



Dispositif d'exemption de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) 2023-2025

Fiche technique territoire

Communes de DOUÉ-EN-ANJOU

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 impose un taux de 20 % de logements sociaux aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants.

Contexte de la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire :

Créée le 1er janvier 2017, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, qui s'étend sur 45 communes, accueille 98 900 habitants (INSEE 2019) dont 26 400 habitants (27%) pour la ville centre Saumur.

Pour la période 2019 – 2022, 6 communes du territoire (Saumur, Doué-en-Anjou, Gennes-Val-de-Loire, Longué-Jumelles, Bellevigne-les-Châteaux et Montreuil-Bellay) sont assujetties au dispositif SRU.

Sur cette période, 2 communes satisfont à leurs obligations (Saumur et Montreuil-Bellay) alors que 4 communes (Doué-en-Anjou, Gennes-Val-de-Loire, Longué-Jumelles et Bellevigne-les-Châteaux) sont déficitaires.

Aussi, sur demande motivée par délibération en date du 26/09/2019 de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, les communes de Doué-en-Anjou, Gennes-Val-de-Loire, Longué-Jumelles et Bellevigne-les-Châteaux ont pu bénéficier du dispositif d'exemption triennale pour la période 2019 - 2022, arrivant à échéance.

Aujourd'hui,

- La ville centre de Saumur et la commune de Montreuil-Bellay répondent toujours à leur obligation SRU avec respectivement un taux de 28,32% et 24,21% ;
- la commune de Longué-Jumelles, exemptée sur la période 2019 - 2022, répond désormais à ses obligations SRU avec un taux de 21,22 % au titre de l'inventaire contradictoire 2021 ;
- la commune de Bellevigne-les-Châteaux sort provisoirement du dispositif SRU avec un seuil de population légal de 3 482 habitants, en dessous du seuil de référence SRU fixé à 3 500 habitants,

En revanche, la commune de Doué-en-Anjou, avec un taux de 13,30 % ne satisfait toujours pas à l'obligation SRU en dépit des efforts réalisés depuis la dernière période d'exemption.

Le contexte de Doué-en-Anjou :

Créée le 30 décembre 2016, la commune nouvelle de Doué-en-Anjou comptabilise 657 logements sociaux au titre de l'inventaire 2021 soit un taux de 13,30%.

Située au Sud-Est du département de Maine-et-Loire, la commune de Doué-en-Anjou s'organise autour de la centralité de Doué la Fontaine qui regroupe les 3/5 de sa population et la quasi-totalité des commerces et des services.

L'indice de concentration d'emploi, qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total propo-

se sur une commune et le nombre d'actifs en emploi qui y résident permet d'apprécier la fonction d'une commune. En deçà d'un indice de 100, la fonction principale est résidentielle, au-delà de 100, la fonction est celle d'un pôle d'emploi. Avec un indice établi à 103,5 en 2019, la commune occupe donc une fonction modérée de pôle d'attraction économique au niveau local (*Source : INSEE*).

La création de la commune nouvelle a mécaniquement conduit à une baisse de la proportion de logements sociaux, de fait moins présents dans les communes déléguées plus rurales. Le taux de tension sur le logement locatif social est relativement stable, et représente 3.17 au 1^{er} janvier 2023. Le taux communal est légèrement supérieur au ratio de l'agglomération qui s'établit à 2,86 au 1^{er} janvier 2023 (*Source : CréhaOuest- Imhoweb*).

A l'instar de nombreuses communes de sa strate, la commune de Doué-en-Anjou peine à conserver son dynamisme de polarité et observe une perte de vitalité sur Doué-la-Fontaine dans plusieurs domaines, notamment sur le plan démographique. Le taux d'évolution démographique stagne à 0.1% entre 2013 et 2019 (*Source : INSEE 2019*).

La configuration urbaine de Doué-en-Anjou, sa prédominance rurale et sa distance des bassins d'activités de Saumur (18km), ville centre de l'agglomération et d'Angers (42km) légitiment d'ailleurs les interventions en cours et notamment l'OPAH de Renouvellement et de Développement conduite au titre de l'AMI en faveur de la revitalisation des centres-bourgs de 2016 qui vient de prendre fin en novembre 2022.

Sa récente labellisation Petite Ville de Demain témoigne du besoin de poursuivre les efforts de revitalisation et doit permettre à terme de renforcer son offre locative, a fortiori sociale, et reconquérir un parc bâti vacant important. La vacance représente 9.91% du parc de logements en 2019 (*Source : INSEE*). Ce bâti vacant est par ailleurs contraint sur le plan architectural et patrimonial. A l'échelle de l'agglomération, le taux de vacance s'établit à 9,5 % en 2019 (*Source : INSEE*).

Depuis l'adhésion à la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire au 1er janvier 2017, la commune de Doué-en-Anjou a cependant délivré les autorisations d'urbanisme requises pour 96 nouveaux logements sociaux publics, auxquels s'ajoutent 28 logements conventionnés privés.

L'indice de la construction, qui contribue à mesurer le dynamisme d'un territoire, témoigne du faible rythme de la construction locale, puisqu'il représente 3,87 logements construits pour 1000 habitants en 2019. Pour mémoire, un territoire est considéré comme dynamique à partir d'un rythme de construction d'environ 10 logements pour 1000 habitants. L'indice tombe à 1.1 en 2020, en raison du contexte sanitaire. A l'échelle de l'agglomération, l'indice était de 1,9 en 2019 et de 3,2 en 2020 (*source : ADIL – Sit@del2 - INSEE*).

En 2022, la production de logements locatifs sociaux représente la moitié de la production totale de logements.

FICHE TERRITORIALE	Doué-en-Anjou
Distance des pôles d'attractivité de Saumur Angers Cholet	18 km 42 km 54 km
Production sociale publique	+ 96 logements
Production sociale privée depuis le lancement de l'OPAH-RD	+ 28 logements

Avec l'avis favorable de la commune et après en avoir délibéré pour principe au Conseil Communautaire du 07 juillet 2022 puis le 6 avril 2023 en justification des critères précisés par le décret d'application n° 2023-107 du 17 février 2023, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire intègre la commune de Doué-en-Anjou dans la liste des communes proposées à exemption pour la période 2023-2025.

Cependant, la demande d'exemption n'a pas vocation à freiner les efforts déjà réalisés par la commune.

En ce sens, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération, adopté en juin 2020 prévoit de répondre aux besoins s'exprimant localement en matière de logement social.

A l'appui des potentiels identifiés pour contribuer à l'atteinte des objectifs, Doué-en-Anjou, commune d'équilibre au sens du PLH, se voit assignée un objectif de production sur les 6 ans du PLH de 250 à 300 logements dont 30% en production locative financièrement accessible.