



Dispositif d'exemption de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) 2023-2025
Fiche technique territoire
Commune de GENNES-VAL-DE-LOIRE

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 de 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 (données INSEE 2019), en dessous du seuil de référence SRU fixé à 3 500 habitants,

En revanche, la commune de Gennes-Val-de-Loire, avec un taux de 12,72 %, ne satisfait toujours pas à l'obligation SRU en dépit des efforts réalisés depuis la dernière période d'exemption.

Le contexte de Gennes-Val-de-Loire :

Issue en partie de la dissolution de la Communauté de Communes du Gennois, Gennes-Val-de-Loire est une commune nouvelle ligérienne de près de 8 800 habitants comptabilisant 491 logements (12,72%) à l'inventaire du 1er janvier 2021. La commune est constituée dans un premier temps en 2016 autour de 5 communes de la rive gauche de la Loire, Chênehutte-Trèves-Cunault, Gennes, Grézillé, Le Thoureil et St Georges des 7 voies, puis dans sa forme actuelle dès 2018, par l'ajout de 2 communes de la rive droite : Les Rosiers-sur-Loire et St Martin de la Place.

Les communes déléguées de Gennes et les Rosiers-sur-Loire reliées par un pont sur la Loire, forment le pôle urbain naturel de la commune, le reste du territoire étant constitué de villages avec une dynamique de développement différenciée selon les contraintes et risques auxquels ils sont exposés.

Située à 17 kms de Saumur, 18 kms de Doué-en-Anjou, 40 kms d'Angers et 16 kms d'un échangeur de l'A85, la commune souffre toutefois pour son développement économique, de ne pas être à proximité immédiate d'un réseau routier de desserte locale suffisamment dimensionné. A titre d'exemple, les axes Gennes <-> Saumur sont limités soit par le tonnage accepté (levée de la Loire) soit par le gabarit accepté (rive sud).

Sur les dernières décennies, la commune a connu une croissance démographique relativement importante comparée aux territoires voisins. Bien que l'évolution démographique demeure très légèrement positive, elle est en voie de tassement du fait de la raréfaction du foncier disponible et de l'impact rédhibitoire du PPRI sur la constructibilité pour les communes de la rive droite.

Le taux d'évolution démographique stagne à 0.1% entre 2013 et 2019 (*Source : INSEE 2019*). L'indice de concentration d'emploi, qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés 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 50.8 en 2019, la principale fonction de la commune est résidentielle (*Source : INSEE*).

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 2,7 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 1.3 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*).

Le taux de tension sur le logement locatif social est relativement stable, et représente 3.04 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*).

Afin de répondre aux besoins de la population, la commune est engagée dans une dynamique de production locative sociale, l'année 2022 est marquée par la livraison de 6 nouveaux logements sociaux sur les Rosiers-sur-Loire et 12 logements sur Gennes. Sont à l'instruction des permis de construire pour 11 logements sur Gennes et 7 sur Les Rosiers-sur-Loire, ainsi qu'une opération de déconstruction/reconstruction pour un bénéfice de 4 logements supplémentaires sur Saint Martin de la Place, l'ensemble livrable en 2024. La commune a par ailleurs préempté en 2020 un ancien hôtel sur Saint Martin de la Place dans la perspective d'une restructuration en une dizaine de logements (étude en cours).

La récente labellisation "Petite Ville de Demain" de la commune Gennes-Val-de-Loire témoigne

du besoin de poursuivre les efforts de revitalisation et doit permettre à terme de renforcer l'offre locative de la commune, a fortiori sociale, et de reconquérir un parc bâti vacant important.

Les logements vacants représentent 9% des logements existants en 2019 (*source : INSEE 2019*). A l'échelle de l'agglomération, le taux de vacance s'établit à 9,5 % en 2019 (*Source : INSEE*).

L'étude pré-opérationnelle en cours vise à identifier les conditions à réunir pour un maintien ou l'installation de nouvelles populations, par l'analyse de plusieurs facteurs dont ceux portant sur l'habitat et l'optimisation des ressources foncières.

Une seconde étude portant sur la redynamisation commerciale va être lancée courant 2023, dont l'un des objectifs est de réinterroger les RdC commerciaux en centre-bourg avec cellule logement au-dessus, dans une perspective de résorption progressive de la vacance et de production de logements accessibles financièrement.

Il importe de préciser que le développement de la commune est aujourd'hui conditionné aux capacités des équipements d'assainissement pour lesquels un Schéma Directeur d'assainissement est actuellement conduit par l'Agglomération.

L'aboutissement de ce Schéma et la priorisation des actions correctives au profit des communes pôles, et notamment pour Gennes-Val-de-Loire, devrait permettre d'engager à moyens termes des programmes de production participant à combler le retard constaté en logements sociaux.

FICHE TERRITORIALE	Gennes-Val-de-Loire
Distance des pôles d'attractivité de Saumur Angers	17 km 40 km
Production 2022 - 2024	+40 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 Gennes-Val-de-Loire dans la liste des communes proposées à exemption pour la période 2023-2025.

Cependant, cette 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, Gennes-Val-de-Loire, commune d'équilibre au sens du PLH, se voit assignée un objectif de production sur les 6 ans du PLH de 170 à 200 logements dont 30% en production locative financièrement accessible.