leurs études ou formations.

Solde des migrations résidentielles par classe d'âge entre 2018 et 2020

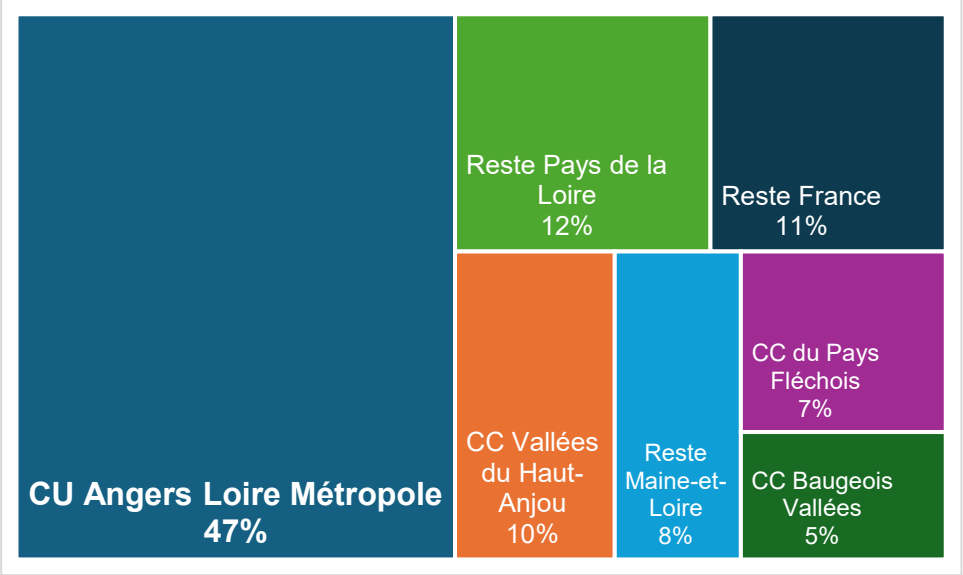


Source : INSEE, Fichiers détaillés des migrations résidentielles RP 2019-2021 hors mouvements internes, avec l'étranger et TOM (exploitation principale).

NB : Le millésime 2021 est impacté par les périodes de confinement durant la crise sanitaire de la Covid-19 à partir de mars 2020.

Parmi les emménagés récents (au cours des années 2018 à 2020), 69% proviennent d'une intercommunalité limitrophe : 47% de l'agglomération angevine, 10% de la CC des Vallées du Haut-Anjou, 7% du Pays Fléchois et 5% de Baugeois Vallées.

Origine des nouveaux habitants d'Anjou Loir et Sarthe entre 2019 et 2021



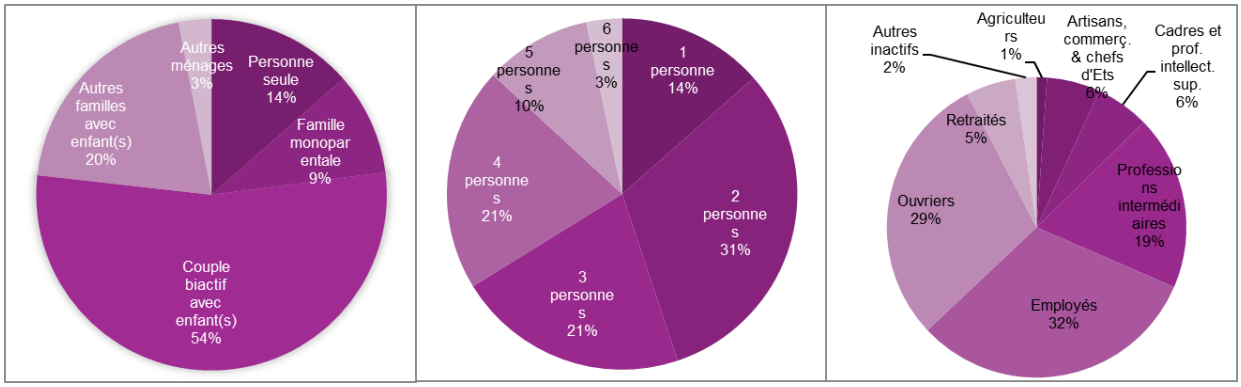
Source : INSEE, Fichiers détaillés des migrations résidentielles RP 2019-2021 hors mouvements internes, avec l'étranger et TOM (exploitation principale).

Une majorité de familles d'employés et d'ouvriers parmi les nouveaux habitants

Les principales caractéristiques des ménages entrant sur le territoire d'Anjou Loir et Sarthe sont les suivantes :

- 54% des ménages sont des couples biactifs avec enfant(s) ;
- 55% se composent de ménages de 3 personnes et plus ;
- 31% exercent une profession d'employés et 29% sont ouvriers.

Profil des nouveaux habitants entre 2018 et 2020 (en %)



Source : INSEE, Fichiers détaillés des migrations résidentielles RP 2019-2021 hors mouvements internes, avec l'étranger et TOM (exploitation principale).

Des évolutions démographiques différenciées entre les communes

Evolution 2015-2021 de la population par commune

	2015	2021	Variation annuelle	Croissance démographique
BARACE	565	623	+10	+1,64%
LA CHAPELLE-SAINT-LAUD	736	801	+11	+1,42%
CHEFFES	974	1 015	+7	+0,69%
CORNILLE-LES-CAVES	485	474	-2	-0,38%
CORZE	1 796	1 954	+26	+1,42%
DURTAL	3 371	3 351	-3	-0,10%
ETRICHE	1 538	1 541	+1	+0,03%
JARZE-VILLAGES	2 750	2 785	+6	+0,21%
HUILLE-LEZIGNE	1 321	1 311	-2	-0,13%
MARCE	843	850	+1	+0,14%
MONTIGNE-LES-RAIRIES	405	449	+7	+1,73%
MONTREUIL-SUR-LOIR	548	573	+4	+0,75%
MORANNES-SUR-SARTHE-DAUMERAY	3 634	3 682	+8	+0,22%
LES RAIRIES	996	1 038	+7	+0,69%
SEICHES-SUR-LE-LOIR	2 982	2 866	-19	-0,66%
SERMAISE	309	336	+5	+1,41%
TIERCE	4 323	4 487	+27	+0,62%
Total CC Anjou Loir et Sarthe	**27 576**	**28 136**	**+93**	**+0,34%**

Source : INSEE, RP 2015 à 2021 (exploitation principale).

La plupart des communes de la CC enregistre une hausse de population sur la période 2015-2021, hormis 4 d'entre elles.

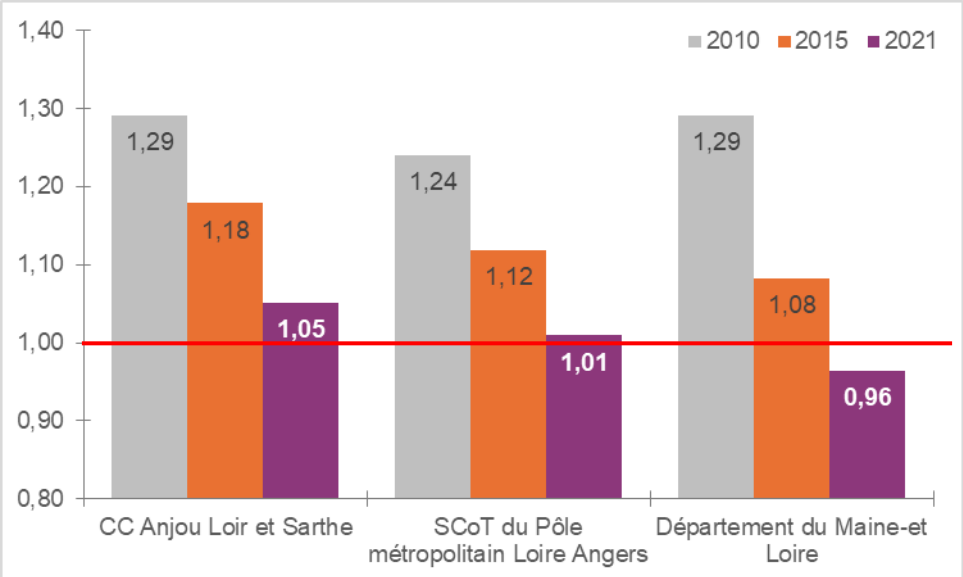
La croissance démographique de ces dernières années a été très limitée à l'échelle du territoire, marquée par une plus faible production de logements, une relance des projets sur ALM (qui a pu limiter les départs vers la CC), un effet de la crise Covid, ...

B- Une population jeune mais qui enregistre les premiers effets du vieillissement de la génération du « baby-boom »

La population d'Anjou Loir-et-Sarthe majoritairement jeune

La population d'Anjou Loir-et-Sarthe se compose d'une proportion plus importante de jeunes de moins de 20 ans que de personnes âgées de 60 ans et plus en 2021 (7 508 contre 7 141). Le rapport entre ces deux volumes exprime l'indice de jeunesse.

Evolution 2010-2021 de l'indice de jeunesse

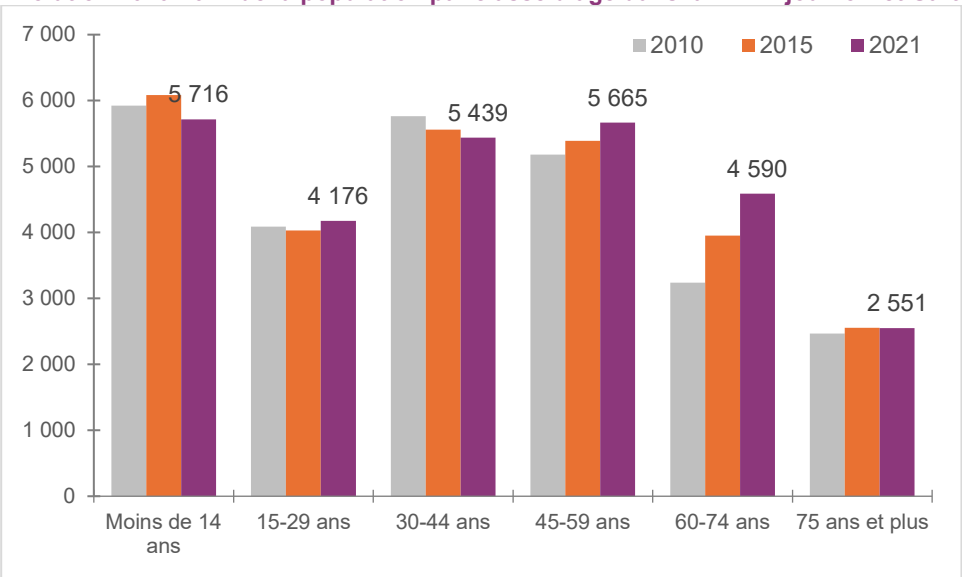


Source : INSEE, RP 2010 à 2021 (exploitation principale).
Aide de lecture : Si l'indice est supérieur à 1, le nombre d'habitants âgé de moins de 20 ans est supérieur à celui des 60 ans et plus.

Depuis 2010 et comme dans les territoires de comparaison, la population des moins de vingt ans baisse au profit de celle des 60 ans et plus, correspondant à la génération du baby-boom.

Progression importante des plus de 60 ans depuis 2015

Evolution 2010-2021 de la population par classe d'âge dans la CC Anjou Loir-et-Sarthe (nb et part en %)



Source : INSEE, RP 2010 à 2021 (exploitation principale).

Bien que la population reste jeune (20% âgée de moins de 14 ans), la CC Anjou Loir-et-Sarthe n'échappe pas au vieillissement de ses habitants. Entre 2015 et 2021, la population âgée de moins de 30 ans diminue (-221), alors que celles âgées de 30 à 59 ans et de 60 ans et plus augmentent (avec respectivement +151 et +630 habitants).

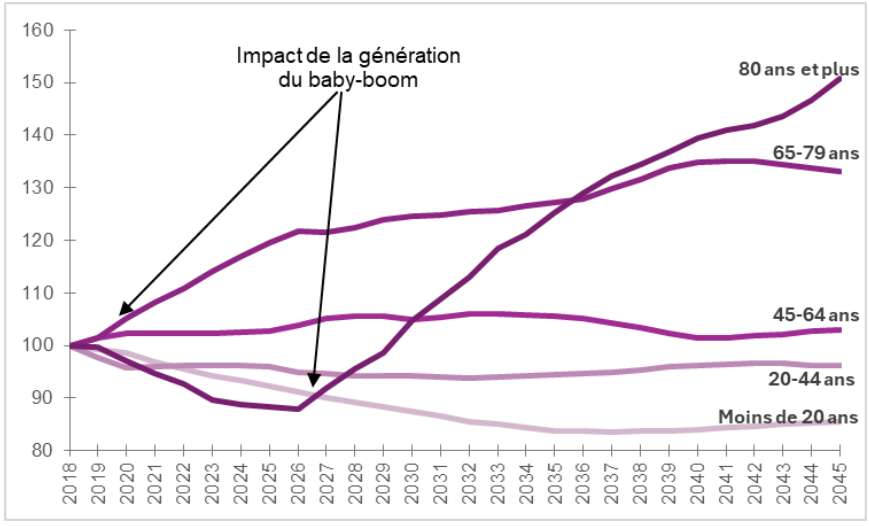
Anjou Loir-et-Sarthe est confrontée comme tous les territoires au vieillissement de la génération du baby-boom (60-74 ans, autrement dit les personnes nées entre 1941 et 1962). Entre 2015 et 2021, leur effectif s'accroît de 635 habitants, leur part passant de 14 à 16% sur cette période.

Cette part des seniors peut être plus ou moins élevée d'une commune à l'autre, notamment s'il y a présence d'un établissement pour personnes âgées.

Premiers impacts du vieillissement de la population à partir de 2020 liée à la génération « baby-boom »

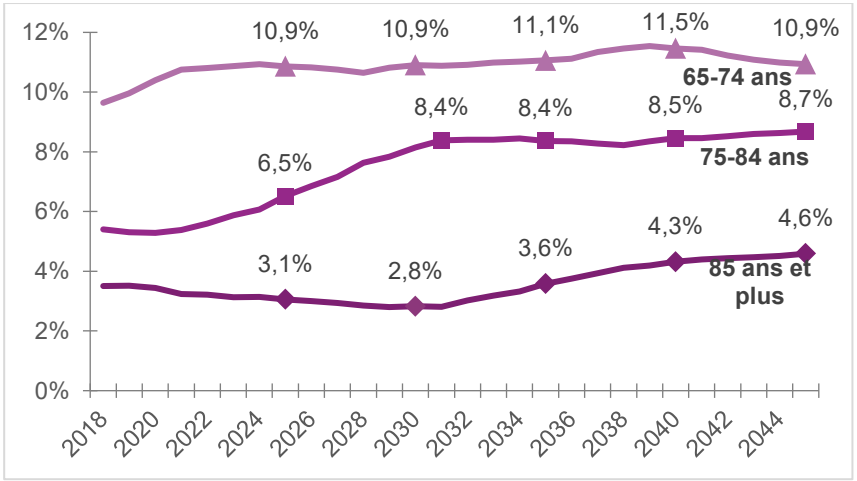
Même si cet exercice reste théorique[1], on note une accélération du vieillissement de la population à partir de 2020. En 2035, la part de la population âgée de 65 ans et plus s'élèverait à 23% (contre 19% en 2021).

Projection de la population d'Anjou Loir-et-Sarthe par classe d'âge en base 100 (=2018)



Source : Aura, estimation de la population à partir de la projection Omphale 2022 (INSEE, scénario central).

Projection de la part de la population d'Anjou Loir-et-Sarthe âgée de 65 ans et plus



Source : Aura, estimation de la part de la population à partir de la projection Omphale 2022 (INSEE, scénario central).

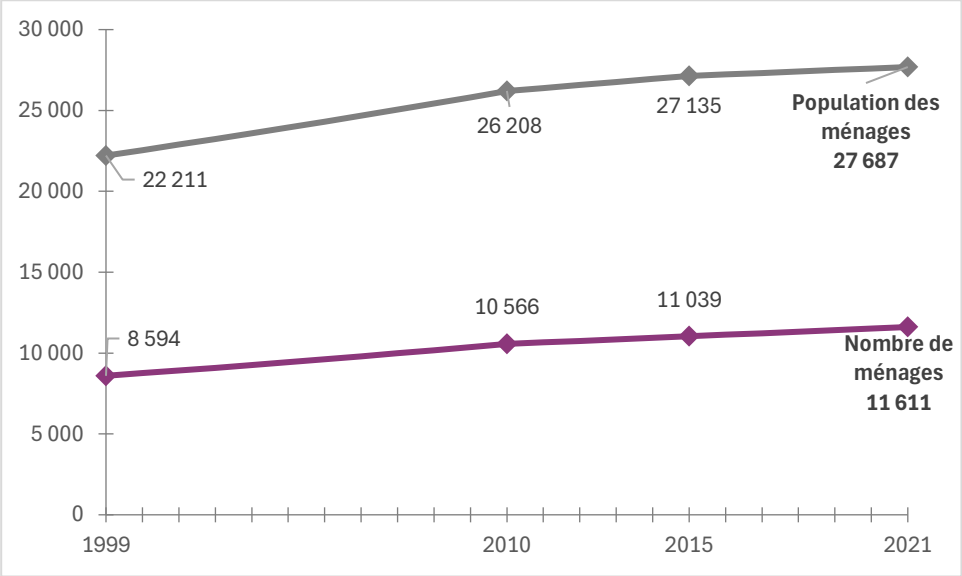
[1] La projection démographique s'appuie sur une poursuite des tendances observées aujourd'hui (fécondité, mortalité, migrations par âge, mouvements migratoires internationaux).

C- Evolution et composition des ménages

Baisse continue de la taille moyenne des ménages

Au 1er janvier 2021, la CC d'Anjou Loir-et-Sarthe compte 11 611 ménages, en hausse de +0,9% par an sur la période 2010-2021, un rythme en réduction de moitié par rapport à la période 1999-2010 (+1,9%/an).
La taille moyenne des ménages continue à se réduire (2,38 en 2021 contre 2.58 en 1999), tendance généralisée qui s'observe partout.

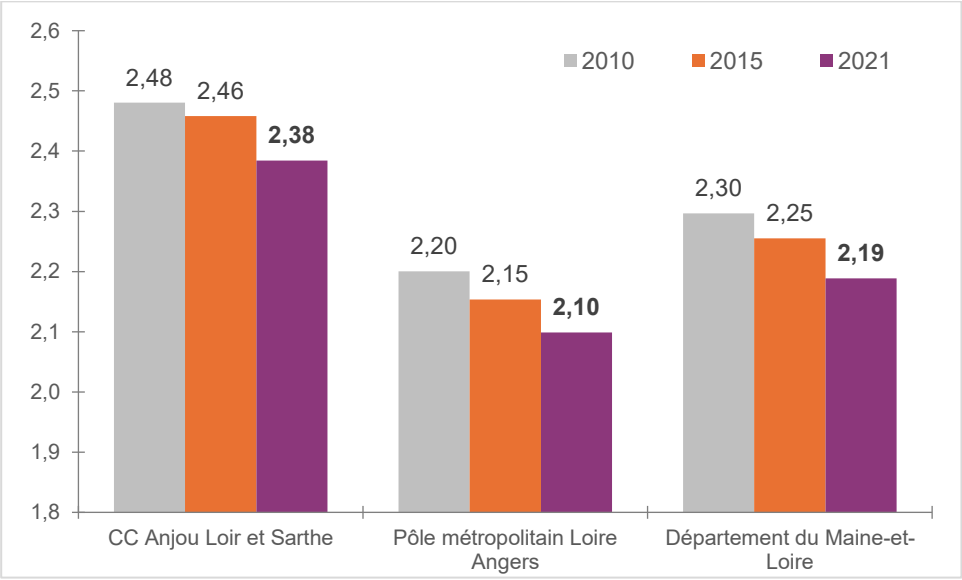
Evolution du nombre de ménages et de la population des ménages dans la CC Anjou Loir-et-Sarthe



Source : INSEE, RP 1999 à 2021 (exploitation principale).

Entre 2010 et 2015, le rythme de baisse de la taille moyenne des ménages dans le territoire d'Anjou Loir-et-Sarthe, a été moins rapide que dans les autres territoires (-0,18% par an contre environ 0,40% par an pour les territoires de comparaison). Entre 2015 et 2021, le rythme de baisse est comparable à celui du département à -0,51% par an.

Evolution de la taille moyenne des ménages par territoires de comparaison



Source : INSEE, RP 2010 à 2021 (exploitation principale).

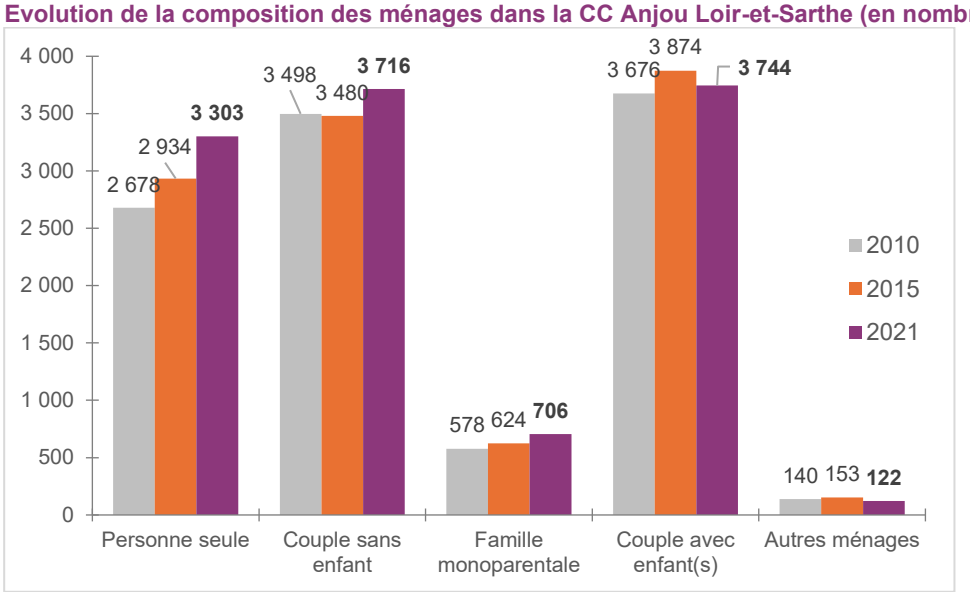
69% des ménages se composent d'une famille dont la moitié avec un ou plusieurs enfants à charge en 2021

Une majorité de familles avec enfant(s) mais hausse continue des ménages composés d'une seule personne

Parmi les ménages d'Anjou Loir-et-Sarthe en 2021, près de 7 980 sont des familles (69%).

- 32% des ménages sont des familles avec enfant(s), catégorie qui régresse entre 2015 et 2021 (-130 ménages).
- 32% sont des couples sans enfant, part qui progresse de 236 ménages sur six ans.
- 28% sont composés d'une seule personne (plus forte hausse : +368 ménages),

Evolution de la composition des ménages dans la CC Anjou Loir-et-Sarthe (en nombre)

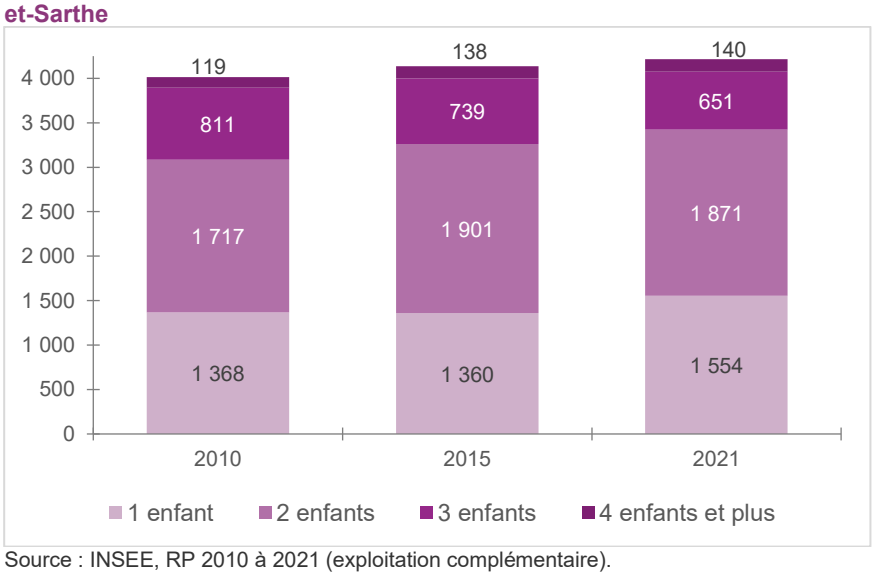


Source : INSEE, RP 2010 à 2021 (exploitation complémentaire).

Des familles composées essentiellement d'un ou deux enfants

En 2021 parmi les familles avec enfant(s), 81% ont un à deux enfants. Entre 2015 et 2021, ce sont uniquement les familles avec un enfant qui progressent (+194 ménages). La part des familles de 3 enfants et plus atteint 18% en 2021, en baisse de 3 points sur la période 2015-2021.

Evolution du nombre de familles selon le nombre d'enfant(s) âgé de moins de 25 ans dans la CC Anjou Loir-et-Sarthe

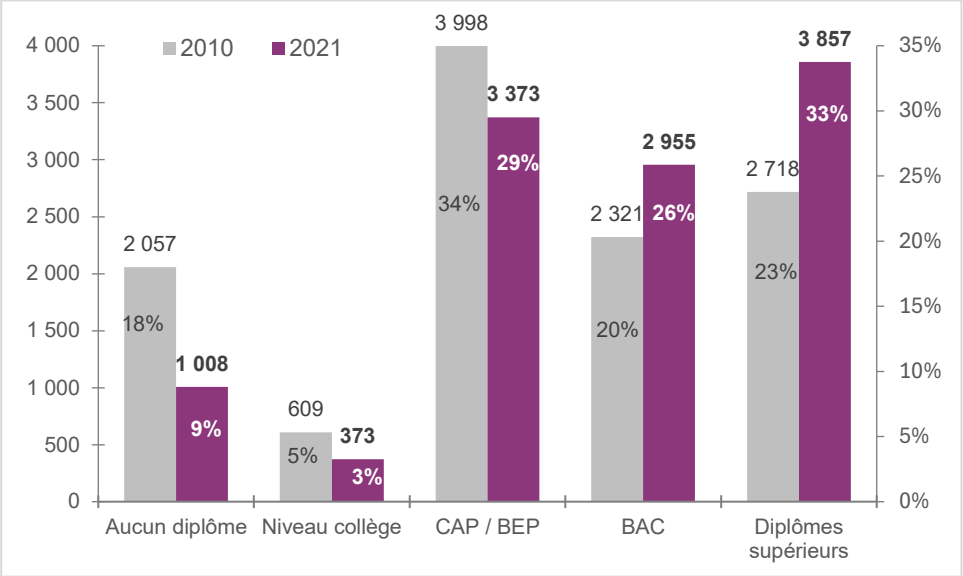


Source : INSEE, RP 2010 à 2021 (exploitation complémentaire).

D- Une hausse de la population plus qualifiée et des disparités importantes de revenu

En 2021, un tiers de diplômés du supérieur et 29% titulaires d'un CAP/BEP

Evolution de la population non scolarisée âgée de 15 à 54 ans selon le niveau de diplôme dans la CC Anjou Loir-et-Sarthe (nombre et part)



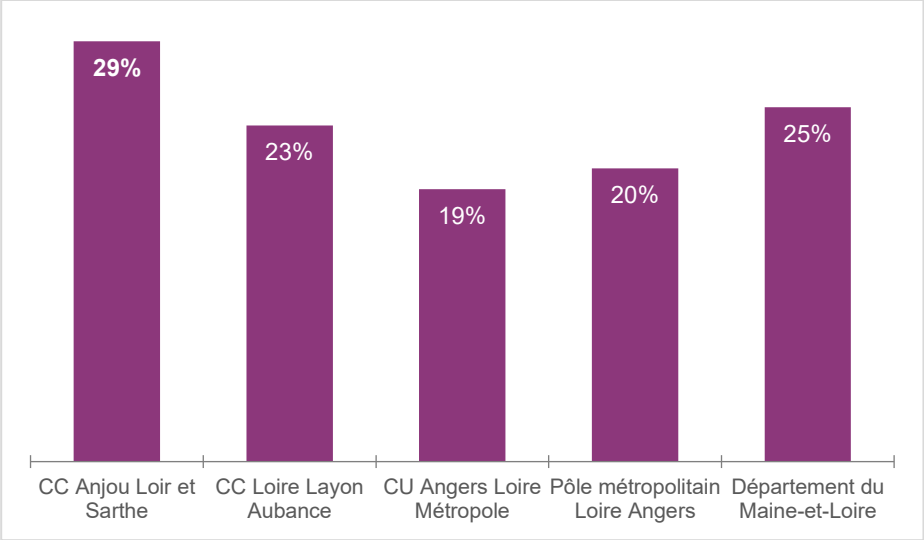
Source : INSEE, RP 2010 à 2021 (exploitation principale).

NB : Le millésime 2015 n'a pas été utilisé car il ne permet pas de dissocier la population non scolarisée sans aucun diplôme de celle du niveau collège.

En 2021, la population titulaire d'un diplôme du supérieur est la plus représentée dans la CC d'Anjou Loir-et-Sarthe. Elle enregistre la plus forte progression (+1 139 habitants sur la période 2010-2021). Le nombre de bacheliers augmente également sur cette même période (+634 ; +6 points).

A l'inverse, la population non scolarisée titulaire d'un CAP/BEP baisse en volume (-625) et en part (de 34% à 29%), mais reste importante en regard des territoires de comparaison. Entre 2010 et 2021, la population sans diplôme a baissé de moitié, sa part passant de 18 à 9%.

Part de la population non scolarisée titulaire d'un diplôme CAP/BEP en 2021 par territoire (%)



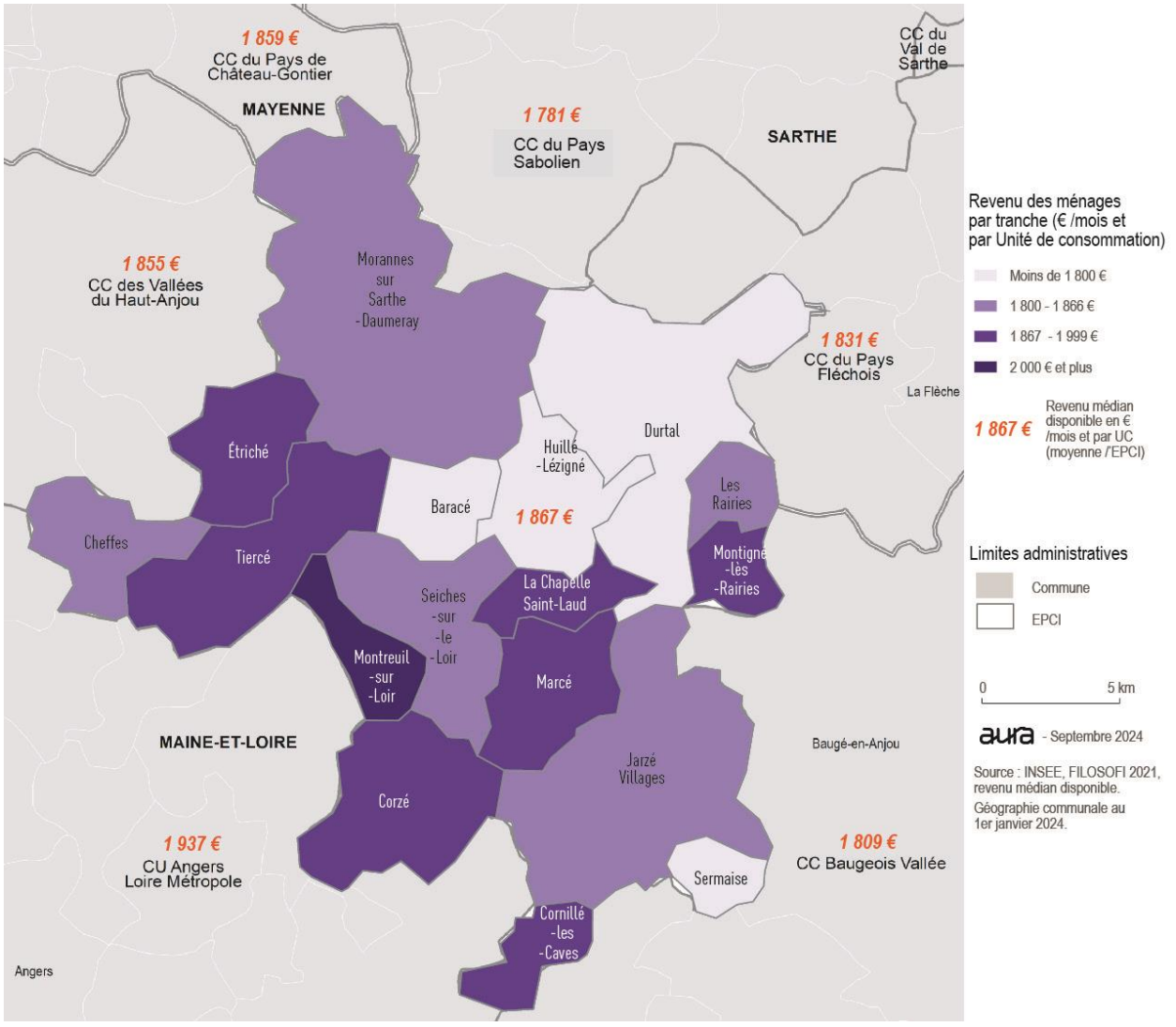
Source : INSEE, RP 2021 (exploitation principale).

Des revenus plus faibles au nord-est de la CC d'Anjou Loir-et-Sarthe

Le revenu médian disponible des ménages d'Anjou Loir-et-Sarthe est de 1 867 € par unité de consommation (UC) en 2021. Il est légèrement inférieur à la moyenne départementale (1 875 €) et plus bas que celle des intercommunalités du Pôle métropolitain Loire Angers (ALM : 1 937 € et CC Loire Layon Aubance : 1 992 €).

Au sein de l'intercommunalité, on distingue des disparités de revenu entre les communes, notamment entre celles limitrophes de l'agglomération angevine (des revenus médians plus aisés) et celles plus éloignées (des revenus médians plus bas).

Revenu médian disponible en 2021 (en € par mois et par unité de consommation)



NB : Le revenu disponible d'un ménage, également appelé "niveau de vie", est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu au nombre d'unités de consommation (UC) qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC.

Au moins la moitié des ménages d'ALS peut prétendre à un logement locatif social en 2021

Tous les ménages d'ALS ayant des ressources proches de celle de la médiane peuvent accéder à un logement locatif social financé en PLUS[2].

[2] Prêt locatif à usage social (depuis 2001)

Plus la taille du ménage est importante, plus le revenu est faible. La plupart des familles nombreuses peuvent également prétendre à un logement locatif social et financé en PLAI[3] (avec des loyers plus faibles que ceux du PLUS).

Répartition des ménages d'ALS selon leur revenu par déciles en 2021 et les plafonds de ressources dans le parc locatif social

Composition du ménage	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile	% de ménages éligibles	Total ménages INSEE(1)
	Classe modeste			*Classe moyenne*			*Classe aisée*				
1 personne	798 €				1 630 €				2 681 €		3 303 (28%)
										11%	
										50%	
2 personnes	1 174 €				1 985 €				3 291 €		4 108 (35%)
										11%	
										67%	
3 personnes	1 104 €				1 993 €				3 173 €		1 587 (14%)
										22%	
										89%	
4 personnes	1 184 €				1 850 €				2 932 €		1 814 (16%)
										50%	
										100%	
5 personnes et plus	728 €				1 539 €				2 584 €		779 (7%)
										78%	
										100%	

PLAI PLUS

Sources : INSEE, Revenu déclaré (brut en € par mois) par déciles en 2021, plafonds de ressources au 1er janvier 2022 et INSEE, RP 2021, nombre de ménages selon la taille[(1)].

NB : Le 1er décile correspond à 10% des ménages les plus modestes inversement pour le 9e décile. Quant à la médiane, c'est la valeur qui partage la série en deux parties égales.

Aide de lecture : Pour une personne seule, seul les ménages du premier décile peut accéder à un logement locatif social financé en PLAI (soit 11% des ménages fiscalisés) et ceux des six premiers déciles pour un logement financé en PLUS (soit 67% des ménages fiscalisés).

SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse	Enjeux
• Un territoire toujours attractif malgré un ralentissement démographique	• Prendre en compte l'attractivité du territoire dans la stratégie d'accueil du territoire
• Un territoire avec une population jeune composée notamment de primo accédants	• Adapter l'offre de logement au profil des ménages
• Une majorité de familles avec enfants	
• Un vieillissement de la population constaté	• Prendre en compte le vieillissement de la population et adapter l'offre à celui-ci
• Des écarts de revenus importants entre les territoires	
• En 2021, la moitié des ménages pouvant prétendre à un logement social	

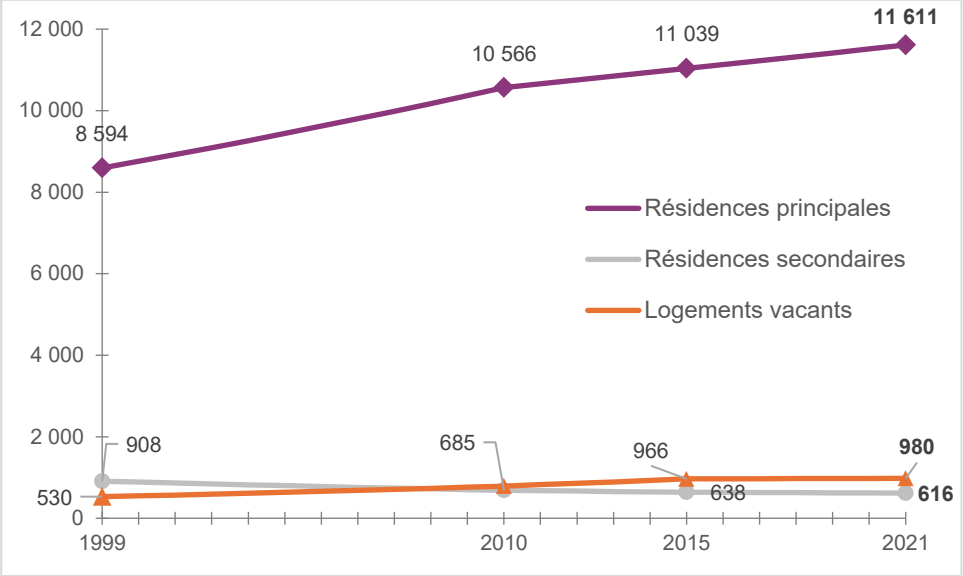
[3] Prêt locatif aidé d'insertion (depuis 1990)

L'OFFRE ET LA REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS

A- Croissance du parc de logements mais qui fléchit depuis 2010

Au 1er janvier 2021, la CC d'Anjou Loir-et-Sarthe compte 13 208 logements, en hausse de +0,7% par an sur la période 2015-2021. Ce rythme de croissance est inférieur aux périodes intercensitaires précédentes (+1,7%/an entre 1999 et 2010 et +1,0% entre 2010 et 2015).

Evolution du parc de logements de la CC d'Anjou Loir-et-Sarthe



Source : INSEE, RP 1999 à 2021 (exploitation principale).

Le parc des résidences principales suit la même tendance que celle du parc de logements : sa croissance a fléchi depuis 2010, passant de 1,9% à 0,8%/an entre les périodes 1999-2010 et 2015-2021.

Parallèlement le parc des résidences secondaires a diminué régulièrement dans la CC d'Anjou Loir-et-Sarthe (908 unités en 1999 contre 616 en 2021), celles-ci ne représentent plus que 2,4% du parc contre 5% en 2015 et 5,7% en 2021. Ce mouvement témoigne de la transformation de ces logements occupés de façon temporaire au cours de l'année en logements occupés en permanence (résidences principales) voire en logements vacants pour les plus dégradés ou contraints (succession, zone inondable, …).

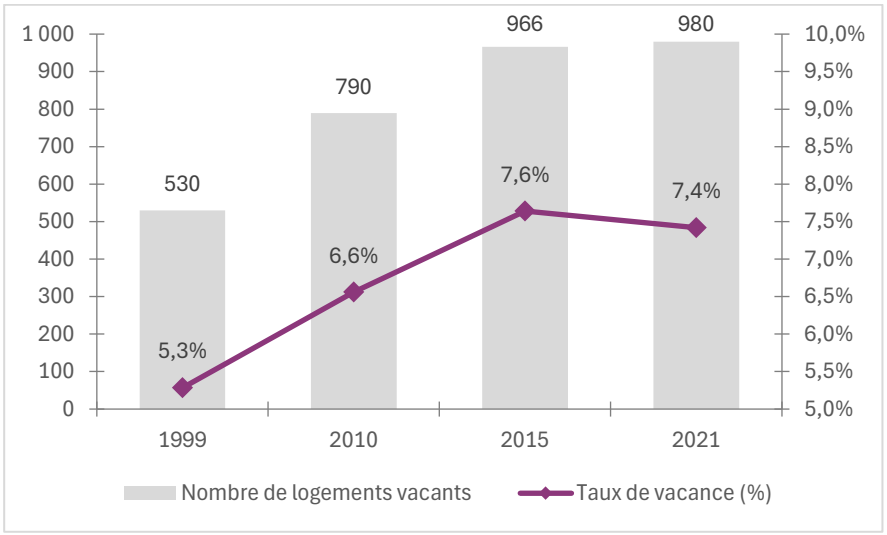
B- Le parc de logements vacants

980 logements inoccupés selon l'INSEE[4]

En 2021, l'INSEE compte 980 logements vacants sur Anjou Loir-et-Sarthe, soit un taux de vacance de 7,4%, au-dessus de la moyenne départementale (6,4%). Entre 2015 et 2021, le parc de logements vacants progresse moins vite que sur la période intercensitaire précédente (+14 contre +176), ainsi le taux de vacance s'est légèrement atténué.

[4] Voir annexes sur l'explication de la vacance dans le parc de logements

Evolution du nombre de logements vacants et taux de vacance sur ALS (%)

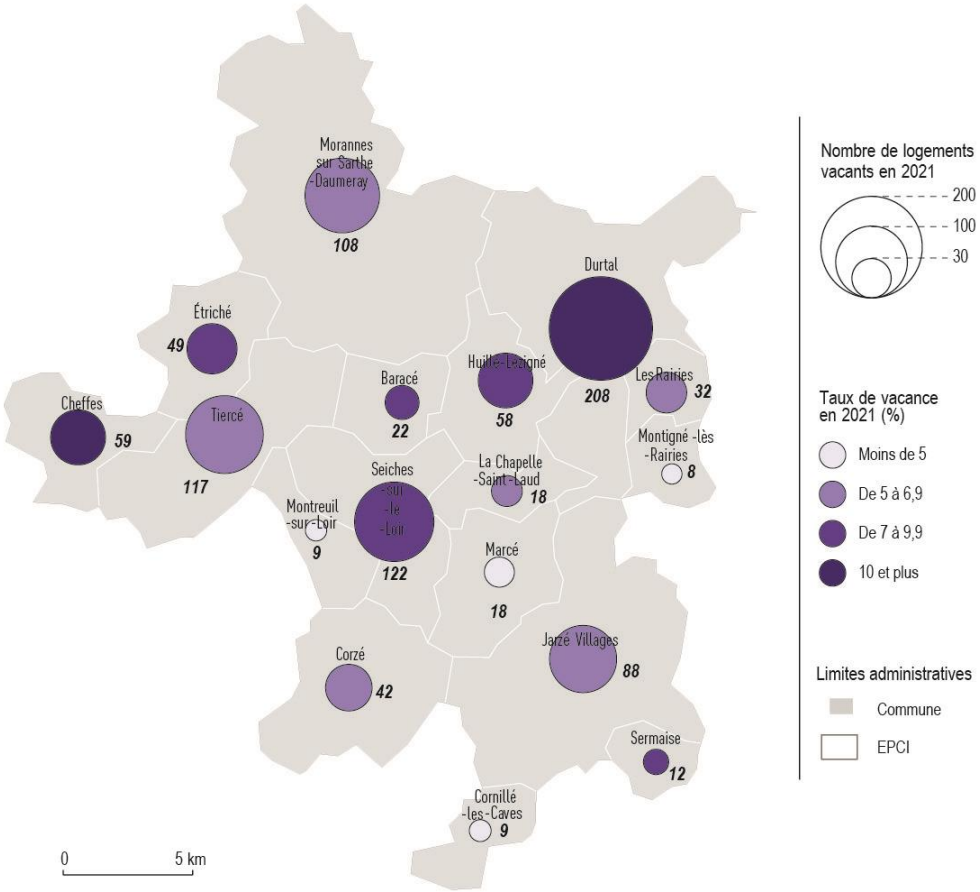


Source : INSEE, RP 1999 à 2021 (exploitation principale).

Les logements vacants sont concentrés dans 5 communes : Durtal (207 unités soit 21% du total d'ALS), Morannes-sur-Sarthe /Daumeray (108 soit 11%), Tiercé (117 soit 12%), Seiches-sur-le-Loir (122 soit 12%) et Jarzé-Villages (88 soit 9%).

Parallèlement, d'autres communes connaissent des taux de vacance supérieur à 9% comme Huillé-Lézigné ou Cheffes.

Répartition du parc de logements vacants en 2021 (nombre et taux)



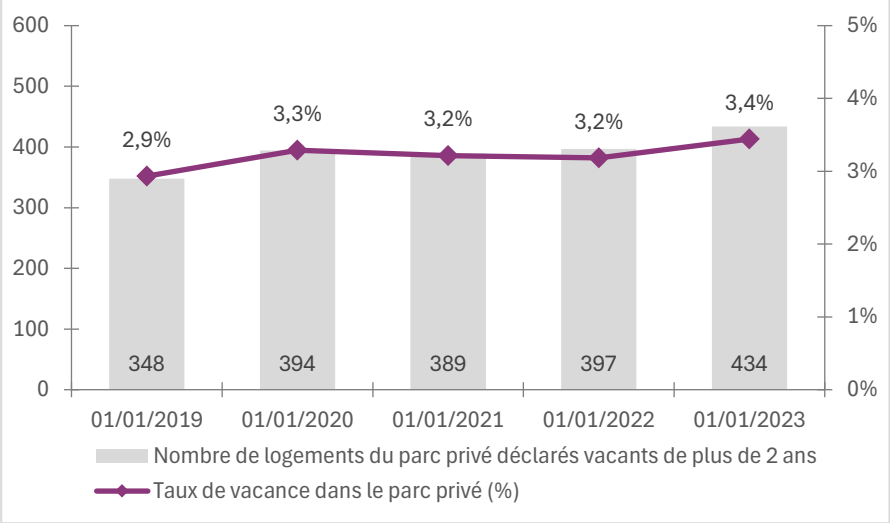
153 logements réellement vacants et concentrés dans quelques communes

Au 1er janvier 2023, selon les données des fichiers fonciers, le nombre de logements du parc privé vacants de plus de deux ans (excluant la rotation dans le parc locatif) est estimé à 434 unités sur Anjou Loir et Sarthe, soit un taux de 3,4%. Entre 2019 et 2023, le parc de logements vacants aurait progressé de +86 unités.

Après échange auprès des communes, **153 logements sont considérés « réellement » vacants**. 40% du parc de logements vacants est situé à Durtal, 17% à Morannes-sur-Sarthe/Daumeray et 11% à Jarzé Villages. Ces logements sont essentiellement des maisons (82%), très anciennes (80% construit avant 1949), et des grands logements (58% de T4 et plus).

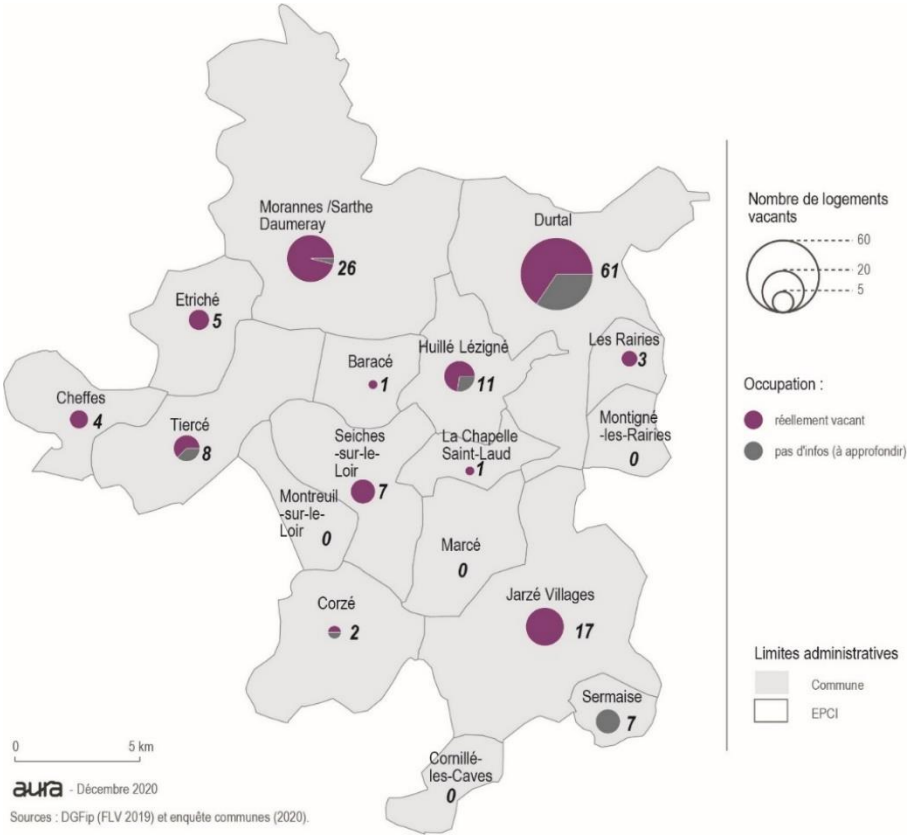
Ce premier travail de recensement des logements vacants nécessite une investigation supplémentaire (diagnostic, rencontres avec les propriétaires et les élus), qui pourra être menée dans le cadre d'une action spécifique, afin d'identifier le potentiel mobilisable.

Evolution du nombre de logements du parc privé déclarés vacants depuis plus de deux ans et du taux (%)



Source : CEREMA, Fichiers Fonciers, logements déclarés vacants de plus de deux ans.

Répartition des logements « réellement vacants » par commune

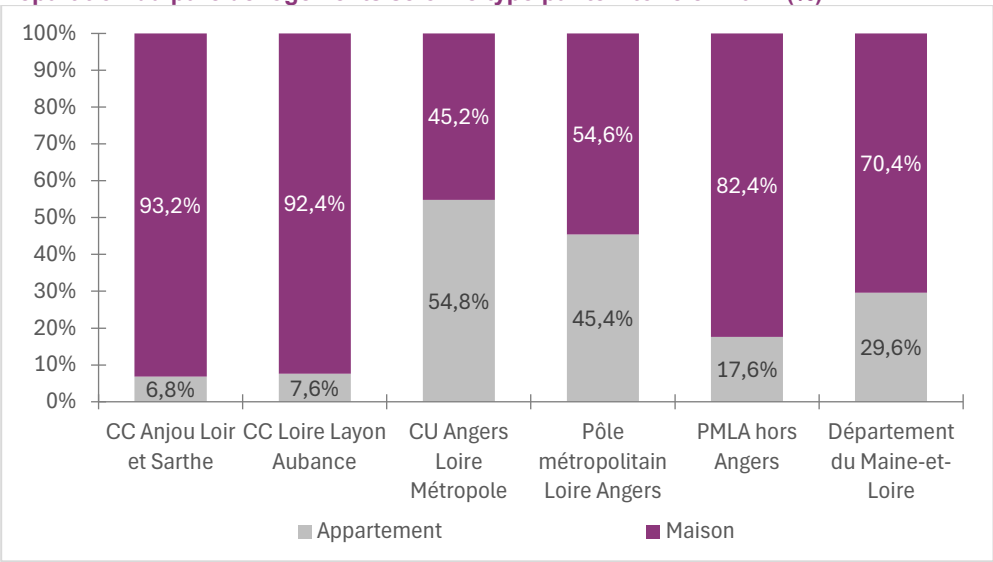


C- Un parc composé essentiellement de maisons, de grande taille, occupées par des propriétaires

Au 1er janvier 2021, on compte 12 219 maisons individuelles dans la CC Anjou Loir-et-Sarthe, représentant 93% du parc de logements, part comparable à celle des autres EPCI du département hors ALM. Cette proportion a légèrement progressé entre 2010 et 2021 (+0,7 point).

Un parc composé principalement de maisons

Répartition du parc de logements selon le type par territoire en 2021 (%)

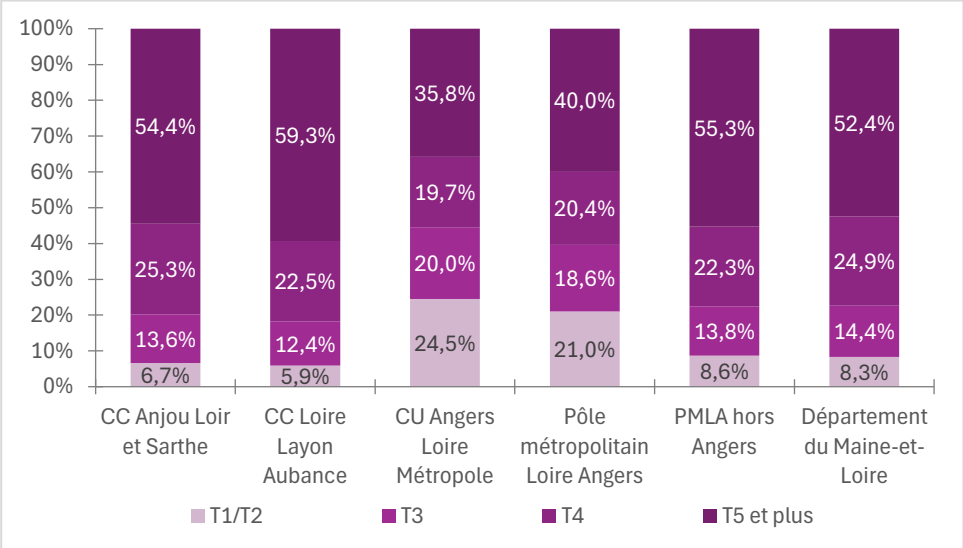


Source : INSEE, RP 2021 (exploitation principale).

54% des résidences principales sont des grands logements

Le parc des résidences principales d'ALS compte plus de 6 300 logements de 5 pièces et plus. La majorité des résidences principales sont des grands comme dans les communes du Pôle métropolitain (PMLA) hors Angers.
Plus d'une résidence principale sur quatre est un T4 et seulement 1 logement sur 5 est un petit logement (T3 et moins), alors que le nombre de ménages composés d'une seule personne augmente. Avec le départ des enfants (décohabitation) et le vieillissement de la population, le nombre de logements en situation de sous-occupation tend à augmenter.

Répartition des résidences principales selon la taille en 2021 par territoire (%)

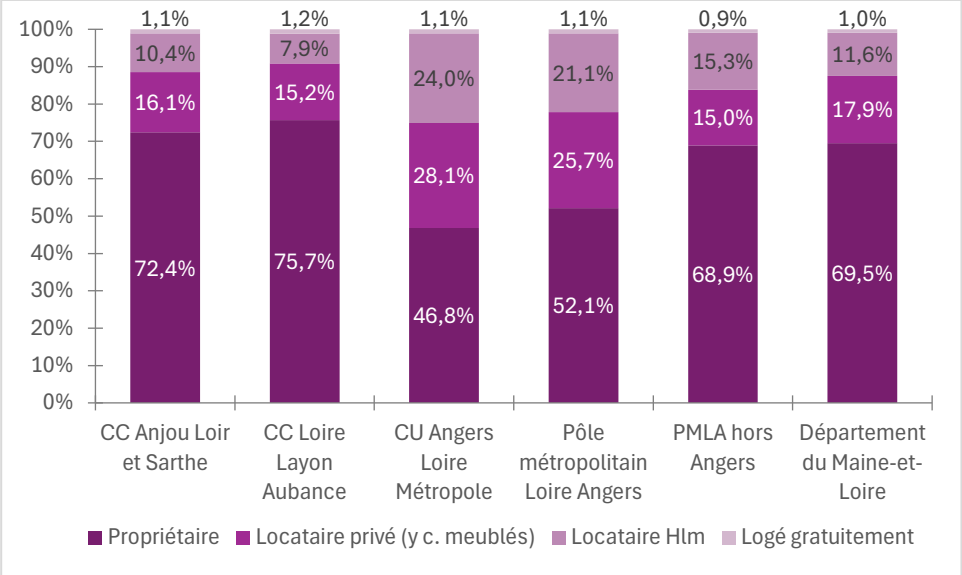


Source : INSEE, RP 2021 (exploitation principale).

72% de propriétaires occupants

La part des propriétaires occupants est majoritaire dans la CC d'Anjou Loir-et-Sarthe, comme les communes du PMLA hors Angers. Cette part dépasse 80% à Baracé, La Chapelle Saint-Laud, Cornillé-les-Caves, Marcé et Montreuil-sur-le-Loir, et se situe entre 60 et 70% dans les communes le plus importantes (Durtal, Seiches /Loir et Tiercé), qui comptent plus de locatif.

Répartition des logements selon le type en 2021 par territoire (%)



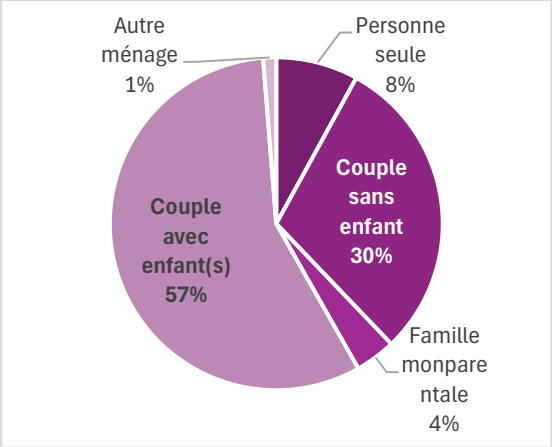
Source : INSEE, RP 2021 (exploitation principale).

60% des propriétaires occupent des grandes maisons construites depuis 30 ans et plus

Les propriétaires et leurs logements ont des caractéristiques marquées :

- 99% des propriétaires occupants résident dans une maison
- 75% de ces maisons disposent d'au moins 5 pièces
- 61% des propriétaires occupent leur logement depuis dix ans et plus
- 60% d'entre eux vivent dans une maison construite avant 1990
- 57% des propriétaires occupants se composent de couple(s) avec enfant(s) et 30% de couple sans enfant.

Répartition du type de ménage parmi les propriétaires occupants (%)



Source : INSEE, RP 2020 (Fichier détails individus, Cantons d'Angers 6 et de Tiercé).

NB : Ces données ne sont disponibles que pour les grandes villes ou par cantons. Anjou Loir et Sarthe se trouve à la fois sur le Canton de Tiercé et d'Angers 6.

Renforcement de la spécialisation du parc de logements entre 2015 et 2021

Sur le territoire d'Anjou Loir-et-Sarthe, la prédominance du parc individuel de grande taille et occupée par des propriétaires s'accroît sur la période 2015-2021 :

- une hausse du nombre de maisons (+571), très légère pour les appartements (+81) ;
- une augmentation du nombre de T5 et plus (+561) alors que celui des T1/T2 ne progresse que faiblement (+34) ;
- une hausse des résidences principales avec une surface habitable de 100 m² et plus (+669) et inversement pour les moins de 40 m² (-12)
- Une hausse du nombre de propriétaires occupants (+606), et dans une moindre proportion, du nombre de locataires (+110).

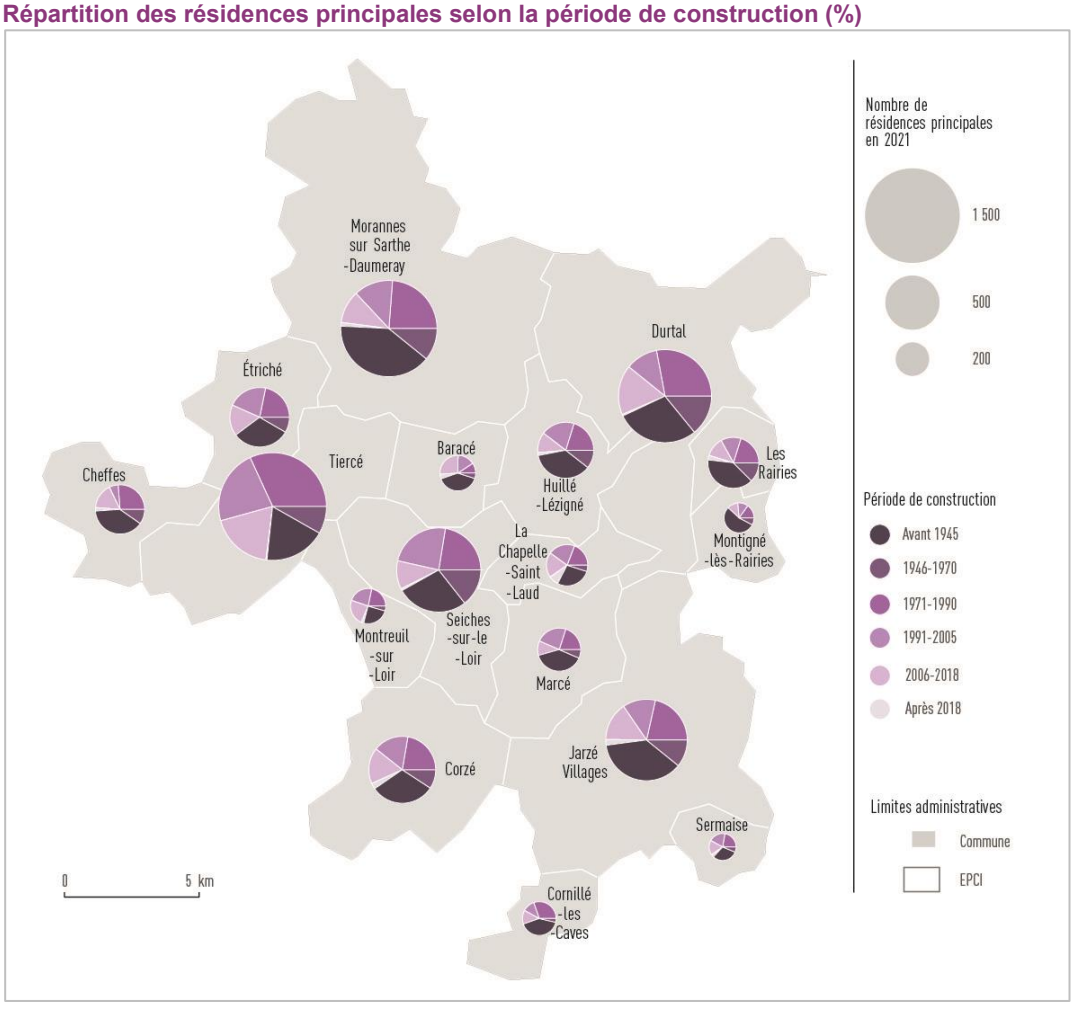
D- Un parc de résidences principales relativement ancien

84% des résidences principales sont achevées depuis plus de 15 ans

En 2021, 3 673 logements ont été construits avant 1945, ce qui représente 32% du parc des résidences principales. Cette proportion est très variable d'une commune à l'autre, en fonction de sa configuration urbaine.

84% des résidences principales ont été achevées depuis 15 ans et plus et leurs occupants ou propriétaires peuvent prétendre à des aides de l'ANAH pour améliorer leur logement[5].

Répartition des résidences principales selon la période de construction (%)



Source : INSEE, RP 2021 (exploitation principale).

[5] Sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants

L’habitat le troisième secteur de consommation d’énergie

17% de l’énergie consommée dans le territoire d’Anjou Loir-et-Sarthe est consacrée à l’habitat. Cette part représente le 3e secteur d’activité, derrière respectivement le transport et l’industrie. Ce classement diffère avec les autres territoires du Pôle métropolitain Loire Angers, en raison d’une plus forte part de l’activité industrielle dans le territoire d’Anjou Loir et Sarthe.

Consommation d’énergie par activité (en %)

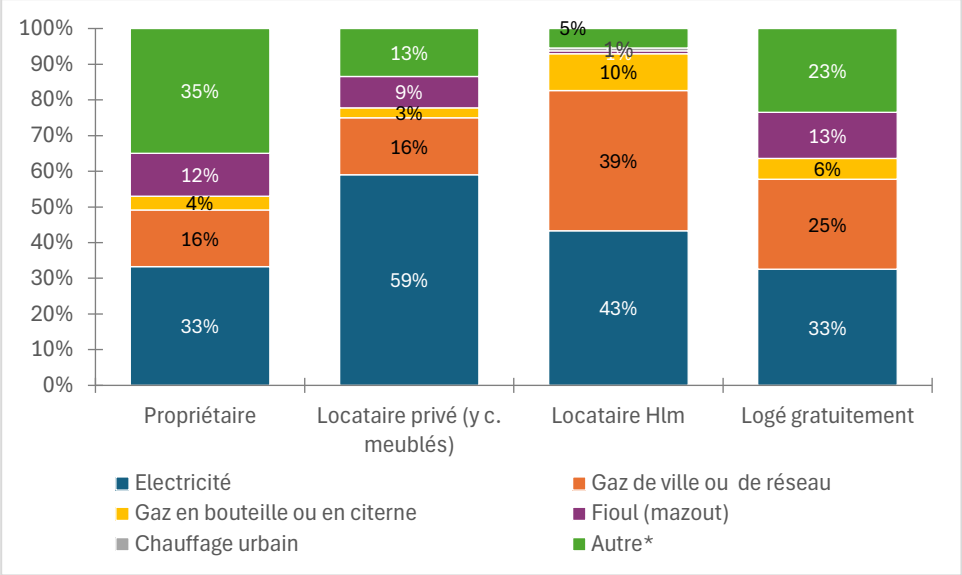
	Transport routier	Résidentiel	Tertiaire	Industrie (hors branche énergie)	Agriculture	Autres transports
CC Anjou Loir et Sarthe	**45%**	**17%**	**5%**	**27%**	**5%**	**2%**
CC Loire Layon Aubance	48%	29%	8%	7%	6%	1%
CU Angers Loire Métropole	39%	30%	21%	8%	2%	0%
Pôle métropolitain Loire Angers	**41%**	**28%**	**17%**	**10%**	**3%**	**1%**

Source : BASEMIS V7, Air Pays de la Loire (2021).

Des combustibles et des modes de chauffage différents selon le statut d’occupation

39% des résidences principales d’Anjou-Loir-et-Sarthe utilisent comme mode de combustible principal l’électricité. Cette énergie est plus utilisée chez les locataires (53%) que chez les propriétaires (33%). Parmi ces derniers, 35% se tournent également vers d’autres énergies (bois, géothermie etc.).

Répartition des résidences principales d’Anjou Loir-et-Sarthe selon le statut d’occupation et la nature du combustible en 2020 (%)

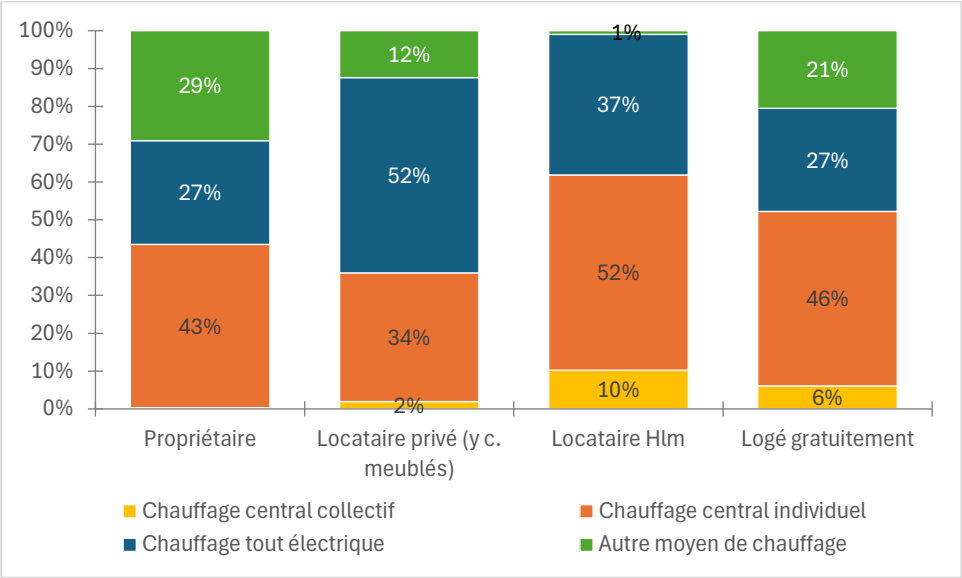


Source : INSEE, RP 2020, fichier détails logements.

*Autre : le bois-énergie, les pompes à chaleur, la géothermie… ou l’utilisation de plusieurs sources d’énergie dans le logement.

43% des ménages d’Anjou Loir-et-Sarthe dispose d’un chauffage central individuel.
Le tout électrique est majoritaire pour les ménages en locatif privé.

Répartition des résidences principales d'Anjou Loir-et-Sarthe selon le statut d'occupation et le mode de chauffage en 2020 (%)



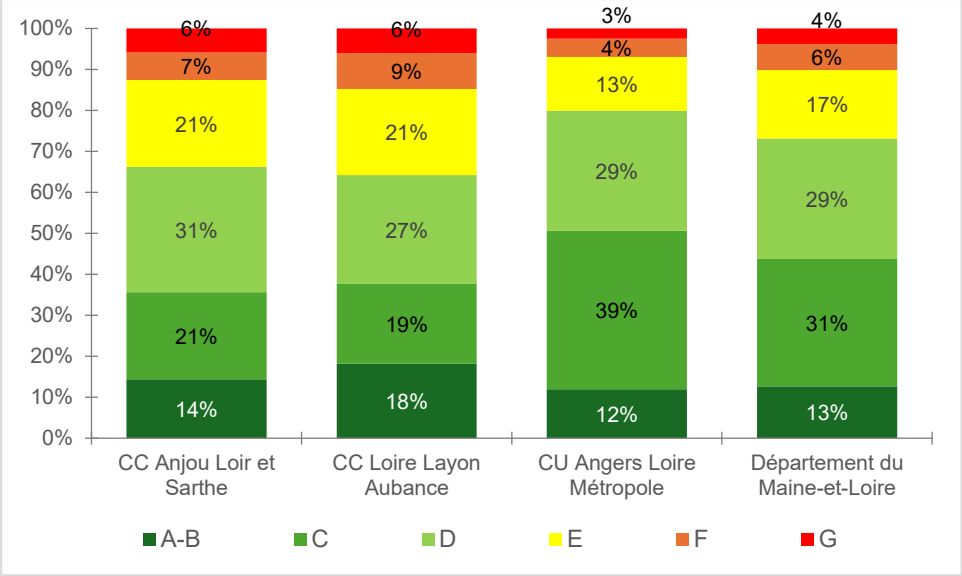
Source : INSEE, RP 2020, fichier détails logements.

Près de 1 200 logements d'Anjou Loir-et-Sarthe sont classés E, F ou G au titre du DPE[6]

A fin septembre 2024 et parmi les logements ayant réalisé un Diagnostic de performance énergétique, 34% dans la CC d'Anjou Loir-et-Sarthe sont classés E ou F ou G, part supérieure à celle du Maine-et-Loire (27%) et de la moyenne régionale (26%).

Ce parc énergivore est estimé à 1 159 logements.

Performance énergétique des logements par territoire (% en fonction du DPE logement)



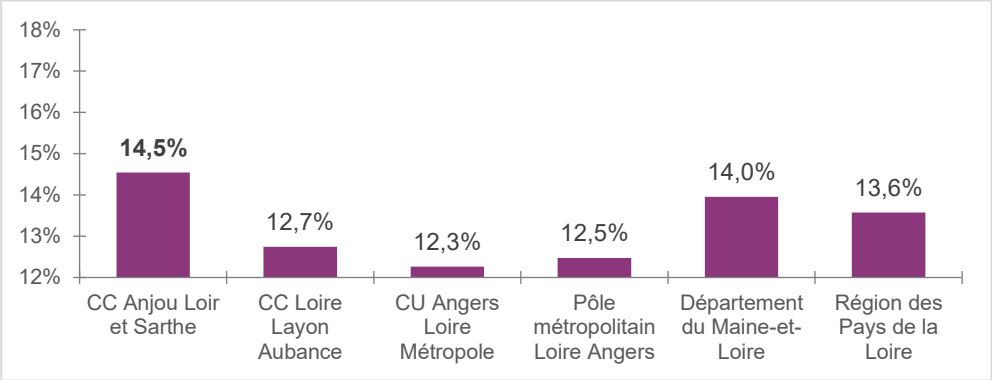
Source : ADEME, observatoire statistique du DPE logement, extraction au 30/09/2024.

[6] Diagnostic de Performance énergétique

Une part de ménages en situation de précarité énergétique plus importante que celle des autres intercommunalités du PMLA

En 2018[7], l'ONPE estimait qu'il y avait 1 637 foyers en situation de précarité énergétique sur le territoire d'Anjou Loir et Sarthe, soit 14,5% du total des ménages. Cette part est supérieure à celle de la moyenne départementale et régionale (avec respectivement 13,9% et 13,6%) mais moins élevée que d'autres intercommunalités du Maine-et-Loire (18,4% pour Baugeois Vallées, 19% pour le Saumurois et 20% pour le Segréen).

Part des ménages en situation de précarité énergétique par territoire (%)



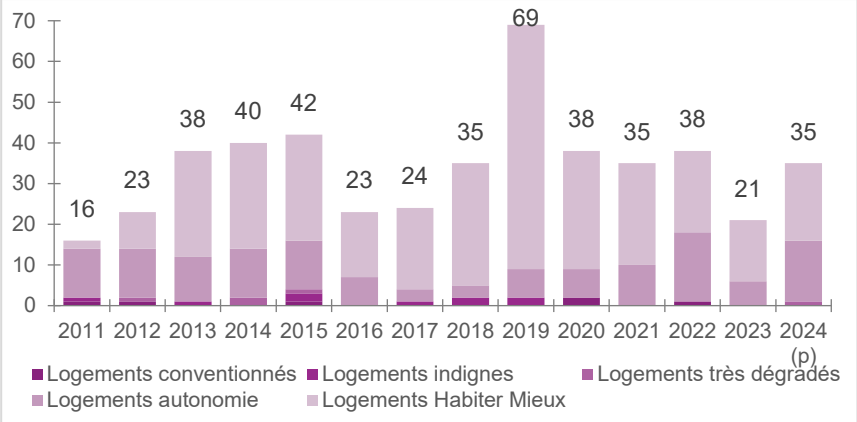
Source : ONPE, GEODIP, millésime 2018.

Hausse du nombre de demandes de logements financés par l'Anah

Le territoire d'Anjou Loir et Sarthe n'a pas de programmes d'intervention sur son territoire, mais a bénéficié de dispositifs départementaux (PIG…) et nationaux (Ma Prime Rénov'…) et de la mise en place de la Plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE) qui va devenir Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH).

Le nombre de logements financés par une aide de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) s'élève en moyenne à 34 dossiers par an entre 2011 et 2023, **en nette hausse entre les deux périodes 2011-2016 et 2017-2024 (de 29 à 39 dossiers). 68% de ces aides ont été attribuées à des ménages qui répondent aux critères du Programme d'intérêt général (PIG) « Habiter mieux » du Département du Maine-et-Loire**. 28% des dossiers ont subventionné des travaux pour adapter le logement à la situation de perte d'autonomie du ménage. En parallèle, 982 dossiers Ma Prime Rénov' (MPR) ont été enregistrés sur ALS entre 2022 et 2024 (soit en moyenne 327 par an).

Evolution du nombre de logements financés par une subvention de l'Anah sur Anjou Loir-et-Sarthe



Source : DDT du Maine-et-Loire, Infocentre Anah, données extraites le 09/10/2024.

[7] Donnée la plus récente au moment de l'actualisation du diagnostic à septembre 2024

Peu de logements indignes ou dégradés

La notion d'habitat indigne ne recouvre pas une définition stricte. Elle concerne l'ensemble des logements, des immeubles et locaux insalubres, ainsi que les locaux où le plomb est présent (saturnisme), les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires.

A l'échelle du Maine-et-Loire, on comptabilisait, en 2013[8], 6 663 logements dans le parc privé potentiellement indignes (PPPI), en baisse de 21% en quatre ans. 91% des logements PPPI ont été construits avant 1949 et 79% sont des maisons. 52% de ces logements sont occupés par des propriétaires (dont 67% d'entre eux sont âgés de 60 ans et plus).

Le taux de logements privés potentiellement indignes est faible à l'échelle d'Anjou Loir-et-Sarthe (1,4%), se situant en dessous de la moyenne départementale (2,3%). En volume **90 logements privés** correspondent aux critères laissant supposer des situations précaires[9] en 2013.

Fin 2018, une étude publiée par l'ARS Pays de la Loire[10] a essayé de constituer une grille permettant de qualifier l'état du logement, à partir de trois indicateurs[11]. Dans le Maine et Loire, 4 150 logements cumulent deux indicateurs sur trois, (1,6% du parc total) , ce sont **216 logements pour Anjou Loir-et-Sarthe (1,7% du parc total de la CC)**.

SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse	Enjeux
• Une croissance du nombre de logements soutenue qui tend à s'infléchir sur les 10 dernières années	• Prendre en compte l'attractivité du territoire dans la dynamique d'offre nouvelle de logements
• Un parc principalement composé de grandes maisons	• Adapter l'offre de logement et la diversifier pour répondre aux nouveaux besoins des habitants
• Un parc ancien (datant d'avant 1970) conséquent	• Encourager la rénovation du parc de logements notamment d'un point de vue énergétique
• Un territoire concerné par un parc de logements énergivores	• Mieux identifier les logements vacants et favoriser leur remise sur le marché notamment à Durtal, commune la plus concernée
• Un nombre de logements concernés par des aides de l'ANAH en forte hausse	
• Un taux de vacance supérieur à celui de la moyenne départementale. Quelques communes concernées par un taux plus important	

[8] Source : CD Rom Anah Parc privé potentiellement indigne (PPI), données 2013 à partir des Fichiers fiscaux. Cette donnée est la plus récente que l'on peut disposer au moment de l'actualisation du diagnostic à septembre 2024.
[9] Croisement des indicateurs de revenus des ménages et de catégories cadastrales des logements 7 et 8 (médiocre et très médiocre)
[10] Etude partenariale entre l'Agence régionale de la Santé des Pays de la Loire, la DREAL, l'INSEE et la CAF du Maine-et-Loire publiée en novembre 2018, l'habitat dégradé dans les Pays de la Loire et les enjeux de la santé
[11] Le surpeuplement, la probabilité du logement énergivore, le risque de dégradation du logement

LES FONCTIONS ET DYNAMIQUES DANS LE PARC LOCATIF

A- 28% de locataires dans la CC Anjou Loir-et-Sarthe

En 2021, les locataires[12] représentent 28% des occupants des résidences principales. Le parc locatif est constitué de 3 075 logements, dont la plupart sont localisés à Tiercé (19% des locatifs de la CC), Durtal (17%), Seiches-sur-le-Loir (14%), Morannes-sur-Sarthe/Daumeray (13%) et Jarzé-Villages (9%).

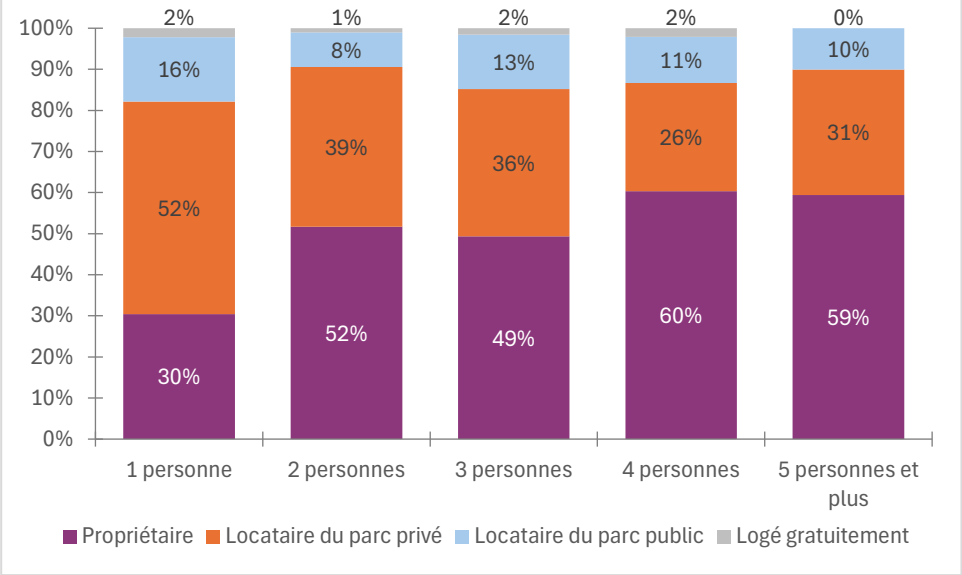
Au sein du parc locatif, l'offre privée est plus représentée que l'offre publique, respectivement 61% soit 1 871 locatifs privés et 39% soit 1 204 locatifs publics.

B- La fonction d'accueil du parc locatif

L'analyse des emménagements met en évidence le rôle du parc locatif dans sa fonction d'accueil des nouvelles populations.

Parmi les méanges qui se sont installés depuis moins de deux ans dans une des communes d'Anjou Loir-et-Sarthe, 53% sont locataires (12% dans le parc public et 41% dans le parc privé).

Profil par statut d'occupation des ménages ayant emménagés depuis moins de deux ans en 2020 (%)

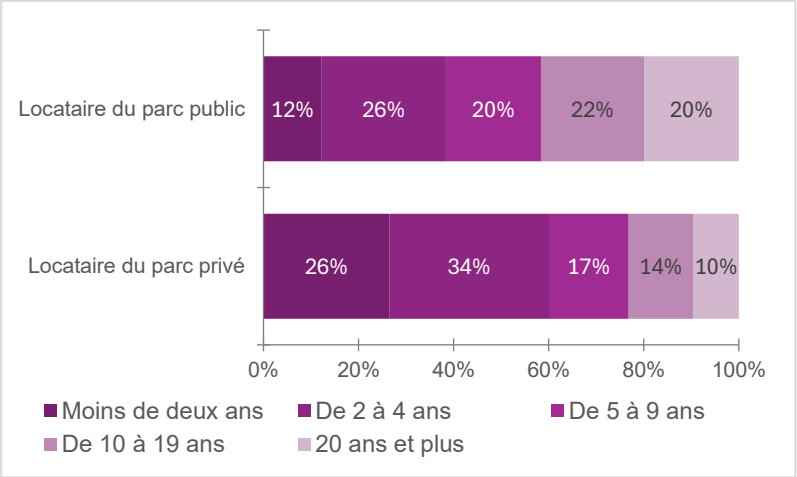


Source : INSEE, RP fichiers détails logements 2020.

Cette fonction d'accueil du parc locatif, et particulièrement du parc privé, est soulignée par les durées d'occupation de ces logements plus courtes en locatif privé que dans le secteur public (26% pour une durée de moins de 2 ans contre 12% dans le parc public). Inversement, 42% des locataires du parc public occupe leur logement depuis au moins dix ans contre 24% des locataires du privé.

[12] selon le recensement résidences principales occupé par des locataires privés et publics

Répartition des durées d'occupation des logements locatifs (en %)



Source : INSEE, RP fichiers détails logements 2020.

Le parc locatif est une étape importante dans le parcours résidentiel des ménages, qui nécessite que ce parc soit de bonne qualité pour l'accueil des nouveaux arrivants dans de bonnes conditions et pour l'attractivité du territoire.

C- 1 871 locatifs privés

Au 1er janvier 2021, les 1 871 logements en locatif privé se situent pour 60% dans les polarités : 24% à Tiercé, autour de 13% chacune à Durtal et à Seiches-sur-le-Loir, et 12% à Morannes-sur-Sarthe/Daumeray.

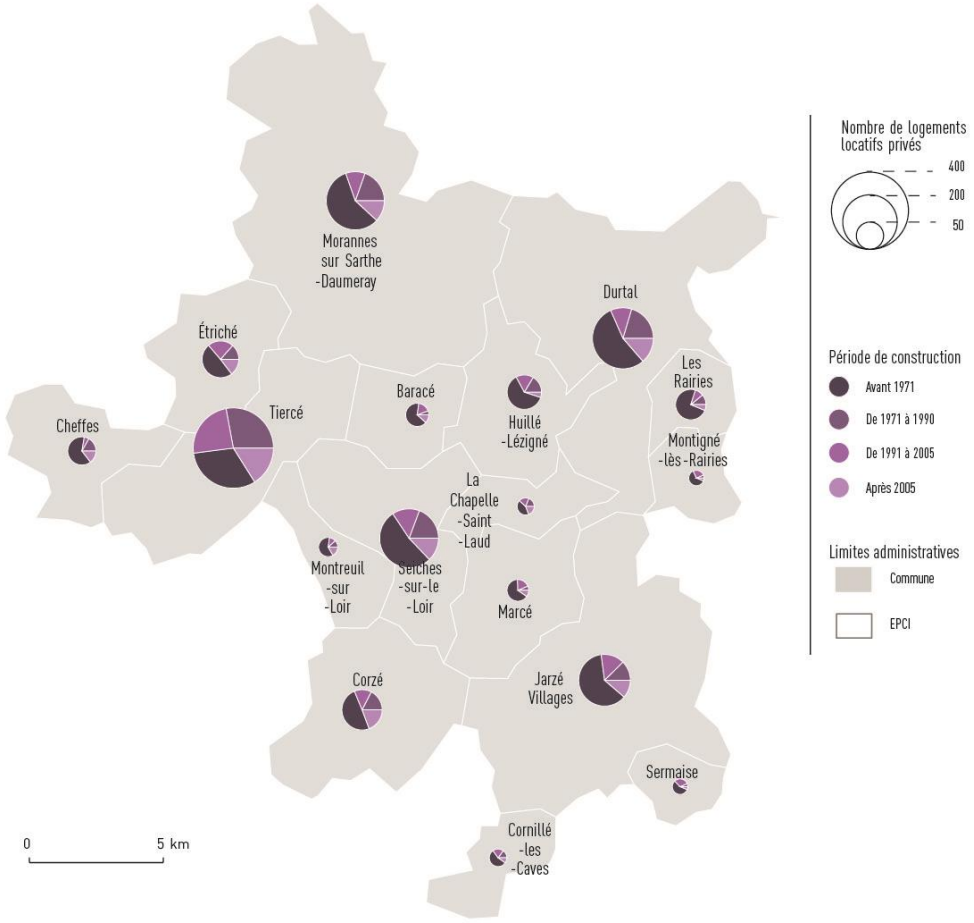
Un parc locatif privé composé en majorité de grandes maisons

Ce parc se compose essentiellement de maisons individuelles (77%) et de T4 et plus (55%). Ces parts diffèrent peu entre les communes d'ALS. Seule Tiercé se distingue en disposant d'un part locatif privé majoritairement en collectif (55%) et avec deux-tiers de T3 et moins.

Un parc locatif privé ancien dans toutes les communes

Près de 1 324 logements ont été construits avant 1991, soit 70% du parc locatif privé d'Anjou Loir-et-Sarthe. Cette proportion de locatifs privés construits depuis plus de 25 ans varie de 62% à La Chapelle-St-Laud à 85% pour Les Rairies.

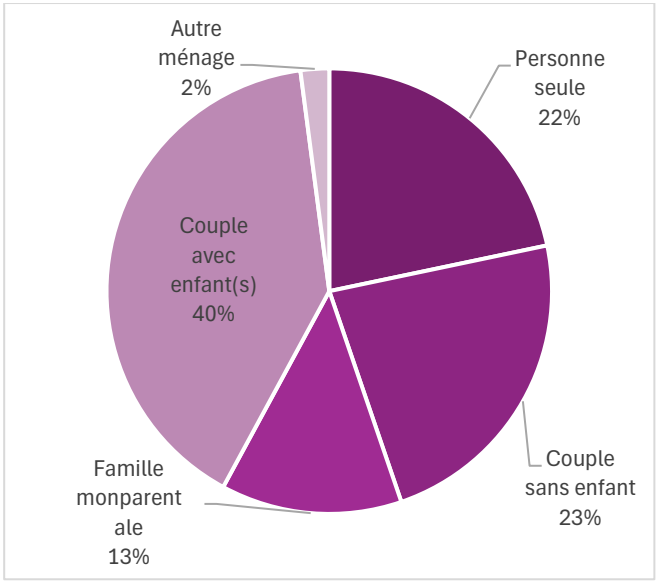
Répartition du parc locatif privé selon la période de construction dans la CC ALS en 2020 (%)



Source : INSEE, RP fichiers détails logements 2020.

Le parc locatif privé accueille des ménages dont la composition est variée : 40% de couples avec enfant(s), 23% de couples sans enfant et 22% de personnes seules.

Répartition du type de ménage parmi les locataires du parc privé (%)



Source : INSEE, RP 2020 (Fichier détails individus, Cantons d'Angers 6 et de Tiercé).

NB : Ces données ne sont disponibles que pour les grandes villes ou par cantons. Anjou Loir et Sarthe se trouve à la fois sur le Canton de Tiercé et d'Angers 6.

Des loyers à la relocation inférieurs à celui de la moyenne départementale

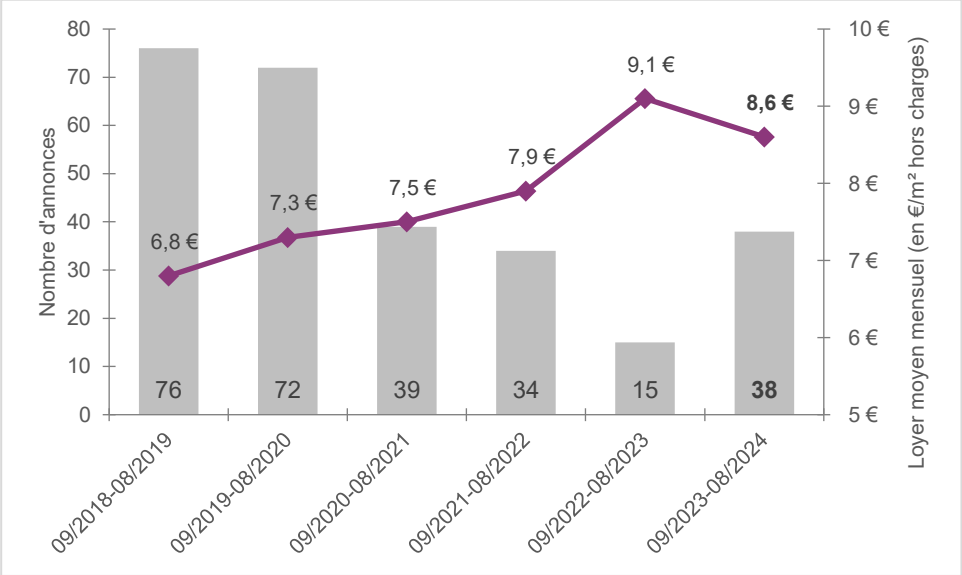
Le marché locatif est peu actif avec moins de 50 offres locations en moyenne par an. En lien avec la structure du parc, 70% des biens en locations sont des maisons. Depuis 2020, le nombre d'annonces a baissé de moitié sur Anjou Loir et Sarthe (même constat au niveau départemental mais dans une moindre proportion -12%). Reparti à la hausse sur la dernière année 2023-24, c'est peut-être le signe d'une évolution des marchés.

Le loyer moyen à la relocation dans la CC s'établit à 8,6 € par m² de surface habitable hors charges sur la période de septembre 2023 à août 2024, inférieur de 29% à la moyenne départementale (soit 11,1 € /m²).

Sur un an, ce loyer moyen a légèrement diminué sur Anjou Loir et Sarthe (-5% contre -3% à l'échelle du Maine-et-Loire).

Ce loyer moyen sur ALS varie en moyenne de 9 € pour les plus grands logements à 11 € par m² pour les plus petits.

Evolution du nombre d'annonces et du loyer moyen en € hors charges au m² pour Anjou Loir et Sarthe



Source : DREAL Pays de la Loire, SICLOP, annonces publiées sur Ouest France Immobilier.

D- Un parc locatif social relativement bien réparti et diversifié

Au 1er janvier 2023[13], la CC Anjou Loir-et-Sarthe compte 1 230 logements locatifs sociaux, concentrés dans les communes les plus importantes : Durtal (22% du total de l'EPCI), Seiches (17%), Morannes/S-Daumeray (13%), Tiercé (12%) et Jarzé Villages (11%).

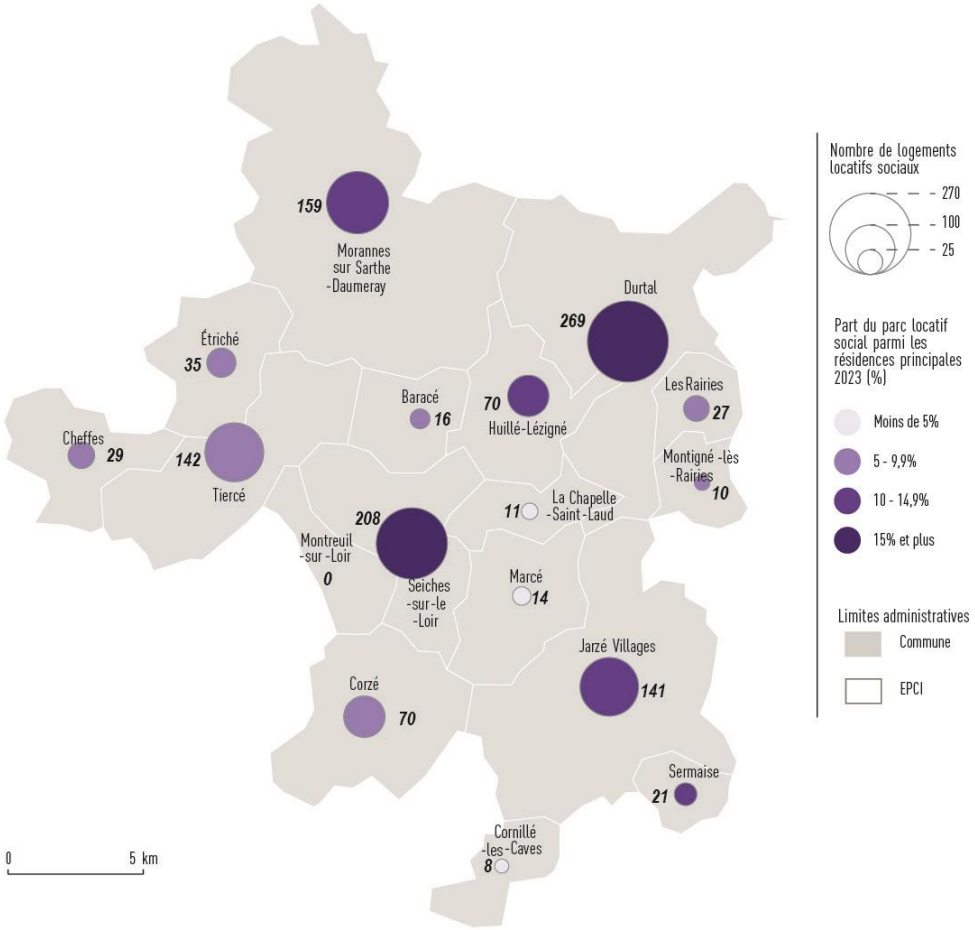
76% sont des maisons (dont 77% de T3/T4) et 24% d'appartements (73% de T2/T3). 32% du parc a été construit avant 1980 et 28% entre 1991 et 2000. 15% sont classés E/F/G (DPE énergie.)

Un parc locatif social présent quasiment dans toutes les communes

Aucune commune de la CC ne relève de la loi SRU, pour autant les communes Durtal et Seiches disposent de plus de 15% de locatifs publics.

[13] Source : : DREAL Pays de la Loire, Répertoire du parc locatif social (RPLS)

Nombre et part du parc locatif social parmi les résidences principales au 1er janvier 2023 (%)

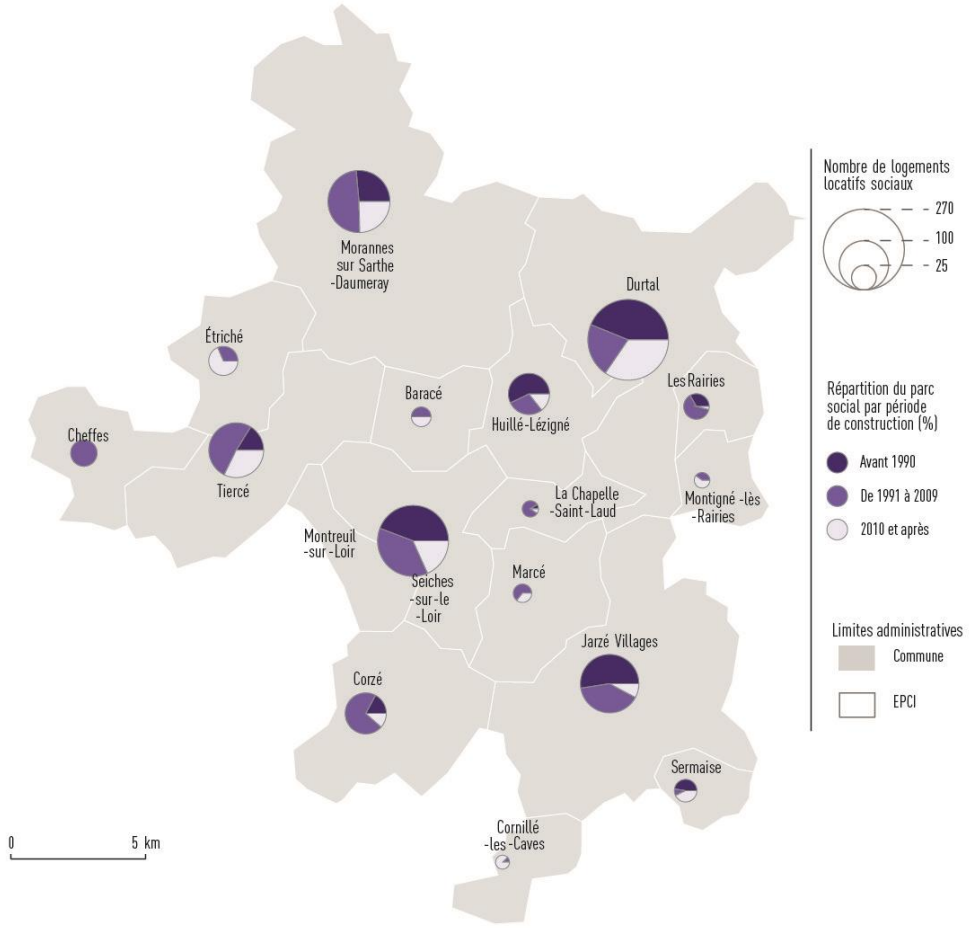


Sources : DREAL Pays de la Loire, Répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2023 et CEREMA, Fichiers Fonciers, résidences principales au 1er janvier 2023.

Un parc locatif social relativement ancien dans quelques communes

569 logements sociaux ont été construits avant 1990 sur ALS, soit 46% du parc total. Cette part est très variable d'une commune à l'autre : par exemple 0% à Baracé ou à Étriché, 68% à Jarzé Villages, 69% à Huillé-Lézigné et 79% à Cheffes.

Répartition du parc locatif social selon la période de construction dans la CC ALS au 1er janvier 2023 (%)



Source : DREAL Pays de la Loire, Répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2023.

Au cours des cinq dernières années, on enregistre peu de nouvelles mises en location dans les communes d'ALS : 53 logements entre 2018 et 2022, soit 4% de l'ensemble du parc locatif social.

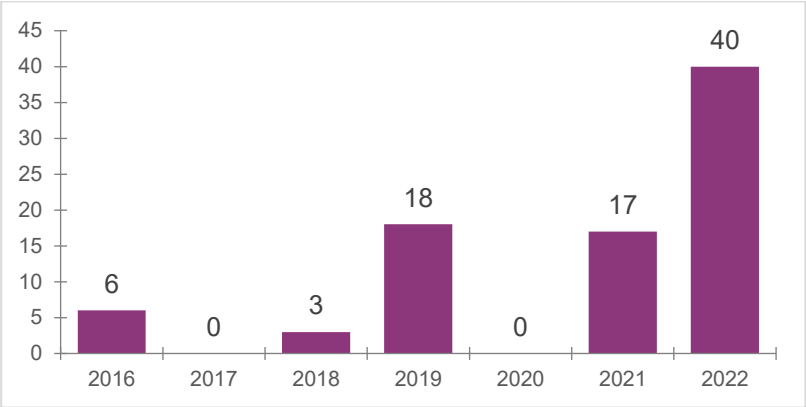
Une production neuve de locatif social peu importante mais conforme aux objectifs du Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PDHH) en vigueur

Entre 2016 et 2022, en moyenne 12 logements locatifs sociaux ont été programmés avec un avis favorable. Avec une programmation de 19 nouveaux logements sociaux par an sur la période 2020-2022, Anjou Loir et Sarthe atteint l'objectif du PDHH fixé dans une fourchette large entre 8 à 17 logements par an durant la période 2020 et 2025 (réalisation nette, démolitions déduites).

Au cours de ces trois dernières années,

- 37% des nouveaux locatifs sociaux sont des T2 et 41% des T3, une typologie plus en phase avec la demande
- 40% des logements sociaux ont été financés en PLAI, part correspondant à l'objectif défini dans le PDHH en vigueur. L'objectif est de tendre vers 50% d'ici 2025.

Evolution de la programmation locative sociale sur Anjou Loir-et-Sarthe (projets financés en PLAI/PLUS ayant reçu une décision favorable)



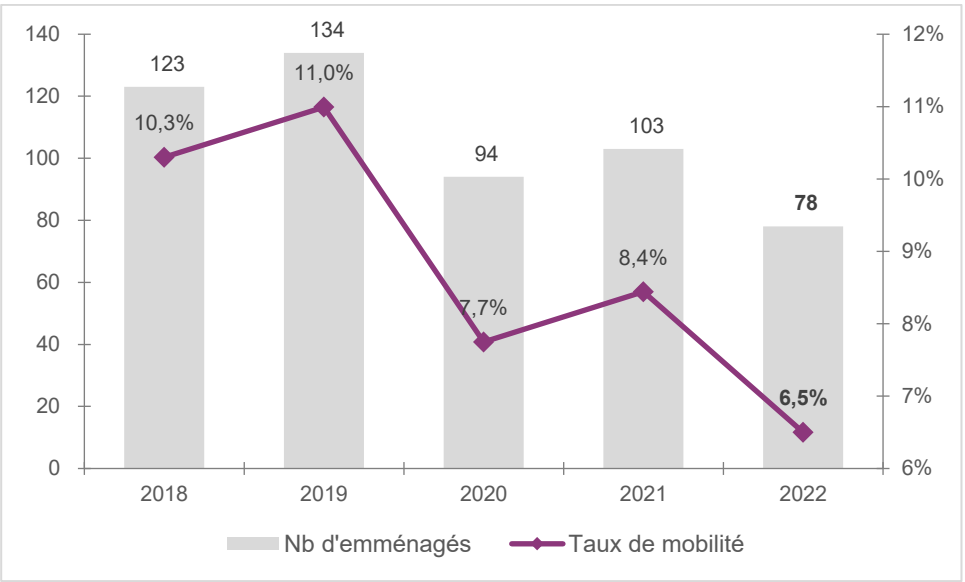
Source : DDT 49, SISAL, export le 19/04/2023 (extrait des portraits d'EPCI, bilan à mi-parcours du PDHH).

E- Parc public en tension et énergivore

Baisse du nombre d'emménagés et très peu de logements vacants

En 2022, 78 ménages sont entrés dans le parc locatif social d'ALS, soit un taux de mobilité de 6,5% (9,1% à l'échelle du Maine-et-Loire), en baisse sur un an (+1,9 points). Ce taux de mobilité relativement faible s'explique par la composition du parc public (plus grande part de maisons et de grands logements), ainsi que par la crise économique qui tend à s'accompagner d'une moindre mobilité des ménages.

Evolution du nombre d'emménagés et du taux de mobilité sur ALS (%)

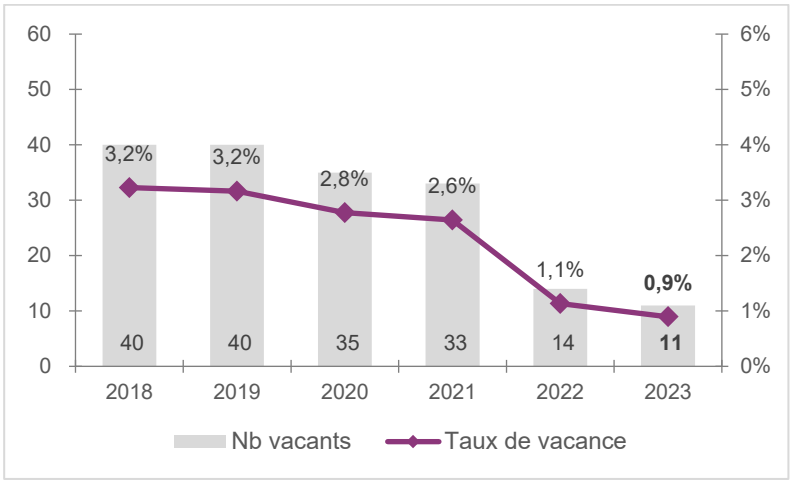


Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2023.

Le taux de vacance dans le parc social d'ALS est de 0,9% (1,3% à l'échelle départementale), soit à 11 logements inoccupés au 1er janvier 2023. Sur un an, ce volume et ce taux sont stables.

Les faibles taux de mobilité et de vacance sont signes d'une relative tension sur le parc locatif social.

Evolution du nombre de logements vacants et du taux de vacance sur ALS (%)



Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2023.

Un loyer moyen inférieur à 5,50 € par m² de surface habitable dans le parc social d'Anjou Loire-et-Sarthe

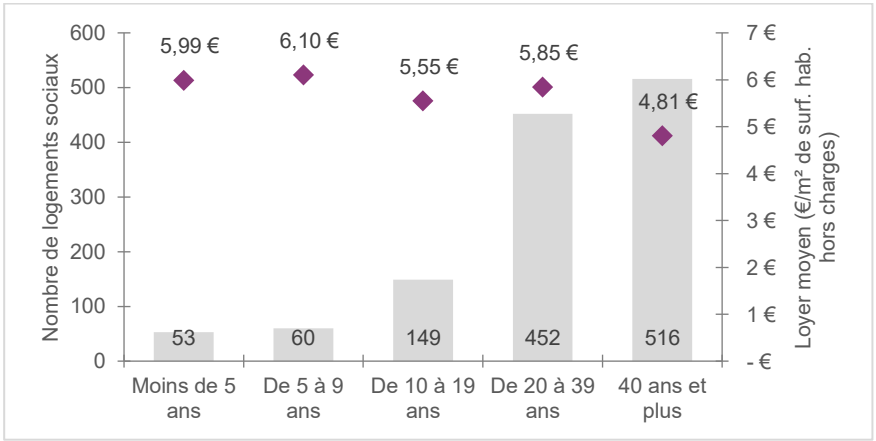
Au 1er janvier 2023, le loyer moyen dans le parc social s'établit à 5,44 € par m² de surface habitable hors charges, inférieur à la moyenne départementale (5,65 € par m² de surface habitable). Comme à l'échelle départementale, le loyer moyen progresse de +3,6% sur un an.

Outre la nature et la taille du logement, l'ancienneté et le mode de financement influent sur le montant du loyer, qui varie de 4,84 € par m² pour un logement construit avant 1977 à 6,10 € par m² pour un logement construit après 2013.

354 logements présentent un loyer moyen inférieur au loyer plafond du PLAi[14] , soit 29% du total du parc social d'ALS.

- 80% de ce parc se compose de maisons et 75% sont des T4 et T5.
- 25% sont localisés à Seiches-sur-le-Loir, 15% à Durtal et 14% à Jarzé-villages.

Répartition du parc locatif social et loyer moyen selon l'ancienneté de la construction dans la CC ALS

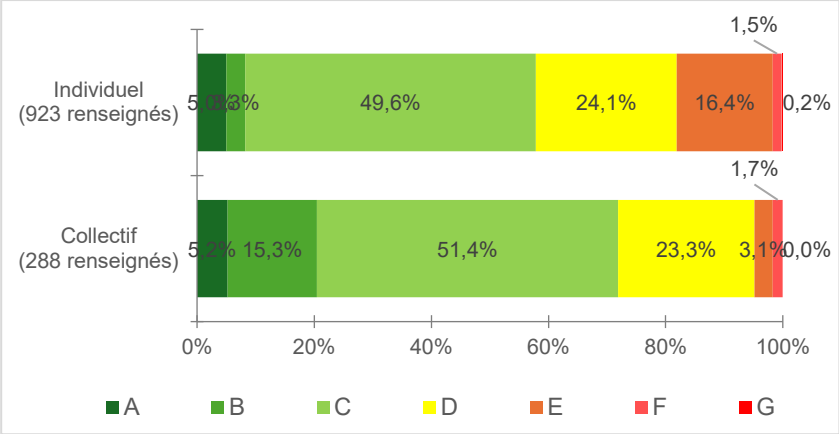


Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2023.

[14] Logement dont le loyer est inférieur au loyer plafond en PLAI en zone III : 4,94 € par m² de surface habitable

181 logements sociaux sont classés E ou F ou G, au titre du DPE énergie, soit 15% du parc public. Cette proportion est plus forte pour les maisons dont le mode de chauffage électrique est pénalisant.

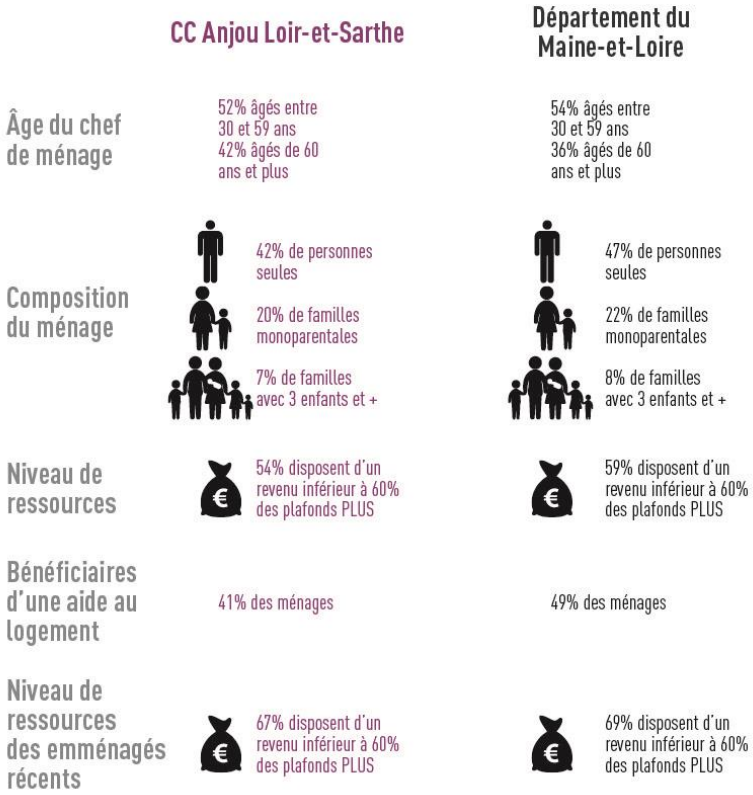
Répartition du parc locatif social selon le classement de diagnostic de performance énergétique dans la CC ALS au 1er janvier 2023 (%)



Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2023.

F- Un parc public occupé par des familles avec des revenus plus élevés qu'à l'échelle départementale

Profil des locataires du parc locatif social au 1er janvier 2022



Source : GIP/SNE, occupation du parc social au 1er janvier 2022.

Le profil des locataires du parc social d'ALS est assez proche de celui des occupants du parc public du Maine-et-Loire.

Cependant, les résidents du parc social d'ALS disposent de ressources moins faibles que ceux de l'ensemble du département : 46% des occupants disposent de revenus supérieurs à 60% des plafonds PLUS[15] soit 5 points de plus.

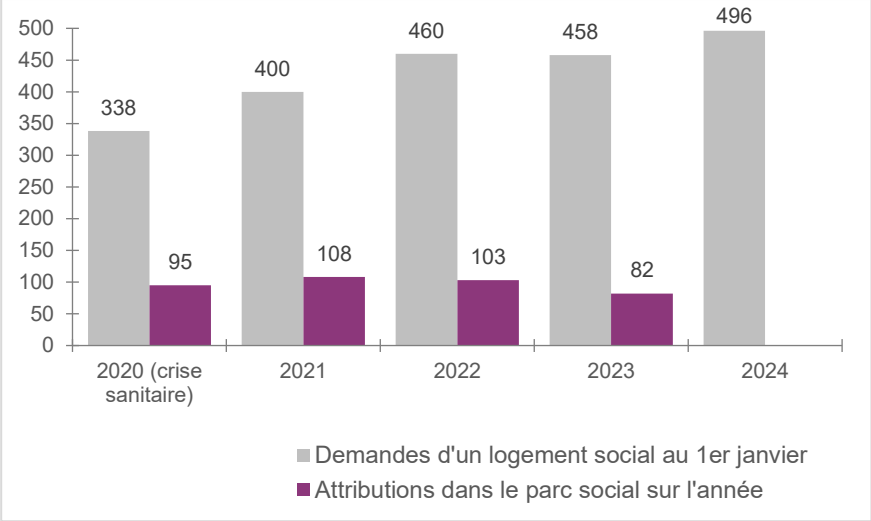
La part des personnes âgées de 60 ans et plus est supérieure de 6 points à celle des occupants du parc public du Maine-et-Loire (42% contre 36%).

G- Un marché locatif social plus tendu que dans le passé

Hausse du nombre de demandeurs et baisse du nombre d'attributions sur un an

En Anjou Loir-et-Sarthe, il n'existe pas de lieu d'enregistrement de la demande locative sociale. Les habitants s'inscrivent en ligne sur Internet ou auprès d'un bailleur social dans leurs antennes situées à Angers, aucune permanence n'étant assurée dans le territoire d'Anjou Loir-et-Sarthe.

Evolution de la demande locative sociale et des attributions sur Anjou Loir-et-Sarthe



Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire, demandes et attributions.

Le Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire, recense pour l'année 2023, 82 attributions pour 496 demandes au 1er janvier 2024 sur ALS. Comme partout, on observe une hausse du nombre de demandeurs (+38) et une baisse du nombre d'attributions (-21).

Les trois principales communes Durtal, Seiches-sur-le-Loir et Tiercé concentrent 70% des demandes en cours, 55% des attributions 2023 et 50% du parc social d'ALS.

La demande locative sociale provient principalement de ménages qui ne résident pas dans le parc social (demande externe) : 72% des demandes au 1er janvier 2024 et pour lesquels le parc répond bien : 73% des attributions 2023. Parmi les demandeurs externes, 38% sont locataires du parc privé et 38% sont hébergés chez leurs parents ou amis.

28% des demandeurs d'ALS souhaitent aussi changer de logement locatif social (demande interne).

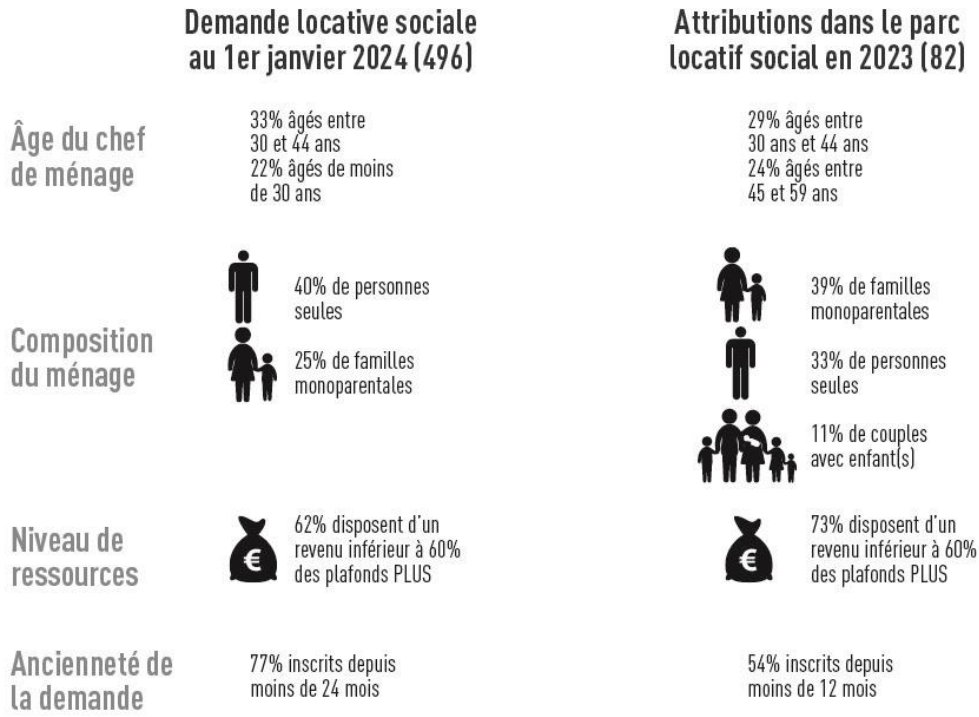
Au 1er janvier 2024, les ressources correspondant à 60% des revenus du PLUS sont équivalentes pour une personne seule à un revenu mensuel de 1 132 €.

Entrants dans le parc public d'ALS : Une majorité de familles monoparentales et de personnes seules avec des ressources très modestes

Le profil des entrants, en 2023, dans le parc public d'ALS diffère peu entre les communes.

En 2023, les trois principales communes accueillent plus de ménages avec des revenus plus modestes (inférieurs à 60% des plafonds PLUS) : 82% des attributions contre 62% dans le reste d'ALS).

Profil des ménages en attente d'un logement Hlm et des nouveaux entrants sur ALS



Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire, demandes et attributions.

En 2023, ALS a accueilli 39 ménages (soit 48% des attributions de 2023), répondant aux critères du public prioritaire défini dans le Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PDHH)[16].

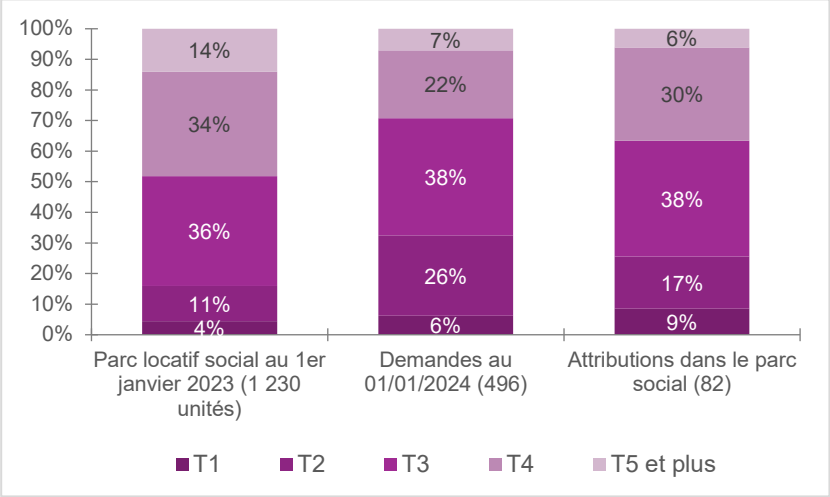
Tension plus forte sur les T2

La demande est principalement orientée vers les T3, T2 et T4 ; Si le parc dispose d'une offre en T3 et T4 relativement en phase avec la demande c'est moins le cas pour les T2 :

- T2 : 130 ménages sont en attente et 14 ont obtenu ce bien en 2023 (rapport entre demandes et attributions = 9,3), l'offre locative sociale s'élève à 141 T2 ;
- T3 : 190 demandes en cours et 31 attributions (indice = 6,1), ALS compte 441 T3 ;
- T4 : 110 ménages sur ALS en attente au 1er janvier 2024 pour 25 entrants en 2023 (indice = 4,4), le parc public compte 420 T4.

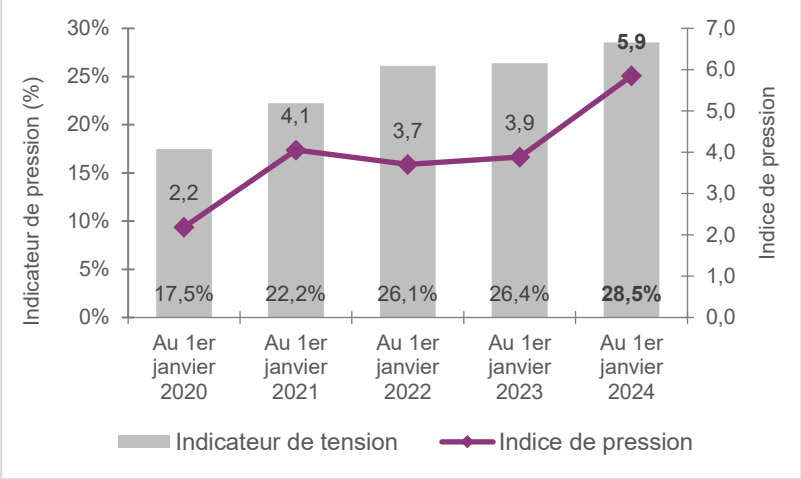
[16] Ce PDHH du Maine-et-Loire réunit en un seul document le Plan départemental de l'habitat et le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et est entré en vigueur sur la période 2020-2025.

Offre locative sociale au 1er janvier 2023, demandes au 1er janvier 2024 et attributions en 2023 sur ALS



Sources : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social et CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire, demandes et attributions.

Evolution des indices de tension[17] dans le marché locatif social d'ALS



Sources : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social et CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire, demandes et attributions.

Compte-tenu de la baisse du nombre d'attributions entre 2022 et 2023, le marché locatif social d'ALS est moins fluide que dans les années précédentes, comme en témoigne l'évolution des indices de tension :

- l'indicateur de tension[15] s'élève à 28,5%, presqu'identique à celui de la moyenne départementale (28,9%) ;
- l'indice de pression est de 5,9 demandes externes pour une attribution externe (contre 3,9 pour le département) ;
- le délai moyen d'obtention d'un logement locatif social est de 19 mois (contre 14 mois pour le Maine-et-Loire), en hausse de quatre mois sur un an (contre +2 mois pour le département).

Cette augmentation de la tension sur ce segment de marché s'explique par une moindre mobilité des locataires du parc social (de 11% en 2019 à 6,5% en 2022), **liée notamment, à une hausse du vieillissement des ménages occupant le parc d'ALS** (42% des chefs de ménage âgés de 60 ans et plus en 2022 contre 39% en 2020) **et à moins de départs vers l'accession.**

En parallèle, on assiste à une **hausse du nombre de demandeurs externes sur ALS** (comme partout) : entre 2020 et 2024, leur part au sein de la demande locative sociale est passée de 65% à 72%.

[17] L'indicateur de tension est le rapport entre le nombre de demandes externes au 1er janvier de l'année N+1 et le nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année N.
L'indice de pression est le rapport entre le nombre de demandes externes 1er janvier de l'année N+1 pour une attribution externe de l'année N.

SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse	Enjeux
• 28% des habitants de la Communauté de communes d'ALS résident dans le parc locatif	• Développer le parc locatif en accentuant la part de logements locatifs sociaux sur le territoire
• Le parc locatif joue un rôle important dans l'accueil des ménages nouvellement arrivés sur le territoire	• Diversifier l'offre en termes de de typologie pour répondre à l'ensemble des besoins de la population et notamment des petits ménages
• Un parc locatif privé composé essentiellement de maisons occupées pour moitié par des couples avec enfants	• Améliorer et adapter le parc
• Un parc locatif social présent sur de nombreuses communes mais relativement ancien	
• Un développement de l'offre locative faible et notamment, dans le parc locatif social, bien que sa production progresse et est conforme aux objectifs du PDHH en vigueur	

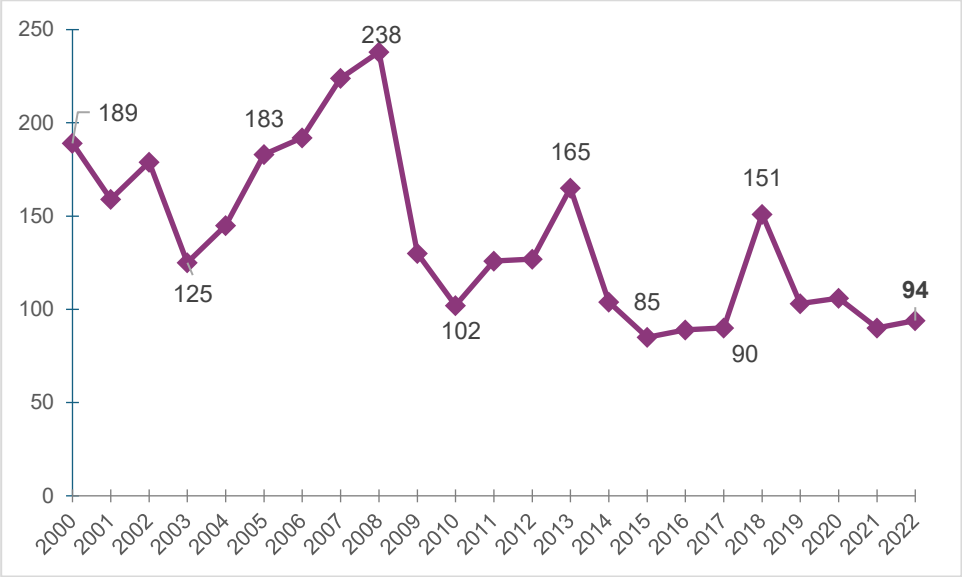
LES DYNAMIQUES DES MARCHES DU LOGEMENT

A- Net ralentissement de la production neuve depuis 2008

Le rythme de la construction de logements neufs est en fort recul depuis 2008 dans les communes d'Anjou Loir-et-Sarthe. Ainsi entre 2009 et 2017, le nombre de logements neufs produits s'élève en moyenne à 113 unités par an, soit presque la moitié du volume produit sur la période 2000-2008 (182 par an). Cette tendance s'est poursuivie sur la période récente 2018-2022 avec un rythme de construction de près de 109 unités par an. Ce net ralentissement s'explique par plusieurs raisons :

- la difficulté de mise en commercialisation pour certaines opérations et la difficulté à vendre les parcelles à bâtir pour d'autres après la crise de 2008, puis en 2012 et 2018 ;
- la présence de plusieurs projets en bordure de la CC, notamment sur ALM, entrant en concurrence ;
- l'impact de facteurs externes : hausse des coûts de construction, modifications des conditions d'octroi du PTZ, hausse des taux d'emprunt, …

Evolution du nombre de logements achevés dans la CC ALS

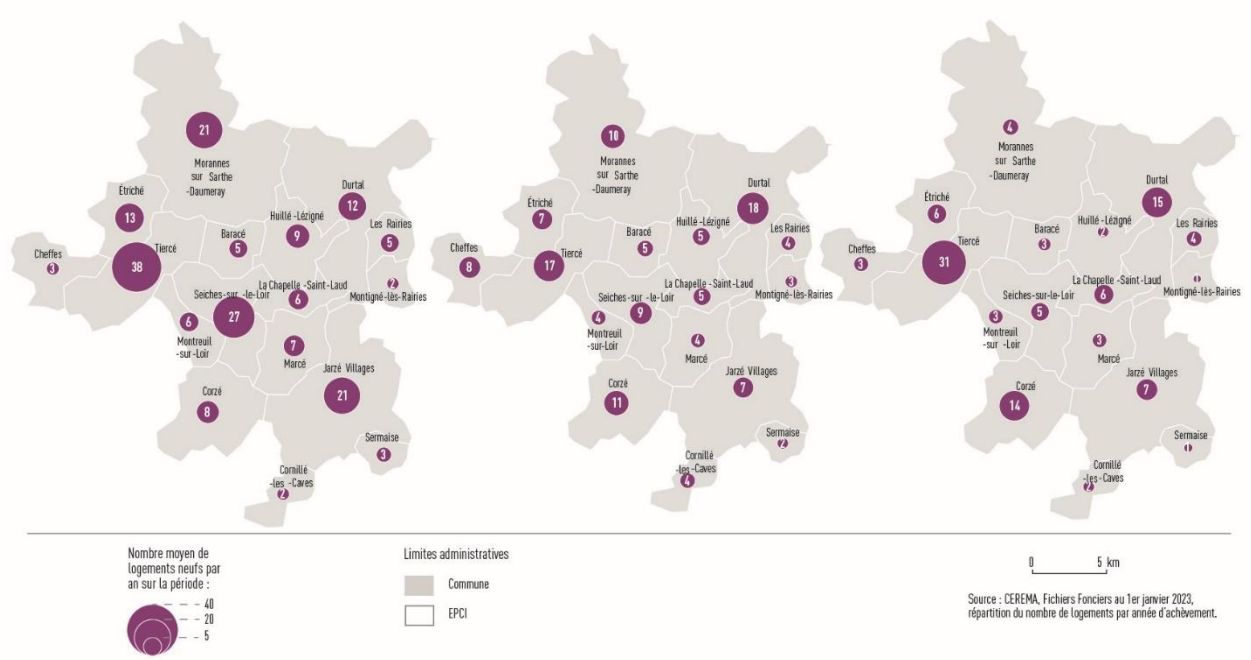


Source : CEREMA, Fichiers Fonciers au 1er janvier 2023, répartition du nombre de logements par année d'achèvement.

Baisse quasi-généralisée de la construction de logements neufs dans toutes les communes

Au sein d'Anjou Loir-et-Sarthe, la plupart des communes enregistrent une baisse de la production neuve entre les périodes 2000-2008, 2009-2017 et 2018-2024. Seule la commune de Corzé sur les dix-sept enregistre une hausse la production de logements neufs entre les trois périodes, et trois autres communes, La Chapelle-St-Laud, Durtal et Tiercé, maintiennent globalement leur rythme de production neuve.

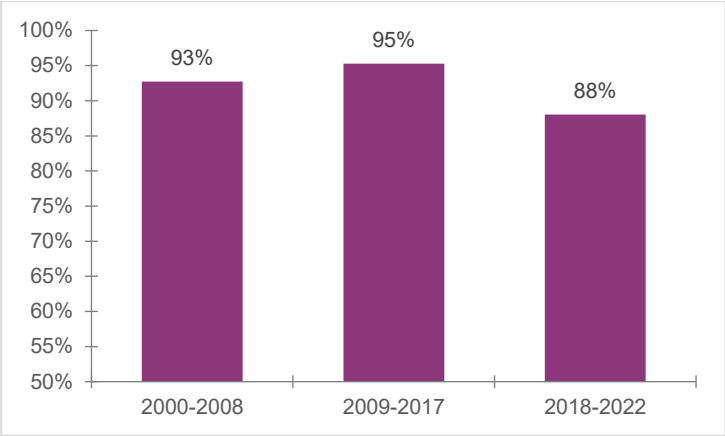
Répartition de la production de logements neufs par commune et par période (moyenne par an)



Une construction neuve orientée essentiellement vers de la maison individuelle

88% de la production neuve réalisée entre 2018 et 2022 se compose de maisons individuelles. Cette part est en réduction par rapport à la période longue 2000-2017 (94%).

Contribution de la part de maisons dans la production neuve d'ALS (% par période)



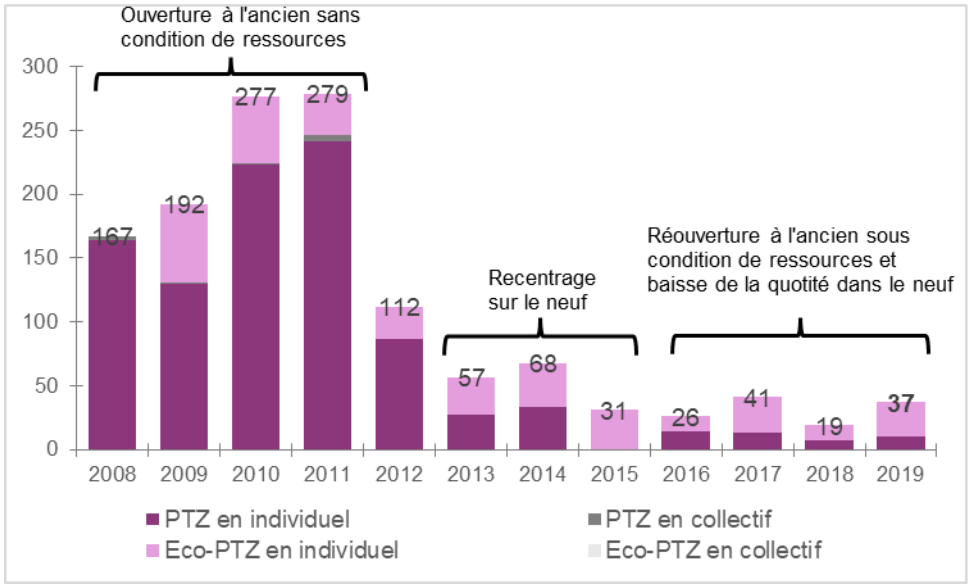
Source : CEREMA, Fichiers Fonciers au 1er janvier 2023, répartition du nombre de logements par année d'achèvement.

B- Les primo-accédants se tournent principalement vers de la maison individuelle

Depuis plusieurs années, les modifications successives des conditions d'attribution du Prêt à taux zéro (PTZ) ont entrainé de nombreuses variations sur le nombre, la localisation des transactions, les caractéristiques des emprunteurs et des logements.

Fin 2019, 37 PTZ ont été accordées en Anjou Loir-et-Sarthe, représentant 5% du total départemental.
Le PTZ sur ALS finance exclusivement de la maison individuelle sur la période 2008-2019, dont 55% dans le parc de logements existants et 45% en neuf.
Depuis 2009, l'éco-PTZ aide uniquement le parc individuel existant d'Anjou Loir et Sarthe (avec en moyenne 32 dossiers par an). Depuis 2017, le nombre de dossiers pour l'éco-PTZ dépasse celui du PTZ.

Evolution du nombre d'aides à l'accession sur ALS

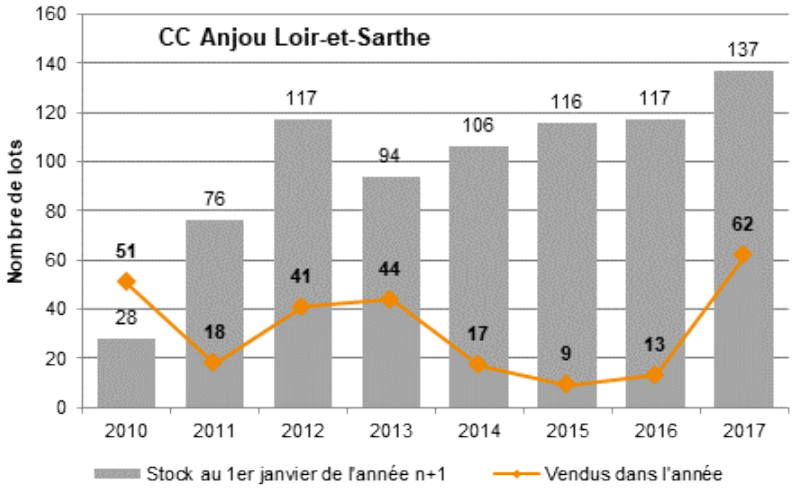


Source : DREAL Pays de la Loire, indicateurs territoriaux, aides au Prêt à taux zéro et à l'éco-PTZ.

C- Baisse de la surface des terrains à bâtir

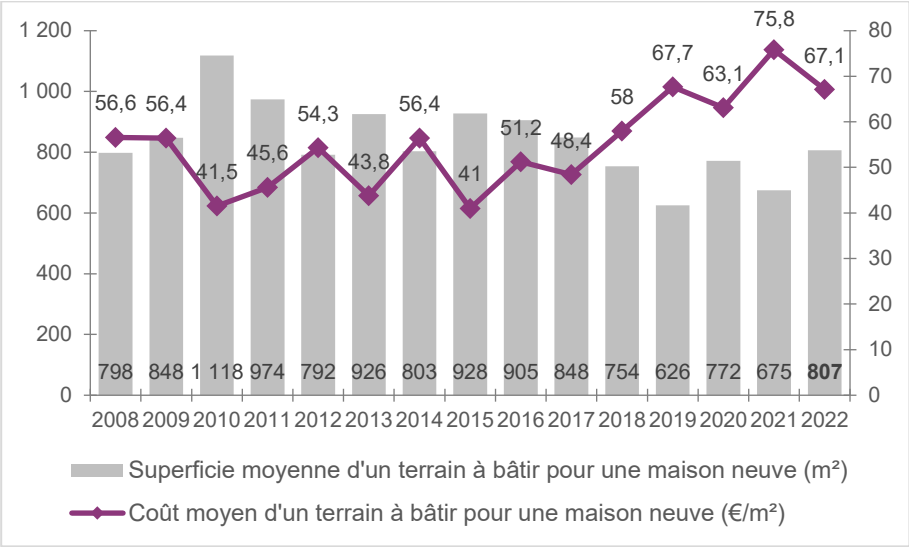
Après une période 2014-2016 très creuse, le nombre de lots vendus dans le territoire d'ALS semble repartir à la hausse, avec 62 ventes en 2017. Parallèlement, le nombre de lots disponibles sur le territoire s'accroît également, atteignant 137 unités au 1er janvier 2018.

Evolution du nombre de lots à bâtir et du stock disponible



Source : DDT du Maine-et-Loire, Observatoire des disponibilités foncières du Maine-et-Loire au 1er janvier 2018.
Cette donnée n'est plus actualisable, la DDT ayant mis fin à son observation.

Evolution du coût moyen du terrain par m² pour les constructions neuves individuelles et de la superficie moyenne des terrains achetés sur ALS



Source : DREAL Pays de la Loire, indicateurs territoriaux, Enquête des prix des terrains à bâtir (EPTB).

En 2022, le prix moyen d'un terrain à bâtir pour une maison neuve s'élève à 67 € par m² sur ALS, la surface moyenne de celui-ci est de 807 m². Ce prix moyen est 41% inférieur à celui observé au niveau départemental et la surface moyenne est 13% supérieure à celle de la moyenne du Maine-et Loire.

Depuis 2017, on observe une baisse de la surface des terrains à bâtir (-155 m² entre les périodes 2008-2016 et 2017-2022) alors que le prix augmente (en moyenne +16 € /m² entre les deux mêmes périodes), tendance que l'on retrouve au niveau départemental. La baisse des surfaces des terrains à bâtir s'explique par l'impact des documents d'urbanisme sur les opérations résidentielles (notamment avec des objectifs de densité plus importante qu'auparavant) et par la hausse des prix du foncier aménagé (le montant total d'une parcelle est maintenu par l'achat d'une parcelle plus petite).

D- Un marché immobilier de seconde main très actif

Baisse du nombre de transactions et du prix médian des maisons entre 2022 et 2023

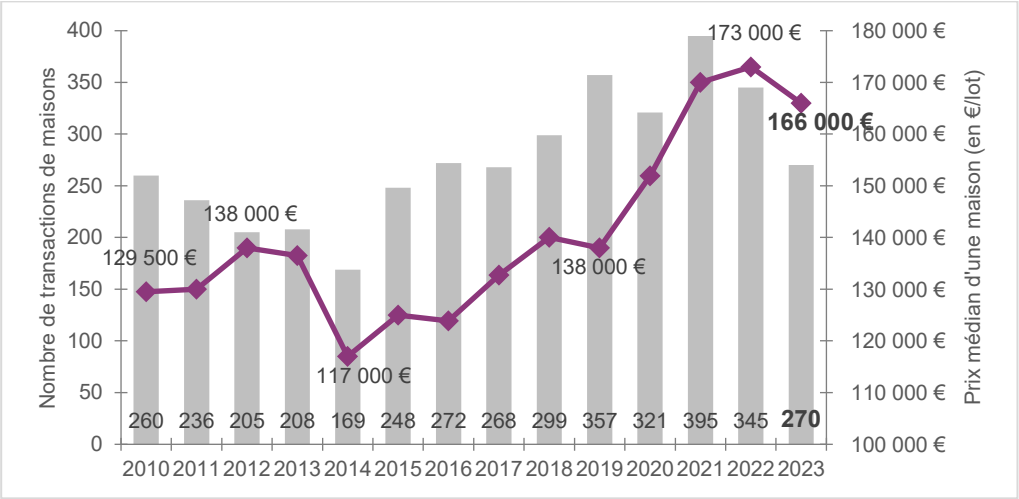
Le nombre de transactions de maisons sur le marché de seconde main augmente entre les périodes 2010-2016 et 2017-2023 (en moyenne 228 contre 322 transactions par an). Cette tendance s'observe aussi à l'échelle du Maine-et-Loire (en moyenne 5 271 contre 7 277 transactions par an entre les deux périodes).

Depuis 2021 (record sur la période 2010-2023), le nombre de mutations sur ALS fléchit (-32% entre 2021 et 2023), tendance que l'on constate aussi à l'échelle départementale (-25%). Fin 2023, le nombre de transactions de maisons de seconde main sur ALS s'élève à 270, représentant 4% du volume départemental.

Parallèlement à cette hausse des cessions entre les deux périodes, Anjou Loir-et-Sarthe enregistre une progression de 4% par an du prix médian des maisons entre 2014 et 2022.

Ce prix médian a légèrement fléchi entre 2022 et 2023 (-4% contre -2% pour le Maine-et-Loire), en raison du ralentissement de l'activité immobilière (hausse du taux d'emprunt immobilier, conditions plus endurcies d'accès au prêt bancaire etc.). Il s'établit ainsi à 166 000 € par lot en 2023, soit 19% inférieur au prix médian calculé à l'échelle départementale.

Evolution du nombre de transactions et du prix médian des maisons dans le marché immobilier de seconde main d'Anjou Loir-et-Sarthe (en nombre et en € par lot)



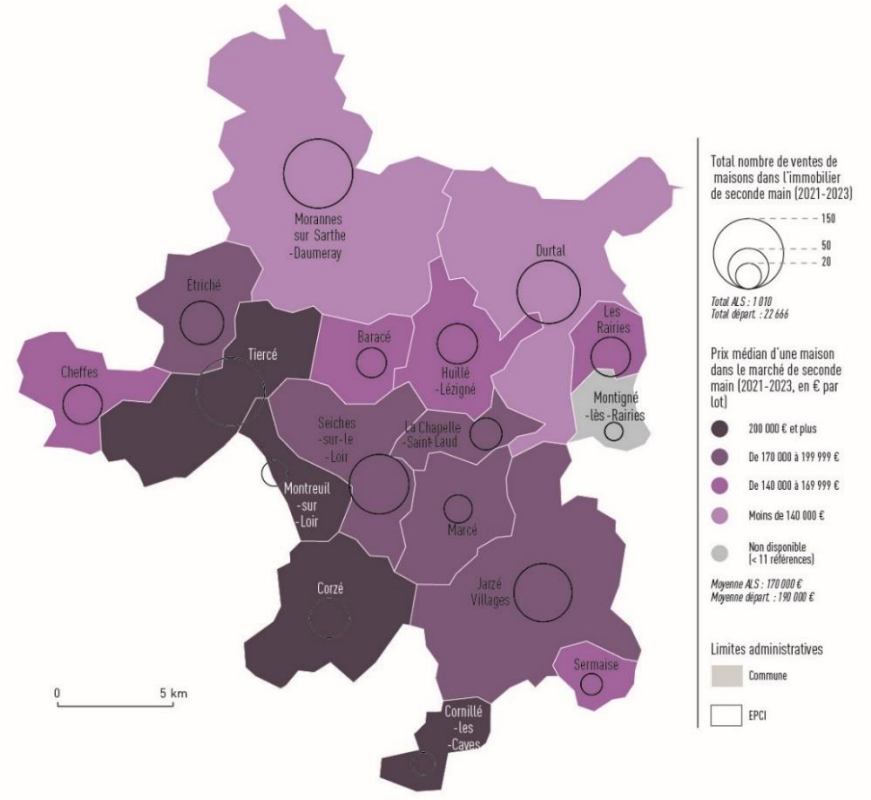
Source : CEREMA, DV3F, extraction des données immobilières au 03/10/2023.

Un prix médian plus élevé dans les communes plus proches de l'agglomération angevine

Sur la période 2021-2023, le prix médian d'une maison dans l'ancien sur ALS s'élève à 170 000 € par lot.

Le prix médian d'une maison diffère d'une commune à l'autre, en fonction de l'éloignement par rapport à l'agglomération angevine. Les transactions dans les communes situées au nord-est d'ALS présentent un prix médian de 140 000 € par lot sur la période 2021-2023, tandis que celles réalisées en périphérie de l'agglomération angevine enregistrent un prix parfois supérieur à 200 000 € par lot.

Prix moyen et nombre de transactions des maisons par commune sur la période 2020-2023 (en € par lot)



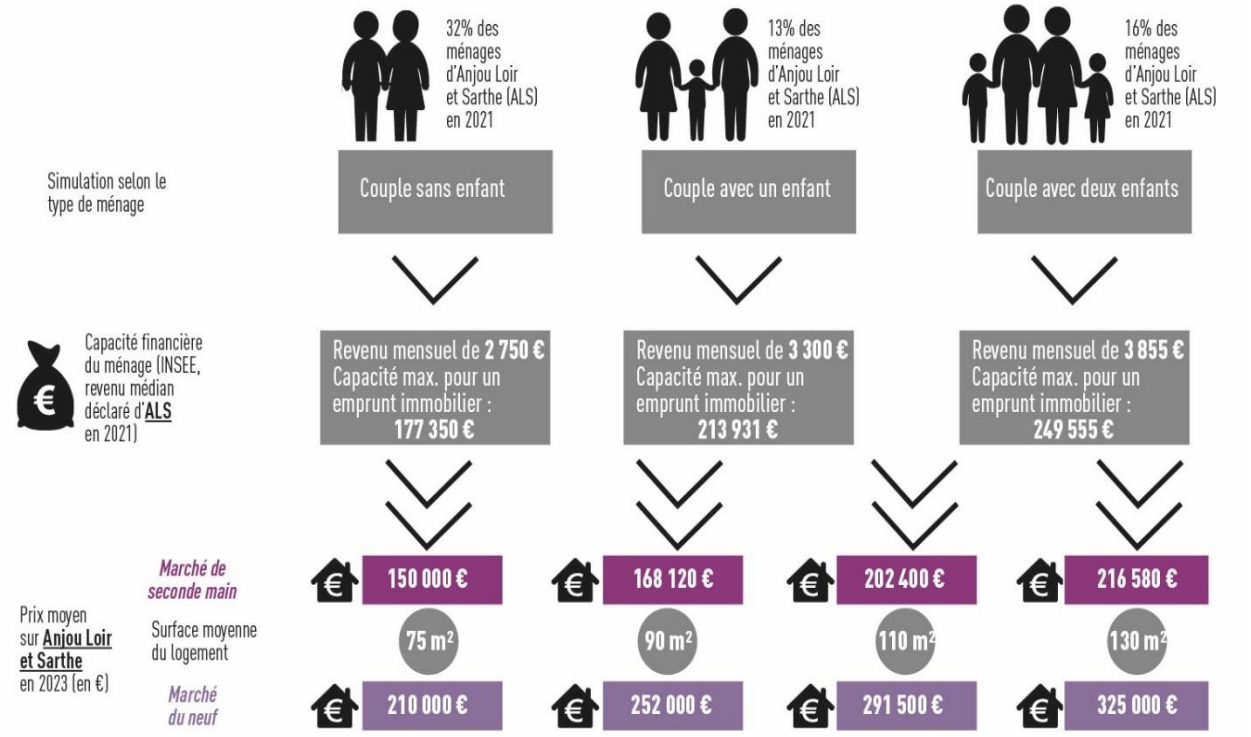
Source : CEREMA, DV3F, extraction des données immobilières au 03/10/2023.

E- Les ménages d'ALS en difficulté pour acquérir une maison neuve

Il faut rester prudent sur l'interprétation des simulations, car elles ne concernent pas à tous les ménages du territoire et les prix affichés sont une moyenne, donc très différents d'un bien à l'autre et aussi selon sa localisation.

Le revenu médian des ménages avec au sans un enfant est en décorrélation avec le prix moyen du marché de la maison neuve. Ces ménages peuvent en revanche accéder à une maison par le biais de l'immobilier de seconde main.

Budget d'acquisition des ménages résidant sur Anjou Loir et Sarthe (simulations sans apport personnel ni aides publiques)



Calculs réalisés à partir des donnés sur le revenu médian déclaré, INSEE, Filosofi 2021.
Simulation réalisée avec un taux effectif global au 01/09/2022 : 4,15% sur 25 ans et un taux d'endettement de 30%
Sources : CEREMA, prix moyen d'une maison dans l'ancien et DREAL Pays de la Loire, EPTB.

SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse	Enjeux
• Un ralentissement de la production de logements depuis 2008	• Diversifier l'offre de nouveaux logements afin de répondre à l'ensemble des besoins
• Une production neuve essentiellement tournée vers la maison individuelle y compris pour les primo accédants	• Accompagner la production neuve de logements dans sa localisation et sa typologie
• Baisse de la surface des terrains à bâtir et hausse du prix moyen	
• Le marché de seconde main reste plus actif que la production et la baisse des prix constitue un levier d'attractivité	
• Les ménages d'ALS peuvent avoir des difficultés pour acheter une maison neuve	

L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

A- Besoins dominants des personnes âgées pour le maintien à domicile

Le renforcement du poids des 75 ans et plus à partir de 2025-2030

Le vieillissement de la population est une réalité dans le territoire de la CCALS, comme à l'échelle nationale. Localement ce phénomène devrait prendre de l'ampleur à partir de 2025-2030 avec l'augmentation du nombre de personnes âgées 75 ans et plus, plus concernées par la perte d'autonomie.

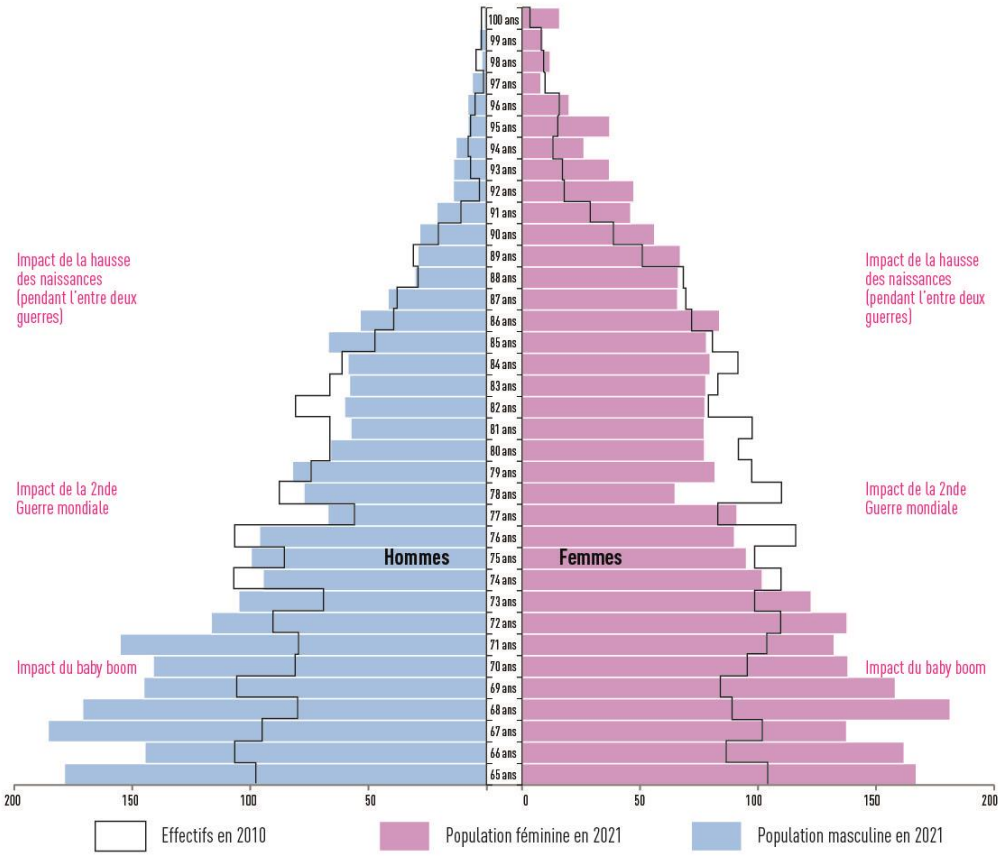
En 2021, les caractéristiques démographiques mettent en évidence des situations diverses, avec une majorité de ménages de 60 ans et plus, composés de couples (63%) ou personne seule (27%) à l'échelle du territoire de la CCALS.

Par ailleurs, même si les revenus des seniors restent supérieurs à la moyenne, les revenus des 75 ans et plus sont plus modestes (veuvage, pension de réversion).

Selon des projections démographiques approchées (cf. Partie B- Une population jeune mais qui enregistre les premiers effets du vieillissement de la génération du « baby-boom »), la part des 65 ans et plus passerait de 19% de la population du territoire en 2021 à 23% en 2035.

Cette perspective conduit à anticiper les solutions de logement à la fois pour les seniors (à partir de 65 ans) d'une part et le 4e âge d'autre part (« personne âgée » entrée dans la dépendance généralement à partir de 75 ans).

Evolution 2010-2021 de la pyramide des âges (65 ans et plus) sur le territoire d'Anjou Loir et Sarthe



Source : INSEE RP 2010-2021, fichiers détaillés (exploitation principale).

Dans leur choix résidentiel, les personnes souhaitent majoritairement rester à leur domicile en y apportant des adaptations. Certains font le choix de déménager dans un nouveau logement plus adapté en centralité et à proximité des services et des commerces. La dépendance ou l'isolement des personnes âgées sont des facteurs déterminants de leurs choix résidentiels, pouvant les conduire à intégrer des habitats partagés, résidences services ou EHPAD pour trouver sécurité et/ou soins.

Le maintien à domicile, un souhait majoritaire, une réponse à amplifier et organiser

Le maintien à domicile est l'objet de toutes les réflexions, avec une nécessaire amplification des réponses individualisées.

Cette aspiration se vérifie avec la hausse des bénéficiaires d'aides de l'Anah dans le territoire d'Anjou Loir-et-Sarthe, portée principalement par les actions du programme « Habiter mieux », passant de 29 à 39 dossiers en moyenne par an entre les périodes 2011-2016 et 2017-2023.

Le Département s'est engagé dans la définition d'une stratégie de prévention de la perte d'autonomie à domicile. La construction d'un schéma départemental de l'autonomie a débuté en avril 2022 avec la participation des acteurs de l'autonomie comme l'ARS, la MSA et la CARSAT.

Le schéma autonomie 2023-2027 porte 6 axes stratégiques qui sont :

- Promouvoir l'attractivité et changer l'image des métiers de l'aide et de l'accompagnement
- Faciliter l'accès à l'information et aux droits en rendant plus lisible et plus compréhensible l'information délivrée
- Simplifier la gouvernance et améliorer la coordination et la lisibilité du secteur en renforçant le Département dans son rôle d'interlocuteur et de coordination
- Renforcer la prévention et le maintien des capacités des personnes pour favoriser leur autonomie, offrir des solutions de répit aux aidants et lutter contre l'isolement
- **Transformer l'offre d'accompagnement avec un focus sur la problématique du logement, que ce soit l'adaptation du logement pour le maintien à domicile, le passage à la vie en établissement ou le choix des nouveaux types d'habitats dits intermédiaires**
- Participer à une société plus inclusive en replaçant les problématiques des personnes âgées et des personnes handicapées dans toutes les politiques publiques départementales comme la culture et le sport

La question de l'habitat partagé moins onéreux, bien qu'amorcé, n'a pour l'instant pas été concrétisé dans le territoire. Des souhaits sont exprimés par les bénéficiaires, ainsi que les structures relais d'accompagnement des seniors.

Des projets, essentiellement, d'initiative communale sont en cours à :

- Seiches-sur-le-Loir : 20 logements en béguinage (Société Foncière Esprit Béguinage) ;
- Huillé-Lézigné : 4 logements séniors (Maine-et-Loire Habitat) ;
- Corzé : logements et services adaptés (Maine-et-Loire habitat) ;
- ou encore Morannes-sur-Sarthe.

« *Nous n'en sommes encore qu'aux prémices, mais l'idée avance bien ; celle de construire un habitat partagé et proposer une nouvelle offre d'habitat pour les seniors.* », Sourires Part'âgés.

« *Les opérations seniors en centre bourg nécessitent un accompagnement financier de la part des communes voire de l'intercommunalité »*, Henri Lebrun, Président de la CCALS.

En complément, la CCALS et les acteurs du territoire proposent différents services pour faciliter le maintien à domicile :

- services à la personne assurés par l'ADMR, ainsi que des structures associatives et privées ;
- portage de repas (préparation par des restaurant, résidence autonomie et structures privées) ;
- transport solidaire sur l'ensemble du territoire ;
- téléassistance, dispositif géré par la CCALS, dont le recours a fortement augmenté depuis 2020.

La résidence autonomie[18], alternative entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement

Une seule résidence autonomie existe en tant que telle à Tiercé. Avec ses 65 appartements (70 places), cette résidence a fait l'objet d'une rénovation lourde et d'aménagements de confort pour les résidents (création de 2 logements d'hôtes, chemins lumineux,…).

En complément, les bailleurs sociaux gèrent un certain nombre de programmes de logements assimilés résidence autonomie ou de logements individuels accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite (et donc aux seniors).

Ces logements se répartissent dans les principaux pôles (hormis à Seiches-sur-le-Loir), ainsi que dans les communes de la moitié Sud du territoire.

La commune de Durtal est la plus dotée avec une résidence de 24 logements sociaux (dont 20 T1 de 35 m^2 et 4 T2 de 50 m^2) et 13 pavillons T3 « Vivre son Âge » sur le même site, bénéficiant de tous les services de la résidence voisine Axilette.

Les communes de Tiercé, Corzé et Etriché proposent, chacune, une vingtaine de logements adaptés pour les seniors.

L'un des derniers projets date de 2019 à Jarzé-Villages, où 7 logements ont été créés à proximité immédiate de l'EHPAD.

Répartition des logements fléchés pour les seniors

Commune	Nombre de logements locatifs adaptés aux seniors	Résidence autonomie
Durtal	36	
Tiercé	31	65
Corzé	20	
Etriché	18	
Cornillé-les-Caves	7	
Morannes-sur-Sarthe-Daumeray	7	
Jarzé-villages	7	
Marcé	5	
Huillé-Lézigné	5	
Sermaise	5	
Total général	**141**	**65**

Source : RPLS2023, PMR (accessible et adapté aux personnes à mobilité réduite)

Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes[19]

Pour les personnes âgées en perte d'autonomie, le territoire dispose de 5 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) totalisant 413 places.

Le taux d'équipement en EHPAD (nombre de places pour 1 000 personnes de +75 ans) est satisfaisant (dans la moyenne départementale) avec un taux de 16%, contre 14‰ en 2015.

Liste des EHPAD présents dans le territoire intercommunal

			Hébergement	Hébergement temporaire	PASA	TOTAL
Résidence L'Argance/Au Fil du Loir	Durtal	EHPAD, public	60			60
EHPAD Saint-Anne	Tiercé	EHPAD, associatif privé	78		14	92
EHPAD résidence Les bords de Sarthe	Morannes	EHPAD, public	90	2	12	104
EHPAD Saint-Joseph	Jarzé-Villages	EHPAD, associatif privé	82			82
EHPAD résidence Hélianthème	Seiches-sur-le-Loir	EHPAD, public	75			75
TOTAL			385	2	26	**413**

Source : Finess 2020

PASA : Pôle d'activités et de soins adaptés

[18] Les résidences autonomie (ex logements-foyers) sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs

[19] Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), anciennement dénommés maisons de retraite, sont des structures médicalisées qui accueillent des personnes âgées dépendantes

Aucun EHPAD ne relève du secteur privé lucratif, aussi, les coûts de ces structures sont relativement modérés ; ce qui est un élément essentiel compte tenu du niveau de ressources des habitants.

Tiercé compte un accueil de jour, d'une capacité de 14 personnes maximum pour des résidents avec des troubles modérés du comportement. Les personnes peuvent être accueillies tous les jours, un jour sur deux, ou de façon occasionnelle (personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer ou d'une maladie apparentée et aux personnes âgées en perte d'autonomie physique).

Les demandes des seniors se portent désormais vers le maintien à domicile via l'adaptation des logements et des solutions alternatives de logements avec services ou non.

L'enjeu habitat pour les collectivités soucieuses de proposer des opérations seniors en centre bourg est de se doter d'une ingénierie efficace et adaptée pour maitriser le foncier.

Un second enjeu concerne l'accompagnement des seniors.

B- L'hébergement des adultes handicapés, des situations et des besoins très divers

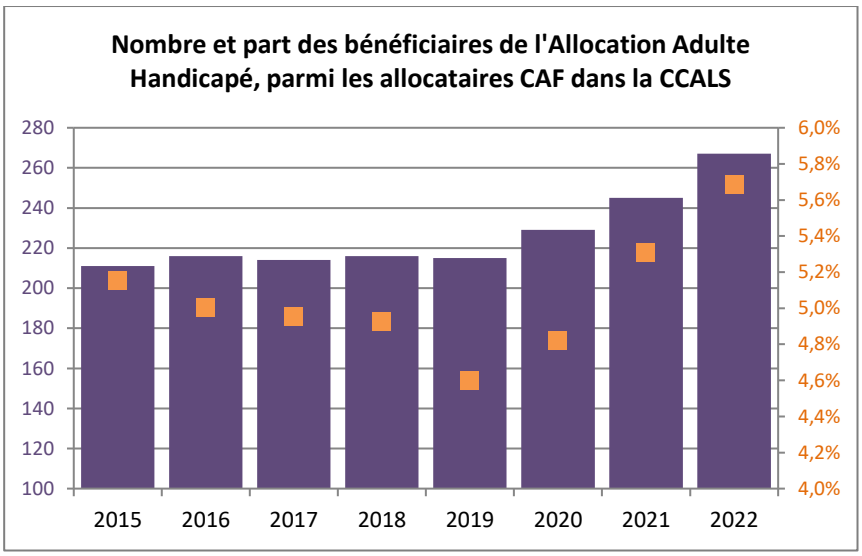
Les besoins en logements pour ce public sont difficiles à estimer, car ils concernent des situations très diverses : aggravation du handicap, apparition d'une maladie chronique, vieillissement des personnes accueillies, enfants ou adultes avec des troubles autistiques, ...

Vivre avec un handicap chez soi

Fin 2022, 267 personnes du territoire étaient bénéficiaires d'une Allocation adulte handicapé (AAH), représentant 5,7% des allocataires CAF de la CCALS, contre 6,9% des allocataires CAF à l'échelle départementale.

Le nombre d'allocataires, relativement stable entre 2015 et 2019, progresse chaque année depuis 2020. Leur part dans l'ensemble des allocataires CAF est en nette progression en 2021 et 2022.

Les bénéficiaires de l'AAH de 60 ans et plus sont sur-représentés par rapport au département (20,9% contre 15,7% en 2019 et 20,2% contre 16,8% en 2022).



Source : Données CAF49 au 31.12.2022

Par ailleurs, peu de personnes vivent de l'allocation dédiée aux personnes travaillant en ESAT, du fait de l'absence de type de structure sur le territoire (6,4% pour la CC ALS fin 2022 contre 12,5% à l'échelle du département). Les plus proches se situent dans l'agglomération angevine, et dans les CC voisines Vallées du Haut-Anjou et Baugeois Vallée.

Vivre avec un handicap en établissement

Le territoire dispose de deux établissements d'accueil non médicalisé pour personnes handicapées.

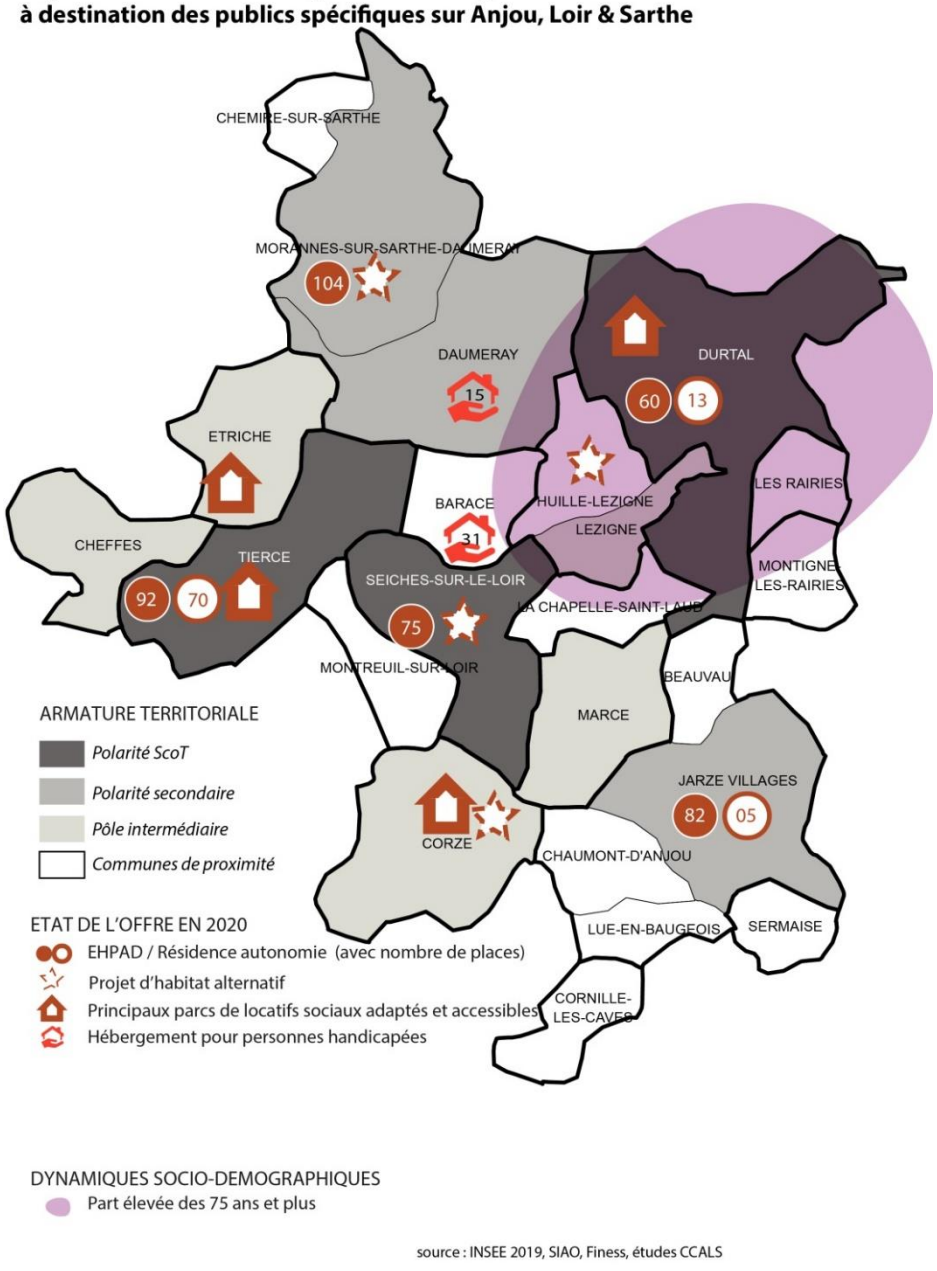
- Le foyer de vie « Maison Lino Ventura » à Baracé possède une capacité d'accueil de 31 personnes, dont 27 accueils permanents, 7 en accueil de jour et 2 en accueil temporaire, dédiés à la fois aux enfants et aux adultes. Cette offre représente 1,2 places pour mille habitants (contre 10 places environ pour mille habitants à l'échelle régionale).
- La résidence sociale Le Chenet à Daumeray (association La Cité des Cloches) propose 15 studios (dont 13 pour l'accueil permanent et 2 pour l'accueil temporaire), à destination principalement de personnes rencontrant des handicaps psychiques.

  Les demandes de « placement » sont très régulières, émanant principalement du CHU et du Cesame (centre de santé mentale angevin), mais la structure peine à faire face du fait d'un accueil de plus en plus durable des publics accueillis (alors qu'il s'agit d'un lieu de passage) et de leur vieillissement (public de 45 à 70 ans).

  Malgré des travaux en 2015 (réaménagement des logements + création de 7 studios), des besoins de studios supplémentaires sont exprimés, avec un risque exprimé de perdre « l'esprit familial » de la structure si était opérée une nouvelle augmentation de ses capacités.

En parallèle des nouvelles possibilités de développement de l'habitat inclusif, la nouvelle aide à la vie partagée (AVP) devrait permettre de mieux prendre en compte la diversité des aspirations des personnes et de leurs familles, pour leur permettre d'évoluer dans un parcours « à la carte » en milieu ordinaire/structure et en favorisant des dispositifs souples et modulaires pour mieux répondre à la diversité des besoins.

Répartition de l'offre de logements/hébergements à destination des publics spécifiques sur Anjou, Loir & Sarthe



source : INSEE 2019, SIAO, Finess, études CCALS

C- Les populations en situation de précarité

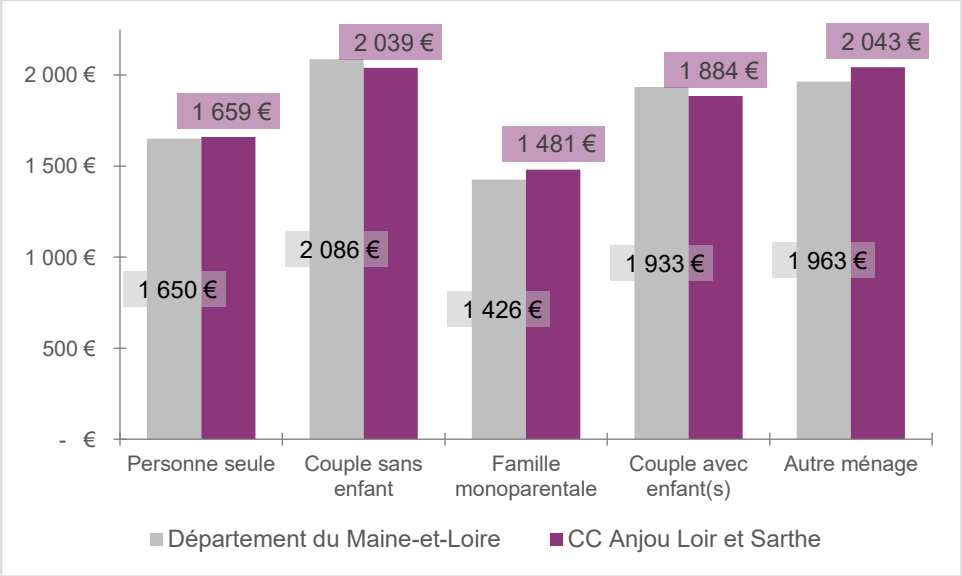
D'après le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Maine-et-Loire (PDHH), le territoire de la CCALS présente une faible demande d'hébergement et de logements accompagnés, mais une offre existante qui pourrait être améliorée.

Les publics concernés

Familles monoparentales

Les familles monoparentales ont des revenus très modestes. Leur revenu médian disponible est faible en comparaison des autres ménages (1 481 € contre 1 867 € en 2021), constat identique à l'échelle départementale.
Néanmoins, leur représentation reste modérée, 6,1% des ménages du territoire en 2021, soit 706 familles monoparentales.

Revenu médian disponible selon le type de ménage en 2021 (en € par mois et par unité de consommation)



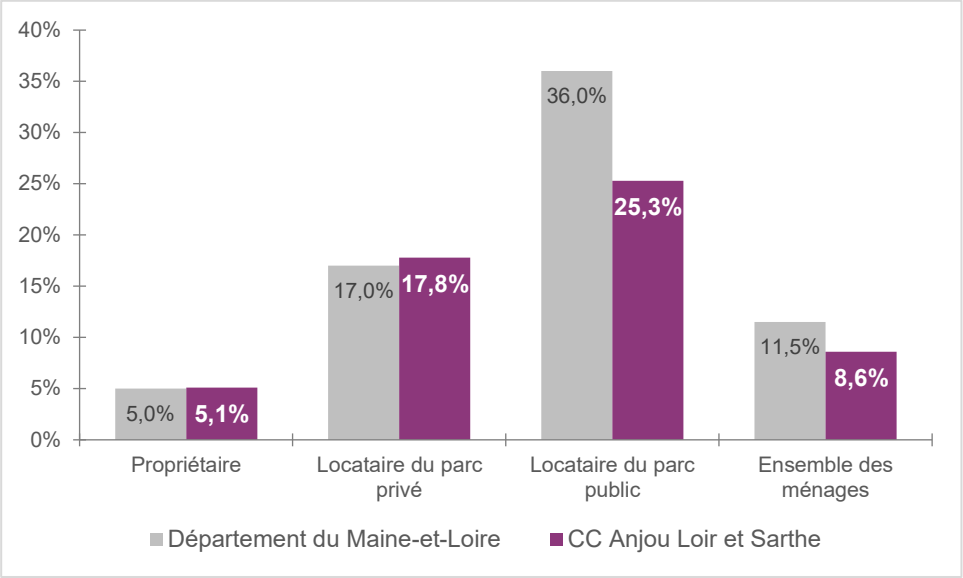
Source : INSEE, Filosofi, revenu médian disponible en 2021.

Au 31.12.2022, on compte 338 familles monoparentales allocataires de la CAF, représentant 7,2% des allocataires CAF de la CC ALS (8,1% pour le département). La part des familles monoparentales parmi les allocataires est en réduction depuis 2019 (7,9% pour la CC ALS et 8,8% pour le département)

Personnes vivant sous le seuil de pauvreté

Sans surprise, la part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté (défini par l'INSEE) est prépondérante parmi les locataires, notamment ceux qui vivent dans le parc social. Néanmoins, leur part est plus faible que la moyenne départementale.

Part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté selon leur statut d'occupation en 2021 (en %)



Source : INSEE, Filosofi 2021, part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté (60% du revenu médian de la France métropolitaine) soit 1 063 €/mois et par unité de consommation en 2021

Au 31.12.2022, 1 863 ménages d'ALS bénéficient d'un complément de revenu versé par la CAF (+169 par rapport à fin 2019, soit +10% contre +5,2% pour le département) :

- 1 588 de la prime d'activité (PA) ;
- 88 d'un cumul de la PA et du Revenu de solidarité active (RSA) ;
- 187 du seul RSA. Le niveau de vie d'une personne au RSA se situe très en dessous du seuil de pauvreté.

Les dispositifs d'accès aux logements pour les ménages en situation de précarité

Fonds Solidarité Logement (FSL)

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) est un dispositif central de la mise en œuvre de la politique logement des Départements et constitue une des actions principales du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Il vise à soutenir les ménages les plus vulnérables à accéder ou à se maintenir durablement dans le logement à travers des aides financiers et/ou un accompagnement social dédié à la thématique logement.

Sur l'année 2023, 72 ménages du territoire de la Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe ont bénéficié d'une aide financière sur un total départemental de 3 267 ménages aidés (soit 2,2 % des ménages secourus sur le département, pour 3% de la population).

Le montant total alloué à ces ménages est proche de 40 000 € soit une augmentation de plus de 40 % depuis 2021 principalement liée à une forte hausse du montant accordé pour enrayer une dette de loyer (+ 82 % soit 11 607 €) et/ou un impayé d'énergie (+ 96 % soit 14 698 €). Si les montants accordés pour se maintenir dans le logement ont bondi, le nombre de bénéficiaires reste relativement stable (+ 15 ménages bénéficiaires entre 2021 et 2023).

Concernant les aides pour accéder au logement (dépôt de garantie et 1er mois de loyer), le nombre de ménages (22 en 2023) ainsi que le montant alloué (10 603 €) restent identiques aux années passées.

Enfin, depuis plusieurs années, une 20 aine de ménages du territoire est accompagnée par un travailleur social, qui se déplace au domicile, afin de travailler à l'appropriation d'un logement, à l'apprentissage des droits et devoirs d'un locataire ou bien à ses capacités à habiter.

Allocations logement

Plusieurs aides versées par la CAF permettent aux ménages de se loger en réduisant leur taux d'effort : l'Aide Personnalisée au Logement (APL), l'Allocation au Logement à caractère Social (ALS) et l'Allocation au Logement à caractère Familial (ALF).

Pour la CC ALS, ces aides concernent 1 088 allocataires au 31.12.2022 (contre 1 388 au 31.12.2019), qui habitent principalement en locatif, dont 573 dans le parc locatif HLM et 541 en locatif privé. Un peu plus d'une centaine sont en foyer (résidence autonomie, EHPAD, foyer adapté) et près de 200 sont accédants à la propriété.

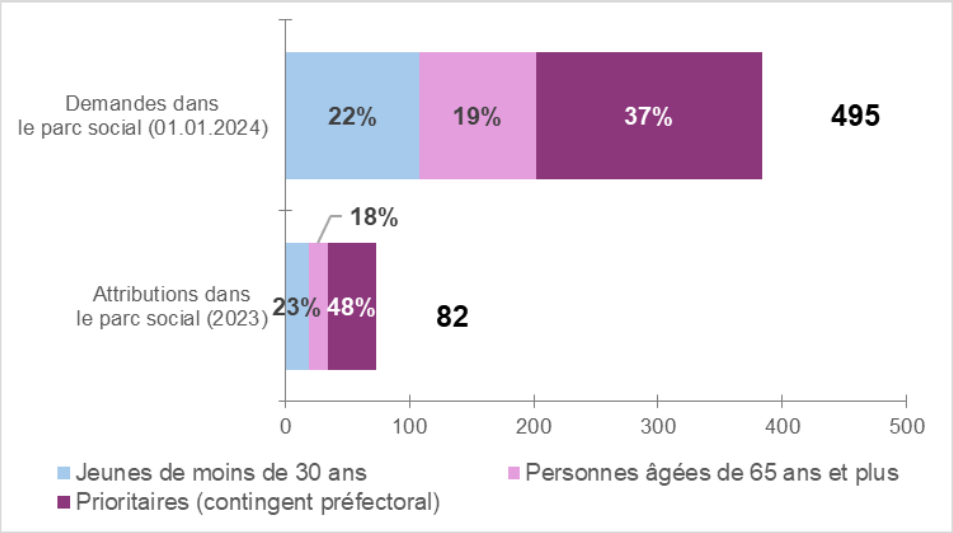
NB : Depuis le 1er janvier 2020, l'APL accession a été supprimée pour les nouveaux propriétaires.

Publics précaires dans le parc locatif social

L'analyse de la demande locative sociale et des attributions en direction des publics précaires (jeunes de moins de 30 ans, personnes âgées de 65 ans et plus, public prioritaire au sens du Contingent préfectoral) reste plutôt modérée, avec 338 demandes au 1er janvier 2020.

Pour une vision globale de demandes et des attributions, cf. partie G- Une évolution de la demande illustrant un marché locatif social détendu.

Comparaison entre la demande locative sociale et les attributions, dans le parc public d'Anjou Loir-et-Sarthe



Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire, demandes et attributions.

Les jeunes de moins de 30 ans constituent le public le plus demandeur en locatif social, avec une certaine précarité. Ceux-ci représentent 73 ménages (soit 22% de la demande).

Ils sont majoritairement hébergés (famille, amis ou tiers), vivent seuls ou en couple, sont actifs (en CDI ou CDD), avec des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS. Ils souhaitent un T2 voire plus. Ces publics sont privilégiés pour les attributions avec 26 attributions en 2019 soit 33% des attributions.

Les demandes émanant des publics prioritaires (39 ménages, 11% de la demande) concernent particulièrement des familles monoparentales et personnes seules avec/sans emploi, dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS. Leur préférence va pour des T3 voire T4. En 2019, le parc locatif de la CCALS a accueilli 13 ménages répondant aux critères du public prioritaire défini dans le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), soit 16% des attributions.

Les personnes âgées de 65 ans et plus (53 ménages, 16% de la demande) sollicitent davantage une mutation au sein du parc public. Leurs ressources sont plus élevées (par rapport aux jeunes), mais restent inférieures à 60% des plafonds PLUS. Elles recherchent des petits logements T3 voire T2. Leurs demandes sont moins satisfaites, avec seulement 3 attributions en 2019.

Accompagnement des accédants à la propriété en difficulté (AAD)

On constate également une fragilité de certains propriétaires, ayant des difficultés conjoncturelles de paiement de l'échéance de prêt immobilier (revenus inférieurs au plafond de ressources du Prêt à Taux Zéro). Tous les accédants du Maine et Loire en difficulté pour le remboursement de leur crédit immobilier, peuvent bénéficier d'un accompagnement par une équipe de l'ADIL composée d'un travailleur social et d'un juriste (Règlement intérieur FSL article 5, *annexe* 1).

Le nombre d'accédants à la propriété en difficulté accompagnés par l'Adil entre 2020 et 2023 se limite à 2 soit moins de 1 par an pour une moyenne de 45 par an à l'échelle du Maine-et-Loire.

Rappel des critères d'éligibilité au dispositif « Accompagnement des accédants à la propriété en difficulté » :

- *ne pas dépasser les plafonds de ressources PTZ (annexe 3)*
- *avoir un arriéré sur son crédit immobilier d'au moins deux mensualités nettes d'aide au logement ou une mensualité brute ou avoir un découvert bancaire d'un montant équivalent.*
- *ne pas avoir moins de 50 % de la valeur actuelle du bien à rembourser*
- *être en difficulté en raison d'un ou de plusieurs évènements conjoncturels.*
- *avoir la capacité de poursuivre son parcours d'accession.*

Les hébergements d'urgence et les logements en insertion

Le nombre de demandes d'urgence et d'insertion énoncé ci-dessous comprend uniquement les demandes enregistrées par le SIAO. Il ne reflète pas l'ensemble des demandes qui auraient pu être formulées notamment celles effectuées directement auprès des accueils ruraux qui constitue l'offre d'hébergement d'urgence sur ce territoire.

La demande d'hébergement d'insertion et de logement accompagné est très faible et ne reflète probablement pas les besoins.

La demande et l'offre d'hébergement d'urgence

Le logement d'urgence est proposé par une structure d'hébergement permettant une mise à l'abri immédiate et offrant des prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale et une orientation vers un professionnel ou une structure susceptible d'apporter à la personne l'aide …

Sur ALS, 4 places en accueil rural sont mises en place par les mairies. Cet accueil rural a vocation à accueillir des personnes isolées qui ne fréquentent pas ou plus les centres d'hébergement d'urgence pour une durée de 3 jours maximum. Ces accueils sont mis en place en partenariat entre le 115 et le secours catholique (37 sur le département).

La demande d'urgence a légèrement augmenté par rapport à 2019, avec un taux de prise en charge de 45% des demandes qui a baissé (5 demandes abouties en 2019 contre 7 en 2019 pour un taux de prise en charge de 70%).

	Nombre de demandes en 2022 (evol 2019-2022)	Nombre de places d'hébergement d'urgence en janvier 2023 (evol 2020-2023)
Hébergement d'urgence	11 (+1)	4 (-1)
Hébergement d'insertion	3 (-6)	0 (stable)
Logement accompagné		26 (+5)

Source : SIAO49

Nombre de demandes au lieu d'appel en 2022 = 11 demandes auprès du 115.

L’hébergement d’insertion, qui n’est pas présent dans la CC ALS, est destiné aux personnes en grande difficulté sociale nécessitant une aide globale pour leur permettre d’accéder au logement et de retrouver leur autonomie (accompagnement, au titre de l'aide sociale) : CHRS, logement temporaire.

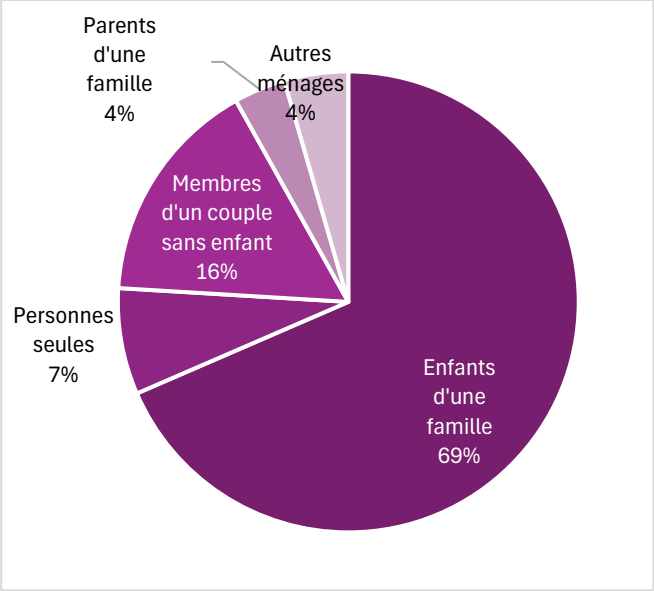
Le logement accompagné regroupe un ensemble de formules et de services destinés à répondre aux besoins de ménages qui ne remplissent pas, temporairement ou durablement, les conditions pour accéder à du logement autonome. La CC ALS compte des logements en pension de famille (7 en 2022), résidence accueil pour des personnes avec un handicap psychique (8), en intermédiation locative et sous-location (4).

Selon les acteurs du territoire, la réalité des besoins est plus importante que ne l’indique le faible nombre de sollicitations auprès du SIAO-115. Mais l’ampleur des besoins pouvant émaner de femmes victimes de violence, de jeunes mis à la rue, … n’est pas visible.

D- Une appréhension difficile des besoins en logements des jeunes, du fait d'un report vers l'agglomération angevine

En 2021, on compte 1 699 jeunes âgés de 18 à 24 ans, représentant 6% de la population d'Anjou, Loir et Sarthe. Parmi ces jeunes, 187 individus environ sont autonomes, soit 11% de la population des 18-24 ans du territoire de la CCALS.

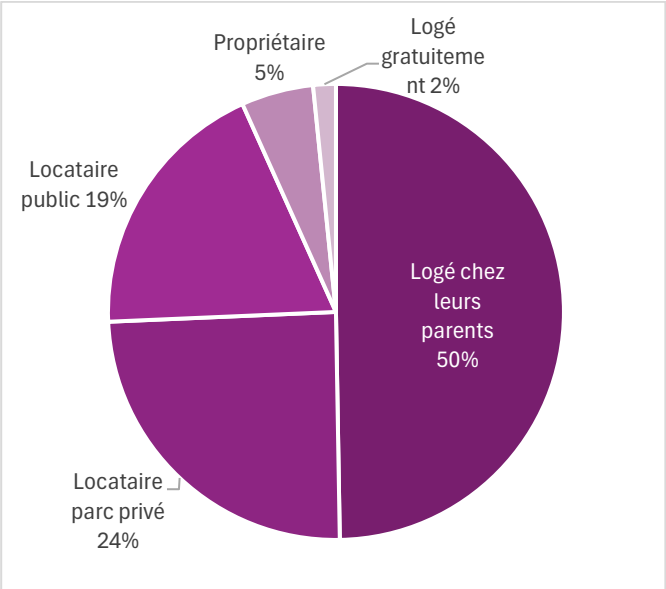
Mode de vie chez les jeunes âgés de 18 à 24 ans sur Anjou Loir-et-Sarthe



Source : INSEE, RP 2020 (Fichier détails individus, Cantons d'Angers 6 et de Tiercé).

La moitié d'entre eux vivent chez leurs parents et 24% sont logés dans le parc privé. Pour ces derniers, le prix des loyers étant plus élevés que dans le parc public (de 3 € le m² minimum plus cher), cela peut entrainer des duifficultés.

Statut d'occupation chez les jeunes âgés de 18 à 24 ans sur Anjou Loir-et-Sarthe



Source : INSEE, RP 2020 (Fichier détails individus, Cantons d'Angers 6 et de Tiercé).

Du point de vue des acteurs, parmi les jeunes en recherche de logement, on trouve des profils divers : demandeurs d'emploi ou jeunes actifs (saisonniers, intérimaires/contrats courts, apprentis,…), jeunes mis à la porte de chez leurs parents, jeunes venant de l'extérieur de la CC.

Les besoins en logement et en hébergement sont faiblement couverts :

- faible offre en petits logements : 184 T1 et 590 T2 sur un total de 11 612 résidences principales en 2021 (moins de 7% des résidences principales) ;
- quelques places chez l'habitant ;
- 2 studios mis à disposition d'apprentis à Tiercé ;
- pour le reste du territoire en particulier de la frange Nord et Est, les communes du territoire renvoient à l'association Logement et Habitat pour tous de Loir en Loire, basée à Baugé (logements intergénérationnels).

Les jeunes se reportent la plupart du temps sur le parc de logements de l'agglomération angevine, ce qui implique pour ceux qui travaillent dans la CC une certaine autonomie en termes de mobilité.

Ainsi, les acteurs locaux (Escale emploi notamment) font état de difficultés pour trouver des apprentis (commerce/artisanat/industrie) provenant de l'extérieur de la commune.

S'agissant des apprentis/saisonniers agricoles, les difficultés sont, a priori, moindres. Localement, d'après l'ADEFA 49 (Association Départementale pour l'Emploi et la Formation en Agriculture), les candidats à un emploi saisonnier sont en hausse entre 2019 et 2020, passant de 28 à 37.

Il est observé, une plus forte disparité des lieux de résidence des candidats, une prédominance de demandeurs d'emploi et de quelques lycéens/étudiants, ainsi que davantage de candidats en voiture et en vélo.

La question du logement et de la mobilité est essentielle pour pérenniser et sécuriser l'emploi saisonnier.

Des logements/camping à la ferme sont parfois proposés, même si de moins en moins d'employeurs proposent un hébergement sur place pour des questions de règlementations. L'ANEFA renvoie également vers les campings, chambres chez l'habitant, associations, logements solidaires[20] s'ils existent. Dans les territoires voisins, quelques solutions alternatives sont proposées telles que la sous-location d'appartements (centre-bourg) par un groupement d'exploitants agricoles ou encore des locations en direct dans les campings (tentes, mobil-homes).

Au vu des besoins importants en saisonniers (notamment pour les pommes) dans des zones rurales, le réseau Saisons en Anjou[21] va prochainement mener un état des lieux sur le secteur Baugeois Vallée. L'objectif est de recenser les besoins en main-d'œuvre saisonnière, de croiser avec les places disponibles dans les campings et d'engager des négociations éventuelles avec les acteurs locaux (employeurs locaux, CCALS et campings) pour prolonger l'ouverture des campings et permettre ainsi à des saisonniers de bénéficier d'un « logement » sur toute la période de la saison de cueillette).[22]

[20] Le logement solidaire est un service de la Maison de Services au Public (MSAP) qui met en relation les stagiaires, intérimaires, apprentis, jeunes ayant un 1er emploi qui recherchent une chambre chez l'habitant contre un loyer modéré pour une durée limitée.

[21] Le Réseau Saisons en Anjou rassemble des acteurs de l'emploi, de la formation, de l'insertion, des représentants employeurs set salariés.

[22] Sur la CC Val de Loire, le même état des lieux était prévu pour la saison des vendanges avec un complément sur le logement solidaire pour la période hivernale correspondant à la période de taille de la vigne.

E- Les gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2023[23] a défini des enjeux à la fois d'amélioration/fonctionnement de l'accueil des groupes de passage et de besoins éventuels en termes d'habitat adapté des voyageurs sur le territoire.
La CCALS a précisé les besoins du territoire en menant en 2019 un diagnostic territorial concernant l'accueil de familles issues de la communauté des gens du voyage.

Aires d'accueil

A ce jour, la CC Anjou Loir et Sarthe est le seul EPCI de Maine-et-Loire ne disposant pas d'aire d'accueil. L'offre est composée de plusieurs aires de petits passages pouvant accueillir jusqu'à 32 résidences mobiles :

- 2 aires à Morannes-sur-Sarthe/Daumeray : 13 places caravanes à Morannes et 7 places caravanes à Daumeray
- 1 aire de petit passage à Durtal
- 1 aire de petit passage à Jarzé (3 places)
- 1 aire de petit passage à Cheffes (3 places)

La fermeture récente de l'aire de Durtal et l'occupation très régulière par une famille de l'aire de Morannes-sur-Sarthe réduisent encore les capacités d'accueil du territoire en termes de passages. L'absence d'aire d'accueil sur le territoire est l'un des motifs avancés par les voyageurs pour expliquer les stationnements spontanés. Des stationnements de groupes de caravanes ou la présence de familles sédentarisées sont signalés à Durtal, Tiercé, Etriché, Cheffes, Jarzé, Corzé, Cornillé-les-Caves, Chemiré-sur-Sarthe, la Chapelle-Saint-Laud et Seiches-sur-le-Loir et Lézigné.

Globalement, les passages sont liés principalement à quelques groupes familiaux, avec une fréquence des passages limitée. Ces passages sont liés au maillage routier principal et secondaire, mais aussi aux pratiques des groupes. 3 secteurs sont distingués : Ouest Tiercé – Etriché, Nord-Est / Durtal / Jarzé et Nord-Ouest / Morannes.

Sédentarisation des familles

En 2019 un certain nombre de familles étaient sédentarisées depuis de nombreuses années dans plusieurs communes, sans que l'on ne connaisse précisément aujourd'hui la localisation des familles ancrées.

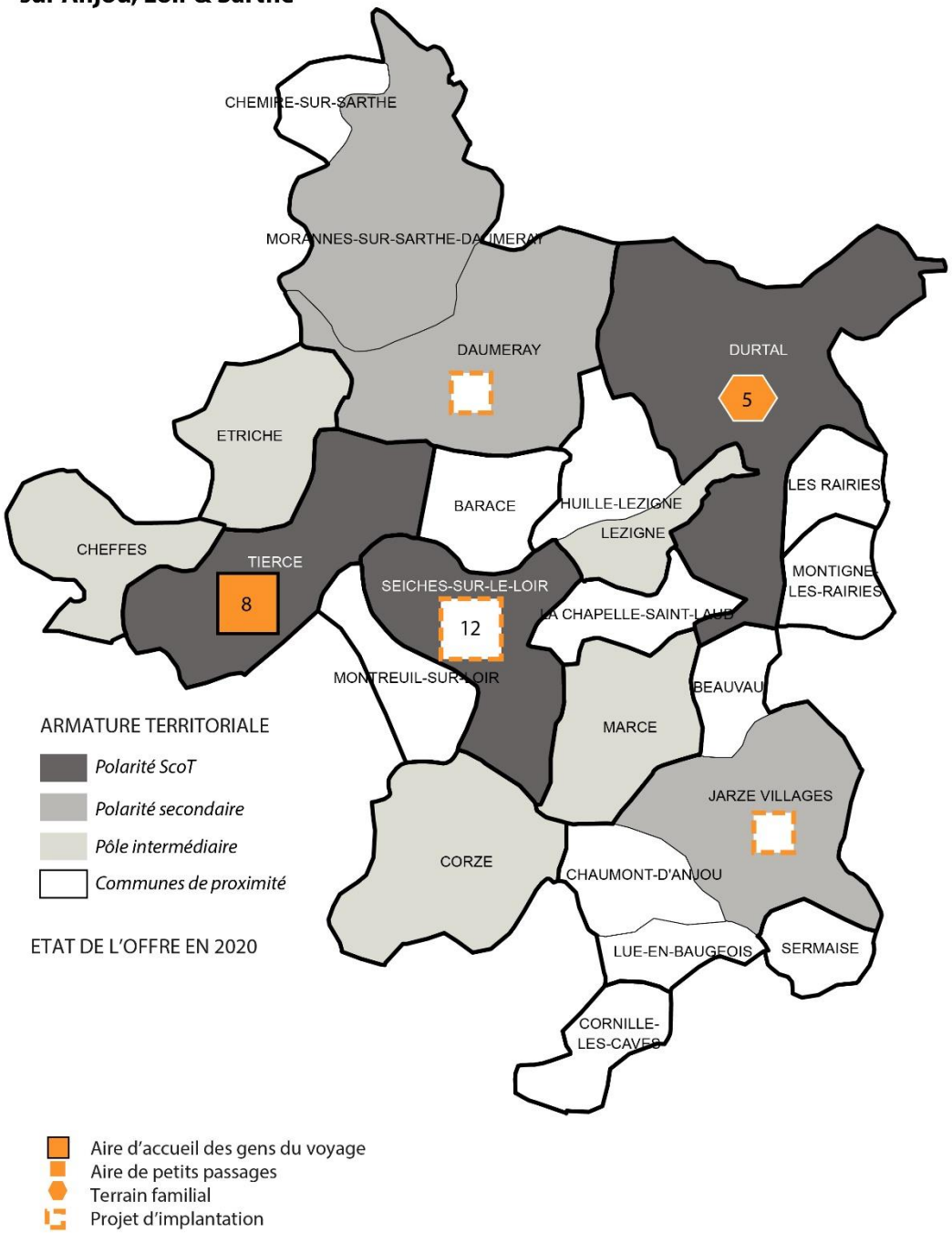
Les demandes et besoins repérés portent sur des demandes d'installation de 2 à 3 groupes familiaux notamment.

Suite au diagnostic réalisé en 2019, la CCALS s'est positionnée sur les orientations suivantes :

- Remettre en conformité et/ou recréer les aires de petits passages des communes de Jarzé, et Morannes-sur-Sarthe/Daumeray (travaux en cours pour certaines d'entre elles) ;
- Créer un terrain familial à Durtal ;
- Compléter, à plus long terme, par la création d'une aire d'accueil de 10 à 12 places caravanes à Seiches-sur-le-Loir, après l'ouverture de celle de Tiercé (8 emplacements) ;
- Mettre en place un dispositif d'accueil en s'appuyant sur une réflexion engagée à l'échelle départementale sur une gestion mutualisée des aires d'accueil et des aires de petit passage.

[23] La révision du Schéma départemental est engagée en 2024, ses effets s'appliqueront en 2025.

Projet d'organisation de l'offre d'accueil à destination des gens du voyage sur Anjou, Loir & Sarthe



source : INSEE 2019, SIAO, Finess, études CCALS

SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse	Enjeux
Personnes en perte d'autonomie : • Une bonne couverture en établissements spécialisés, sans besoins supplémentaires • Des demandes croissantes pour le maintien à domicile : aides sociales, services, aménagements urbains, pour garder l'autonomie • Une demande de diversification des solutions d'habitat dans les pôles principaux et les centres-bourgs. Des projets qui qui émergent lentement : locatif social, intergénérationnel, béguinage, logement inclusif,…)	• Amplifier et organiser les réponses au maintien à domicile et à des propositions d'habitat alternatif • Penser la répartition de l'offre pour les personnes en perte d'autonomie et les publics précaires avec leurs profils socio-économiques, le niveau d'équipements et de mobilité du territoire
Personnes précaires : • Une offre en locatif social relativement satisfaisante, avec des délais d'attente qui s'allongent • Des besoins en logements accompagnés plus ou moins exprimés qui touchent à divers publics (jeunes, handicapés psychiques,…) • De nouveaux publics et plus nombreux : crise économique suite covid19	• Trouver un équilibre entre le tout-accession à la propriété pour un public familial et des besoins non pourvus (publics fragiles et modestes locaux voire extérieurs)
Jeunes : • Une appréhension difficile des besoins des jeunes, en lien avec la question de la mobilité • une offre limitée en hébergements (insertion, petits logements,…) en particulier dans la partie Sud du territoire et les pôles principaux • Un report sur les agglos voisines (Angers, Le Mans, La Flèche,..)	• Accroitre l'offre de petits logements notamment en locatif social et favoriser l'émergence de solutions alternatives (hébergement chez l'habitant, foyer jeunes travailleurs, …)
Gens du voyage • Une étude complète précisant les besoins de nouvelles aires de passage, de sédentarisation…	• Identifier des fonciers adaptés pour le passage (halte de courte durée et aires d'accueil) et l'ancrage des gens du voyage

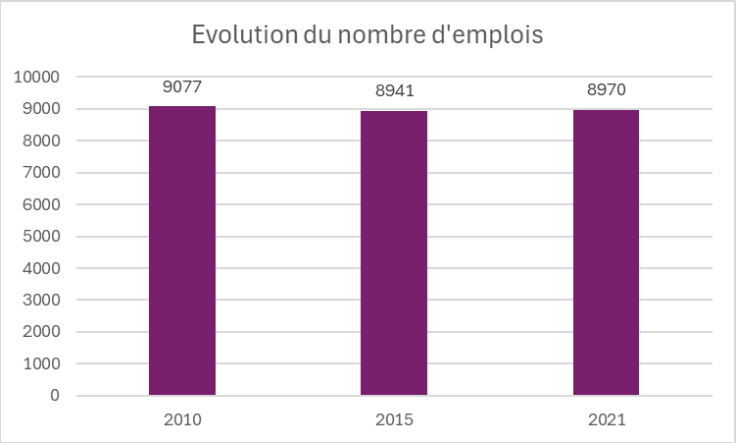
DYNAMIQUES ECONOMIQUES

Le tissu économique de la communauté de communes Anjou-Loir-et-Sarthe (ALS) se caractérise par une forte présence des établissements et des emplois industriels, et notamment agroalimentaires. Les emplois liés aux services s'y développement également de manière conséquente sur les dernières décennies. L'emploi y est relativement diffus, avec un peu moins de 40% des emplois situés en ZAE et un tissu diversifié d'entreprises et d'employeurs présents sur l'ensemble du territoire. Plusieurs polarités économiques s'y dessinent, et le territoire est très lié économiquement à plusieurs territoires voisins (agglomération d'Angers évidemment, mais aussi le bassin fléchois pour le secteur de Durtal notamment).

Les données de cadrage

Un nombre d'emplois qui se maintient sur le territoire ces dernières années

Selon l'INSEE, ALS compte 8970 emplois au recensement de 2021. Bien que ce chiffre soit relativement stable depuis quelques années, une légère diminution du nombre d'emplois est tout de même à signaler sur le territoire.

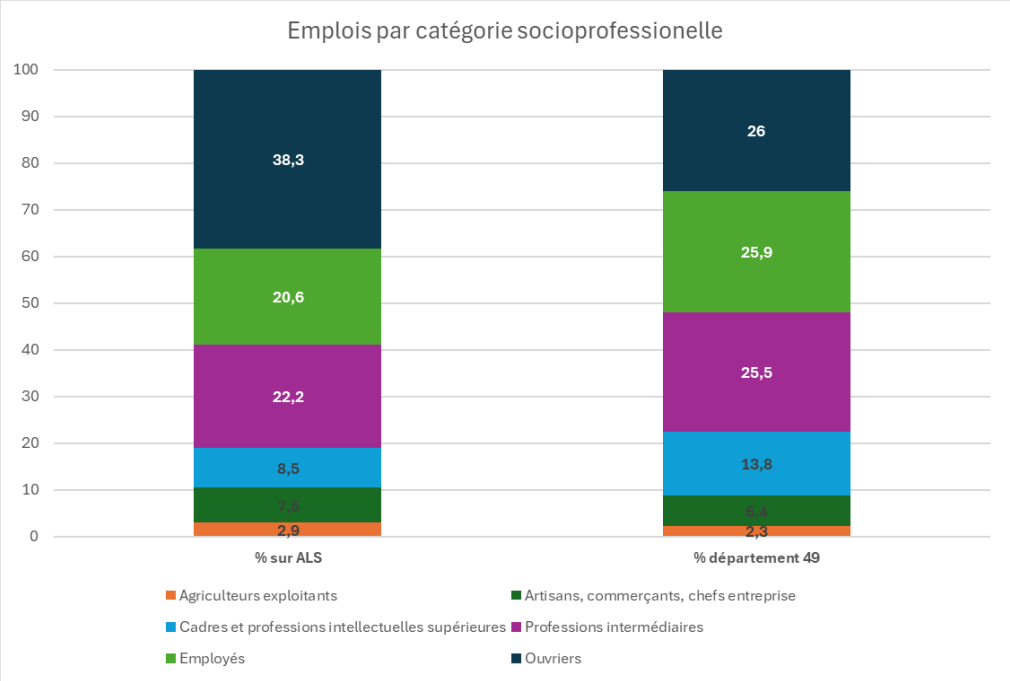


Source : INSEE 2010-2021

Cette tendance est inverse par rapport à l'évolution de l'emploi à l'échelle du département du Maine-et-Loire qui progresse très légèrement. Cette légère baisse différencie ALS par rapport aux tendances du Pôle Métropolitain, qui voit globalement l'emploi augmenter.

Une forte proportion d'emplois dans le secteur industriel

Le territoire d'Anjou Loir et Sarthe se caractérise par une structure de l'emploi marqué par la forte proportion d'ouvriers : cette proportion représente en effet 38.3% des CSP.



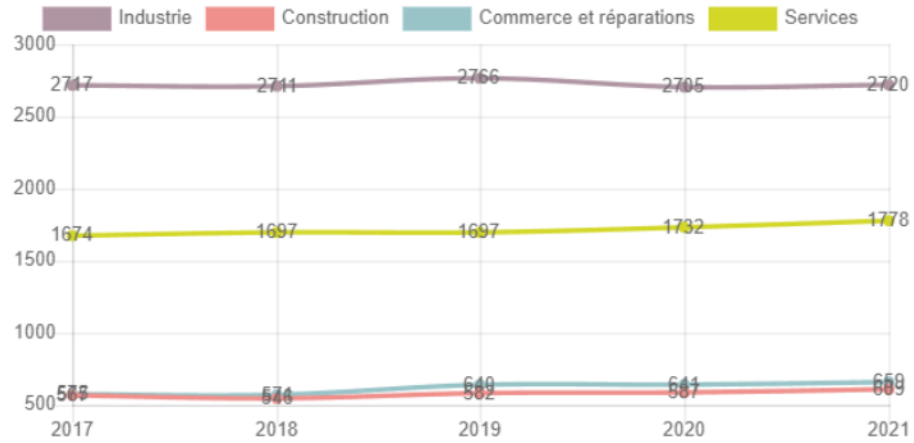
Cette proportion est bien moindre à l'échelle départementale (26% des emplois).

A contrario, les CSP liées aux cadres et professions intellectuelles représentent 8.5% des emplois contre 13.8% à l'échelle départementale.

Source : INSEE, RP 2021

Les emplois dans l'industrie en 2021 sont les plus représentés sur la communauté de commune (31.6%) soit près de 15 points de plus qu'à l'échelle départementale (16.1%). Le second secteur bien représenté concerne le secteur du commerce, transports, services divers (30.7%).

EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ



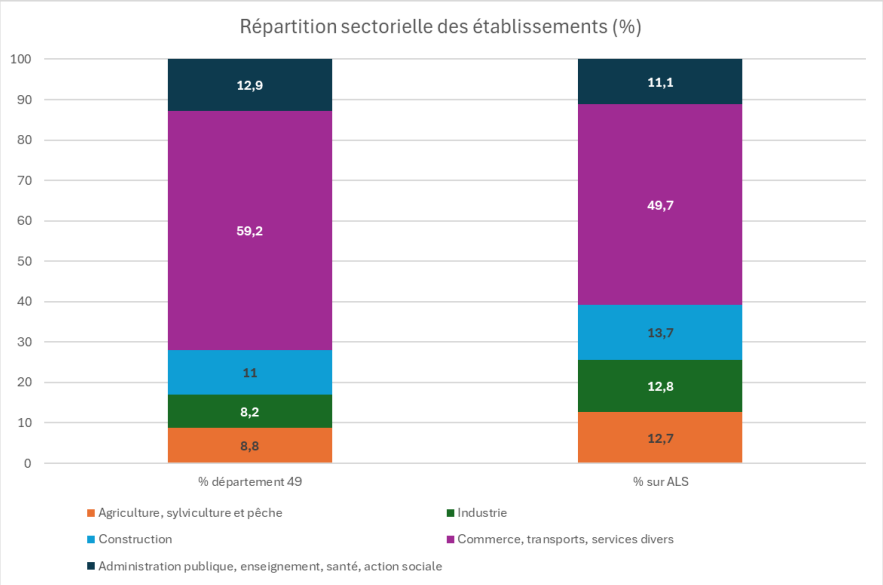
Source : Urssaf Acoss 2017 à 2021

L'évolution des emplois salariés privés montre une grande stabilité de 2017 à 2018.
Les emplois salariés industriels sont prédominants sur le territoire (avec 48% de l'ensemble des emplois salariés privés).

Les emplois liés aux services connaissent une hausse de près de 13% sur la période 2017-2021, les emplois liés au commerce et à la construction connaissent quant à eux une légère progression de 6.9%.

Les établissements sur Anjou Loir et Sarthe

Le tissu des 774 établissements employeurs de la CCALS se distingue par :

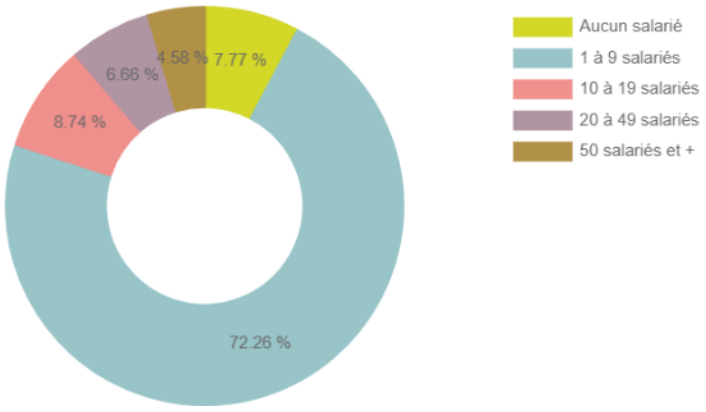


- une plus forte représentation qu'à l'échelle du département des établissements liés aux secteurs de l'industrie et de l'agroalimentaire,

- une plus faible proportion d'établissements présents dans les secteurs du commerce, des transports, des services (49.7% des établissements dans ces secteurs sur le territoire contre 59.2% à l'échelle départementale) ou encore des services publics (11.1% sur ALS contre 12.9% à l'échelle départementale).

Source : Insee, 2021

ETABLISSEMENTS SELON LA TAILLE



- Un grand nombre de TPE (< à 10 salariés) équivalent en proportion à ce qui peut être constaté à l'échelle départementale

Source : Insee, Flores au 31/12/2019

TAUX DE CRÉATION D'ÉTABLISSEMENTS



- Un taux de création d'emplois légèrement inférieur en 2021 à la moyenne départementale : un taux de création d'établissement à 16.21% contre 16.82% sur le département.

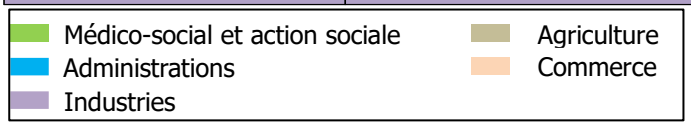
Source : Insee, REE-SIRENE 2021

Les principaux employeurs d'Anjou Loir et Sarthe

Le territoire compte une vingtaine d'établissements de plus de 50 salariés et une dizaine de plus de 100 salariés. Ces établissements sont principalement localisés sur les communes de Seiches-sur-le-Loir (5), Durtal (4), Tiercé (6) ainsi que Morannes-sur-Sarthe (4).

Des communes comme Jarzé ou encore Cornillé-les-Caves accueillent aussi des établissements de taille importante (Maison de retraite pour Jarzé et La Laiterie de Cornillé).

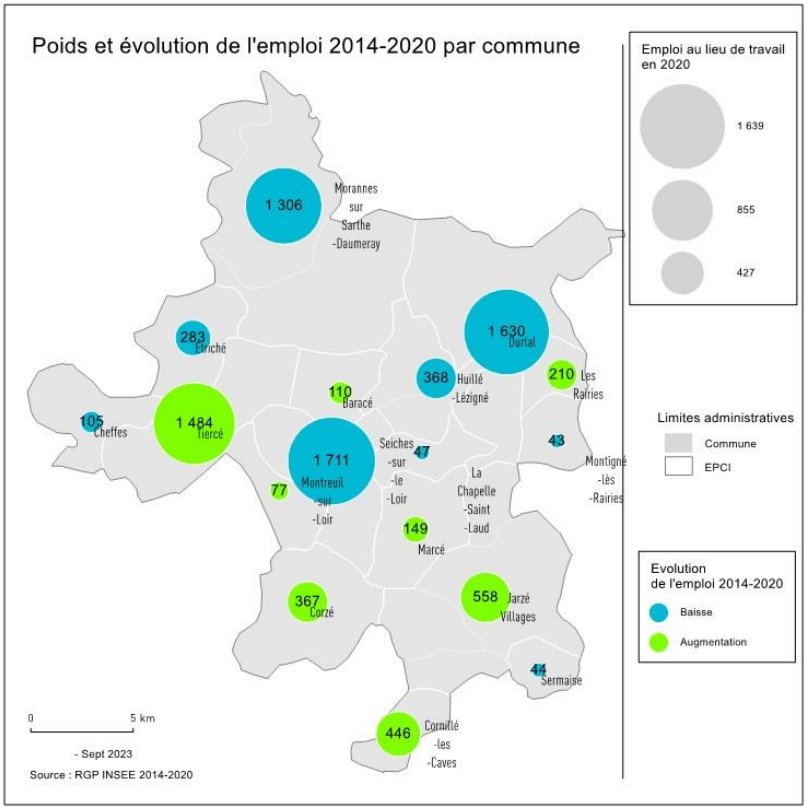
Commune	Etablissement	Tranche d'effectif de l'établissement
CORZE	AURODIS	50 à 99 salariés
CORZE	LINK ELEC SOLUTIONS	50 à 99 salariés
DURTAL	ADGV TOLERIE	50 à 99 salariés
DURTAL	CONSTRUCTIONS MECANIQUES ET AUTOMATISATIONS RIVARD	50 à 99 salariés
ETRICHE	JUGE CAMILLE	50 à 99 salariés
HUILLE-LEZIGNE	MARTIN-TECHNOLOGIES	50 à 99 salariés
JARZE-VILLAGES	COMMUNE DE JARZE VILLAGES	50 à 99 salariés
JARZE-VILLAGES	MAISON DE RETRAITE ST JOSEPH	50 à 99 salariés
LES RAIRIES	TERRES CUITES DES RAIRIES	50 à 99 salariés
MORANNES-SUR-SARTHE-DAUMERAY	COMMUNE DE MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY	50 à 99 salariés
MORANNES-SUR-SARTHE-DAUMERAY	EHPAD LES BORDS DE SARTHE	50 à 99 salariés
SEICHES-SUR-LE-LOIR	COLLEGE VALLEE DU LOIR	50 à 99 salariés
SEICHES-SUR-LE-LOIR	COMMUNE DE SEICHES-SUR-LE-LOIR	50 à 99 salariés
SEICHES-SUR-LE-LOIR	GOUBARD	50 à 99 salariés
TIERCE	COMMUNE DE TIERCE	50 à 99 salariés
TIERCE	EHPAD SAINTE ANNE	50 à 99 salariés
TIERCE	ETABLISSEMENTS ROBERT	50 à 99 salariés
TIERCE	SDD	50 à 99 salariés
TIERCE	SMPT	50 à 99 salariés
DURTAL	DS SMITH PACKAGING DURTAL	100 à 199 salariés
DURTAL	GROUPE MARAIS	100 à 199 salariés
SEICHES-SUR-LE-LOIR	IGRECA	100 à 199 salariés
SEICHES-SUR-LE-LOIR	RESIDENCES AU FIL DU LOIR	100 à 199 salariés
TIERCE	ANJOU LOIR ET SARTHE	100 à 199 salariés
CORNILLE-LES-CAVES	ETABLISSEMENTS L TESSIER	250 à 499 salariés
MONTREUIL-SUR-LOIR	FERME EXPERIMENTALE LAITIERE DES TRINOTTIERES	250 à 499 salariés
MORANNES-SUR-SARTHE-DAUMERAY	RIVARD	250 à 499 salariés
MORANNES-SUR-SARTHE-DAUMERAY	SAS GUILLET	250 à 499 salariés



Source : Diane, 2023

La grande majorité des établissements pourvoyeurs d'emplois sont industriels (17), 4 établissements relèvent du domaine médico-social, 6 sont liés à l'administration et à l'enseignement, et enfin 1 établissement est lié au domaine agricole (ferme expérimentale des Trinotières à Montreuil sur Loir).

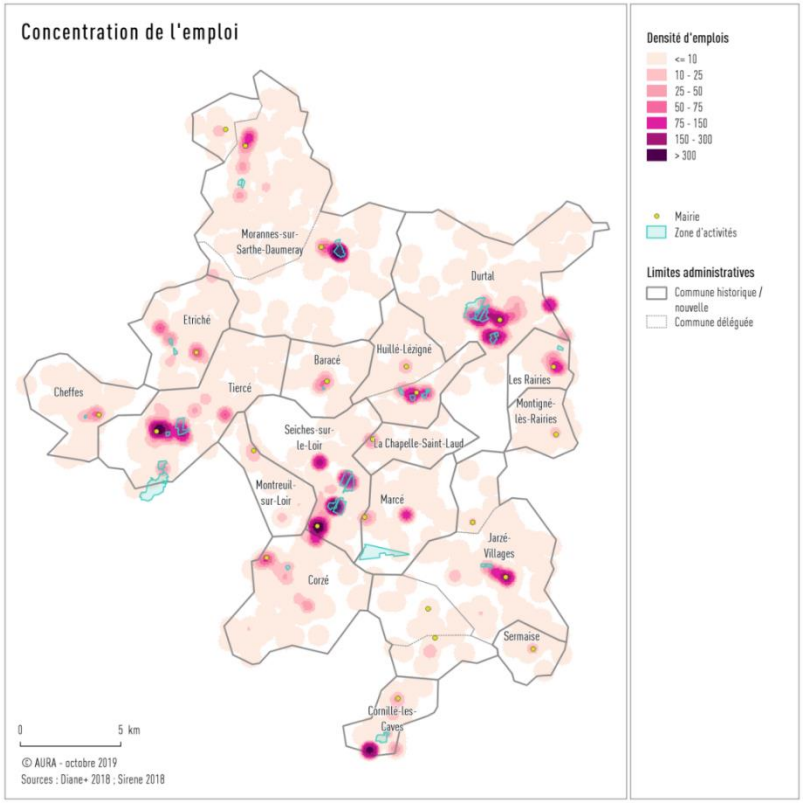
L’emploi et sa répartition sur le territoire



Quatre pôles économiques majeurs maillent aujourd’hui le territoire et pèsent pour plus de la moitié des emplois au lieu de travail au sein de la CCALS : Seiches-sur-le-Loir avec 1711 emplois, Durtal pour 1630 emplois, Morannes-Daumeray pour 1306 emplois et enfin Tiercé qui comprend 1484 emplois.

Globalement, une forte concentration des emplois est observée sur l’axe autoroutier de l’A11 (étendu à Daumeray).

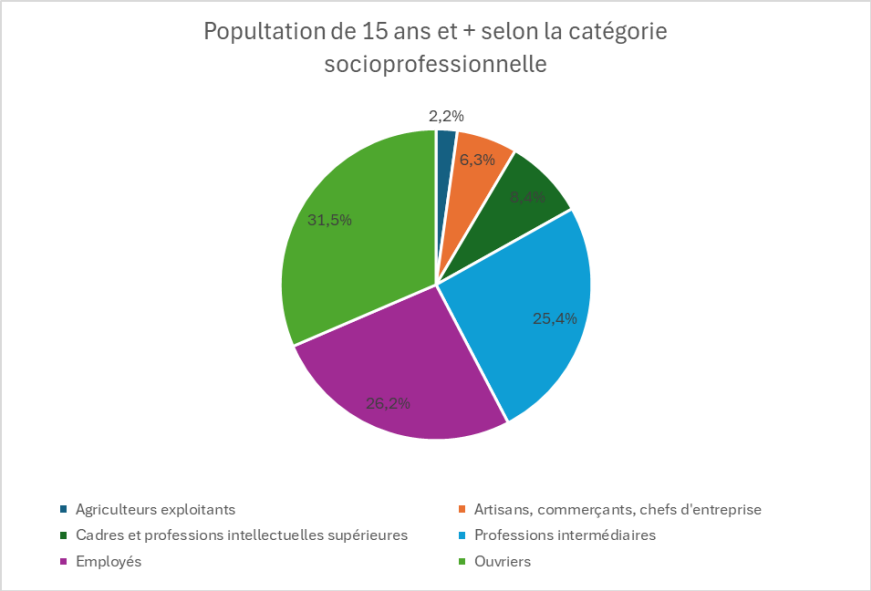
Il est aussi à souligner le fait que de nombreuses communes du territoire, en dehors des pôles déjà cités, présentent des nombres d’emplois non négligeables.



Une partie de ces nombreux emplois est bien entendu localisée au sein de zones d’activités et artisanales présentes dans de nombreuses communes. Pour autant, ces ZAE ne concentrent « que » 40% des emplois environ, le reste de l’emploi étant présent de manière diffuse dans les centres-bourgs des communes, dans les exploitations agricoles …

Les actifs sur le territoire

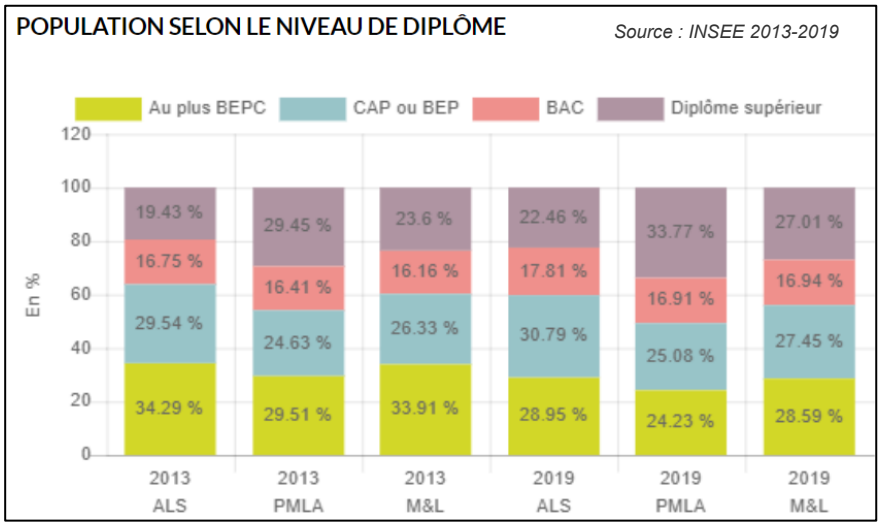
Une proportion importante d'ouvriers



Le territoire d'Anjou Loir et Sarthe se distingue du Pôle Métropolitain Loire Angers mais aussi du département au niveau des catégories socio-professionnelles de ses habitants,

Près d'1/3 de la population active est composée d'ouvriers. Le tissu industriel important sur le territoire, le coût du foncier et de l'immobilier plus faible sur le territoire sont autant de pistes pour expliquer ces différences. L'autre différence importante constatée au niveau des CSP réside dans la faible proportion des cadres qui représentent 8.4% de la population active.

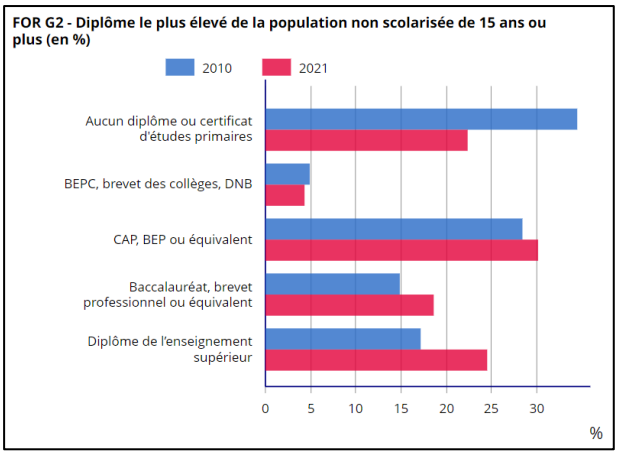
Une population moins qualifiée qu'au niveau départemental



La population d'Anjou Loir et Sarthe se caractérise par une proportion de personnes avec un niveau de diplôme équivalent ou inférieur au CAP/BEP plus importante à l'échelle du PMLA ou du département : 59.7% de la population d'ALS est concernée en 2019 contre 49.3% sur le PMLA et 56% sur le département.

Cette proportion a pour autant fortement chuté entre 2013 et 2019 (-4.1 points).

Elle est passée à 56.9% en 2021.



La population ayant un diplôme supérieur au bac est en forte augmentation sur le territoire : Entre 2013 et 2019, la proportion de cette population est en effet passée de 19.43% à 22.5%.

En 2021, la proportion de personnes de plus de 15 ans titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur a fortement augmenté en comparaison à 2010 (24.5% en 2021 conte 17.2% en 2010).

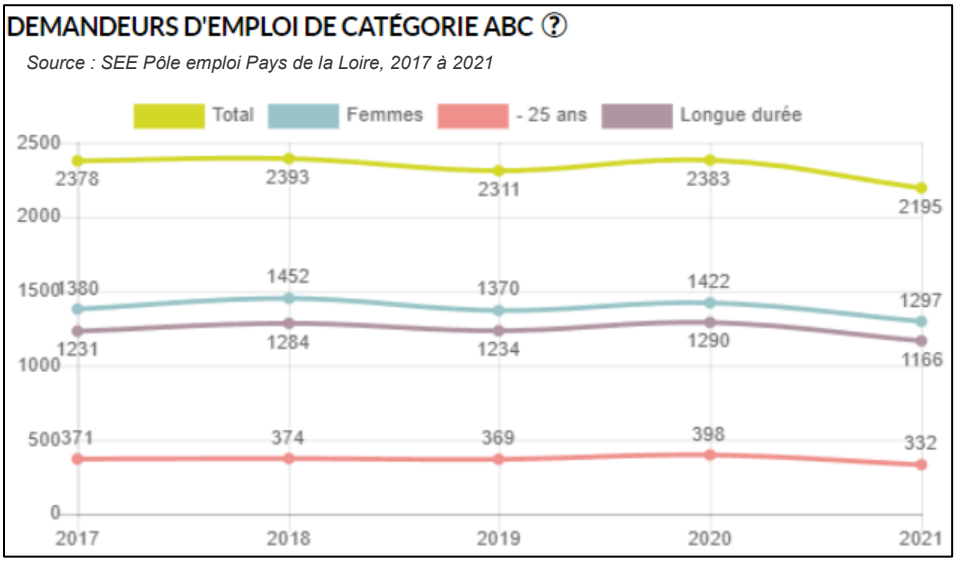
Les demandeurs d'emploi

Nombre de chômeurs et taux de chômage	2010	2015	2021
Nombre de chômeurs	**1 143**	**1 274**	**1 056**
Taux de chômage en %	9	9,7	7,8
Taux de chômage des 15 à 24 ans	20,2	22,3	18,4
Taux de chômage des 25 à 54 ans	7,6	8,3	6,5
Taux de chômage des 55 à 64 ans	7,1	9,5	7

Le taux de chômage des actifs de 15 ans et plus a légèrement diminué sur Anjou Loir et Sarthe entre 2010 et 2019. Après une hausse constatée entre 2010 et 2015, le taux de chômage passant de 9 à 9.7%, le taux de chômage est tombé en 2021 à 7.8%.

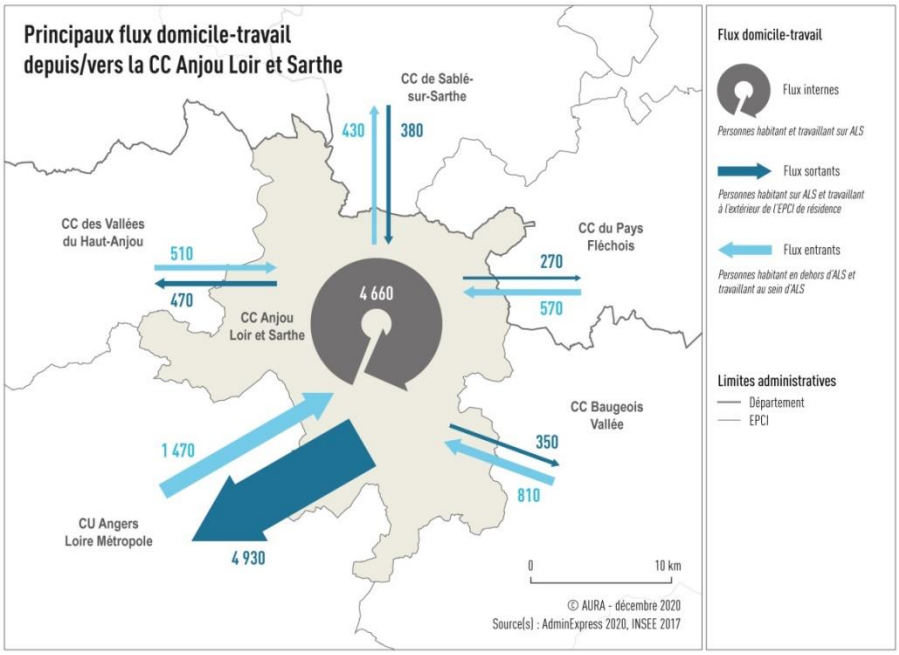
Source : INSEE 2021

Le taux de chômage à l'échelle du département a tendance à augmenter légèrement sur la période 2010-2021 passant de 10.1% à 10.3%.



Le nombre de demandeurs d'emplois s'élève en 2021 à 2195 personnes.

L’agglomération angevine : un pôle d’emplois attractif pour les résidents d’Anjou Loir et Sarthe



Sur les 11 000 navettes domicile- travail enregistrées par l’INSEE en 2017, près de la moitié sont dirigées vers l’agglomération angevine.

De nombreux actifs d’Anjou Loir et Sarthe vont en effet quotidiennement travailler vers ce pôle d’emploi.

Au total, 1520 résidents de la Communauté de communes vont travailler quotidiennement vers les communautés voisines du Haut-Anjou, du Pays Fléchois et de Baugeois Vallée.

En dehors des 11 000 résidents qui occupent un emploi sur le territoire, près de 3 700 personnes extérieures viennent travailler dans la Communauté de Communes (1 470 d’Angers Loire Métropole, 9700 des autres CC).

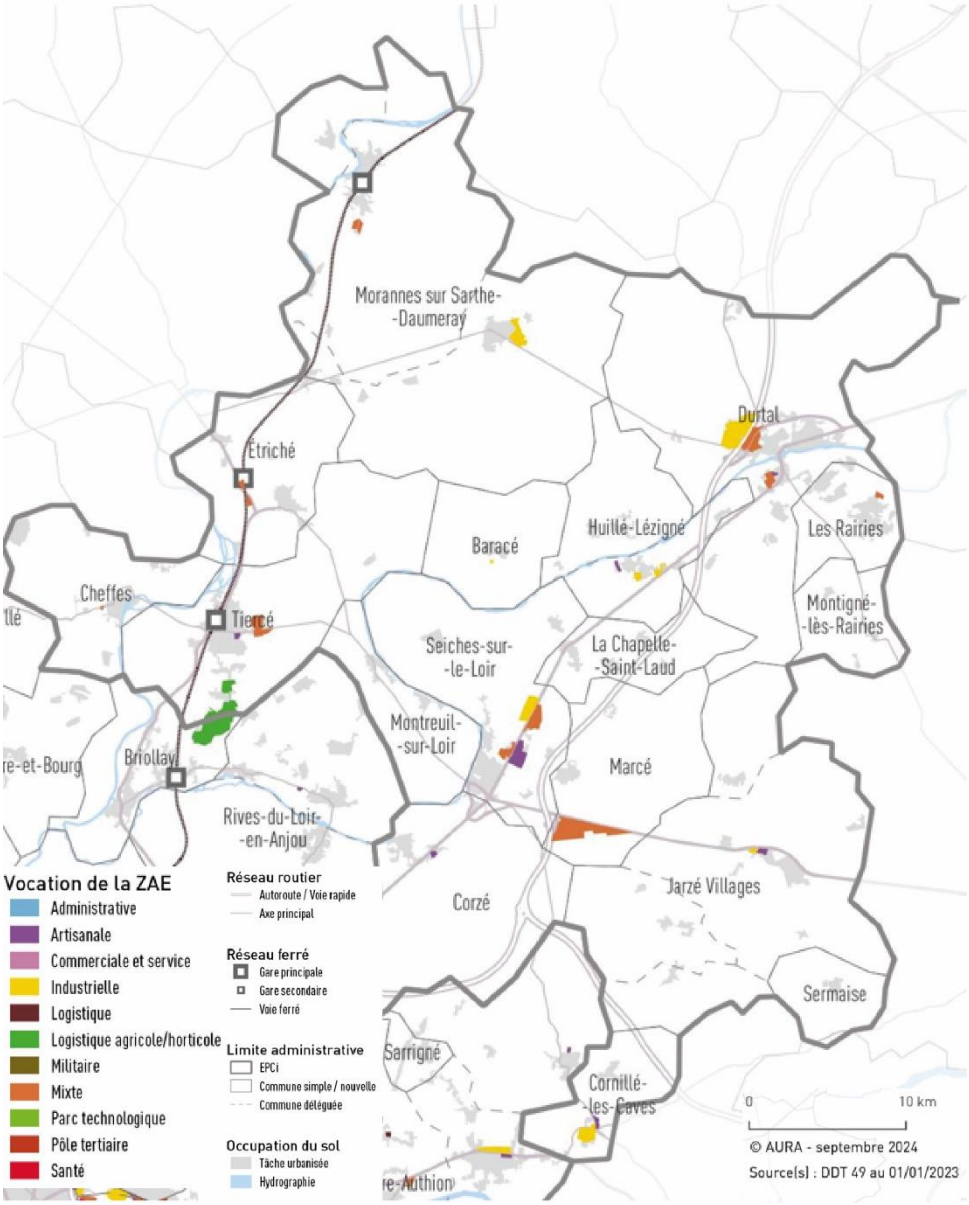
Les zones d’activités économiques du territoire

Localisation et disponibilités

Au 01 janvier 2024, la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe dispose d’une quinzaine de zones d’activités.

Les zones principales sont aujourd’hui localisées principalement dans les communes polarités avec :

La vocation des zones d’activités au sein de la Communauté de communes



- La Guittière et la Suzerolle sur Seiches sur le Loir
- Les Portes de l’Anjou sur Durtal
- Les Landes localisée sur Tiercé
- La zone d’Angers-Marcé sur lequel la Communauté Urbaine Angers Loire Métropole et la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe ont développé un partenariat sous la forme d’un syndicat mixte d’études, d’aménagement, de gestion de ce parc d’activités

Les zones de proximité maillent plus fortement le territoire. En effet de nombreuses communes en disposent notamment Cheffes, Baracé, Etriché, Morannes, Daumeray, Durtal, Huillé-Lézigné, Jarzé, Corzé, Les Rairies et Cornillé-les-Caves.

L’ensemble de ces espaces d’activités maille donc le territoire en occupant une superficie brute de près de 370hectares.

Surfaces disponibles dans les ZA

Répartition des surfaces et disponibilités des ZAE au 01,01,2024 (zones sous gestion publique locale et hors zones horticoles)

(en ha)	Surface utile	Surface disponible	Surface moy. annuelles vendues 2013-2023
CC Anjou Loir et Sarthe *	220	32,1	3,4
Parc d'activités Angers-Marcé	42,1	37,8	0
Total territoire CCALS	262,1	69,9	3,4

Au 31 décembre 2019, près de 70 hectares d'espaces d'activité sont disponibles sur le territoire dont près de 38ha sur le parc d'activités d'Angers-Marcé et 32ha dans les autres communes de l'EPCI.

Le rythme de commercialisation sur les années 2013 à 2023 a été de 3.4ha par an (en dehors du parc Angers-Marcé plus lent à la commercialisation).

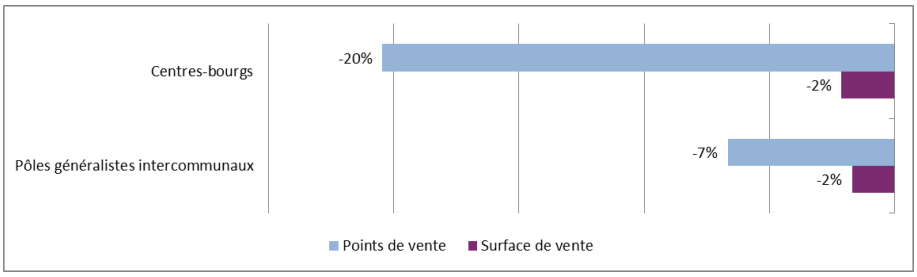
Focus sur le commerce

NB : Les éléments quantitatifs ici présentés sont issus du diagnostic du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT, en cours d'élaboration

L'offre commerciale sur Anjou Loir est Sarthe est composée en 2019 de près de 84 points de vente représentant 14 012 m² de surfaces de vente. Le nombre de commerces tend à diminuer fortement sur le territoire : entre 2010 et 2019, ce ne sont pas moins de 19 commerces qui ont fermé leurs portes. Parmi les commerces ayant fermé sur cette période, on peut signaler le Lidl de Durtal, qui a un impact fort sur l'évolution des m² commerciaux sur le territoire, qui est à la baisse sur la priode, contrairement aux autres EPCI du Pôle Métropolitain.

	Points de vente				Surface de vente			
EPCI	2010	2019	Variation brute	Taux de variation	2010	2019	Variation brute	Taux de variation
Angers Loire Métropole	1690	1535	-155	-9%	385 869	407 022	21 153	5,5%
Anjou Loir et Sarthe	103	84	-19	-18%	14 275	14 012	-263	-1,8%
Loire Layon Aubance	226	214	-12	-5%	31 340	34 188	2 848	9,1%
Total	**2019**	**1833**	**-186**	**-9%**	**431 484**	**455 222**	**23 738**	**5,5%**

source : CCI49, Traitement Aura

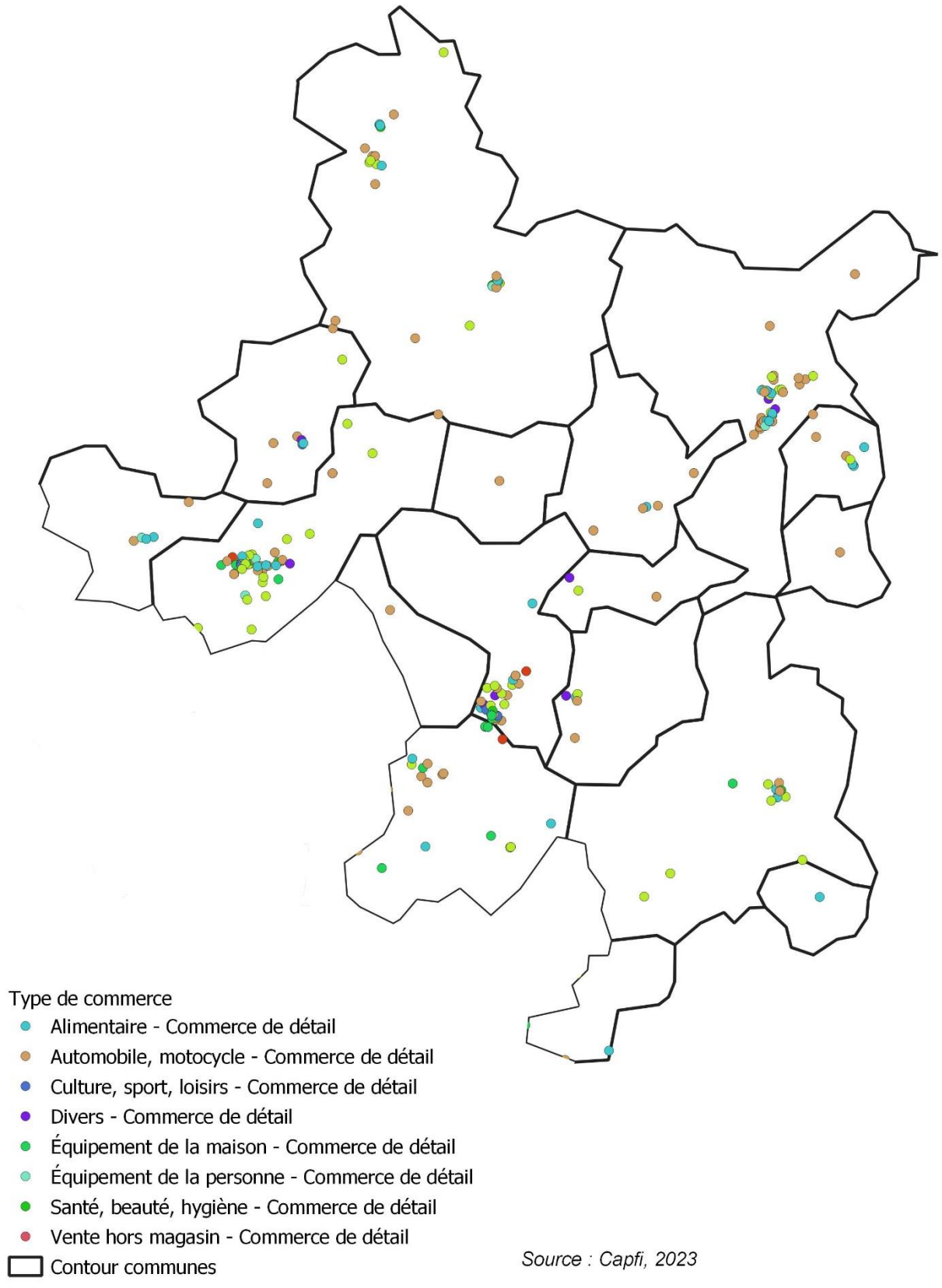


La perte (en nombre de points de vente) est beaucoup plus marquée dans les centres-bourgs.

Les principaux pôles commerciaux sont localisés dans les communes de Tiercé, Durtal et Seiches-sur-le-Loir associé à l'Aurore de Corzé. Ces trois communes/secteurs globalisent 20 000 m² de surfaces de vente (petits et grands commerces associés).

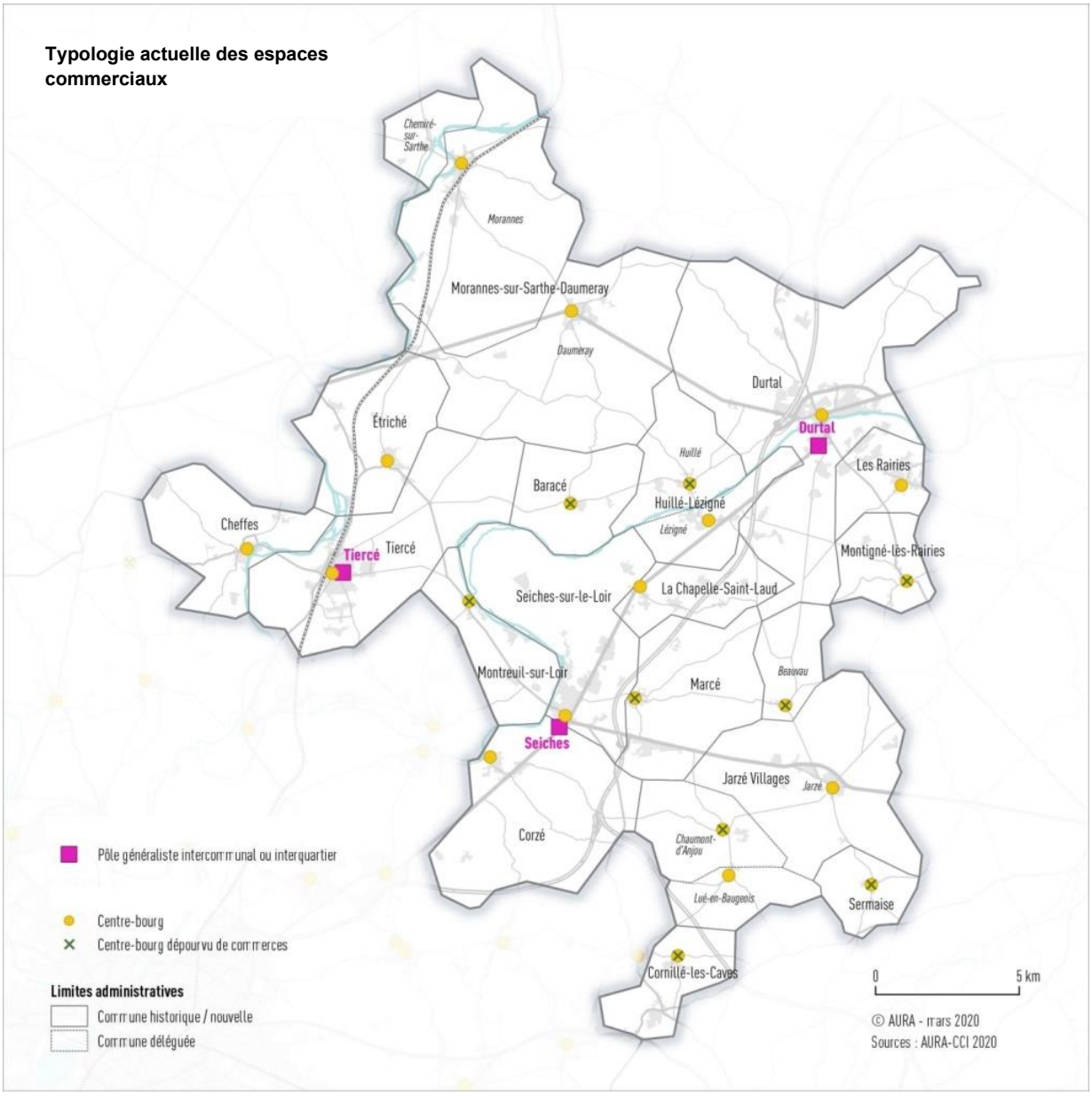
Sur la centaine de commerces recensés sur le territoire, les commerces de proximité de moins de 300 m² en représentent 90%.

Localisation des commerces sur le territoire



Source : Capfi, 2023

Typologie actuelle des espaces commerciaux



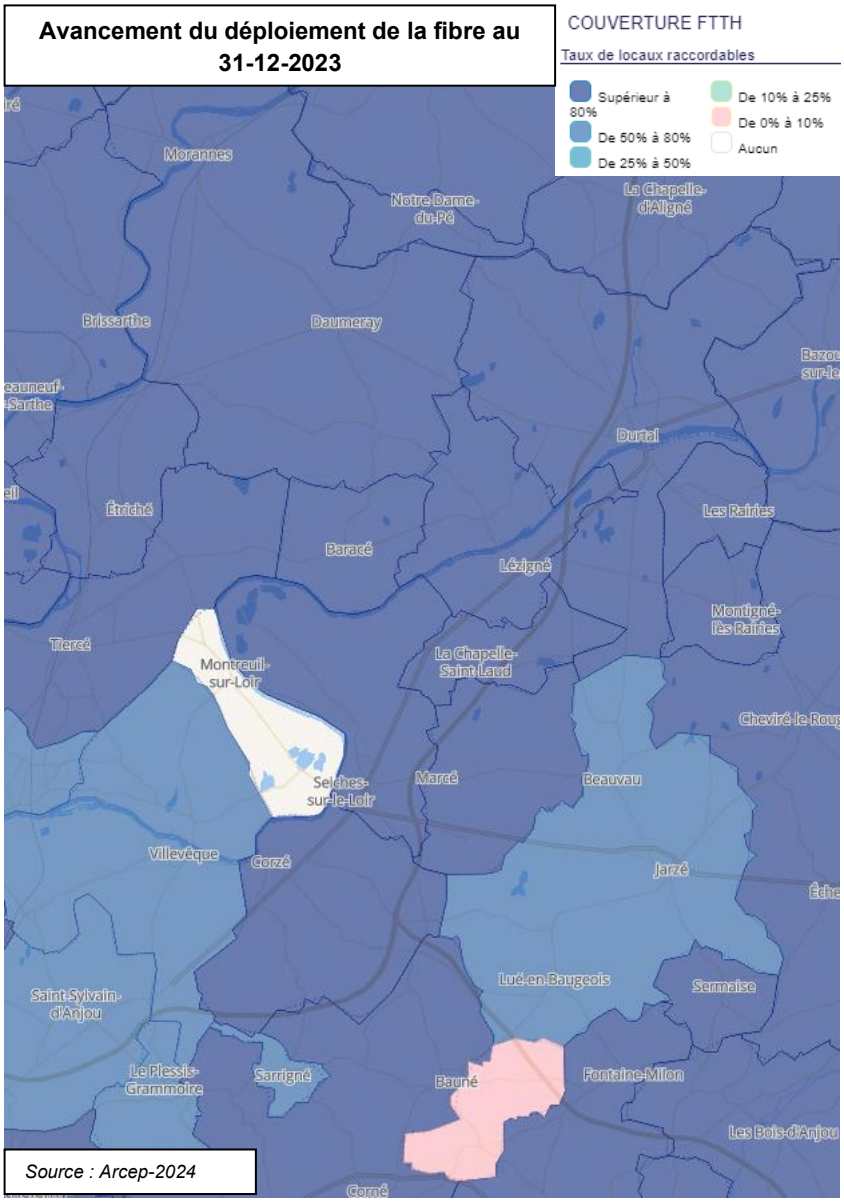
Aujourd'hui de nombreuses communes du territoire disposent d'une offre commerciale très limitée. C'est notamment le cas des communes de Baracé, Marcé, Montreuil-sur-Loir, Cornillé-les-Caves, Montigné-les-Rairies, Sermaise et des communes déléguées de Chaumont d'Anjou, Beauvau et Huillé.

Le maintien d'une offre de proximité dans les communes qui en disposent est donc encore plus qu'essentielle à l'avenir.

Offre numérique

A l'échelle du Pôle Métropolitain Loire Angers, la couverture numérique évolue très favorablement.

Avancement du déploiement de la fibre au 31-12-2023



Source : Arcep-2024

De nombreuses communes d'Anjou Loir et Sarthe ne disposaient pas en 2017 d'une couverture numérique très Haut Débit, impactant les habitants mais aussi les entreprises installées.

Un réseau « Très Haut Débit » (THD) est un réseau numérique qui permet d'accéder à Internet pour envoyer et recevoir un grand volume de données (documents, photos, vidéos…) dans un temps court. L'accès à ce réseau est considéré à « très haut débit » dès qu'il est supérieur à 30 Mégabits par seconde (référentiel pris pour la carte ci-dessus). Ce débit désigne la quantité d'informations qu'un réseau permet de transférer en un temps donné. Plus le débit est élevé, plus la vitesse de téléchargement des données (documents, vidéos, musiques…) est rapide

Le déploiement des infrastructures et des services numériques est donc un enjeu crucial pour le développement économique et l'attractivité du territoire. Pour faire face à ce défi technique et financier, le département et les collectivités locales de l'Anjou ont créé un syndicat mixte ouvert : « Anjou Numérique ». Le syndicat est composé du Département de Maine-et-Loire, de la Région des Pays-de-la-Loire, de huit des neuf EPCI du département dont Anjou Loir et Sarthe et de la commune nouvelle Loire-Authion

Depuis 2017, le déploiement de la fibre s'est poursuivi sur le territoire. Au 31 décembre 2023, de nombreuses communes sont couvertes à 100%. Seules les communes de Jarzé Villages, Cornillé-les-Caves et Montreuil-sur-Loir ne sont pas couvertes à 100% (Montreuil ne l'est pas du tout à ce jour).

Le projet 100 % Fibre en Anjou, initié et porté par Anjou Numérique, vise en cinq ans, l'accès à une connexion Internet **Très Haut Débit** pour tous (habitants et entreprises), avec un niveau de performances identiques, et ce, que l'on soit en zone urbaine ou rurale. L'enjeu est de taille : renforcer l'attractivité du Maine-et-Loire, sur le plan économique comme résidentiel.

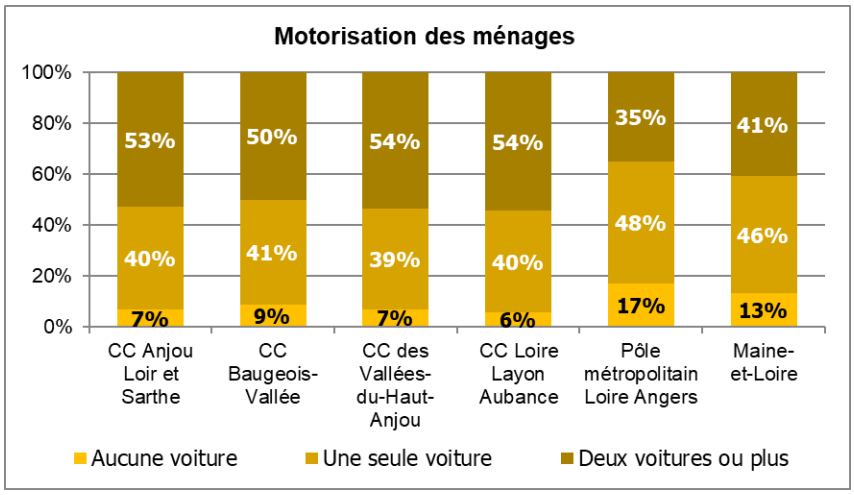
SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse	Enjeux
• Une légère diminution du nombre d'emplois entre 2013 et 2019	• La dynamique de l'emploi sur le territoire • Les spécificités industrielles locales • La dépendance à quelques grandes entreprises industrielles qui appelle une vigilance particulière en cas de muta-tions économiques ou dégradation conjoncturelle
• Une part d'emplois dans l'industrie importante au regard des proportions constatée à l'échelle du département ou du Pôle Métropolitain Loire Angers	• Une qualité d'aménagement des zones d'activités pas toujours soignée, facteur nécessaire mais pas suffisant à l'attractivité économique
• Les 3 communes polarité de Tiercé, Seiches sur le Loir et Durtal concentrent près de 5000 emplois	• L'accès au numérique pour les entreprises et les populations
• Un taux de chômage baissant légèrement ces dernières années	• La reprise et le développement des sites agricoles : vigilance sur les terres agricoles, les possibilités de construc-tions à vocation agricole, les conditions de circulation des engins agricoles…
• Des disponibilités foncières encore présentes dans les zones d'activités du territoire	• L'attractivité et l'animation des centralités communales en matière commerciale
• Des potentiels en renouvellement urbain présents dans les zones d'activités du territoire	• L'offre supra-communale commerciale qui doit veiller à préserver la complémentarité de l'offre à celle de

LES MOBILITES

Les données de cadrage

La motorisation des ménages

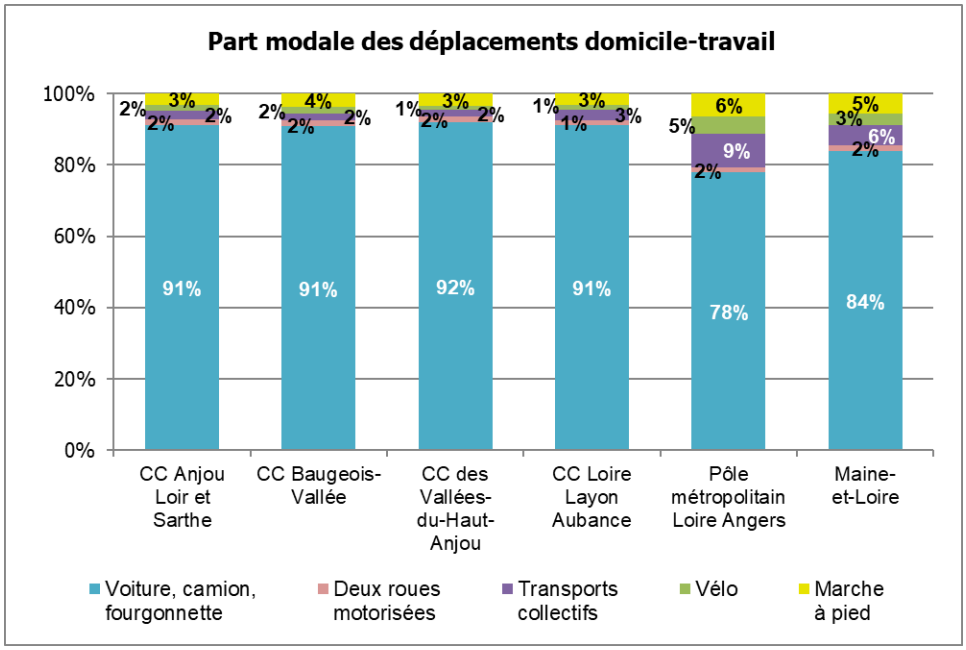


© AURA - source : INSEE, RP 2020

Le poids des ménages motorisés est élevé, ce qui est caractéristique de ce type de territoire. Le niveau de ménages multi-motorisés est également dans la moyenne des territoires de comparaison.
Les communes de Seiches-sur-le-Loir, Tiercé et Durtal se distinguent un peu du reste du territoire :

- au moins 8% de ménages sans voiture,
- moins de 50% de ménages avec 2 voitures ou plus (45% sur Durtal notamment).

La part modale des déplacements domicile-travail

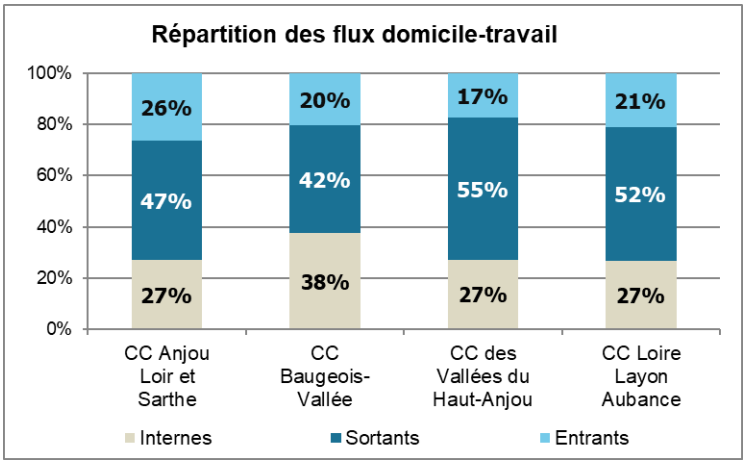


© AURA - source : INSEE, RP 2020

L'analyse des déplacements domicile-travail issue des bases de données de l'INSEE met en avant un recours quasi exclusif à la voiture pour les déplacements professionnels.

Tiercé et Morannes-sur-Sarthe-Daumeray, qui bénéficient d'une desserte ferroviaire et d'une gare directement connectée au bourg, ont logiquement une part modale des transports collectifs supérieure aux autres communes (respectivement 5% et 4% contre 2% en moyenne). Ce sont les deux seules communes avec un taux d'usage de la voiture inférieur à 90%.

Les principaux flux domicile-travail



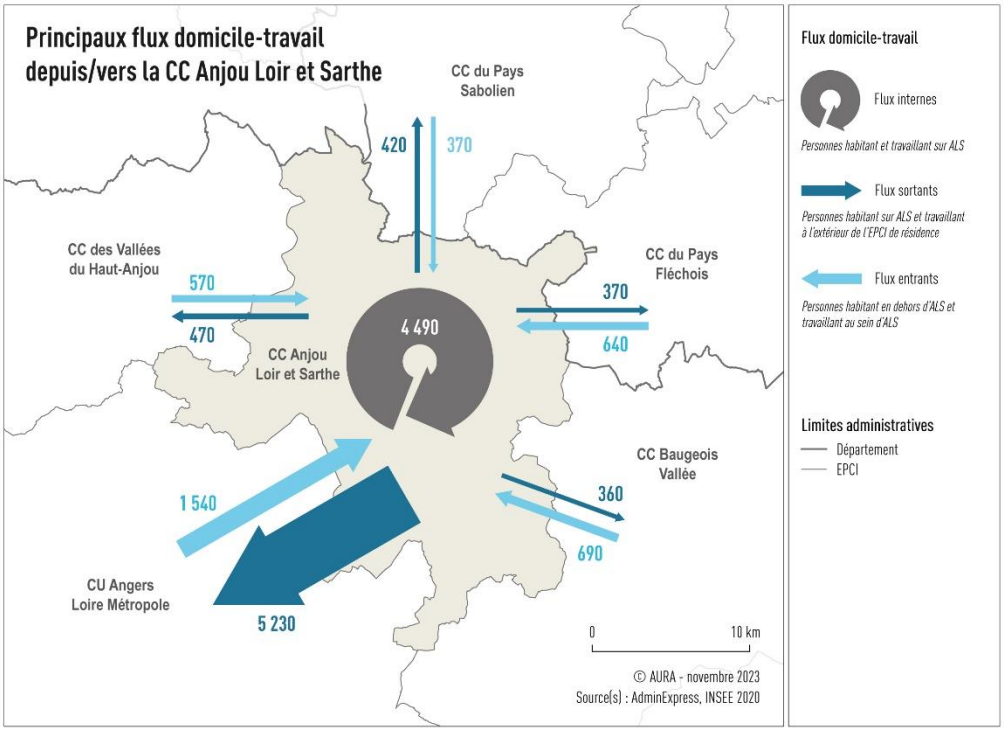
© AURA - source : INSEE, RP 2020

Ce graphique regroupe l'ensemble des déplacements liés au travail générés depuis/vers la CCALS :

- *les personnes qui habitent et travaillent sur la CCALS (flux internes),*
- *les habitants de la CCALS qui travaillent à l'extérieur de l'EPCI de résidence (flux sortants),*
- *les résidents extérieurs qui travaillent sur la CCALS (flux entrants).*

Anjou Loir et Sarthe est un territoire majoritairement périurbain. Les flux sortants (près de 7 680) sont en effet assez nettement supérieurs aux flux entrants (autour de 4 320). L'écart entre ces deux types de flux est néanmoins moins important que sur les deux autres EPCI limitrophes de l'agglomération angevine (Vallées du Haut Anjou et Loire Layon Aubance).

Enfin, parmi les 4 490 mouvements pendulaires internes à ALS, plus de 60% sont réalisés sans dépasser les limites communales. Ces trajets sur de courtes distances représentent un fort potentiel pour le recours aux modes actifs.



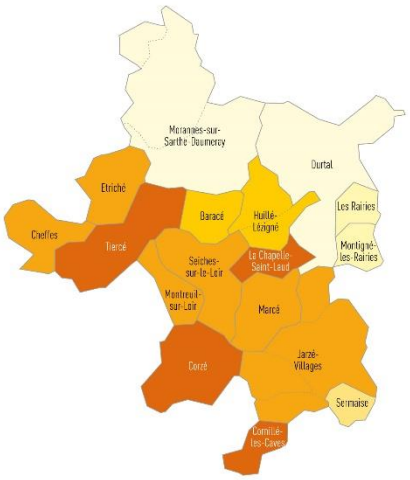
Angers Loire Métropole (ALM) est très largement l'EPCI de prédilection des résidents ALS pour les échanges quotidiens. Il est à l'origine ou à la destination de plus de 40% des flux globaux.

Les autres EPCI limitrophes entretiennent également des relations privilégiées. Les échanges avec Baugeois Vallée, les Vallées du Haut-Anjou et le Pays Fléchois représentent chacun 6% des flux. Ceux avec le Pays Sabolien (5% chacun).

Les échanges sont nettement déséquilibrés avec Angers Loire Métropole (beaucoup plus de flux sortants), mais aussi avec Baugeois Vallée et le Pays Fléchois (beaucoup plus de flux entrants dans ces deux cas).

Caractérisation des communes au regard des flux domicile-travail

Caractérisation des communes			Niveaux des flux selon destination		
Typologie	Sous-secteur	Communes concernées	vers ALM	vers ALS (internes)	vers autres EPCI limitrophes
A / Communes fortement tournées vers ALM	A1	*Cornillé-les-Caves, Corzé, Tiercé, La Chapelle-Saint-Laud*	Prépondérants (55 à 70%)	Peu élevés (20 à 30%)	Faibles (5 à 10%)
	A2	*Cheffes, Étriché, Marcé, Seiches-sur-le-Loir, Montreuil-sur-Loir, Jarzé Villages*	Très élevés (45 à 55%)	Assez élevés (30% à 40%)	Plutôt faibles (5 à 15%)
B / Communes attirées par ALS et ALM	B1	*Huillé-Lézigné, Baracé*	Elevés (35 à 45%)	Très élevés (45 à 50%)	Faibles (5 à 10%)
	B2	*Sermaise*	Elevés (35 à 45%)	Elevés (35% à 40%)	Assez moyens (15 à 20%)
C / Communes multipolarisées et plus autonome	C1	*Montigné-lès-Rairies, Les Rairies*	Moyens (30%)	Elevés (35% à 40%)	Moyens (20 à 30%)
	C2	*Morannes sur Sarthe-Daumeray, Durtal*	Peu élevé (20%)	Très élevés (45 à 50%)	Moyens (20 à 30%)



© AURA - source : INSEE, RP 2020

Si l'on s'intéresse aux migrations quotidiennes des habitants d'ALS selon leur commune de résidence, le territoire se décompose en deux grands secteurs : un grand secteur sud qui se trouve dans l'aire d'attraction de la ville d'Angers (secteurs A et B) et un secteur nord plus autonome (secteur C).

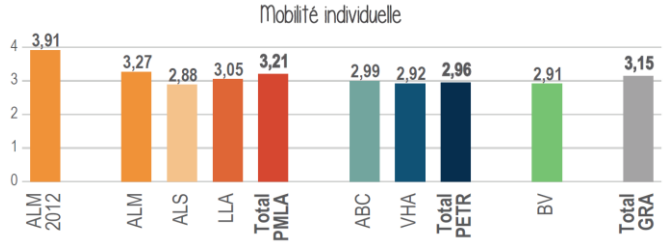
Les communes à proximité d'Angers Loire Métropole sont fortement attirées par cet EPCI. Le sous-secteur A2 se distingue du sous-secteur A1 par une proportion plus élevée des déplacements restant à l'intérieur d'ALS.

Pour quelques communes un peu plus éloignées d'Angers, l'attractivité d'ALM reste élevée, mais les flux internes sont d'un niveau à peu près égal voire supérieur.

Enfin, les quatre communes du nord du territoire sont à la fois plus multipolarisées et plus autonomes. Les déplacements ne dépassant pas les frontières d'ALS sont ici majoritaires (flux internes à la commune de résidence pour Durtal et Morannes-sur-Sarthe-Daumeray notamment). ALM reste néanmoins le deuxième EPCI de prédilection (plus de 20% des destinations) et les flux vers les deux EPCI limitrophes de la Sarthe (Sablé et La Flèche) ne sont pas négligeables (entre 15 et 20% en additionnant).

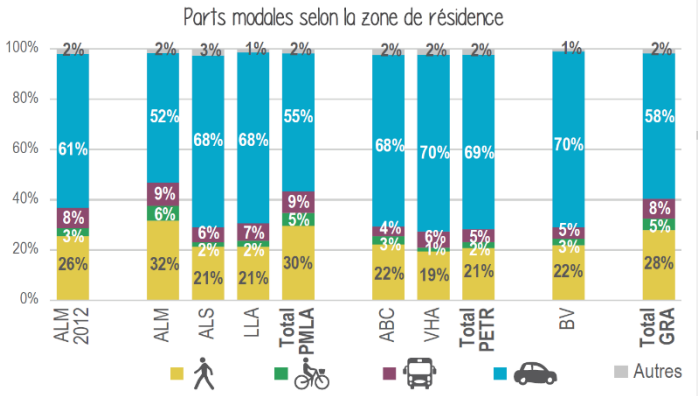
La mobilité des résidents, tous motifs confondus

Anjou Loir et Sarthe s'est associé aux 5 autres intercommunalités situées au nord du département afin de réaliser une « enquête mobilité certifiée cerema » en 2021-2022. Cette enquête donne de nombreuses informations sur les pratiques de déplacements des résidents du territoire.



© AURA - source : EMC² 2022

En moyenne, les habitants réalisent 79 000 déplacements chaque jour de semaine, soit 2,9 déplacements par résident, un niveau similaire aux communautés de communes autour d'Angers.



© AURA - source : EMC² 2022

Tous motifs confondus (travail, études, achats, loisirs...), 68% des déplacements sont réalisés en voiture, 21% à pied, 6% en transports collectifs et 2% à vélo.

La répartition modale des déplacements est proche de celle observée chez les intercommunalités voisines.

Environ 25% des déplacements ne dépassent pas les 2 km, plus de 55% les 5 km et près de 70% les 10 km (distances adaptées à la pratique de la marche, du vélo musculaire et du vélo à assistance électrique).

Répartition des déplacements non externes selon motifs *

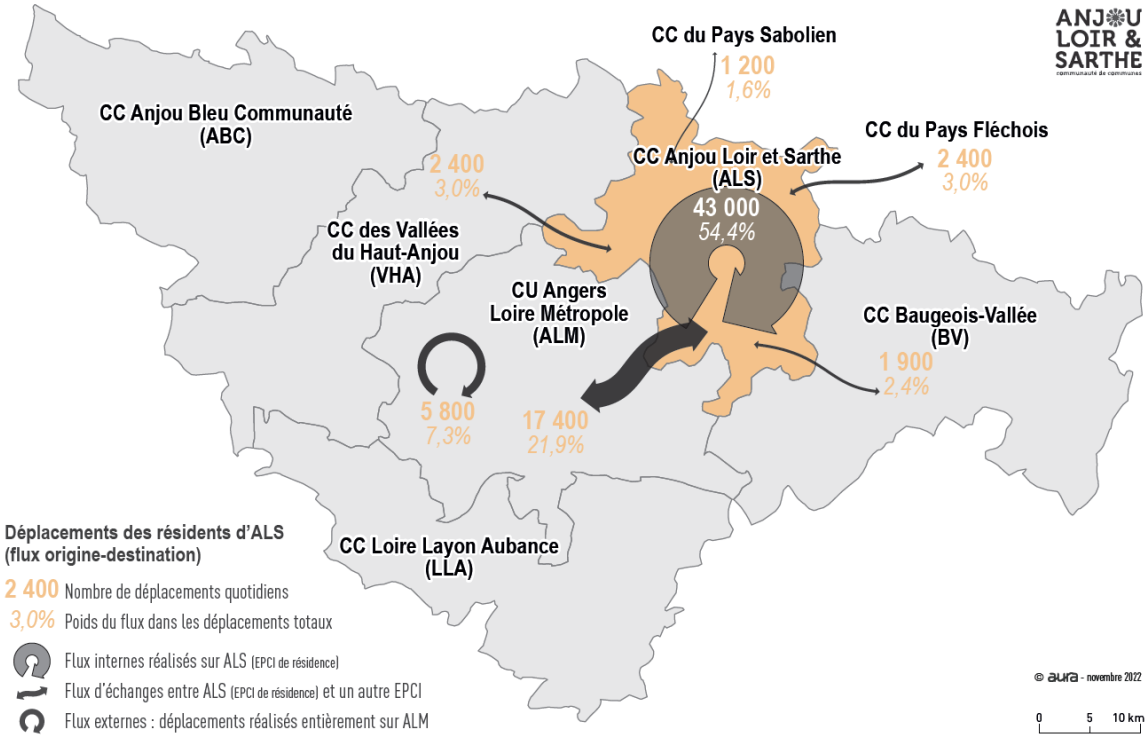
		ALM 2012	ALM	ALS	LLA	Total PMLA	ABC	VHA	Total PETR	BV	Total GRA
Contraints	Travail	22%	20%	27%	24%	21%	23%	25%	24%	22%	21%
	Ecole	8%	10%	13%	13%	11%	12%	13%	13%	12%	11%
	Université	4%	5%	1%	2%	4%	1%	2%	2%	0%	4%
Accompagnement		15%	12%	15%	15%	12%	17%	14%	15%	19%	13%
Non contraints	Achats	20%	22%	20%	18%	21%	19%	19%	19%	21%	21%
	Visites	8%	6%	6%	6%	6%	5%	5%	5%	5%	6%
	Autres	22%	25%	18%	23%	25%	23%	22%	22%	21%	24%
Ensemble		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*Lorsque le domicile est le motif de destination du déplacement, c'est le motif d'origine du même déplacement qui est retenu

© AURA - source : EMC² 2022

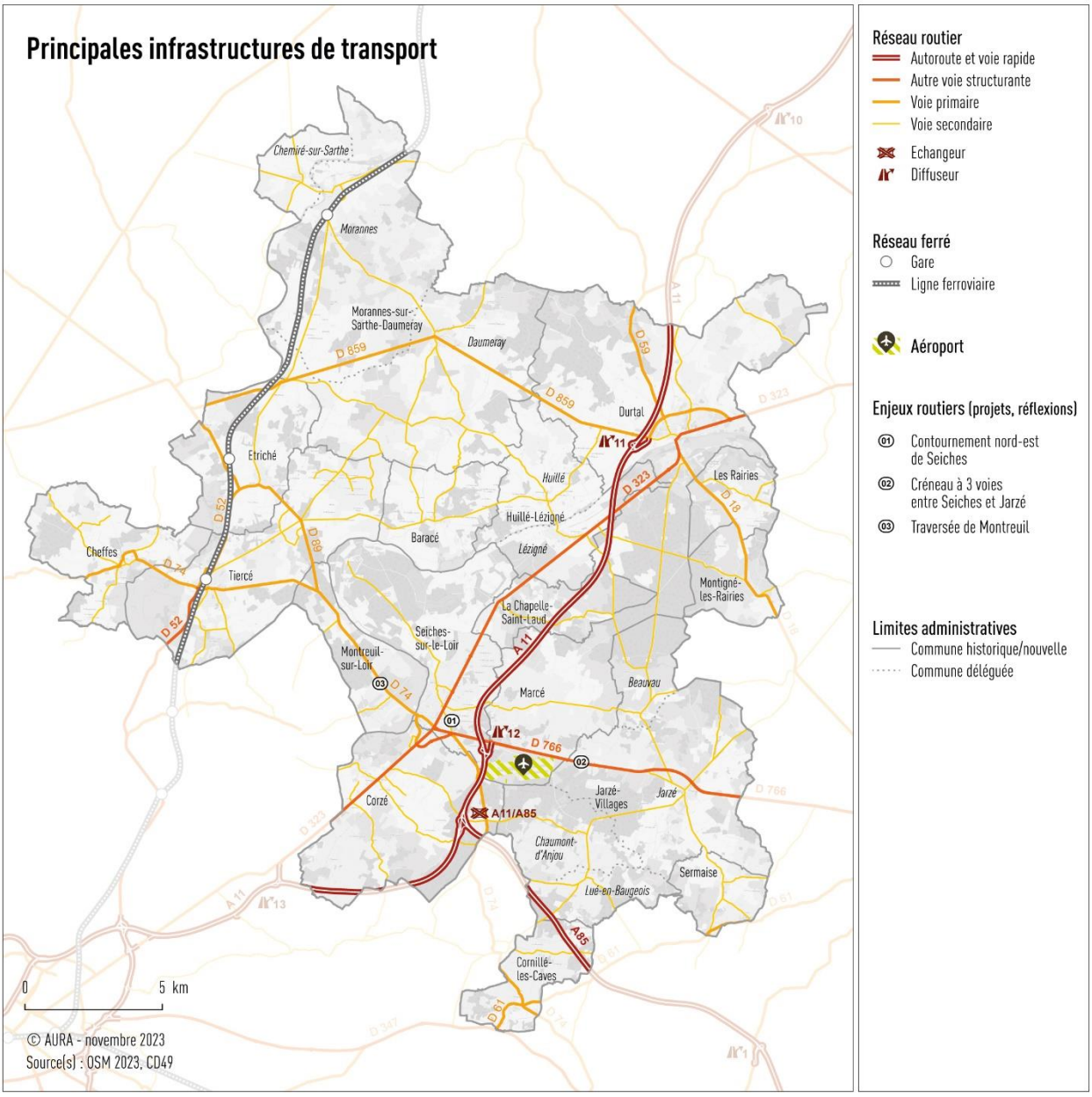
Le travail est le principal motif d'un déplacement (27% des cas), suivi des achats (20%), du motif accompagnement (15%) et des études (14%).

Principaux flux de déplacements tous motifs réalisés quotidiennement par les résidents d'ALS



Les infrastructures de transport

Les réseaux routiers et ferroviaires



Réseau autoroutier

Le territoire est traversé par deux axes autoroutiers. L'A11, qui relie Nantes et Angers au Mans et à Paris, est connecté à l'A85, qui rejoint Tours, via l'échangeur de Corzé. Ce réseau autoroutier est accessible directement via les diffuseurs de Seiches et de Durtal. Le trafic a connu une croissance continue lors de la décennie 2010. Il dépasse les 35 000 véhicules quotidiennement sur la section de l'A11 comprise entre le diffuseur de Pellouailles et l'échangeur de Corzé et les 25 000 véhicules au-delà. La section de l'A85 comprise entre l'échangeur A11/A85 et le diffuseur de Beaufort accueille environ 15 000 véhicules chaque jour.

Réseau départemental principal

Les voies départementales structurantes desservent les polarités du territoire.

Les RD 323, 766 et 52 sont les axes les plus chargés. La RD 323, aménagée en partie en 2+1 voies, accueille environ 6 500 véhicules par jour entre Seiches et Durtal et surtout plus de 15 000 entre Seiches et le diffuseur de Pellouailles, qui constitue la porte d'entrée gratuite à l'agglomération angevine pour le secteur nord-est du département.

La RD52 entre Tiercé et Angers est la deuxième section la plus congestionnée du territoire (proche de 10 000 véhicules/jour entre Tiercé et Briollay et de 15 000 au-delà vers Angers). La RD 766 entre Seiches et Jarzé accueille environ 8 000 véhicules quotidiennement.

Le trafic sur les voies primaires est plus limité. La RD 74 accueille environ 5 000 véhicules par jour entre Tiercé et Cheffes et 3 000 véhicules entre Montreuil et Seiches (enjeu de la traversée de Montreuil).

La RD 859 est empruntée par un peu plus de 2 500 véhicules quotidiennement. Ce barreau, qui relie Durtal, Daumeray et Châteauneuf-sur-Sarthe, a connu des travaux d'amélioration ces dernières années (sécurisation du carrefour sur la D859 entre Durtal et Daumeray notamment).

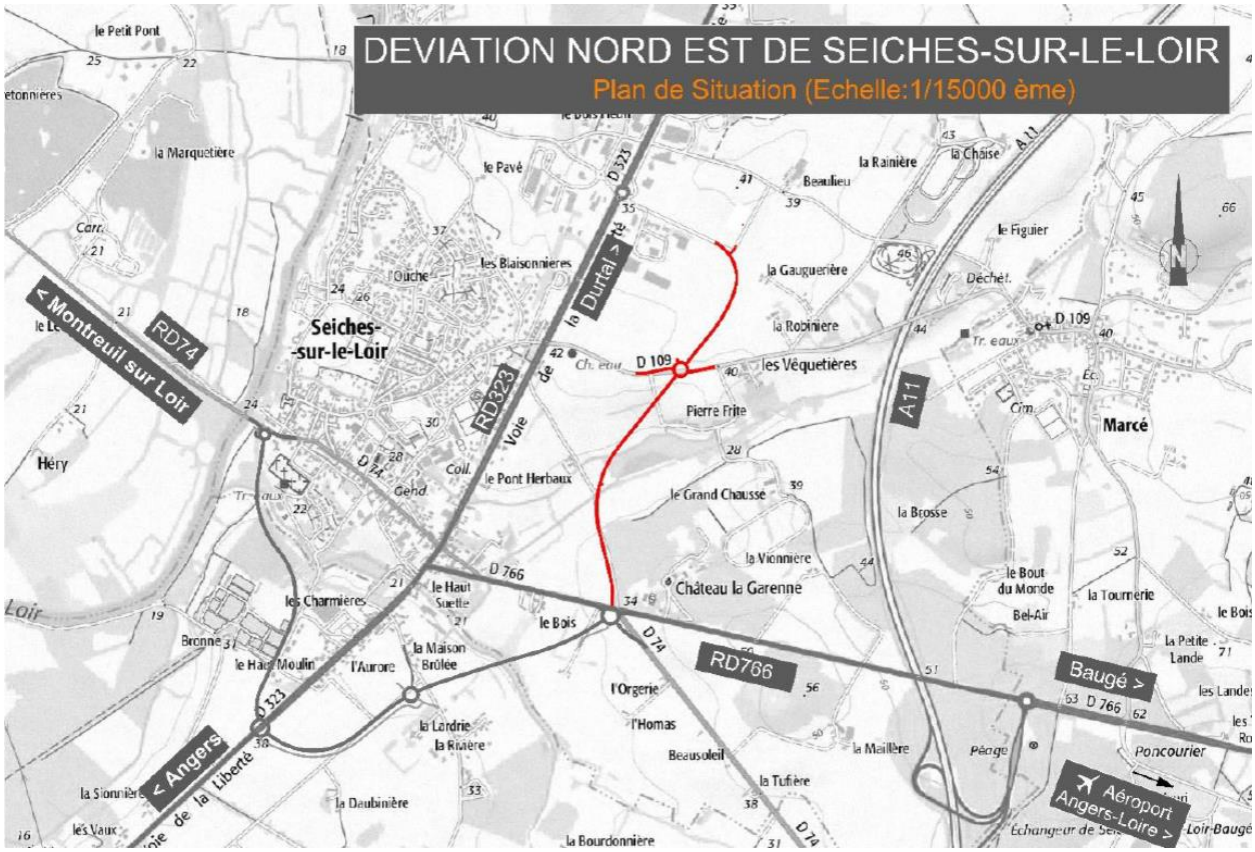
Contournements de Seiches

La traversée de Seiches constitue le principal enjeu routier du territoire. Un projet de contournement en deux temps est lancé, afin de réduire les nuisances de trafic.

Le contournement sud a été mis en service en 2023. Une aire de covoiturage, susceptible d'évoluer en pôle d'échange multimodal doit être réalisé à proximité de ce nouvel axe.

Quant au contournement nord-est de Seiches, la DUP et l'enquête publique ont été réalisé en 2022, le début des travaux est espéré pour 2024-2025 et la mise en service autour de 2027-2028.

Le projet comprend une voie nouvelle bidirectionnelle d'une longueur de 1,4 km avec raccordement sur le giratoire de la RD766, la création d'un giratoire sur la RD109 route de Marcé et d'un carrefour en « T » au niveau de la ZA de Suzerolle et la compensation d'environ 4000 m² de zones humides.



© AURA - source : CD49, 2022

Réseau ferroviaire

Le territoire est traversé par une voie ferrée reliant Angers et Le Mans. Elle dessert les gares de Tiercé, Etriché-Châteauneuf et Morannes. C'est une voie double électrifiée qui voit passer quotidiennement environ 90 trains (autour de 50 TGV et 40 TER).

Cet axe Nantes - Angers - Sablé - Le Mans, proche de la saturation, bénéficie de projets pour assurer le maintien voire une augmentation de la capacité des lignes :

- travaux de régénération (renouvellement complet des rails, ballasts, traverses...) réalisés récemment
- amélioration de la signalisation automatique (ERTMS niveau 2 : démarrage du déploiement attendue sur la période 2023 – 2027)
- plan de protection de la ligne, déploiement à venir (clôture, maitrise de la végétation, télédétection de l'état du réseau)

L'inventaire du stationnement

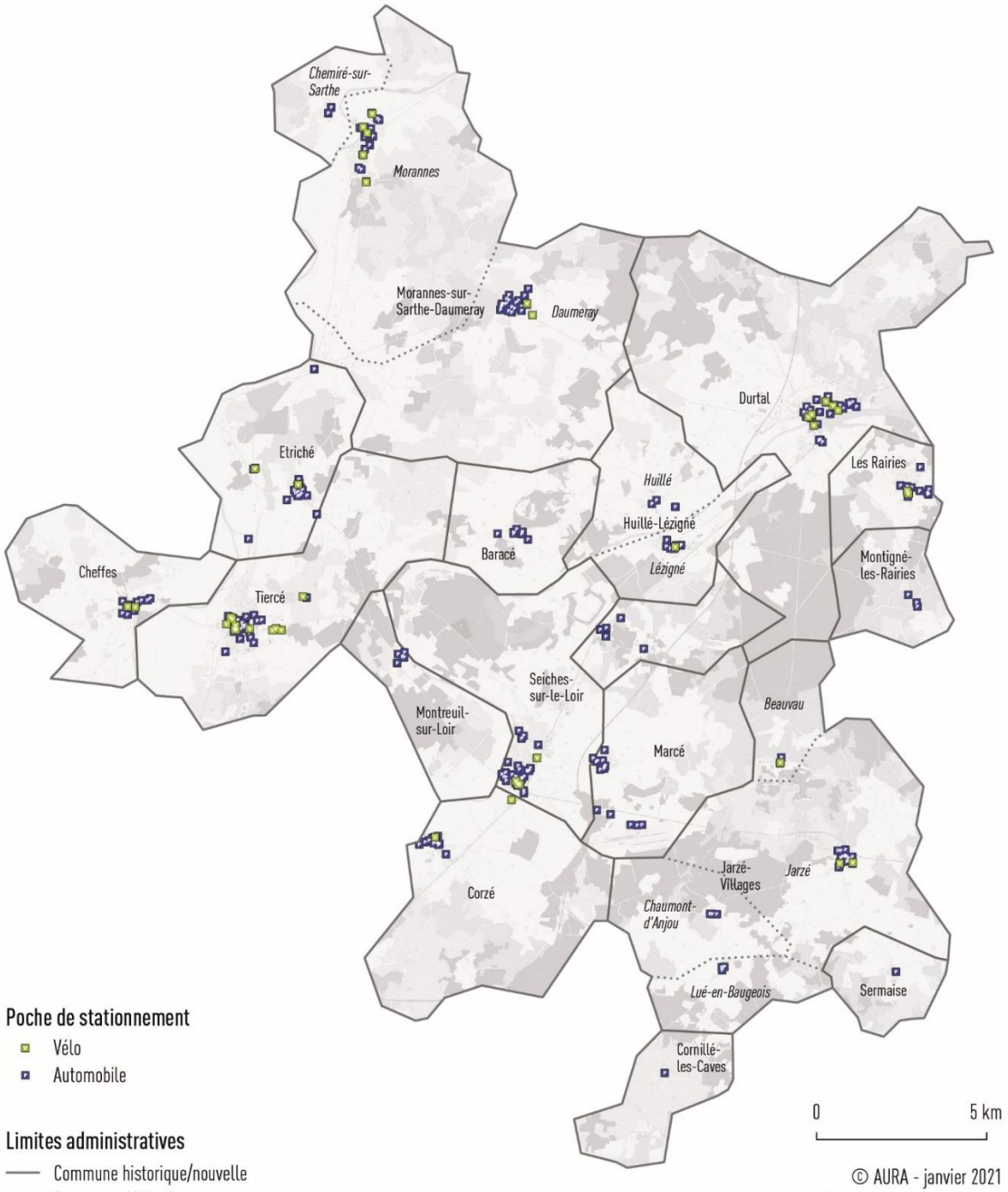
Les capacités par commune sont les suivantes :

Commune (commune déléguée)		Stationnement automobile							Stationnement vélo			
		Nombre de poches			Nombre de places				Nombre de poches	Nombre de places		
		Matérialisées	Non matérialisées	Total	Matérialisées	Non matérialisées	Dont PMR	Total		Arceau	Râtelier	Total
Morannes-sur-Sarthe-Daumeray	Chemiré-sur-Sarthe	1	1	**2**	6	8	0	**14**				
	Morannes	12	6	**18**	248	41	5	**289**	5	10	27	**37**
	Daumeray	8	11	**19**	187	262	6	**449**	2	12	6	**18**
	Durtal	31		**31**	714		15	**714**	6	38	30	**68**
	Les Rairies	12		**12**	169		0	**169**	2	8	4	**12**
	Montigné-lès-Rairies	3		**3**	47		1	**47**				
Huillé-Lézigné	Huillé	3		**3**	86		1	**86**				
	Lézigné	5	3	**8**	260	83	3	**343**	1		5	**5**
	La Chapelle-Saint-Laud	5		**5**	66		1	**66**				
	Baracé	5	3	**8**	48	95	2	**143**				
	Etriché	12	7	**19**	229	125	4	**354**	2	4	14	**18**
	Cheffes	60	4	**64**	112	68	3	**244**	2		8	**8**
	Tiercé	23	6	**29**	621	71	12	**692**	12	50	26	**76**
	Montreuil-sur-Loir	5		**5**	69		2	**69**				
	Seiches-sur-le-Loir	27	7	**34**	455	188	25	**643**	6	26	6	**32**
	Corzé	90	2	**92**	137	50	1	**279**	3		20	**20**
	Marcé	12	1	**13**	348	8	16	**356**				
Jarzé-Villages	Beauvau	2		**2**	28		0	**28**	1		5	**5**
	Jarzé	17		**17**	355		3	**355**	2	4	8	**12**
	Chaumont-d'Anjou	3		**3**	57		1	**57**				
	Lué-en-Baugeois	3		**3**	83		0	**83**				
	Sermaise	1		**1**	13		0	**13**				
	Cornillé-les-Caves	1		**1**	16		0	**16**				
Total général		**211**	**50**	**261**	**4 353**	**1 007**	**101**	**5 360**	**44**	**152**	**154**	**311**

Source : AURA, 2025

Trois pôles d'échanges multimodaux maillent le territoire sur les communes de Tiercé, Morannes et Etriché en lien avec les gares du territoire.

Les poches de stationnement vélo et automobile recensées



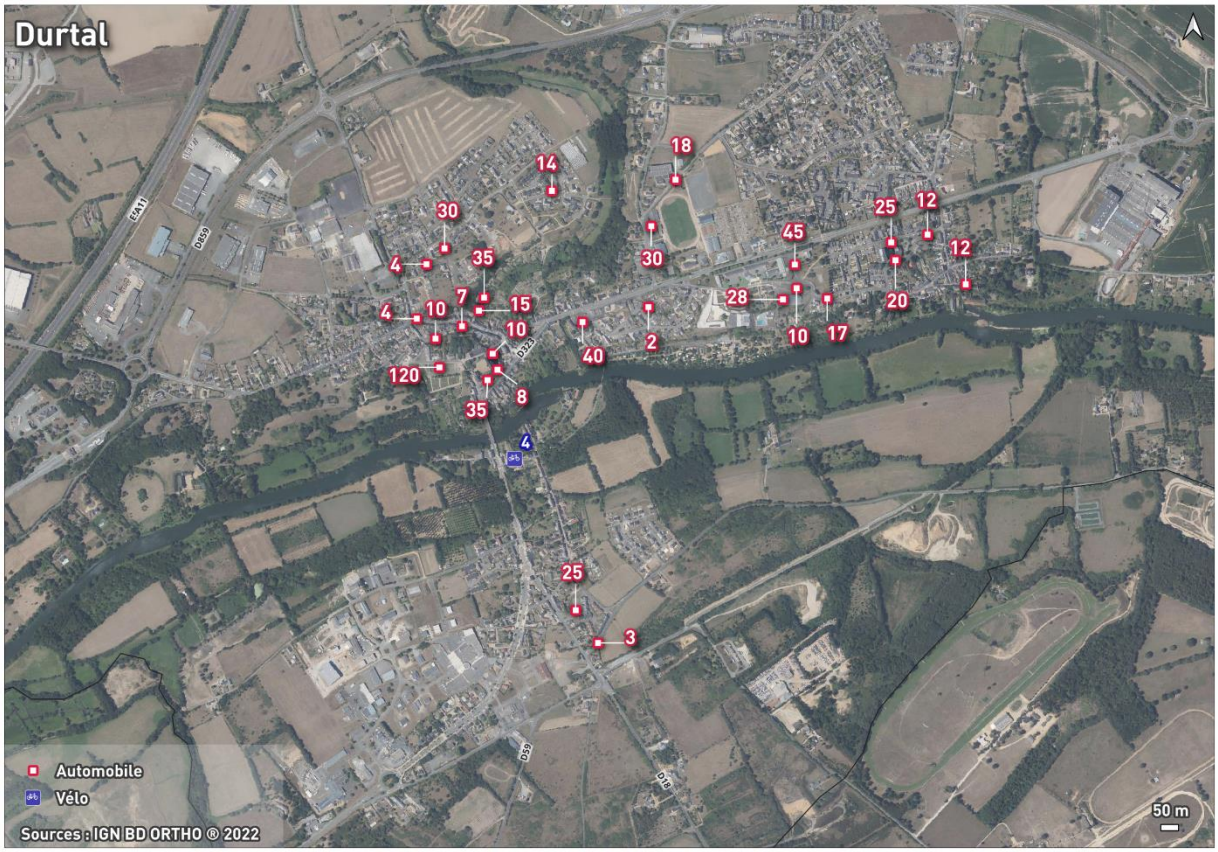
Inventaire détaillé des places de stationnement :






Cornillé-les-Caves
D116
16
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Corzé
Bras du Loir
Le Loir
D192
D137
D323
16
30
78
4
12
16
14
8
22
5
14
6
47
50
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Durtal
14
18
30
4
35
30
45
25
12
12
4
10
7
15
10
28
20
10
17
2
40
120
35
8
4
25
3
D859
D16
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Étriché - Morannes sur Sarthe-Daumeray (Le Porage)
la Sarthe
D52
D859
30
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Étriché (Moulin d'Ivray)
8
D52
Bras de la Sarthe
Bras de la Sarthe
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Étriché
50
30
10
10
40
25
3
D52
D86
Ruisseau de Perray
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Huillé-Lézigné (Huillé)
20
10
D68
D135
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Jarzé Villages (Beauvau)
D109
D59
5
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Jarzé Villages
(Chaumont-d'Anjou)
D137
D82
4
5
30
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Jarzé Villages (Jarzé)
D765
D59
D82
35
12
24
4
20
15
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Jarzé Villages
(Lué-en-Beaugeois)
22
12
3
3
D93
D137
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


La Chapelle-Saint-Laud
44
10
D123
D125
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Les Rairies
15
6
6
13
7
5
8
4
20
D70
D138
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m

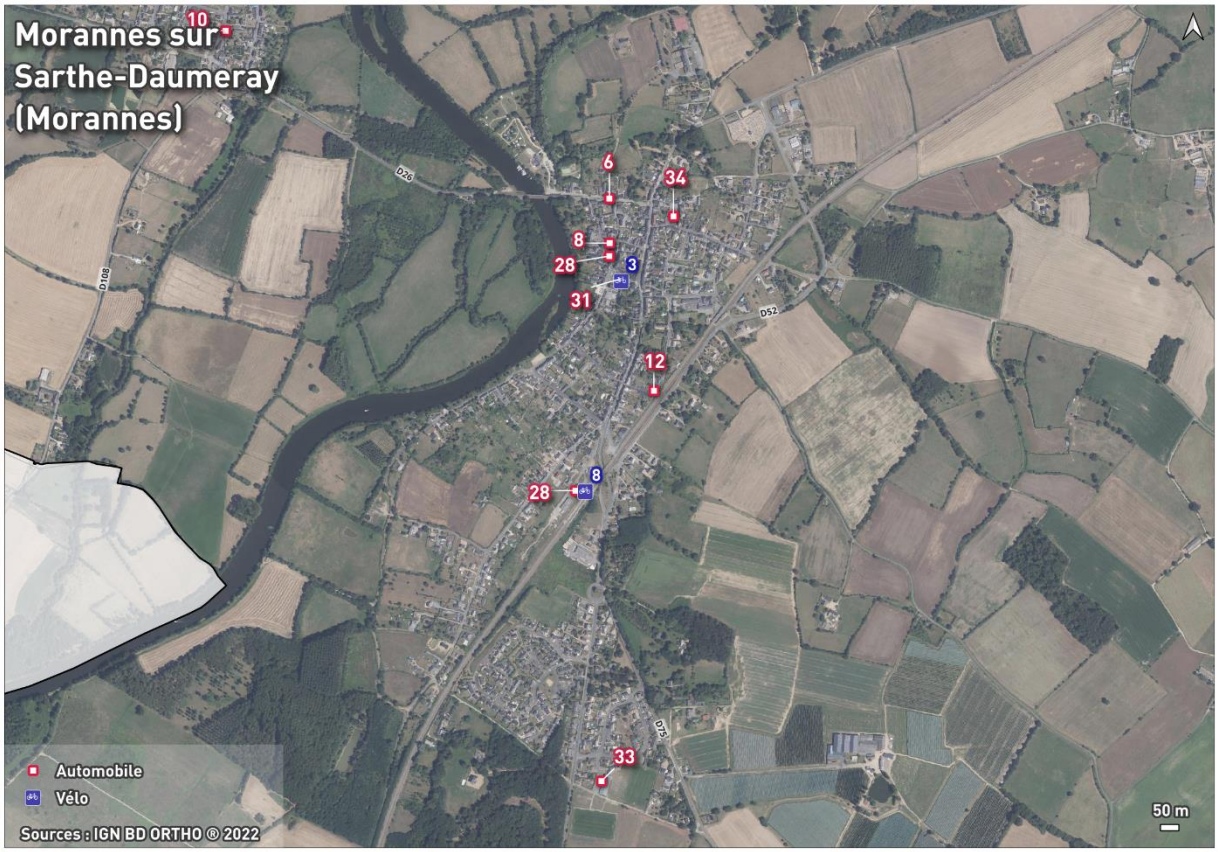

Marcé
D141
4
15
7
D109
30
20
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m

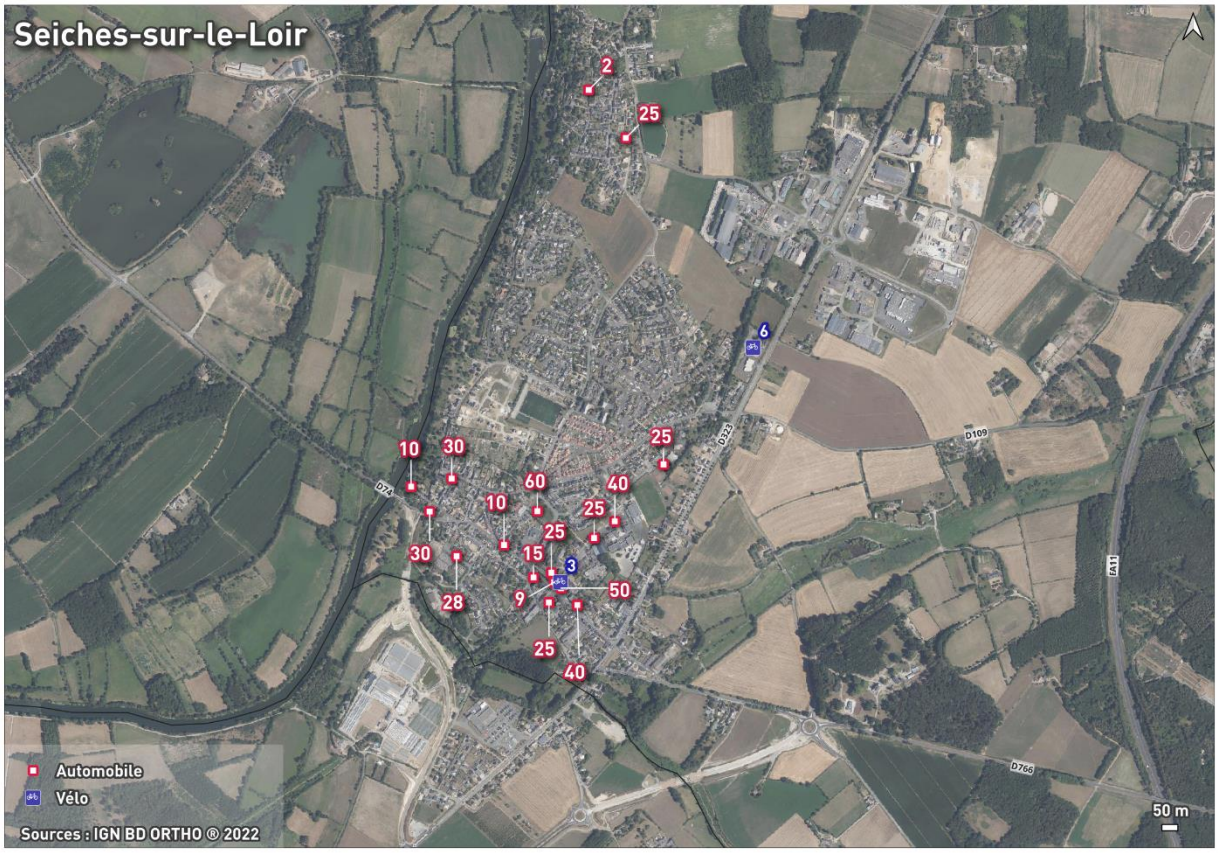

Montigné-lès-Rairies
11
D10
D107
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m

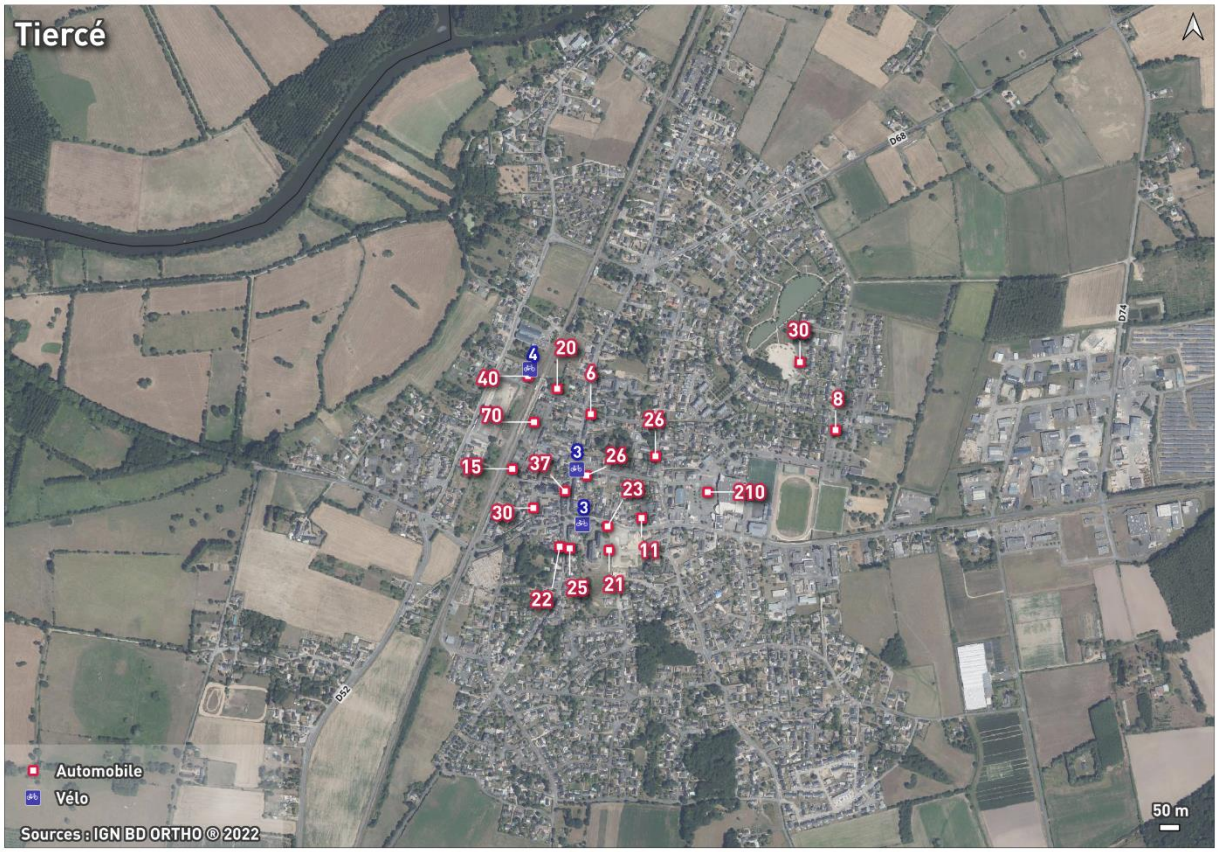

Montreuil-sur-Loir
Bras du Loir
11
8
40
3
D210
D210
Bras du Loir
le Loir
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Morannes sur
Sarthe-Daumeray
(Chemiré-sur-Sarthe)
10
D29
D108
D29
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m

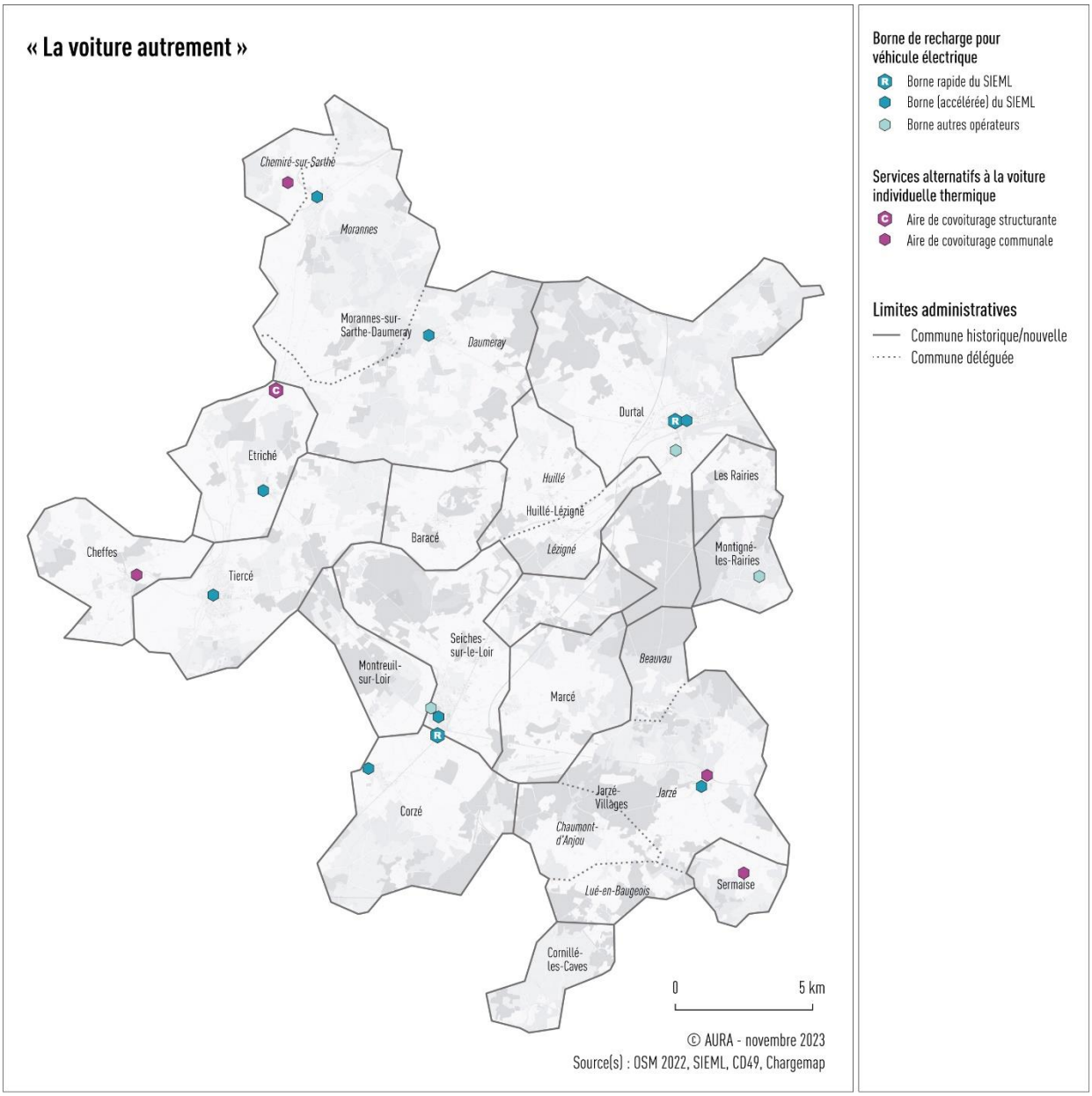

Morannes sur
Sarthe-Daumeray
(Daumeray)
40
12
25
25
7
8
50
50
50
D135
D850
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Morannes sur Sarthe-Daumeray (Morannes)
10
6
34
8
28
3
31
12
28
8
33
D26
D108
D52
D125
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Seiches-sur-le-Loir
2
25
6
10
30
25
60
40
10
25
25
30
15
3
28
9
50
25
40
D74
D123
D109
D766
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m


Tiercé
D68
D74
D52
30
4
20
40
6
8
70
26
3
26
15
37
23
210
30
3
11
22
25
21
Automobile
Vélo
Sources : IGN BD ORTHO ® 2022
50 m

La voiture autrement



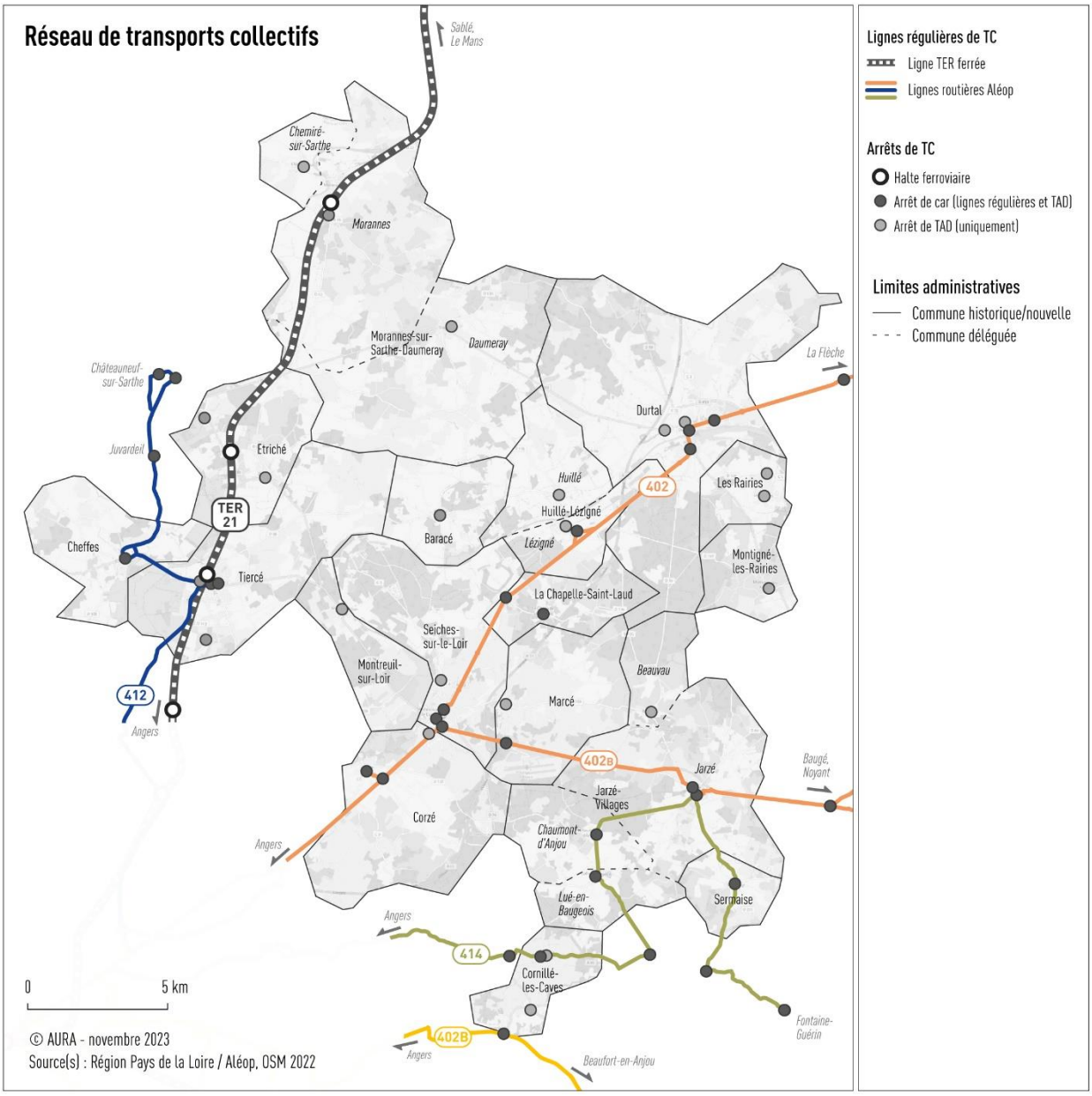
Seulement une aire de covoiturage structurante est recensée sur le territoire. 4 communes ont néanmoins aménagé leur propre aire. Une réflexion est en cours avec le Département pour réaliser une aire de covoiturage entre Seiches et Corzé. De même, des aires sont envisagées sur Durtal et Marcé, à proximité des sorties d'autoroutes.

Le syndicat intercommunal d'énergies de Maine-et-Loire (Siéml) a déployé récemment 10 infrastructures de recharge pour véhicule électrique. Il réfléchit actuellement à une nouvelle phase de déploiement et sur l'opportunité de proposer aux communes et intercommunalités la mise en place partagée d'un service d'autopartage électrique en parallèle.

Les modes alternatifs (transports collectifs, modes doux)

La desserte en transports collectifs

r



La ligne TER 21 assure 18 dessertes quotidiennes des 3 gares du territoire, dont 3 dessertes sur la période de pointe du matin à destination d'Angers et 2 dessertes sur la période de pointe du soir au départ d'Angers. Néanmoins, seule 1 desserte le matin semble véritablement adaptée aux besoins des résidents travaillant sur Angers (départ à 7h50 de la gare de Tiercé). Le service précédent apparait très matinal (7h05 au départ de Tiercé) et le suivant trop tardif (8h50).

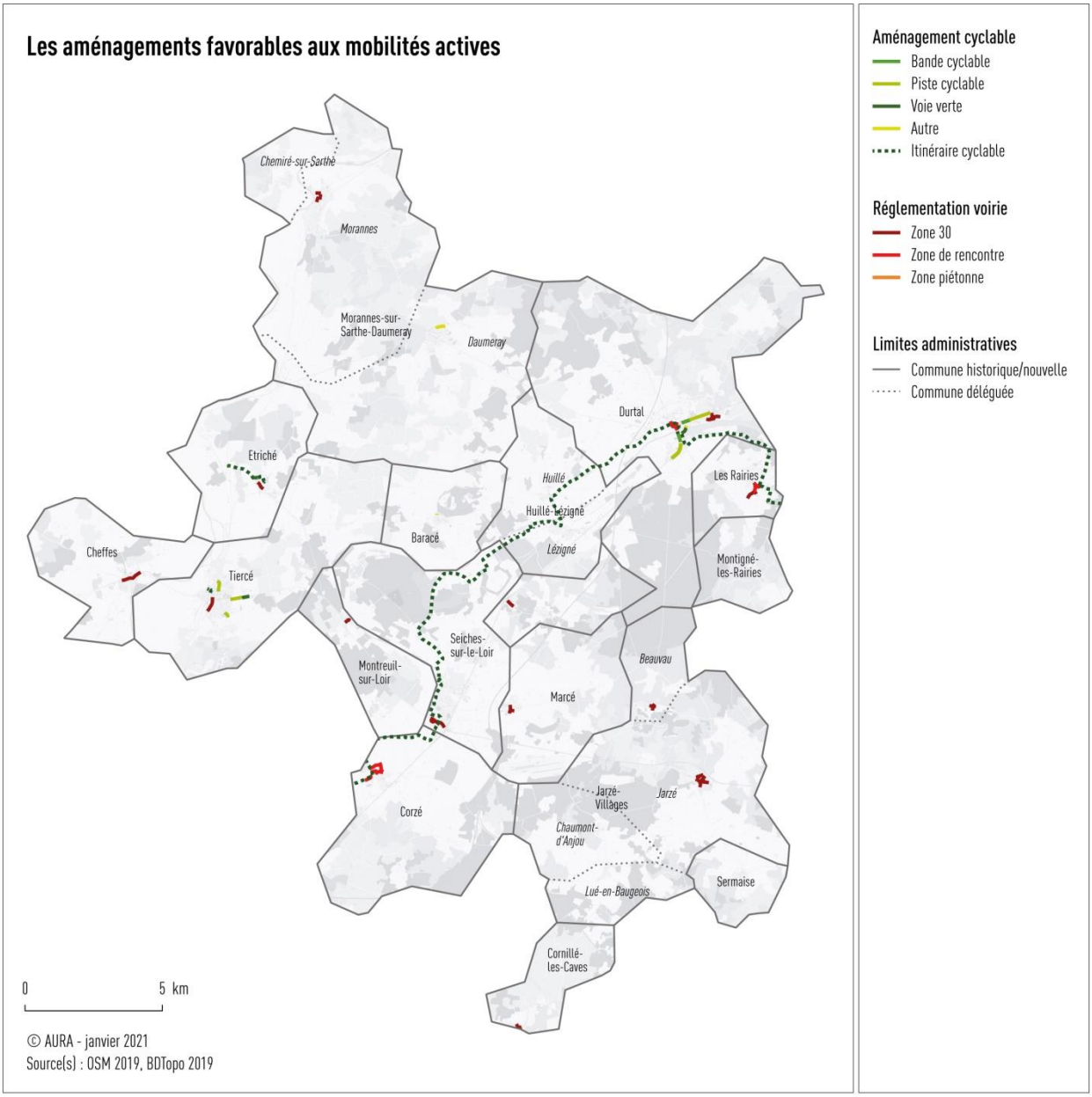
La ligne routière Aléop 402 propose 7 allers et 6 retours quotidiens, dont 2 allers et retours en service express. La ligne 402B assure 4 allers et 4 retours chaque jour de semaine. Seiches-sur-le-Loir bénéficie donc de 21 dessertes quotidiennes (contre 17 auparavant). L'offre s'est aussi améliorée en termes de rapidité, le tracé passant systématiquement par l'A11 entre l'échange de Pellouailles et Angers désormais.

L’offre des lignes 412 (5 dessertes quotidiennes) et 414 (2 dessertes) est plus limitée. Enfin, le sud de Cornillé-les-Caves est desservi 4 fois par jour via la ligne 403, mais uniquement en période scolaire.

Depuis septembre 2021, la région déploie un service de transport à la demande qui couvre l’ensemble des communes d’Anjou Loir et Sarthe. Le service permet des rabattements vers un des pôles de centralité et vers un point d’arrêt Aléop ou gare SNCF et est ouvert du lundi au vendredi de 7h00 (première prise en charge) à 19h00 (dernière dépose).

Les aménagements dédiés ou favorable aux modes actifs

Les aménagements à vocation utilitaire (déplacements du quotidien)



13 communes (déléguées) sont pourvues de zones réglementées dans les bourgs. Au total, 5,8 km linéaire de zones 30 et 2 km de zones de rencontre (vitesse limitée à 20 km/h) sont comptabilisés sur le territoire.

7,2 km linéaires d’aménagements dédiés aux déplacements quotidiens des cyclistes sont répartis sur 6 communes. Ces voies vertes, bandes et pistes cyclables sont particulièrement présentes sur les

communes de Durtal (3,7 km) et Tiercé (1,3 km). Certains de ces aménagements utilitaires mériteraient néanmoins d'être revus (revêtement à entretenir, pistes bidirectionnelles sur trottoir avec largeurs non conformes...).

Le territoire dispose également de liaisons conseillées pour les cyclistes. Celles-ci sont partagées avec la circulation automobile et sont accompagnées de panneaux directionnels et/ou des marquages au sol. L'itinéraire cyclable de la vallée du Loir à vélo traverse le territoire sur 31,5 km environ. On recense également ce type d'itinéraire sur Etriché, pour relier le bourg à la gare.

Anjou Loir et Sarthe s'est doté en 2022 d'un schéma communautaire d'aménagement des itinéraires cyclables. Celui-ci prévoit un programme de réalisations d reliant les polarités et communes du territoire

Différents centre-bourgs ont été réaménagés récemment. Le traitement de ces nouveaux espaces publics semble désormais bien prendre en compte la problématique de la place du piéton et des normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Une réflexion globale pour l'accès aux équipements et sur la « marchabilité » des bourgs pourrait néanmoins être menée afin d'accélérer leurs accessibilités et d'améliorer le partage modal de la voirie.

Les aménagements à vocation touristique

Le territoire est traversé par 2 sentiers de grande randonnée : les GR 35 et GR 365. Le GR de Pays des Basses Vallées Angevines fait actuellement l'objet de réflexions sur son avenir. Son tracé devra a minima être révisé, celui-ci traversant actuellement des parcelles privées, sur lesquelles on peut trouver parfois du bétail.

13 sentiers de promenades et randonnées (PR), inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée du Maine-et-Loire (PDIPR 49), sont de compétence intercommunale (entretien et balisage). Il existe également en compléments des boucles pédestres communales.

La Vallée du Loir à Vélo est un itinéraire reconnu dans le schéma national des véloroutes. Cette Véloroute 47 (V47), aménagée intégralement en voie partagée sur Anjou Loir et Sarthe, est ainsi reliée à différents autres grands itinéraires, comme La Vélobuissonnière (V44) à La Flèche, La Vélo Francette (V43) et La Loire à Vélo (EV6) à Angers. Une réflexion conjointe avec la CC des Vallées du Haut Anjou est actuellement mené afin de réaliser une liaison vélo le long de la Sarthe. En complément, 5 boucles cyclo-touristiques en voies partagées maillent le territoire.

Enfin, différents équipements et services autour de l'activité nautique sont proposés sur la base nautique de Tiercé et sur la halte fluviale de Cheffes notamment. Des projets et réflexions sont en cours pour aménager une halte fluviale à Morannes et développer les activités sur la base nautique de Malagué.

Une refonte de la gouvernance locale de la mobilité

Suite à la Loi d'orientation des mobilités de décembre 2019, Anjou Loir et Sarthe a fait le choix de devenir Autorité organisatrice de la mobilité (AOM locale) au 1er septembre 2021. Elle est désormais compétente pour organiser ou contribuer au développement des services dans le domaine des mobilités actives (vélo, marche, trottinette...), partagées (covoiturage, autopartage) et solidaires.

Anjou Loir et Sarthe a choisi de laisser l'exercice de la compétence relative aux services de transports collectifs à la Région des Pays de la Loire, qui est AOM régionale. Celle-ci ambitionne d'augmenter la fréquence des lignes ferrées TER (en heure creuse principalement) et d'optimiser les lignes régulières routières Aléop (lignes express). Elle vient de déployer un service de transport à la demande sur l'ensemble des communes d'ALS (depuis septembre 2021) et continue à assurer la gestion et l'organisation des services de transports scolaires du territoire.

La Région propose aussi d'expérimenter des services de mobilité co-financés entre l'AOMR et l'AOM. Il pourrait s'agir de services de covoiturage, d'autopartage, de vélos en libre-service, d'autostop organisé, de transport à la demande (renforcé)… Cette offre complémentaire aux services de transport est définie dans le cadre des Contrats opérationnels de mobilité (COM), qui sont réalisés à l'échelle du bassin de mobilité. Celui-ci regroupe les EPCI d'Angers Loire Métropole, de Loire Layon Aubance, des Vallées du Haut Anjou, d'Anjou Bleu Communauté et d'Anjou Loir et Sarthe. Le premier contrat a été signé en décembre 2023, entre les 5 intercommunalité, la Région des Pays de la Loire et le Département du Maine-et-Loire notamment.

Enfin, en 2022, l'intercommunalité s'est dotée d'un Plan de mobilité simplifié dans lequel on retrouve différentes actions visant à développer des services de mobilités alternatives et à faciliter et encourager l'usage des transports collectifs, des modes actifs (vélo et marche), des véhicules partagés et des mobilités solidaires.

SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse	Enjeux
• Une très forte dépendance à la voiture sur le territoire	• Les projets routiers en cours dans le territoire
• Des liens forts en termes de mobilité avec Angers Loire Métropole	• Les traversées de bourgs impactées par de fortes circulations
• Des modes alternatifs développés sur un axe Nord-est-Sud-ouest autour de la voie ferrée et du réseau Aléop	• Les circulations douces au sein des centres bourgs des communes
• Un réseau de voies cyclables en cours de développement sur l'ensemble du territoire	• La gestion de ces espaces (mutualisation,) notamment en termes de stationnement
	• Les formes alternatives de déplacement (notamment des aires de rabattement multimodale à proximité d'arrêts importants sur la CC)
	• Les aménagements dédiés à la marche et au vélo afin d'avoir un itinéraire continu le long des rivières mais aussi entre les polarités et communes relativement proches.

LES PAYSAGES ET LES DYNAMIQUES URBAINES

Les composantes du grand paysage

Le paysage est défini par la Convention européenne du paysage comme une « partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

Par conséquent, l'analyse et les enjeux paysagers peuvent constituer une porte d'entrée majeure, un fil conducteur, dans les orientations du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. En effet, le paysage embrasse l'ensemble des thématiques (environnement, habitat, activités, infrastructures…) et peut constituer un facteur d'identité commun à l'échelle intercommunale.

Les éléments de cette partie sont en grande partie issus de l'Atlas de paysages des Pays-de-la-Loire 2015. Ce document de connaissance partagée permet de traduire sur le territoire la notion de paysage. Il comprend des informations sur les formes du territoire, les perceptions et représentations sociales ainsi que les dynamiques pour constituer un « état des lieux » des paysages.

Le travail essentiel est donc de s'approprier cette mine d'informations, afin de dégager des enjeux paysagers propres à inspirer les orientations du PLUI.



© Aura – Source : Plan ENS 2017-2021

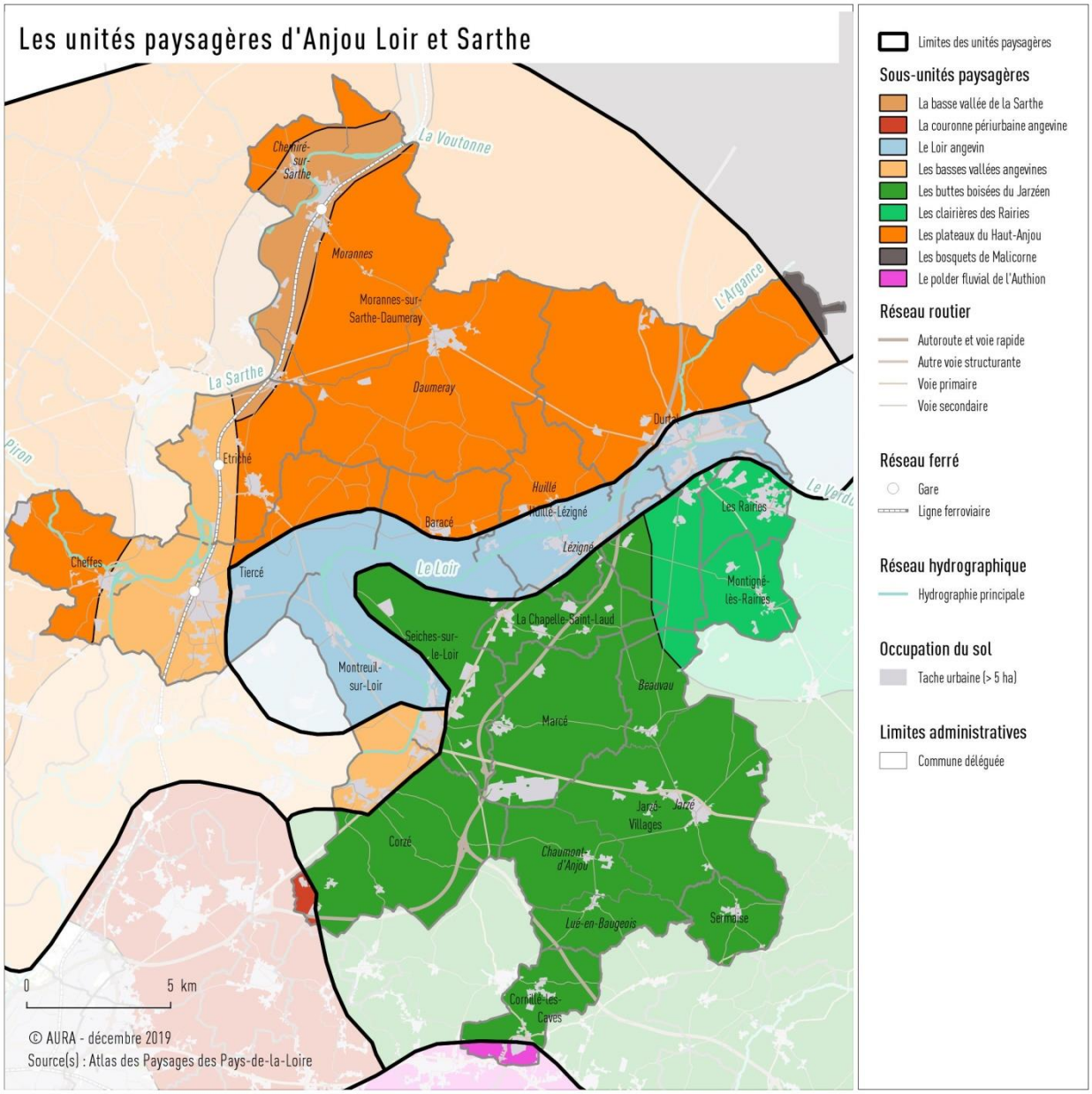
Le territoire intercommunal s'inscrit dans 3 unités paysagères :

- la Vallée du Loir,
- les Vallées du Haut Anjou,
- et les Plateaux du Baugeois

Chacune de ses unités est marquée par la présence d'une composante marquante du paysage : l'eau, le bocage et la forêt.

Enfin, certaines limites intercommunales correspondent à l'entrée dans une nouvelle unité ou sous-unité paysagère, ce qui confère au territoire une identité affirmée :

- au sud-est, vers le Val d'Authion marqué par la limite topographique du coteau (rive droite – Cornillé-les-Caves) ;
- au sud-ouest, une transition douce vers les paysages de la couronne périurbaine d'Angers ;
- au nord-est, une transition progressive vers les bosquets de Malicorne.



La forte présence de l’arbre

Chaque unité paysagère présente ses propres caractéristiques, mais l’ensemble du territoire est marqué par la présence de l’arbre au travers du bocage et/ou de la forêt.

Les forêts, bois et buttes boisées génèrent des clairières plus ou moins importantes et une diversité d’ambiance. Les lisières forestières constituent des points de repères, des limites paysagères fortes donnant un effet de fermetures visuelles. Elles peuvent constituer une limite naturelle au développement urbain pour certains bourgs.



© aura – Vue depuis l’autoroute A11



Géoportail - Le bourg de la Chapelle-Saint-Laud entouré de boisements

De petites poches de bocage plus dense persistent, souvent en lisière de forêt ou dans les vallées. C’est le cas à :

- Beauvau / Marcé
- Huillé / Baracé
- Etriché
- Daumeray
- Morannes
- Montigné-les-Rairies

L’impression globale est celle d’un territoire végétalisé et fermé (nombreuses haies ou forêts le long des voies).

Le rapport à l'eau

L'eau est très présente sur le territoire, notamment du fait de vastes zones inondables (vallées du Loir et de la Sarthe, confluence des basses vallées angevines). Cependant, cet élément est peu visible dans le grand paysage : fermeture des vallées par la végétation (peupleraies, enfrichement par déprise de l'élevage…) peu de franchissement…Ceux-ci révèlent en général de belles perspectives paysagères et patrimoniales.

Les bourgs riverains du Loir et de la Sarthe présentent un rapport parfois discret avec leurs rivières (peu d'accès, rives privatisées coupant les chemins de halage..)



Google maps – Le Loir à Durtal, D323



Google maps – Le Loir Huillé-Lézigné, D135



Google maps – La Sarthe à Morannes, D26

Les plateaux du Baugeois

Les buttes boisées du Jarzéen

Cette sous-unité paysagère des plateaux du Baugeois est marquée par une dynamique topographique très forte. Les buttes et vallonnements très prononcés engendrent des phénomènes de covisibilité très importants dans le paysage : vues de buttes à buttes et de coteaux à coteaux, depuis les hauts de buttes non boisées et les lignes de crêtes, vues panoramiques et percées visuelles lointaines. Les bascules du plateau vers le Loir et vers l'Authion permettent des vues longues et dégagées sur ces deux vallées majeures.

Ces jeux de reliefs et de covisibilités induisent sur l'ensemble du Jarzéen une très forte sensibilité paysagère à toute nouvelle occupation, renforcée par l'ouverture du paysage. Depuis les voies de communication, les angles de découverte et les tableaux observés changent continuellement. Habitat, bois, arbres isolés, manoirs… sont autant de relais visuels parfaitement visibles grâce au jeu du relief. Ils sont bien ordonnancés les uns par rapport aux autres, ce qui renforce la lisibilité du paysage, son dynamisme et son harmonie. Les villages sont perchés et dominés par les clochers des églises, véritables points d'appel. Les manoirs et châteaux sont implantés sur les hauteurs et mis en scène par de vastes parcs qui jouent avec la silhouette de l'édifice, la valorise par une accentuation de la perspective et la création d'une fenêtre ou cadre végétal de qualité.



© aura – Co-visibilité vers le clocher et le bourg de Lué-en-Baugeois depuis Chaumont-d'Anjou



Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire - Butte coiffée de bois fermant l'horizon (Lué-en-Baugeois)





Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire - Riche patrimoine de châteaux et manoirs, mis en scène dans leur parcs agricoles, véritables éléments repères des buttes boisées du Jarzéen

Les clairières des Rairies

Cette sous-unité paysagère se distingue :

- par la palette chromatique très chaude des matériaux qui caractérisent l'habitat traditionnel de cette région : enduits ocre-rouge, ornementation des façades avec de la brique (encadrement des portes et fenêtres), des carreaux de terre cuite en frise au niveau des corniches.... Les ocres rouges ressortent ainsi au niveau des fronts de carrières, dans les anciens trous d'extraction ;
- par des boisements dominés par les résineux, et l'importance des landes et des peupliers ;
- par une utilisation intense et spécifique du sous-sol : lieu d'extraction, secteur de production de briques, tuiles, carreaux... induisant une architecture particulière et adaptée à la cuisson de la terre.



Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire - Terre de contraste entre les ocres rouges de la terre et le vert sombre des conifères


Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire - Site d'extraction et briqueterie

La Vallée du Loir

Le Loir est une rivière discrète dans le paysage soulignée par une ripisylve développée. Les points de vue, les covisibilités de plateau à plateau en haut des coteaux sont rares mais de qualité.

La vallée est marquée par un riche patrimoine, pour beaucoup lié à l'usage de l'eau (moulins, barrages, etc.) et la présence de carrières et/ou d'anciennes carrières dont certaines se sont reconverties en zones de loisirs.



© aura – Vue depuis la route entre Huillé et Durtal



Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire – Belvédère de Matheflon

Le Loir angevin

La vallée resserrée induit une perception forte des coteaux pourtant peu marqués (20 à 30m). Les covisiblités de coteaux à coteaux mettent en évidence le caractère cultivé, arboricole, parfois boisé et aussi bâti de ces coteaux. Les bourgs généralement implantés à mi-pente se développent sur les hauteurs. Le fond de vallée propose un paysage fermé et densément végétalisé.

La diversité des productions agricoles (horticulture, maraîchage, arboriculture) apporte une variation paysagère par le rythme et la régularité des lignes de culture.



Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire - A l'approche du Loir, le développement de l'activité arboricole est visible dans le paysage (La Chapelle-Saint-Laud)

Fermée visuellement et physiquement par les coteaux du Loir et de la Sarthe, l'ancienne boucle du Loir joue sur l'alternance de bois denses et de clairières horticoles et cultivées ponctuées çà et là de peupleraies. Elle s'apparente à un espace plat fermé de bords hauts densément végétalisés (coteaux et lisière boisée au nord), ce qui lui confère une structure de « cuvette », animée par les rythmes et le caractère graphique des productions horticoles (très nombreuses pépinières).

Hérités d'un contexte géologique spécifique, deux types de sols se distinguent dans la vallée et expliquent la diversité du couvert végétal de la vallée du Loir, entre prairies bocagères, cultures et maraîchages, boisements humides ou résineux :

- des sols alluviaux caractérisés par une hydromorphie temporaire ou permanente, souvent argileux voire tourbeux, sols très développés dans le cœur de la vallée du Loir, propices aux prairies, au bocage et aux plantations de peupleraies,
- des sols bruns assez communs que l'on trouve aussi bien sur les terrasses de la vallée que sur les coteaux, propices à la grande culture, aux cultures spécialisées (arboriculture fruitière à l'ouest, au maraîchage et à l'horticulture), et aux boisements feuillus et conifères.

Maraîchage, horticulture, arboriculture fruitière, toutes ces cultures spécialisées sont organisées sur le principe de rangs bien identifiables. Les rangs sont plus ou moins larges, plus ou moins serrés, de volumes plus ou moins imposants mais ils s'imposent dans les paysages.

Ils induisent des directions, des rythmes qui les structurent et soulignent les reliefs. Associées à des produits de terroirs, ces cultures développent une économie spécifique et s'accompagnent d'une image positive.



Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire - Alternance de vergers sous filets et sans filets (Huillé)

Les boisements et peupleraies sont nombreux dans la vallée du Loir et induisent des effets d'écrans et de masques qui bloquent les vues et ferment le paysage. Par transparence au travers des troncs ou parfois en hiver, ces massifs créent un filtre laissant deviner l'arrière-plan. Ils ont quand même pour principal effet de cloisonner l'espace de la vallée et de limiter les vues ouvertes de coteaux à coteaux.

Les Vallées du Haut Anjou

Cette unité paysagère est composée de plateaux bocagers et cultivés, ponctués de quelques bois. Il est cependant animé par deux vallées majeures (la Sarthe et la Mayenne) qui constituent des paysages spécifiques. On y retrouve un riche patrimoine d'écluses, moulins, chemin de halage… C'est aussi un territoire de confluence et de prairies inondables.



Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire – Moulin de Cheffes-sur-Sarthe



Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire – Sur le plateau, découverte de la silhouette d'un bourg au travers du cadre bocager (Daumeray)

Les plateaux du Haut-Anjou

Ces plateaux d'interfluves ondulés sont caractérisés par un bocage semi-ouvert lié à une activité agricole de polyculture élevage. Ils sont marqués par la présence de nombreux vergers liés à une importante activité d'arboriculture fruitière. Les pommiers, poiriers, cerisiers ... menés en rideaux se distinguent souvent au loin par les voiles d'ombrage et pare-grêle. Par ailleurs de nombreux boisements referment ponctuellement le paysage (tendance sur certains secteurs à l'enfrichement des prairies bocagères ou à leur boisement). Seuls les secteurs de grandes cultures ouvrent de longues perspectives sur le plateau et les vallées. Les champs sont souvent bordés de chênes, châtaigniers, noyers alignés ou isolés, témoins de la trace d'une ancienne haie.



Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire – Arboriculture fruitière et ponctuation de noyers le long des chemins

L'habitat rural du plateau est traditionnellement diffus et quelques éléments patrimoniaux constituent des repères plus marquants : châteaux et parcs, fermes modèles, anciennes loges de vigne (activité viticole ancienne sur les secteurs Tiercé, Baracé et de Saint-Denis-d'Anjou devenue plus anecdotique aujourd'hui).

Une forte pression urbaine, liée à la proximité de l'agglomération angevine, est plus particulièrement lisible sur les bourgs de la moitié sud de la sous-unité (développement de quartiers pavillonnaires ou diffusion urbaine notamment le long des coteaux

Les Basses Vallées Angevines

C'est une évidence, l'eau est la constante paysagère majeure des basses vallées angevines, qui régit les changements d'ambiances :

- En été, les rivières décrivent de larges méandres soulignés de berges enherbées ou parfois bordées d'une ripisylve à frênes, aulnes... le dense réseau des boires anime les vastes prairies ouvertes constituant un paysage ample, harmonieux, d'échelle agréable. Plus, on se rapproche des coteaux, plus le bocage à frênes se densifie. Les prairies présentent une grande qualité paysagère et richesse floristique et faunistique.
- En hiver et au printemps, l'eau recouvre tout aplanissant les subtilités du relief, renforçant le sentiment d'horizontalité ... créant une ambiance de grands lacs, voire impression de petites mers, si ce n'est la présence de quelques éléments végétaux (lignes de frênes) qui dépassent ça et là.

La Mayenne (grossie par l'Oudon), la Sarthe et le Loir traversent des zones géographiques proches et présentent des régimes hydrauliques similaires. Les crues fréquentes sont souvent assez impressionnantes et inondent l'ensemble des basses vallées en amont d'Angers. Protégeant ainsi la ville d'Angers, ces crues sont très étalées et risquent parfois de se cumuler avec celles de la Loire (et donc de la Maine) amplifiant alors considérablement le phénomène. Un réseau hydrographique dense et complexe envahit toutes les basses vallées : les rivières aux méandres prononcés sont secondées par les boires et petits bras qui se détachent des cours principaux et irriguent tout un réseau de fossés soulignés de frênes têtards.



Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire – Importances des inondations dans les basses vallées angevines

La basse vallée de la Sarthe

En amont de Châteauneuf-sur-Sarthe, la vallée de la Sarthe perd son amplitude caractéristique des basses vallées. Ce resserrement de la vallée se traduit par des méandres plus rapprochés et moins amples de la rivière. La vallée se caractérise par un profil dissymétrique avec un coteau plus marqué sur l'extérieur des méandres que sur l'intérieur et la présence de terrasses alluviales qui peuvent créer des ressauts dans le relief à l'approche de la rivière.



Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire – Profil resserré de la vallée de la Sarthe (Chemiré-sur-Sarthe)

Le fond de vallée quasi plan est occupé par des prairies de pâtures bocagères inondables, lovées au creux des méandres. La présence ponctuelle de peupleraies vient fermer les vues de coteaux à coteaux ou les perspectives dans l'axe des vallées. Sur les coteaux doux alternent boisements, prairies bocagères, châteaux. Les bourgs s'y étagent à partir d'une façade sur la rivière navigable où la façade urbaine et les jardins accompagnent le patrimoine spécifique d'écluses, moulins, quais...

Les perceptions depuis les principaux axes

La perception paysagère du territoire depuis les axes principaux est importante, car ceux-ci constituent la « vitrine » du territoire, dans le sens où ce sont les paysages les plus visibles et les mieux perceptibles par les habitants et les visiteurs. Les cinq axes principaux qui traversent le territoire sont la RD 323 (Angers-Le Mans), la RD 766 (Angers-Blois), la RD 52 (Angers – Tiercé), axe de migrations pendulaires, et les deux autoroutes A11 (Nantes-Paris) et A85 (Angers-Tours). Les autoroutes ne sont pas très représentatives des perceptions, car, d'une part, la vitesse y est élevée, d'autre part, elles sont souvent en déblais-remblais et n'offrent pas toujours des vues sur le territoire. L'analyse porte donc en priorité sur la RD 323, axe le plus fréquenté, et, de manière moins détaillée sur les RD 766 et 52.

Depuis l'axe Angers - Le Mans (D323)

L'axe s'étire de Durtal jusqu'à Corzé. C'est dans cette direction (Le Mans-Angers) que les perceptions sont analysées.

Le long de cette voie, les paysages sont plus ou moins fermés. En effet, la présence de haies le long de la voie peut produire des effets « tunnels ». A l'inverse, le paysage s'ouvre parfois. Dans tous les cas, les vues ne portent pas très loin, elles butent rapidement sur les lisières forestières, les bosquets ou les peupleraies. C'est un territoire peu construit, qui donne l'image d'un secteur rural « authentique » et agro-naturel. L'activité agricole la plus visible dans le territoire est liée à l'arboriculture (vergers).



Google maps - Paysage rural cadré par les lissières forestières et l'activité arboricole (L'Ouvrardière, Lézigné)



Google maps - Les ouvertures vers la vallée du Loir sont rares (ici Bourgneuf, La Chapelle-Saint-Laud)

Sur cet axe principal nord-sud, il y a finalement très peu d'ouvertures visuelles sur la vallée du Loir, pourtant toute proche, qui reste par conséquent méconnue pour quelqu'un de passage, ou même sans doute pour les habitants.

Le tissu bâti, la plupart du temps discret, s'affirme aux abords des villes et villages. En effet, si historiquement, le bâti s'est tenu à l'écart de la RD323 – seul Bourgneuf, Seiches-sur-le-Loir et Durtal sont traversés –, les bourgs du coteau – Corzé, Lézigné – ont tendance à s'étendre vers cet axe attractif. De plus, ces extensions urbaines s'implantent le plus souvent en points hauts, au niveau des bascules topographiques, constituant les « points d'entrée du territoire ».

Ceci est particulièrement vrai pour les activités économiques : Anjou Actiparc à Durtal, Lézigné, ZA de Seiches-sur-le-Loir, Corzé. Elles donnent une perception industrielle de cet axe, qui dénote avec la paysage rural dominant.

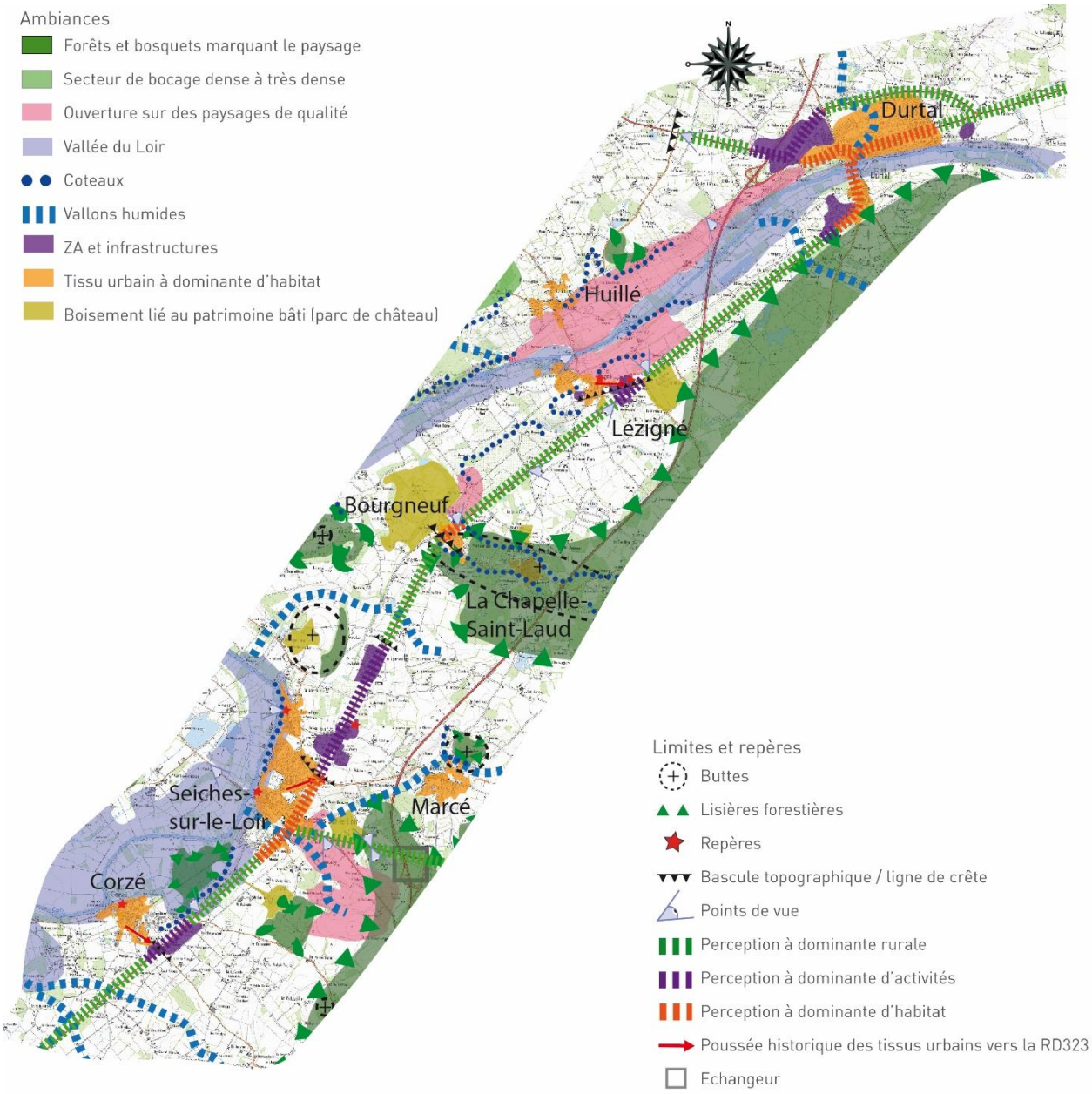
Ces secteurs ne sont pas toujours soignés ou lisibles et ne participent pas toujours à donner une image positive du territoire, en particulier aux abords de Corzé, là où la dynamique urbaine angevine se fait le plus sentir. Activités et pavillons cohabitent dans des secteurs se remplissant « au coup par coup », sans maîtrise d'ensemble, notamment sans aménagement des espaces servants (stockage, stationnement) visibles depuis les espaces publics.



Google maps - En direction d’Angers, le paysage industriel des zones d’activités est singulier dans un paysage à dominante rurale (ZA de la Mulottière, Seiches-sur-le-Loir)



Google maps – Absence de traitement qualitatif (ZA du Bourg Joli, Corzé)



Depuis l'axe Angers - Blois (D766)

La RD766 vers Baugé-en-Anjou conserve quant à elle un caractère rural, assez représentatif du territoire intercommunal, où les paysages sont intimistes car relativement fermés visuellement. Par conséquent, les panoramas préservés qu'elle offre sur des paysages agri-naturels « authentiques » ont d'autant plus de valeurs, que ce soit sur des parcs ou sur des structures agricoles bien lisibles et représentatives, en sortie de Seiches-sur-le-Loir avant l'autoroute ou le long du contournement de Jarzé.

Cependant, c'est avant tout une route de lisière de forêt, car elle longe les Grands Bois de Jarzé entre Seiches-sur-le-Loir et Jarzé.



Google maps - En direction de Baugé depuis la RD766 : à gauche un paysage rural préservé et typique du territoire, à droite les extensions pavillonnaires de Jarzé

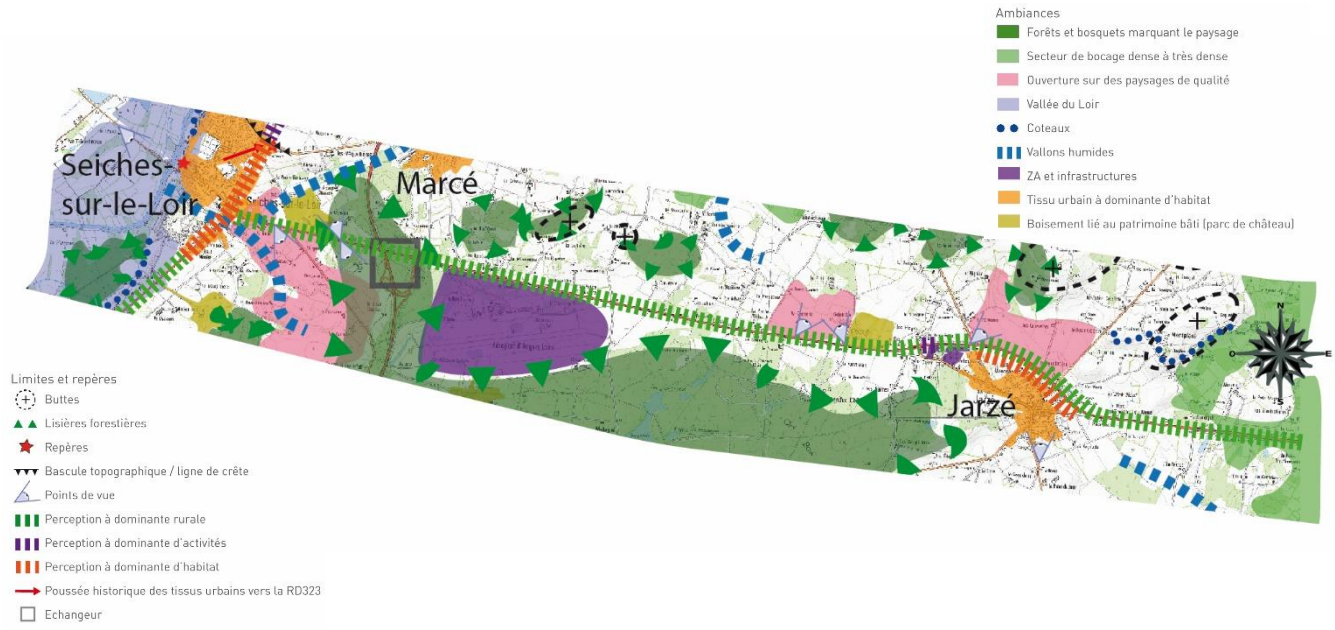


Google maps - Lisière des Grands Bois de Jarzé depuis la RD 766 (La Galoisière, Jarzé)



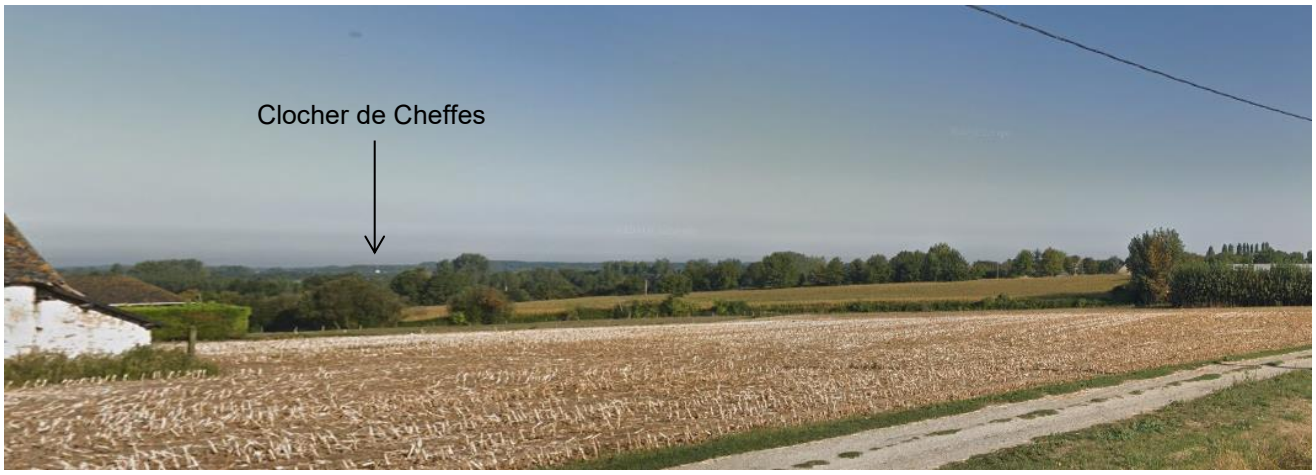
Google maps - Les haies et boisements de la ZA en cours de commercialisation permettent d'intégrer visuellement les bâtiments de l'aéroport (Marcé)

Aux abords de Seiches-sur-le-Loir, les infrastructures majeures (échangeur d'autoroute et aéroport) ne remettent pas en cause l'aspect naturel et rural dominant. Cependant, la commercialisation de la zone d'activités de l'aéroport pourrait modifier cette perception, malgré les mesures d'intégration paysagère prévues dans la ZAC.

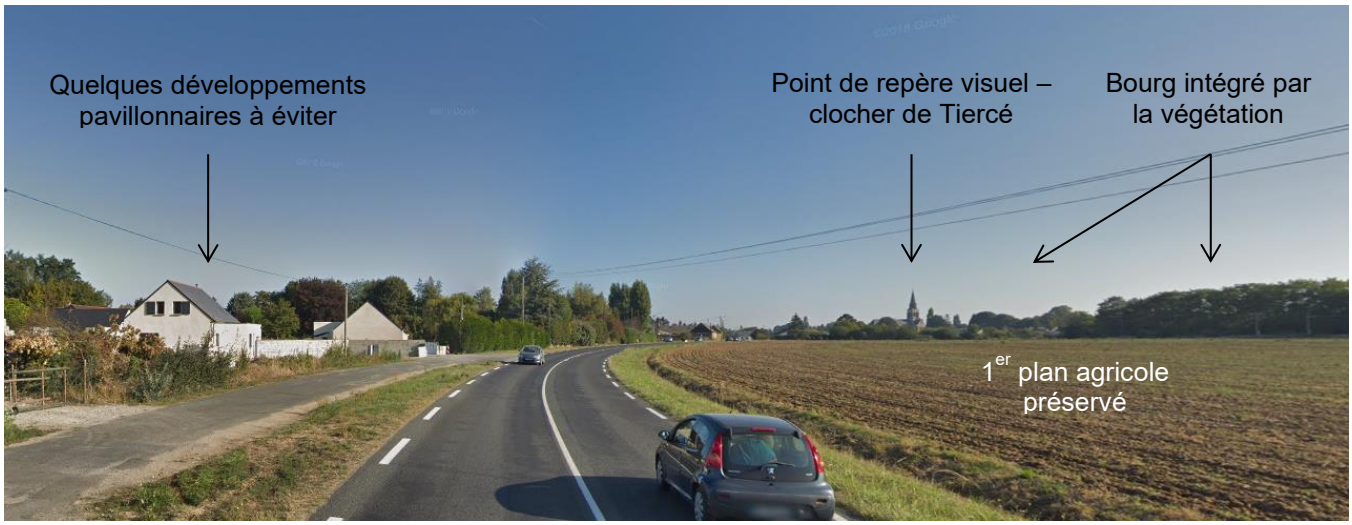


Depuis l'axe Angers - Tiercé (D52)

La vallée de la Sarthe et le coteau opposé se découvrent parfois au gré des rares fenêtres paysagères. Malgré quelques développements pavillonnaires qui ferment les vues sur la vallée, Tiercé a su préserver une entrée de ville de qualité.



Google maps – Ouverture visuelle sur la vallée de la Sarthe et le clocher de Cheffes



Google maps – Entrée préservée de Tiercé en provenance d'Angers


Google maps – Un axe souvent accompagné d'arbres, lui conférant un caractère fermé

Les franchissements de la voie ferrée créent des points de vue (sur des espaces de stockage peu valorisant dans le cas présent).

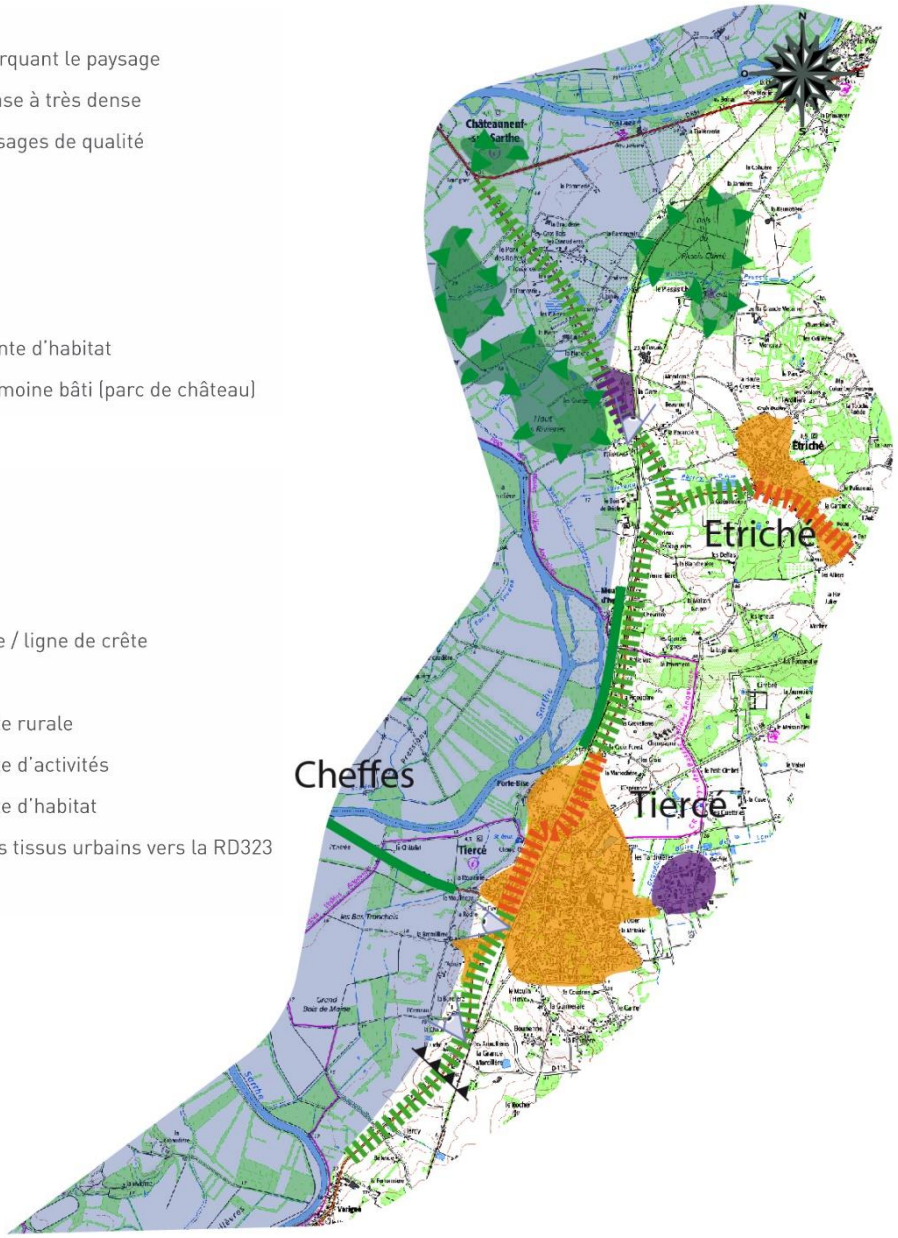

Google maps – Point de vue sur la ZA de la Gare (Etriché)

Ambiances

- Forêts et bosquets marquant le paysage
- Secteur de bocage dense à très dense
- Ouverture sur des paysages de qualité
- Vallée du Loir
- Coteaux
- Vallons humides
- ZA et infrastructures
- Tissu urbain à dominante d'habitat
- Boisement lié au patrimoine bâti (parc de château)

Limites et repères

- Buttes
- Lisières forestières
- Repères
- Bascule topographique / ligne de crête
- Points de vue
- Perception à dominante rurale
- Perception à dominante d'activités
- Perception à dominante d'habitat
- Poussée historique des tissus urbains vers la RD323
- Echangeur



LE PATRIMOINE, SUPPORT DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Le territoire est caractérisé par un patrimoine architectural et archéologique important.

Il est constitué notamment d'un petit patrimoine riche avec des maisons d'habitation intéressantes, de nombreux manoirs et châteaux maillant le territoire et son paysage.

Les manoirs, nombreux, présentent une architecture caractérisée par des jeux de volumes imposants. De hauteur conséquente, avec des pentes de toiture prononcées, ils sont souvent agrémentés de tours rondes ou carrées. De nombreux châteaux d'époque et de style différents, soit lovés dans les bois épais, soit mis en scène sur les hauteurs des vallons, ponctuent et animent les paysages de l'unité.

Le patrimoine religieux quant à lui est très présent dans les communes au travers bien entendu des édifices souvent caractéristiques des XV^{ème} et XVI^{ème} siècles.

De nombreux éléments patrimoniaux sont identifiés le long du Loir et de la Sarthe. Les cours d'eau sont ponctués de barrages qui intègrent des pertuis (ouverture ménagée dans un barrage pour la navigation, en usage depuis l'Antiquité, ancêtre de l'écluse).

En association avec ses barrages, de nombreux moulins ont été construits, bénéficiant de la force de l'eau pour la transformer en énergie. Ces édifices aux volumes imposants sont souvent réhabilités en maisons principales ou secondaires aujourd'hui. Ils se découvrent au hasard d'une traversée de rivière ou dans les cœurs de bourg anciens implantés sur le Loir.

Le territoire dispose aussi de nombreux sites archéologiques témoignant de l'activité humaine dès l'âge de pierre.

La Communauté de Communes compte :

- 37 Monuments Historiques,
- 4 sites protégés,
- 3 Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR),
- 3 Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) couvrant 5 communes.

Enfin, de nombreux éléments du petit patrimoine, pas toujours recensés dans les inventaires nationaux, présentent un intérêt local.



Atlas des paysages des Pays-de-la-Loire - Moulin sur le Loir

Les Monuments Historiques classés et inscrits

Un monument historique est un monument classé (par arrêté du ministre chargé des affaires culturelles) ou inscrit (par arrêté du préfet de région) afin de le protéger, du fait de son histoire ou de son architecture. Cette reconnaissance d'intérêt public concerne plus spécifiquement l'art et l'histoire attachés au monument et constitue une servitude d'utilité publique. Le classement peut aussi s'appliquer à des objets mobiliers présentant un intérêt historique (cloche, ferrure de porte, etc...).

Les édifices classés ou inscrits bénéficient d'un rayon de protection de 500m, où tout projet de construction, de démolition, de travaux, est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Sur le territoire intercommunal, on recense 7 monuments historiques classés et 42 monuments historiques inscrits.

Les châteaux (13) et les manoirs (8) sont les monuments les plus concernés par une protection, ainsi que le patrimoine religieux (11 églises, mais aussi 3 chapelles, 3 prieurés et 2 abbayes).

Les autres monuments protégés sont : 3 maisons, 2 dolmens, 1 ferme, 1 briqueterie et 1 ensemble fortifié.

Les 3 communes qui concentrent le plus de monuments historiques sur leur territoire sont : Morannes-sur-Sarthe-Daumeray (13), Jarzé Villages (10), Seiches-sur-le-Loir (5) et Durtal (5). Ces communes comptabilisent les deux tiers des monuments historiques.

13 des 17 communes du territoire comptent au moins un monument protégé.





Château et Manoir du Serrain (Durtal)



Château du Verger (Seiches-sur-le-Loir)



Église de Beauvau




Chapelle Notre Dame de la Garde (Seiches-sur-le-Loir) et Ancien Prieuré St-Martin (Daumeray)

Par ailleurs, le territoire est concerné par quatre périmètres de protection de monuments historiques situés hors de la Communauté de Communes. Il s'agit :

- du presbytère de Brissarthe,
- du château du Plessis-Bourré à Ecuillé,
- du dolmen dit la Pierre Cesée et du menhir dit le doigt de César à Soucelles.

La liste des Monuments Historiques (MH) sur la CC ALS

Commune	Monuments	Protection
Cheffes	Eglise	classé MH partiellement
Cornillé-les-Caves	Maison de maître de la Charpenterie	inscrit MH partiellement
Cornillé-les-Caves	Maison de maître de la Masselière	inscrit MH partiellement
Corzé	Abbaye de Chalocé (ancienne)	inscrit MH partiellement
Corzé	Dolmen	inscrit MH
Durtal	Château	classé MH
Durtal	Château de la Motte-Grollier	inscrit MH partiellement
Durtal	Château-Bosset ou château Bocé	classé MH partiellement ; inscrit MH partiellement ; protection partielle
Durtal	Manoir d'Auvers	inscrit MH partiellement
Durtal	Manoir de Serrain	inscrit MH partiellement
Étriché	Ancien prieuré de Port-l'Abbé	classé MH partiellement ; inscrit MH partiellement ; protection partielle
Jarzé Villages	Abbaye de Chalocé (ancienne)	inscrit MH partiellement
Jarzé Villages	Chapelle de Montplacé	classé MH
Jarzé Villages	Château	inscrit MH partiellement
Jarzé Villages	Château de la Perraudière	inscrit MH partiellement
Jarzé Villages	Château de Vaux	inscrit MH partiellement
Jarzé Villages	Château du Rouvoltz	inscrit MH partiellement
Jarzé Villages	Eglise	inscrit MH
Jarzé Villages	Eglise et croix du cimetière	inscrit MH
Jarzé Villages	Eglise Saint-Cyr et Sainte-Julitte	classé MH
Jarzé Villages	Manoir de la Roche-Thibault	inscrit MH partiellement
Huillé-Lézigné	Château	inscrit MH partiellement
Huillé-Lézigné	Château du Plessis-Greffier	inscrit MH partiellement
Huillé-Lézigné	Eglise	inscrit MH
Marcé	Eglise	inscrit MH
Marcé	Manoir de la Brideraie	inscrit MH partiellement
Marcé	Manoir du Bois-de-l'Humeau	inscrit MH partiellement
Marcé	Remparts de terre, dénommés Fossés des Romains	inscrit MH
Montreuil-sur-Loir	Château de Montreuil	inscrit MH
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Ancien prieuré Saint-Martin	inscrit MH
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Ancienne église paroissiale Saint-Germain	inscrit MH
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Chapelle Saint-Etienne-de-Doussé	inscrit MH
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Château de la Roche-Jacquelin	inscrit MH partiellement
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Eglise	inscrit MH
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Eglise Saint-Jacques	inscrit MH
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Ferme de Vaux	inscrit MH partiellement
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Logis de l'Asnerie	inscrit MH partiellement
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Manoir de Chandemanche	inscrit MH
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Manoir de Gennetay	inscrit MH
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Manoir Les Grignons	inscrit MH partiellement
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Presbytère (ancien)	inscrit MH partiellement
Morannes sur Sarthe-Daumeray	Prieuré de Juigné (ancien)	inscrit MH partiellement
Les Rairies	Briqueterie Le Croc	inscrit MH partiellement
Seiches-sur-le-Loir	Chapelle Notre-Dame de la Garde	inscrit MH
Seiches-sur-le-Loir	Château de Brignac	inscrit MH partiellement
Seiches-sur-le-Loir	Dolmen dit la Pierre au Loup	classé MH
Seiches-sur-le-Loir	Eglise	inscrit MH partiellement
Seiches-sur-le-Loir	Ensemble immobilier du château du Verger	inscrit MH
Sermaise	Eglise	inscrit MH

Source :Ministère de la Culture, Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques (Open Data, données au 3 juillet 2025)

Les sites classés et inscrits

Un site ou un monument naturel peut être inscrit ou classé s'il revêt un caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (mise en valeur, entretien, restauration…) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération,…).

Le classement d'un site met en valeur son caractère exceptionnel qui justifie une protection de niveau national. Il peut tout aussi bien être constitué d'éléments remarquables ou être un lieu dont on veut conserver les vestiges ou la mémoire. En site classé, tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect du site ne peuvent être réalisés qu'exceptionnellement après autorisation spéciale de l'État.

Un site est classé sur le territoire. Il s'agit du manoir de Grignon et de ses abords (château et parc) à Morannes.

L'inscription d'un site reconnaît sa qualité et justifie la surveillance de son évolution. L'inscription entraîne pour les maîtres d'ouvrages l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux pouvant altérer ou dégrader l'état du site, quatre mois au moins avant le début des travaux. Tout projet est jugé conforme ou non par l'Architecte des Bâtiments de France qui donne alors son accord sur la faisabilité du projet par rapport à la fragilité du site.

Deux sites sont inscrits sur le territoire : la vallée du Loir et le village de Huillé à Huillé-Lézigné et le hameau de Saint-Germain à Daumeray.





Villages de Cornillé-les-Caves et de Huillé





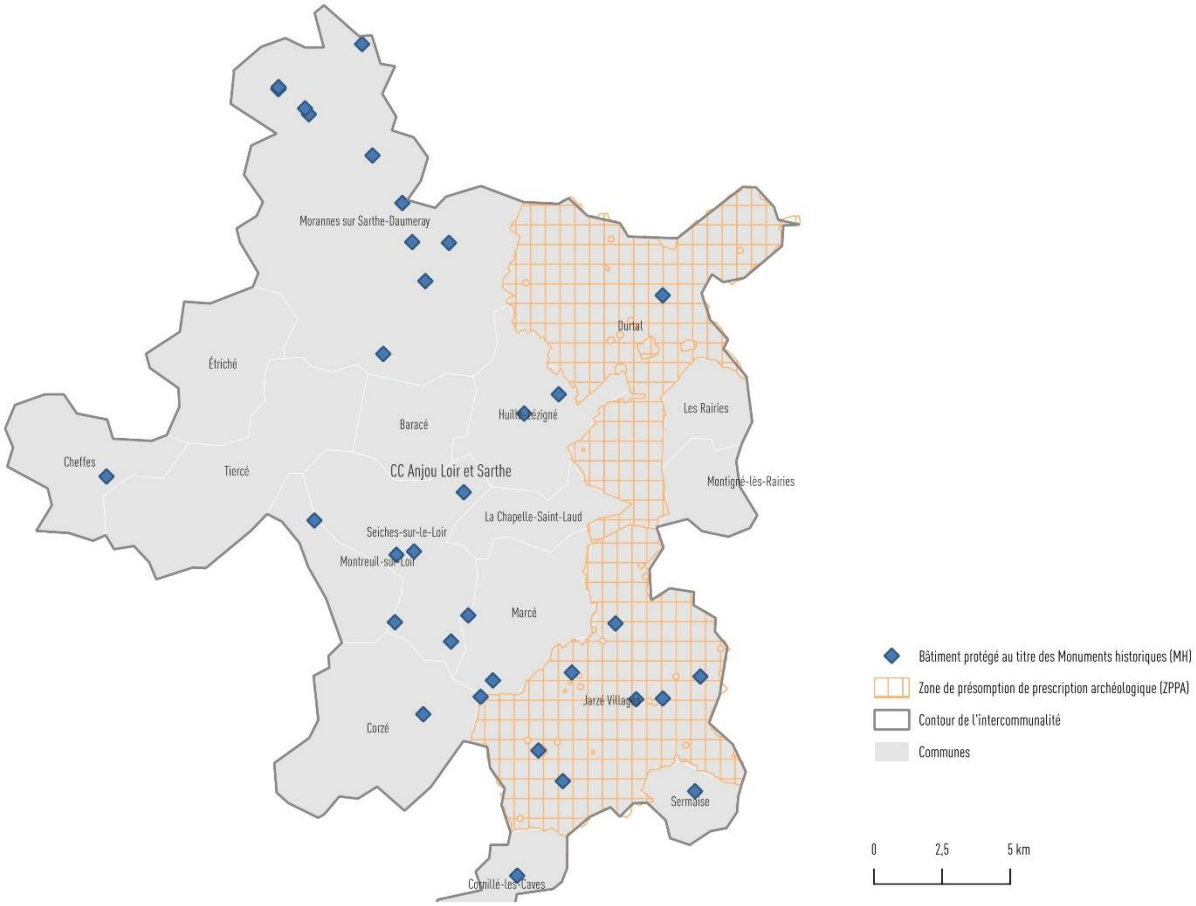
Manoir de Grignon (Morannes) et hameau Saint-Germier (Daumeray)

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

Une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) est une zone délimitée où les autorités présument la présence de vestiges archéologiques en raison de son histoire ou de découvertes antérieures. Dans ces zones, des mesures spécifiques peuvent être mises en place pour préserver les sites archéologiques, notamment en imposant des diagnostics archéologiques préalables à certains travaux d'aménagement du territoire. L'objectif est de concilier développement urbain et protection du patrimoine archéologique.

Plusieurs communes sont couvertes par ce zonage : Durtal, Jarzé Villages, Les Rairies, Marcé et Montigné les Rairies.

Zones de présomption de prescription archéologique et monuments historiques



Aura – Juillet 2025
Sources : Atlas du patrimoine, Ministère de la Culture, SRA Pays de la Loire, ZPPA (données au 31/03/2025), Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques (Open Data, données au 3 juillet 2025)
NB : La Base Mérimée ne permet pas de géolocaliser l'exhaustivité des monuments historiques (le nombre de points affiché sur la carte ci-dessus ne correspond pas à la liste des pages précédentes.

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Les Sites Patrimoniaux Remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ». De même, ils peuvent concerner « les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur ».

Les SPR ont un caractère de servitude d'utilité publique (SUP).

Il y a trois SPR sur la Communauté de Communes. Il s'agit des anciennes ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) de Lué-en-Baugeois, de Cornillé-les-Caves et de Chaumont-d'Anjou, créées en 2012 et automatiquement transformées en SPR par la loi en 2016.

Les trois SPR, qui sont contigus, couvrent une superficie totale de 1 888 ha sur les trois communes.

Les potentiels touristiques

La diversité et la richesse des potentiels…

La Communauté de Communes peut s'appuyer sur un tourisme « nature et patrimoine » :

- patrimoine riche et varié : châteaux, églises, moulins, ponts, lavoirs, troglodytes…,
- les rivières du Loir et de la Sarthe qui permettent des activités nautiques,
- les forêts,
- les bases de loisirs (Malagué) et campings, les aires de pique-nique et guinguettes…,
- mais aussi des festivals (Fabul'eau et Ruralités, Par-dela les villages en Anjou (Corzé, Cornillé), des vignobles (Huillé, Lué), des musées (Espace Air Passion de Marcé), des artisans (briqueterie des Rairies)…



Le Loir : barques et activité de pêche (Seiches-sur-le-Loir)

A découvrir à pied, en vélo ou sur l'eau…

Sur le territoire passent deux grands itinéraires nationaux de randonnée et un régional reliés entre eux :

- le GR 35 qui traverse l'Eure, l'Eure-et-Loir, la Sarthe et le Maine-et-Loire jusqu'à Villevêque,
- le GR 365 qui relie Sillé-le-Guillaume (72) à Durtal,
- ainsi que le GR de Pays des Basses Vallées Angevines, boucle partant d'Angers et traversant Cheffes, Etriché et Durtal.

Le réseau est complété par 12 sentiers inscrits au PDIPR. Certains sentiers se prolongent hors du territoire. En matière d'itinéraires vélo, le territoire ne dispose pas de balisage spécifique. La pratique du VTT se fait conjointement aux sentiers pédestres.

En 2018, la CCALS a ouvert le tronçon manquant de la vallée du Loir à vélo pour rejoindre l'agglomération angevine, jusqu'à Villevêque. Cet itinéraire cyclable de plus de 300 kilomètres débute ainsi à la source du Loir, à Saint-Éman et rejoint à présent Angers.

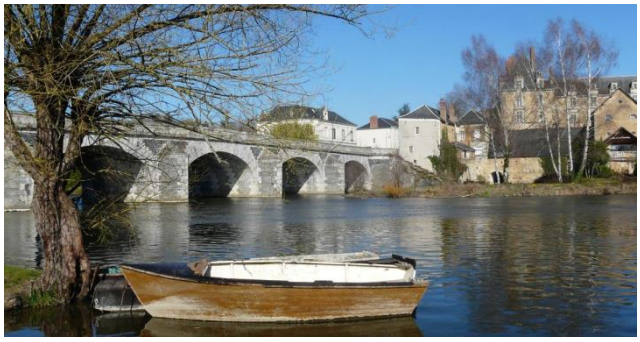
Des équipements permettant la pratique d'activités nautiques sont aussi présents :

- le long de la Sarthe : la halte fluviale de Cheffes (base de location de bateaux électriques et pédalos et départ du bateau La Gogane), la base de canoë-kayak de Tiercé et le projet de halte fluviale de Morannes,
- au lac de Malagué (baignade, canoë-kayak, pédalos et téléski nautique).

A noter qu'hormis la pêche et les traversées par le bac (Montreuil et Prigné à Baracé), il n'y a pas d'aménagements nautiques sur le Loir.



Halte fluviale et moulin (Cheffes-sur-Sarthe)



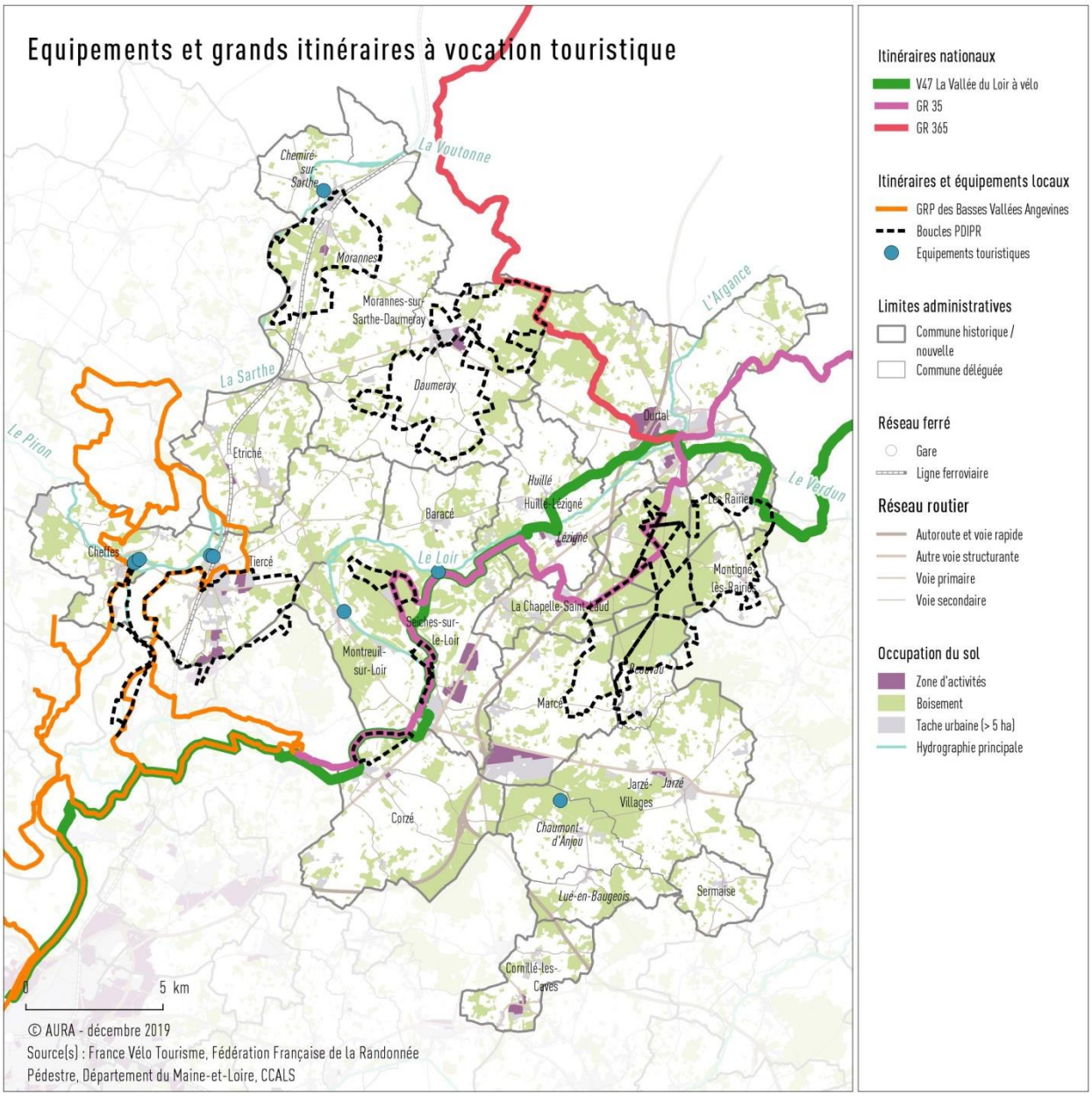
Le Loir (Durtal)



Lavoir (Huillé)



Base de loisirs de Malagué (Chaumont-d'Anjou)

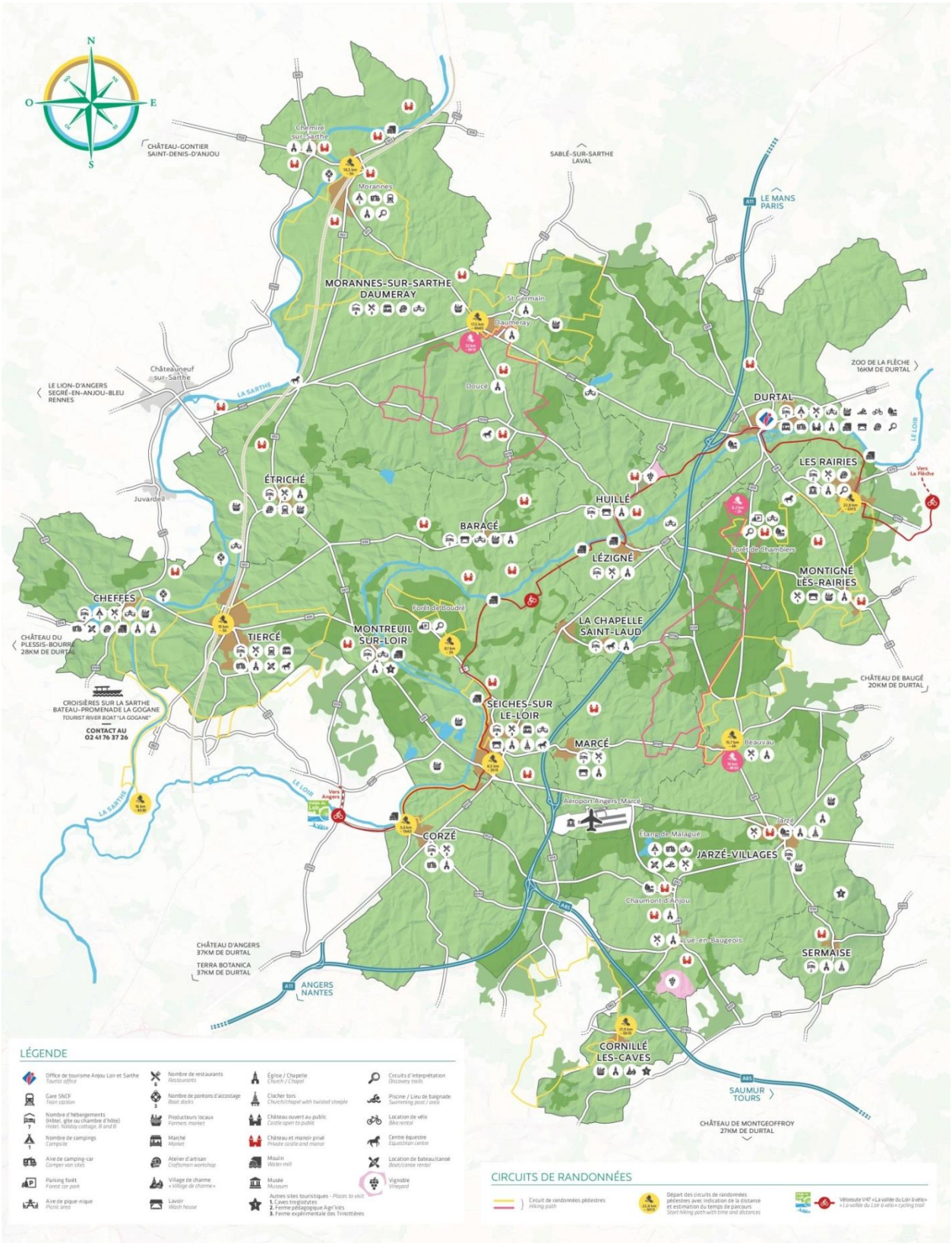


Les hébergements touristiques

L'hébergement touristique sur Anjou Loir et Sarthe est principalement axé sur une offre de séjour court et sur un tourisme vert.

Trois campings maillent le territoire à savoir le camping municipal de l'Ecluse de Cheffes, le camping des Portes de l'Anjou de Durtal et le camping Morédéna de Morannes-sur-Sarthe-Daumeray. Sur Morannes, un hôtel est également présent et complète l'offre en hébergement.

Près d'une 50aine de gîtes sont présents sur le territoire intercommunal. La commune de Durtal dispose de cette offre en plus grande abondance certainement lié à la présence d'un patrimoine touristique emblématique (château de Durtal).



Office de Tourisme Anjou Loir et Sarthe – Carte touristique

Les enjeux

- Concilier protection, évolution et valorisation du patrimoine reconnu
- Entretenir et faire connaître le patrimoine ordinaire
- Permettre le développement d'activités et d'hébergements touristiques dans le respect de l'environnement et des paysages
- Organiser et développer les réseaux de promenade

DES SECTEURS SENSIBLES : CENTRES-BOURGS ET ENTREES DE BOURGS

La qualité urbaine des centres-bourgs

Les centres-bourgs constituent des espaces particuliers pour un territoire : facteurs d'animation et de repères pour la population, ils peuvent souffrir de difficultés d'accessibilité et être délaissés au profit de la périphérie.

Ils présentent cependant une qualité urbaine que n'ont pas les autres espaces urbanisés plus récents. Elle repose sur un équilibre subtil entre la possibilité de concilier différents usage dans un même espace (habiter, consommer, se promener, se rencontrer…) et la beauté des paysages urbains.

On peut considérer que les éléments suivants contribuent à cette qualité urbaine :

- la qualité et l'entretien du patrimoine bâti,
- la qualité des espaces publics, en particulier la place du végétal,
- le confort des déplacements piétons et vélos (accessibilité, place de la voiture, partage de la voirie…),
- l'animation par les commerces et les équipements.

Le patrimoine bâti

L'emploi de matériaux locaux, la diversité des implantations bâties, les murs en pierres… sont autant d'éléments qui composent les paysages urbains et rendent singuliers chacun des bourgs du territoire. C'est ici qu'on peut lire leur histoire et leur rapport avec leur géographie. L'identité d'un bourg se joue dans le rapport subtil entre les espaces bâtis et l'espace public.

Même si les bâtiments ne répondent pas toujours aux attentes des habitants (constructions mal isolées, absence de jardin, difficultés de stationnement…), on constate que nombre d'entre eux sont rachetés et rénovés dans les centres-bourgs.




Centres-bourgs (Daumeray et Huillé)




Murs en pierre (Baracé) et cours (Les Rairies)

Seules quelques ruelles à l'écart ou, à l'inverse, des rues à fort trafic peuvent concentrer une vacance élevée.




Ruelles (Cornillé-les-Caves et Jarzé)

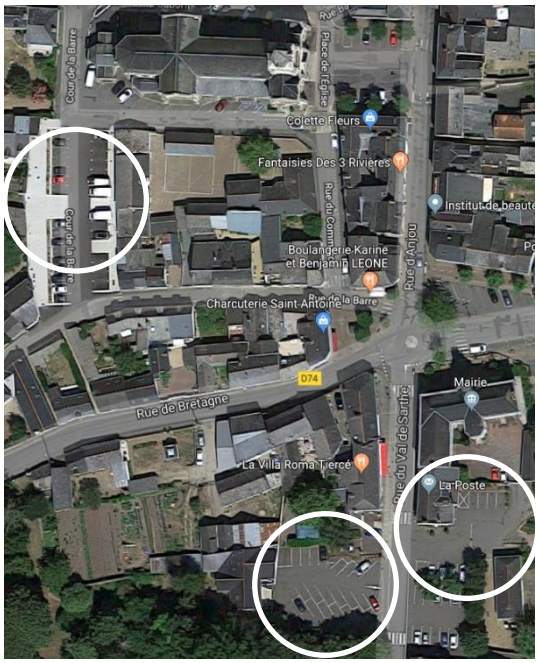
La qualité des espaces publics et la place du végétal dans les centres-bourgs

Les espaces publics sont généralement minéralisés et peu végétalisés, très souvent consacrés au stationnement automobile.





Places minérales et dédiées au stationnement (Morannes)





Des places de stationnement en périphérie du centre-bourg (Tiercé) / rue envahie par les voitures (Les Rairies)

Pourtant, les espaces naturels et agricoles sont proches des bourgs qui sont de taille limitée. Faire pénétrer le paysage environnant, la nature dans les bourgs en s'appuyant sur les mobilités douces existantes et en projet pourrait permettre d'améliorer le cadre de vie et de créer une perméabilité bourg/campagne.

Ceci pose deux autres questions directement liées à ce constat :

- l'usage, l'utilité et l'entretien des espaces verts, notamment dans l'objectif d'une densification : ces lieux sont-ils propices à la rencontre ?
- l'accès au Loir et à la Sarthe, 1er espaces de nature dans les bourgs concernés.



Coulée verte de lotissement (Seiches-sur-le-Loir)

Des difficultés existent quant à l'accès aux berges dans les bourgs, notamment parce que celles-ci sont parfois majoritairement privatisées, alors qu'elles pourraient constituer des itinéraires de promenade. Les venelles constituent une richesse, car elles permettent d'accéder directement aux berges depuis les centres-bourgs.



Venelle d'accès à la Sarthe obstruée par la végétation (Cheffes) / Espace vert permettant l'accès à la Sarthe à Morannes

La végétalisation du centre-bourg est l'occasion d'une réflexion plus large pour « redonner la rue aux habitants » :

- Réaménagement des entrées de bourg et passage à 30 km/h,
- Passage de centre-bourg en zone de rencontre,
- Vie associative,
- Pédibus…


Végétalisation en pied d'immeuble à Montigné-les-Rairies

L'exemple du village-jardin de Chédigny en Indre-et-Loire montre comment la végétalisation du centre-bourg peut impulser de profonds changements pour l'ensemble du bourg et des habitants.



Rue de Chédigny (37) / AVANT – APRES




Rue de Chédigny (37) / AVANT – APRES

Les mobilités et le partage de la voirie

Les modes actifs (piétons et deux-roues) sont les meilleurs moyens de découvrir et d'apprécier les centres-bourgs, tant pour les habitants que pour les visiteurs.

Pour autant, la priorité reste majoritairement donnée à la voiture : vitesse, nuisances sonores, inconfort et insécurité des piétons et des deux-roues, notamment dans les bourgs traversés par les principales routes départementales (étroitesse des trottoirs, peu d'aménagements et de stationnement cyclables…). Le constat est encore plus criant pour les Personnes à Mobilité Réduite.



Traversée de centre-bourg : étroitesse des trottoirs (Cheffes-sur-Sarthe)

Quelques rares aménagements existent comme l'alternance du stationnement qui permet de réguler la vitesse, des zones de rencontre (Durtal, Les Rairies…), ou encore des zones 30, mais parfois sans aménagement permettant de réduire la vitesse…

Les centres-bourgs disposent pour la plupart d'un intéressant réseau de venelles, mais celui-ci est peu lisible. Il pourrait être mis en valeur pour relier les quartiers d'habitat aux équipements publics et commerces.




Cheminement piéton végétalisé (Tiercé) et venelle (Morannes)

Les commerces et les équipements

En centre-bourg, la concentration des fonctions urbaines (équipements, commerces, habitat…) contribue à son animation. Leur regroupement en position centrale permet une synergie et une meilleure fréquentation.

Les commerces peuvent se concentrer de manière linéaire le long d'une rue ou autour d'une place.
Certains bourgs de taille suffisante jouissent de vraies centralités commerciales marquées. Mais les plus petites communes n'ont plus de commerce ou un seul qui, s'il constitue un lieu de rencontre important, ne profite plus de l'effet d'entrainement des commerces voisins.

Il importe également que les équipements publics (école, bibliothèque…) soient maintenus en position centrale pour rendre possible le recours aux modes actifs et pour contribuer eux aussi à l'animation globale du centre-bourg (renforcement de l'attractivité et de sa fréquentation).





Rue commerçante (Tiercé) et bibliothèque (Morannes)

De nombreuses communes du territoire ont lancé des réflexions et des études afin de redynamiser leurs centre-bourg. C'est le cas notamment des communes de Jarzé avec une réflexion sur la requalification de son centre-bourg et la reconfiguration associée de la place Norbert Davignon), Seiches, Durtal au travers de petites villes de demain mais aussi Morannes, Tiercé, Cheffes ou encore Montreuil-sur-Loir (au travers d'une étude sur la requalificiation des espaces publics.)

Des entrées de bourg de qualité inégale

L'entrée de bourg est la première image qu'offre la commune depuis ses voies d'accès. En fonction de son traitement, l'impression peut être plus ou moins valorisante pour l'ensemble de la commune. Chaque élément visuel influence la perception globale des visiteurs. La perception varie selon la largeur de la voie (du chemin rural à l'axe de forte circulation), l'aménagement des bas-côtés – offrant une vision ouverte sur le front urbain ou fermée (haies le long de la route par ex) –, et l'occupation du sol qui jouxte la route (zones d'activités, pavillons, équipements publics, espaces de loisirs, bâti aligné sur rue).

Que le visiteur entre dans le bourg par une route secondaire plus ou moins fréquentée ou par un axe à forte circulation, il doit percevoir le passage de l'espace agro-naturel à l'espace urbanisé. Cette transition doit être marquée par des aménagements adaptés aux gabarits de la voirie. Il s'agit avant tout de permettre le passage de l'ensemble des usagers (véhicules légers, poids lourds, cyclistes, engins agricoles…) en toute sécurité et dans un environnement de qualité. D'un point de vue paysager, la valorisation des entrées de bourgs passe par la maîtrise des friches, des excès de publicité et de tout élément dévalorisant l'image de la commune.

De ce fait, l'analyse des entrées de bourg conduit à se questionner sur la lisibilité des franges urbaines, c'est-à-dire à la perception des entrées de bourg, facteur d'image, mais aussi de sécurité pour les usagers.

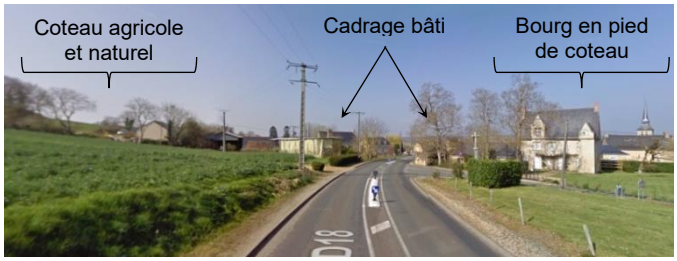
Finalement, dans cette perspective, on peut distinguer deux types d'entrées de bourg. Des entrées de qualité, souvent bien cadrées, soit par des éléments naturels (lisières boisées, vallon, bascule topographique, parcs…) qui ont pu stoppés le développement de l'urbanisation (franchissement de rivière, relief…), soit par des éléments bâtis, soit les deux le cas échéant. Elles se rencontrent en particulier dans les petits bourgs qui n'ont pas subi un développement économique ou pavillonnaire anarchique.



@aura, google maps, géoportail - Entrée de Marcé en provenance de Seiches-sur-le-Loir (RD 109)



@aura, google maps, géoportail - Entrée de Huillé en provenance de Lézigné (RD 135)





@aura, google maps, géoportail - Entrée de Montigné-les-Rairies en provenance de Cheviré-le-Rouge (RD 18)

Ces entrées pittoresques sont fragile : de simples éléments de mobilier urbain ou de publicité peuvent mettre à mal une vue de qualité.





Google maps - Entrée de Cheffes-sur-Sarthe en provenance de Tiercé (RD 74) – AVANT / APRES

A l'inverse, d'autres entrées sont peu lisibles, déstructurées, le plus souvent par les implantations pavillonnaires (mitage, extensions linéaires), ou des occupations mixtes (activités et habitat).

L'aménagement de la voirie renforce ces perceptions. Le mitage incontrôlé s'accompagne souvent d'un manque de traitement paysager et fonctionnel : fossés en herbe, sans cheminement sécurisé, caractère routier sans aménagement de réduction de vitesse… La faible circulation sur la plupart des axes du territoire explique peut-être le peu d'aménagements de sécurité routière, mais cela pose la question des vitesses excessives en entrée de bourg et le sentiment d'insécurité pour les piétons et vélo.



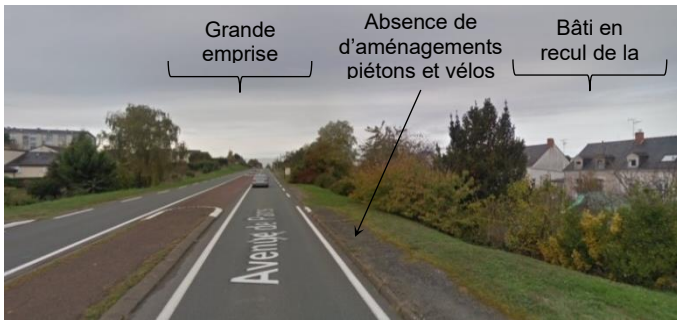


@aura, google maps, géoportail - Entrée de Beauvau en provenance de Marcé (RD 109)





@aura, google maps, géoportail - Sortie de Montreuil-sur-Loir en direction de Seiches-sur-le-Loir (RD 74)





@aura, google maps, géoportail – Entrée de Durtal en provenance de La Flèche (RD 323)

Des aménagements sont cependant possibles, y compris sur des axes routiers à forte circulation. Ainsi, l'entrée sud de Durtal sur ce même axe Rd 323 a été réaménagé avec succès.





Google maps - Entrée de Durtal en provenance d'Angers (RD 323) – AVANT / APRES

Les zones d'activités économiques sont le plus souvent implantées le long des principaux axes et parfois même complètement déconnectées du bourg.

En général, il n'y a pas eu de travail d'intégration dans le paysage des bâtiments économiques parfois volumineux (plantations, couleurs…). Dans l'exemple ci-dessous, un travail de plantations le long de la façade permettrait de recréer une lisière boisée plus conforme au paysage rural.



Google maps – ZA des Mulottières à Seiches-sur-le-Loir en provenance de Durtal (RD 323)

Les importantes marges de recul dans certaines zones d'activités représentent des potentiels de densification. Leur aménagement serait l'occasion d'améliorer leur insertion paysagère.



Google maps – ZA de la Guittière à Seiches-sur-le-Loir en direction de Durtal (RD 323)

Dans une logique d'aménagement durable et d'accueil de nouveaux habitants, la valorisation des entrées de ville constitue un levier stratégique pour :

- Renforcer l'identité des bourgs. Chaque commune possède une singularité forte qu'il convient de révéler dès l'entrée : ambiance architecturale, présence de haies, de calvaires, de bâtiments agricoles en pierre, etc.
- Créer des transitions douces entre rural et urbain : Les entrées peuvent devenir des espaces de médiation paysagère entre campagne et ville, grâce à une végétalisation adaptée, une attention portée aux vues, ou encore un soin dans la gestion des franges bâties.
- Favoriser des aménagements sobres et lisibles : Des cheminements piétons et cyclables, une signalétique cohérente, un mobilier soigné ou encore des plantations locales peuvent transformer une entrée perçue comme fonctionnelle en un lieu d'accueil qualitatif.
- Soutenir l'activité économique sans sacrifier la qualité urbaine : Les zones d'activités en entrée de ville peuvent évoluer vers une meilleure intégration paysagère et architecturale, en favorisant l'implantation raisonnée, le traitement des abords et la mutualisation des accès.

SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse	Enjeux
• L'inscription du territoire intercommunal dans deux unités paysagères (buttes boisées du Jarzéen et vallée du Loir) constitue un socle identitaire	• Protéger les paysages identitaires
• Un paysage agro-naturel de qualité, peu dénaturé, une lisibilité marquée par des jeux de buttes boisés, d'arbres isolés, de manoirs, de co-visbilités entre clochers…	• Trouver les bons outils d'entretien et de protection des composantes paysagères
• Des dynamiques paysagères à l'œuvre, pouvant à terme remettre en cause les spécificités du paysage, qui en font toute la qualité : la disparition du maillage bocager, l'implantation de bâtiments agricoles volumineux impactant les paysages ouverts, …	• Conserver les ouvertures visuelles de qualité
• L'architecture et la morphologie des centres anciens et du bâti rural traditionnel (formes, implantations) est à redécouvrir et à respecter.	• Favoriser le renouvellement urbain dans les communes
• Des extensions récentes dominées par l'habitat pavillonnaire, consommateur d'espaces agri-naturels, coûteux en réseaux, favorisant le ruissellement des eaux, et conduisant à une certaine banalisation architecturale et paysagère du territoire	
• Des entrées de bourg de qualité inégale, encore préservées et affirmées (« bucoliques »), ou diluées dans les implantations pavillonnaires ou d'activités linéaires	
• Un patrimoine local riche et chargé d'histoire, connu et protégé : mais aussi un petit patrimoine « ordinaire » (lavoirs, calvaires, maisons de bourg…) qui participe aussi à l'identité du territoire et qui peut être facteur d'animation	
• Des potentiels de renouvellement urbain mobilisables au sein des communes	

ANNEXES

Territoires observés

Compte-tenu de son positionnement géographique, il est proposé de comparer la CC d'Anjou Loir et Sarthe (ALS), avec les autres intercommunalités du Pôle métropolitain Loire Angers (CU d'Angers Loire Métropole et ALM hors Angers et CC Loire Layon Aubance) et le département du Maine-et-Loire.

Sources utilisées

Ce diagnostic a été construit à partir **des statistiques et des documents les plus récents avant l'arrêt de projet du PLUIH de la CC d'Anjou Loir et Sarthe** :

- le Recensement de la population (RP, INSEE) : Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de moins de 10 000 habitants (l'ensemble des communes d'ALS est concerné), **une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée une fois tous les cinq ans**. Les informations collectées sont ramenées à une même date de référence (au 1er janvier de l'année médiane) pour toutes les communes, afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles et pour obtenir une meilleure robustesse des données.

  Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées de 2004 à 2008. Ainsi, à partir de fin 2008, il a été possible d'élaborer puis de diffuser les résultats complets du recensement millésimé 2006, date du milieu de la période. Depuis lors et chaque année, les résultats du recensement sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes : abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et prise en compte de l'enquête nouvelle.

  L'analyse des évolutions doit être réalisée sur des intervalles d'au moins cinq ans afin que les échantillons enquêtés soient entièrement distincts, même si les résultats sont produits et diffusés chaque année. En effet, la méthode du recensement est basée sur des cycles de collecte de cinq ans. Les données qui ont servi à calculer les populations par exemple de 2015 sont donc en partie les mêmes que celles qui ont servi à calculer celles de 2010. De ce fait, d'un point de vue technique, la comparaison 2014-2015 ne correspond pas exactement à l'évolution de la population entre 2014 et 2015. Les comparaisons sur les résultats du recensement rénové ne sont rigoureusement possibles que sur des périodes de 5 années au moins, donc à partir de la comparaison entre 2010 et 2015.

  A cela s'ajoute la période sanitaire de la Covid-19, les confinements successifs ont empêché de réaliser une collecte. L'INSEE a donc depuis le millésime 2020, demander de comparer sur les périodes de six ans, pour toujours avoir un nombre de collectes identique.

  Enfin, il est rappelé que le calendrier de diffusion des données d'un millésime est réalisé en plusieurs étapes : les populations légales à fin décembre de l'année N-1, les chiffres clés, les tableaux détaillés du Recensement à fin juin de l'année N et les données infracommunales et les fichiers détaillés (individus et logements) au mois d'octobre de l'année N.

  Dans le présent diagnostic, les millésimes utilisés sont ceux de 2010, 2015 et de 2021, correspondant aux statistiques les plus récentes avant l'arrêt de projet du PLUIH. Parfois, il a été utilisé les millésimes antérieurs (1990 et 1999) **pour avoir une tendance observée plus longue. Les données sur les fichiers détaillés (individus) retenus sont ceux du millésime 2020, car les données 2021 ne sont pas disponibles avant l'arrêt de projet du PLUIH.**

- Le modèle de projection des populations OMPHALE (INSEE) : L'Insee réalise des projections de population tous les 5 ans environ, en utilisant la méthode des composantes qui consiste à projeter séparément les évolutions de la fécondité, de la mortalité et du solde migratoire avant de considérer l'évolution de la population qui en résulte. Pour chaque composante, les tendances récentes (hors pandémie de Covid-19) sont prolongées pour élaborer une hypothèse centrale et des hypothèses alternatives tenant compte des incertitudes inhérentes à cet exercice.

L'INSEE a élaboré ces nouvelles projections de population pour la période du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2070 pour les territoires de plus de 50 000 habitants. **Hors ALS étant inférieure au seuil, les chiffres projetés ne sont qu'une approche et une estimation du modèle OMPHALE**.

Pour rappel, l'outil Omphale permet de réaliser des projections et non une prévision ou une prédiction ! Une projection fournit une image de ce que pourrait être la population à venir, à partir de la connaissance du passé et en prenant, pour le futur, des hypothèses sur les composantes des variations de population. Ces projections servent à éclairer les comportements démographiques déjà à l'œuvre (vieillissement ou décohabitation des ménages…) et à simuler l'impact des changements de comportements démographiques souhaités sur la population en lien avec une politique publique.

Les hypothèses centrales de fécondité et de mortalité ont été fortement révisées. La fécondité est moins élevée que dans le précédent exercice (indice conjoncturel de fécondité à 1,80 contre 1,95 précédemment). L'espérance de vie est réduite de 2,6 ans pour les hommes et de 3,0 ans pour les femmes en 2070 (87,5 ans d'espérance de vie à la naissance pour les hommes contre 90,1 ans dans l'exercice précédent et 90,0 ans pour les femmes contre 93,0 ans).

- le fichier d'état-civil (INSEE) : il permet de disposer à l'échelle communale, du nombre de naissances et de décès pour chaque année. **Il a été utilisé les données sur les naissances sur la période 2010-2022. 2022 est l'année la plus récente avant l'arrêt de projet du PLUIH**.

- la base de données FILOSOFI (INSEE) : Le dispositif Fichier Localisé Social et Fiscal permet de de disposer d'indicateurs sur les revenus déclarés (avant redistribution) d'une part, et sur les revenus disponibles (après redistribution et imputation de revenus financiers non déclarés) d'autre part, à l'échelle communale, supracommunale et infracommunale, depuis 2012. **Il permet de comparer les territoires entre eux et d'avoir des éléments d'explication sur les écarts de revenu entre les ménages. Le millésime utilisé est celui du revenu disponible et déclaré par déciles en 2021, le plus récent avant l'arrêt de projet du PLUIH**.

- les données relatives à la consommation d'énergie (Air Pays de la Loire) : Elle permet d'avoir la consommation d'énergie par secteur activité, et donc de mesurer l'impact du secteur résidentiel. **Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux de l'année 2021**.

- Les données sur la performance énergétique des logements (Observatoire statistique du DPE logement, ADEME) : Les données fournies sont les données brutes de l'Observatoire DPE - AUDIT qui contient l'ensemble des Diagnostics de performance énergétique (DPE) logements (existant et neuf) effectués par les diagnostiqueurs immobiliers depuis le 1er juillet 2021. En effet, le DPE est obligatoire seulement pour une vente, une location ou à l'achèvement de toute nouvelle construction. Ainsi, tous les biens ne sont pas dotés d'un DPE. A ce titre, la base de données DPE ne couvre pas l'ensemble du parc immobilier et elle n'en est pas représentative. **Les chiffres présentés en % proviennent d'une extraction de la base de l'ADEME au 30/09/2024**.

- Les données sur la part des ménages en situations (Observatoire national de la précarité énergétique, GEODIP) : La précarité énergétique des ménages est définie comme suit : « Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».
  L'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE) a défini des seuils pour un ménage, à partir de trois critères :
  - Le taux d'effort énergétique supérieur à 10% (part des dépenses d'énergie sur le revenu disponible du ménage), appliqué aux ménages des trois premiers déciles de revenu disponible par unité de consommation ;
  - La déclaration de froid au cours de l'hiver précédant l'enquête limité aux motifs de précarité énergétique ;
  - L'indicateur des bas revenus et dépenses élevées.

Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux de l'année 2018.

- Le fichier des logements vacants (CEREMA, LOVAC) : Le CEREMA met à disposition une couche SIG croisant les Fichiers Fonciers (issus du cadastre) et celles d'un Fichier de propriétaires déclarant fiscalement la vacance de leur logement. Il permet d'avoir des informations sur les caractéristiques du logement et sur la durée de la vacance. La vacance fiscale ne tient pas compte de l'évolution de la situation (décalage de 2 à 3 ans) et inclut les logements mis en chantier.
  Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux au 1er janvier 2023 et une évolution sur plusieurs années (depuis le 1er janvier 2019). **La vacance observée est celle d'une durée supérieure à deux ans (pour retirer la vacance de rotation dans le parc locatif) et uniquement celle dans le parc privé**.

- Les données sur le marché locatif privé (DREAL Pays de la Loire, SICLOP) : L'observatoire régional des loyers, réalisé par la DREAL des Pays de la Loire, repose sur la collecte d'annonces immobilières de maisons et d'appartements en location dans les Pays de la Loire publiées sur le portail immobilier de Ouest France Immobilier . Une méthodologie de recueil et de traitement des données pour obtenir des résultats sur les loyers fiables a été développée par la DREAL. Les annonces sont collectées quotidiennement et permettent de rendre compte des flux sur le parc locatif privé et d'améliorer la connaissance du niveau et de l'évolution des loyers de marché sur, notamment, les territoires non couverts par un observatoire local des loyers du réseau national.
  Les collectes portent sur les loyers de marché et non sur les loyers du stock. Il est à noter que les loyers de marché sont généralement plus élevés que ceux du stock. Lorsque cela n'est pas précisé, les loyers calculés sont des loyers moyens au m² et s'entendent hors charges. Le loyer moyen au m² est égal à la somme des loyers divisée par la somme des surfaces.
  Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux au 31 août 2024 et une évolution sur plusieurs années (depuis août 2018).

- Les données sur le marché locatif social (DREAL Pays de la Loire, RPLS) : Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs « ordinaires » des bailleurs sociaux au 1er janvier de l'année de collecte (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement).
  Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux au 1er janvier 2023 et une évolution sur plusieurs années (depuis 2018).

- Les données sur la production de logements neufs locatifs sociaux (DDT Maine-et-Loire, SISALE) : Cette base de données permet aux services de l'Etat en charge du logement, de l'habitat et de l'hébergement, aux délégataires des aides à la pierre et aux partenaires d'accéder aux demandes de financements du logement locatif social (dépôt, instruction et suivi des aides). Ces données indiquent le nombre de logements financés mais ni construits ni achevés.
  Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux de l'année 2020 et une évolution sur plusieurs années (depuis 2016).

- Les données sur l'Occupation du parc locatif social (GIP/SNE, Occupation du parc social) : Le GIP/SNE a développé à l'échelle nationale un outil permettant de disposer par territoires (régions, départements, EPCI, communes, QPV) les données issues de l'enquête (tous les deux ans) sur le profil des locataires du parc social depuis 2016.
  Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux de l'année 2022.

- Les données sur les demandes et les attributions dans le parc locatif social (CREHA Ouest, FDLS) : L'agence d'urbanisme de la région angevine a développé un partenariat historique avec le CREHA Ouest, qui exploite les données sur les demandes et les attributions dans le parc locatif social à l'échelle de plusieurs territoires, dont le département du Maine-et-Loire.
  Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux au 1er janvier 2024 pour les demandes en cours et 2023 pour les attributions dans le parc. Ces évolutions sont proposées sur les cinq dernières années.

- Les données sur le parc de logements (CEREMA, Fichiers Fonciers) : Le CEREMA met à disposition tous les ans (au 1er janvier de chaque année) une couche SIG issue du cadastre. Elles permettent d'avoir des informations sur les caractéristiques du logement (selon le type, la nature et la période de construction etc.). Ces données ont été mobilisées pour quantifier le nombre de résidences principales et le nombre de logements achevés (jusqu'en 2022). Pour éviter les écarts entre les données sur les logements autorisés et mis en chantier, l'Agence a utilisé les Fichiers Fonciers pour suivre l'évolution de la dynamique du marché neuf.

  Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux au 1er janvier 2023 et une évolution sur plusieurs années.

- Les données sur le PTZ et sur l'éco-PTZ (DREAL Pays de la Loire, indicateurs territoriaux) : La DREAL Pays de la Loire a développé un outil permettant de disposer tous les ans des données sur le Prêt à taux zéro (PTZ) et sur l'Eco-PTZ issues du SFGAS. Elles permettent d'avoir des informations sur les logements financés (selon le type et la nature).

  Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux de l'année 2019 et une évolution sur plusieurs années.

- Les données sur l'EPTB (DREAL Pays de la Loire, indicateurs territoriaux) : La DREAL Pays de la Loire a développé un outil permettant de disposer tous les ans des données sur l'Enquête du prix des terrains à bâtir (EPTB). Elles permettent d'avoir des informations sur la nature et le prix des terrains mis à la commercialisation sur des opérations de plus de cinq logements par territoires (régions, départements, EPCI, communes).

  Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux de l'année 2022 et une évolution sur plusieurs années.

- Les données sur le marché immobilier de seconde main (CEREMA, DV3F) : Le CEREMA met à disposition les données issues des transactions dans le marché immobilier de seconde main réalisées à partir des données collectées par la Direction générale des Impôts. Elles permettent d'avoir des informations sur le nombre de transactions et le prix médian (selon le type, la nature etc.). Ces données ont été mobilisées pour suivre l'évolution de la dynamique du marché de seconde main.

  Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux de l'année 2023 et une évolution depuis 2010.

- Les données sur les aides versées par la Caisse d'allocations familiales (CAF de l'Anjou, Allocataires d'une aide) : L'agence d'urbanisme de la région angevine dispose des données sur les aides attribuées par la CAF par territoires (Département du Maine-et-Loire, EPCI, communes et quartiers…). Elles permettent d'avoir des informations sur le nombre d'aides (suivi et type) et sur le profil des ménages bénéficiaires de l'aide.

  Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLUIH sont ceux au 31/12/2022 et une évolution depuis 2015.

La vacance dans le parc de logements

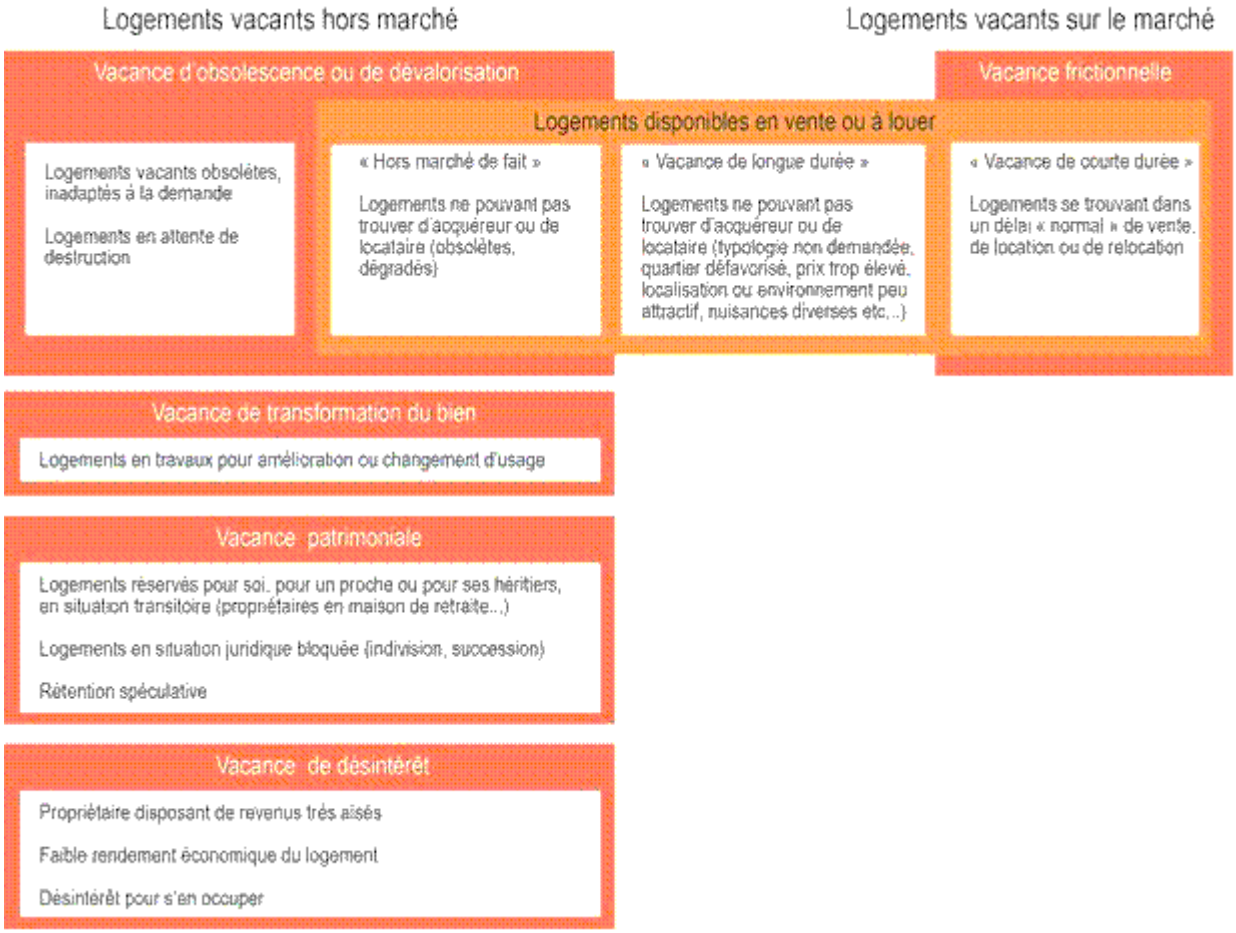
En matière de vacance, deux sources sont mobilisées dans ce diagnostic.

Pour l'INSEE, un logement est considéré comme vacant, s'il se trouve dans l'une des situations suivantes :

- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou à un locataire en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur ou par un propriétaire pour un usage futur au profit de ses employés ou de sa famille ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (indécision, travaux à réaliser, vétuste…).

L'INSEE ne distingue pas la vacance dite frictionnelle (liée au fonctionnement du marché) de la vacance structurelle (logements hors marché ou obsolètes).

La seconde source est le Fichier des locaux vacants du CEREMA, qui définit ce statut comme un logement qui n'est pas habité au 1er janvier, vide de meuble et n'est pas assujetti à la Taxe d'Habitation.
L'utilisation de ce fichier permet d'avoir des données plus récentes et de qualifier un peu plus le type de vacance (durée, nature du bien).



agence d'urbanisme de la région angevine

Alexandra LE PROVOST – Directrice générale

Contact études, pôle planification territoriale : Florence GUITER

REUMEAU Jean-Michel7

Mai 2024

aura

agence d'urbanisme
de la région angevine
29, rue Thiers
49100 Angers
Tel.+33 (0)2 41 18 23 80
Fax +33 (0)2 41 18 23 90
aura@aurangevine.org
www.aurangevine.org