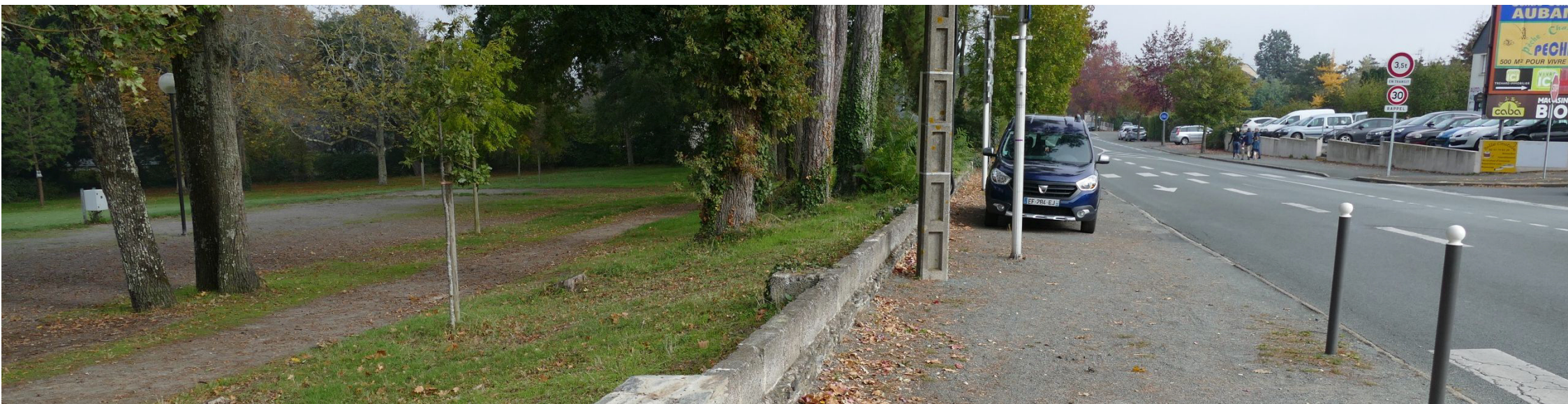




Diagnostic et Enjeux



Etude opérationnelle Secteur Centre-Ville Commune de Mûrs-Erigné



1 / Audit Marchés de l'HABITAT et Projets résidentiels en cours

1.1 - Chiffres clefs Ville de Mûrs-Erigné

- une population de près de 5 500 habitants en 2016
- 1415 emplois sur la commune (pour une population active résidente de 2216 habitants) : un indicateur de concentration d'emplois déséquilibré (64/100) / Une polarité d'emplois mais une vocation résidentielle forte
- un profil vieillissant de la population, une vitalité naturelle mais un déficit d'accueil de nouveaux ménages : dans l'attente de l'ouverture à la commercialisation de nouveaux programmes résidentiels
- une taille des ménages stabilisée à 2.3 ; une forte décohabitation des ménages et une progression significative des petits ménages (une seule personne) au détriment des familles
- une médiane du revenu disponible par unité de consommation plutôt élevée (22 042 €)
- Rythme moyen de construction de 2005 – 2015 : 40 logements / an
- Un parc de logements de 2521 résidences en 2015 (en progression, +132 de 2010 à 2015), 3 logements sur 4 sont des maisons, 1 sur 4 un appartement
- un parc vacant dans la moyenne, hors tensions spécifiques du marché (6% du parc de logements)
- Parc locatif privé : 18 % du parc de résidences principales (408 logements / novembre 2018)
- Parc locatif social : 16% du parc de résidences principales (363 logements / novembre 2018)/ un parc réparti entre 3 bailleurs sociaux et relativement équilibré entre individuel et collectif

Organisme HLM	Nb de logts au 01/01/17	Nb attributions en 2017
MAINE-ET-LOIRE HABITAT	87	4
PODELIHA	191	32
ANGERS LOIRE HABITAT	85	25
AUTRE	0	47
Total	363	108

Offre locative sociale 2015

Typologie des logements	Collectif	Individuel	total
1	7	0	7
2	44	20	64
3	87	51	138
4	42	60	102
5	4	30	34
6	0	2	2
Total Mûrs-Erigné	184	163	347

© aura – Source : DREAL Pays de la Loire – Répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2014.

L'offre des différents bailleurs sur la commune de Mûrs-Erigné

Bailleurs	T2/-	T3	T4	T5/+	Total	dont ind.	dont coll.
Podeliha	42	67	40	12	161	28	133
Maine et Loire Habitat	17	46	29	11	103	90	13
Angers Loire Habitat	13	27	25	13	78	31	47
SAMO					17	17	
TOTAL	72	140	94	36	342/359	166	193

1.2 - Habitat : Analyses marchés

Biens anciens et récents : entre 1300 et 1900 €/m² / Prix moyen m² appartement : 1596 €/m² ; m² moyen maison : 1911 €/m²

Foncier viabilisé : 200 €/m² - Neuf : 2300 €/m²

- La demande en accession libre : la prééminence d'une demande en individuel

Du fait de l'attractivité de la commune (situation, facilités d'accès, qualité du cadre de vie, les sites de loisirs, le Louet, l'offre culturelle...), la demande est importante. Elle porte principalement sur de la maison sur parcelle. La demande en individuel groupé en libre reste peu identifiée.

Pour les primo-accédants : une demande forte en report du marché d'Angers, avec comme produit-cible, une maison de 120 m² sur parcelle de 400 m² pour un prix de 230 k€.

Les professionnels de l'immobilier pointent actuellement une surcote du marché favorisée jusqu'ici par le Pinel (produit actuel à 280k€, budget excessif pour un primo-accédant)

Sur l'accession en collectif, un petit marché pour seniors se révèle (même si l'essentiel de la demande porte sur les communes d'Angers ou des Ponts-de-Cé) Il peut exister sous conditions : la présence d'extérieurs qualitatifs (terrasses végétalisées), une offre en T3, voire T4 à prix raisonnables / Produit cible : 65 m² à 150 k€

- **La demande en logements adaptés seniors : une réponse a priori satisfaite en cœur de ville**

Le parc Maine-et-Loire Habitat du cœur de ville, 30 logements, se compose uniquement de logements adaptés, en individuels plein pied, pour personnes âgées / pas de vacance

Un projet de béguinage en cours : Le projet du Domaine Saint- Vincent (Bouygues Immobilier) intègre une offre ciblée seniors (19 logements financés en PSL)

Résidence services seniors ciblée ménages aisés (avec dispositifs de défiscalisation): de très nombreux projets sont en cours dans la métropole angevine. Les spécialistes du secteur craignent une sur-capacité. Aucun projet de ce type n'est programmé sur la commune de Mûrs-Erigné.

- **La demande locative privée** : un marché jusqu'ici dérégulé par le Pinel / prix moyens acceptables de 8 à 10 € / m² (9 à 12 € /m² à Angers)
- **Une forte demande locative sociale à satisfaire : une des communes les plus attractives de l'agglomération d'Angers**

Octobre 2017, la demande ciblant Mûrs-Erigné, en 1^{er} choix de résidence, concerne 173 ménages (1493 demandes en choix 1, 2 et 3), pour l'essentiel des couples seuls et des familles monoparentales (38 % et 29 % des demandes), et pour 17% des familles.

La moyenne d'âge globale des demandeurs s'établit à 47 ans.

La demande porte principalement sur des T3 (50% de la demande), voire des T2 (23%) ou des T4 (21%), très peu de grands logements (6%). Près d'un demandeur sur 2 souhaiterait habiter une maison (48%), mais 34% se déclarent indifférents à loger dans une maison ou un appartement. 18% souhaitent loger en résidence seulement.

Le rapprochement Offre / Demande révèle un fort déficit de l'offre en T3 ainsi qu'un léger défaut de T2 en proportion de la demande.

Demande locative sociale

En octobre 2017, 173 demandeurs sur la commune en choix 1. 493 demandeurs en choix 1, 2 et 3.

L'analyse dans le tableau suivant ne prend en compte que les demandeurs de choix 1.

Profils	Nb	%	Age	Ress. mens.	Budget Logt*	Activité	Statut d'occupation	Type Logt Demandé	Catégorie Demandée
Familles	30	17 %	36 ans	2 194 €	731 €	50% Emploi stable 27% Dem. Emploi 7% Emploi précaire 3% Retraités	67% Loc. Hlm 13% Loc. Privé 10% Parents, tiers 7% Précaire 3% Propriétaire	27% T3 57% T4 16% T5/+	27% Indiff. 73% Maison
Familles monoparentales	50	29 %	39 ans	1 391 €	464 €	48% Emploi stable 24% Dem. Emploi 12% Emploi précaire 2% Retraités	44% Loc. Hlm 16% Loc. Privé 14% Parents, tiers 8% Précaire 18% Propriétaire	52% T3 36% T4 12% T5/+	18% Appart. 40% Indiff. 42% Maison
Personnes seules	24	14 %	59 ans	2 228 €	743 €	63% Retraités 25% Emploi stable 13% Emploi précaire	54% Loc. Hlm 8% Loc. Privé 13% Parents, tiers 25% Propriétaire	4% T2/- 92% T3 4% T4	4% Appart. 29% Indiff. 67% Maison
Couples seuls	66	38 %	52 ans	1 204 €	401 €	36% Retraités 23% Emploi stable 17% Emploi précaire 9% Dem. Emploi	42% Loc. Hlm 24% Parents, tiers 17% Loc. Privé 11% Propriétaire 6% Précaire	59% T2/- 41% T3	32% Appart. 35% Indiff. 33% Maison
Colocataires	3	2 %	56 ans	1 228 €	409 €	33% Emploi stable 33% Retraités 33% autre, non précisé	100% Loc. Hlm	100% T3	33% Indiff. 67% Maison
Ensemble	173	100 %	47 ans	1 572 €	524 €	35% Emploi stable 24% Retraités 13% Emploi précaire 15% Dem. Emploi 11% autre, non précisé 2% études, formation	50% Loc. Hlm dont 20% ALh 17% Parents, tiers 14% Loc. Privé 13% Propriétaire 6% précaire	23% T2 50% T3 21% T4 6% T5/+	18% Appart. 34% Indiff. 48% Maison

* Budget logement = 1/3 ressources pour loyer + charges

Angers Loire Habitat / Direction du Développement

1.3 - Les impératifs de la planification urbaine : PLU Communautaire - Angers Loire Métropole - OAP Thématiques - Approbation Février 2017 : la programmation attendue à horizon 2027

Le programme d'actions pour l'offre nouvelle

Objectifs

		OBJECTIF	Traduction en nombre de logements de l'offre neuve
Objectif quantitatif logements commencés		611	
OBJECTIFS QUALITATIFS	Objectif accession aidée	15%	92
	Objectif PLUS-PLAi (ou équivalent)	35%	214
Objectif part de l'offre nouvelle en renouvellement urbain		20%	
Objectif de gestion économe de l'espace		20 lgts/ha	

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période)*

Nom	Nb lgts 2015-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération de poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Les Hauts de Mûrs/La Bouzanne	200	1 AU 2 AU	oui	300-?
Diffus et autres opérations	411	U	oui pour secteur centre-ville	

Angers Loire Métropole

1.4 - La ZAC Hauts de Mûrs / la Bouzanne

Caractéristiques : ZAC de 17 ha / Prévisionnel de 350 logements à terme en 3 phases / Localisation périphérique / Architecte Iga Dolowy / Aménageur Alter

Une programmation mixte : 30% de logements locatifs sociaux / 20% d'accession sociale à la propriété / 50 % en libre

Une évolution des formes urbaines a été nécessaire pour s'adapter à la demande majoritaire et privilégier l'individuel-dont en groupé (initialement étaient prévus 50% des logements en individuel sur parcelle ; 50% en collectif et intermédiaire)

A horizon 10 ans, la programmation logements totalisera plus de 260 logements, aux 2/3 composés de grands logements, T4 et T5 +, maisons individuelles sur parcelles. Un pic de livraison est attendu à horizon 5 ans.

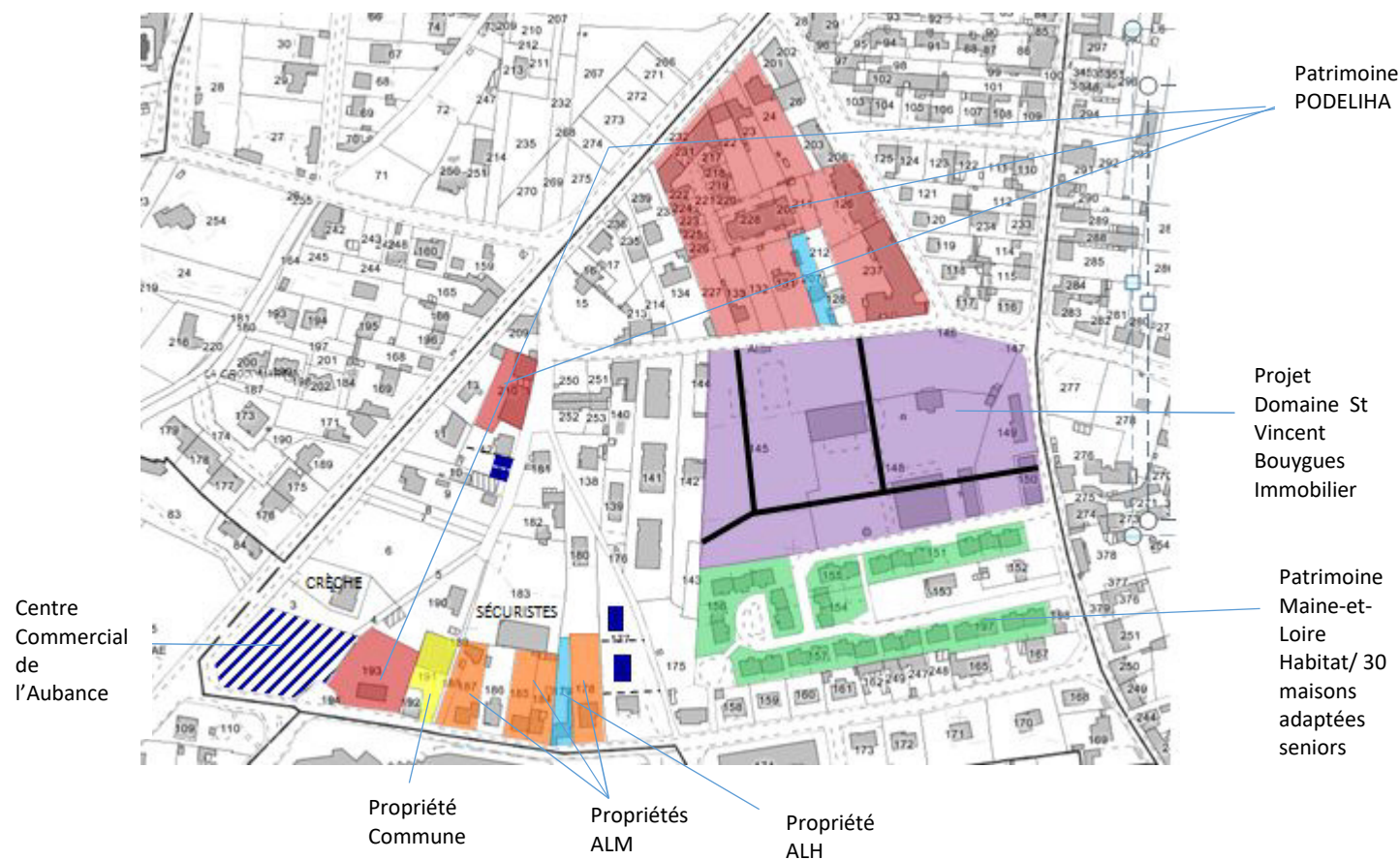
Les travaux sont en cours sur la 1^{ère} tranche (90 logements) : le programme prévoit la livraison de 30 logements locatifs sociaux en petite résidence et une offre en accession sociale en individuel groupé, complétés par 30 lots proposés en accession libre / Cibles : jeunes couples, familles, seniors.

Issue de la concertation, une offre en commerces de proximité (une boulangerie ?) et en équipements est attendue dans le nouveau secteur.



1.5 - Le triangle du cœur de ville : une forte attractivité / des enjeux en terme de mixité résidentielle et fonctionnelle

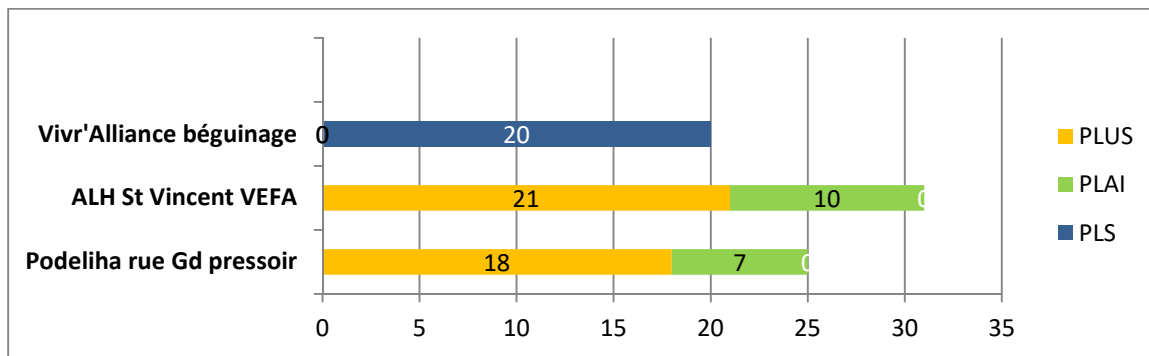
Parcs existants et à venir / Etat des propriétés



Programmation locative sociale (rattrapage au sens de la loi SRU) **et programmation ANRU** (au titre de la Charte intercommunale d'équilibre territorial Angers Loire Métropole en faveur de la diversité des parcours résidentiels et des lieux de vie) : **une programmation importante positionnée et ciblée dans le cœur de ville**

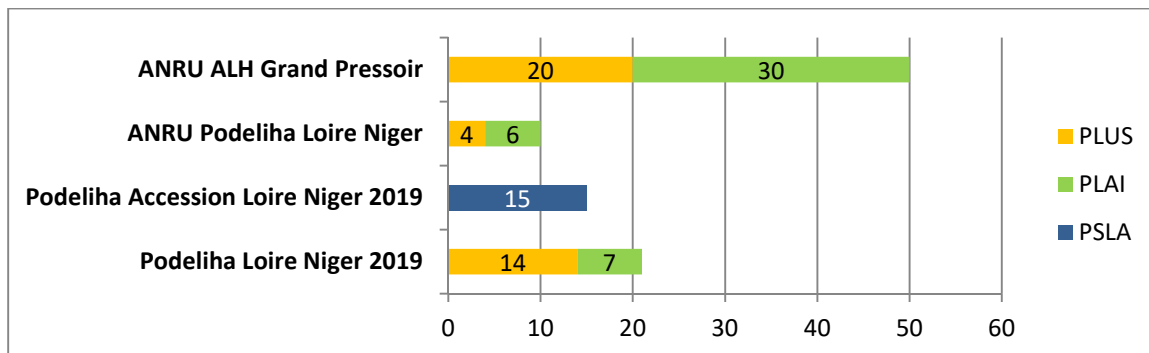
Une programmation sociale importante est actuellement fléchée dans le secteur OAP centre-ville et tout particulièrement sur le secteur dit du « petit triangle » : 172 logements y sont prévus dont 77 PLUS (45%), 60 PLAI (35%) et 35 PLS PLSA (20%)

Programmation locative sociale récente financée (novembre 2018) dans le secteur projet : 76 logements / source Angers Loire Métropole



ALH Angers Loire Habitat

Programmation locative sociale inscrite et figée (novembre 2018) dans le secteur projet : 60 logements ANRU et 36 logements (dont 15 en accession sociale) = 96 logements / source Angers Loire Métropole



NB le projet de 25 logements de la Toue Cabanée avec ALH, incluant une programmation en commerces, horizon 2019, est abandonné (problème d'acquisition du foncier)

Remarque : la programmation Angers Loire Métropole cible le site du Grand Pressoir pour la programmation ANRU d'ALH. Un autre site sur la commune peut être envisagé sous réserve de disponibilité foncière.

1.6- Les réalisations en cours

Programmation résidentielle mixte en cœur de bourg : le Domaine Saint-Vincent (2 ha) / site de l'institution St Vincent

Programme : 107 logements livrés fin 2019 - début 2020

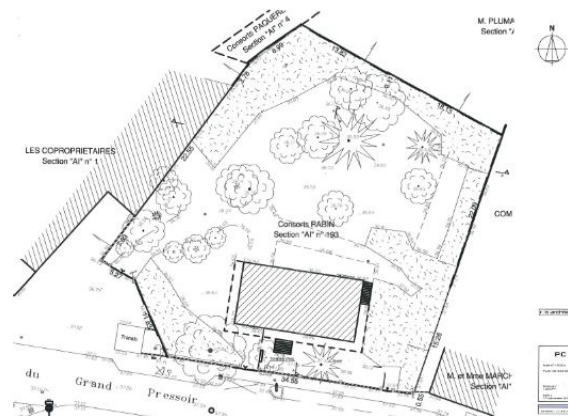
- 41 maisons jumelées : 33 T4 et 8 T5
- 16 logements intermédiaires (T2 et T3)
- un béguinage autour du château de La Dubinière: 19 maisons seniors groupées (PLS) : 11 T2 et 8 T3
- 29 appartements (R+2 + attique) en locatif social (ALH) : 12 T2, 9 T3, 7 T4 et 1 T5, tous dotés d'un espace extérieur/ prix de vente 1 700 € HT / m² de SH / livraison prévue 1^{er} semestre 2020 / Cibles actifs et familles
- 2 maisons mitoyennes (locatif social ALH)

Les professionnels de l'immobilier pointent un marché plutôt haut sur les biens en accession libre (aux environs de 250 – 300 k€)



Programmation PODELIHA 3 Rue du Grand Pressoir : 25 logements locatifs sociaux (résidence) sur une parcelle de 1800 m² (démolition d'un pavillon des années 70) Le projet intègre 20 places de stationnement couverts en rez-de-chaussée, afin de préserver un environnement paysager et 6 places en aérien. Il est possible de déconnecter la location d'une place de parking du prix de la location du logement.

Projet Podeliha Loire Niger : programme de 50 logements en cœur d'îlot paysagé (3 phases) : une résidence de 40 logements (23 T2 et 17 T3) et de 320 à 370 m² en rez-de-chaussée destinés à des locaux tertiaires (projet cabinet d'infirmières ?) / 10 maisons en accession sociale



Programmation Angers Loire Habitat ANRU et LLS : un programme mixte dans sa proposition urbaine

Acquisition par Angers Loire Habitat sur le Petit triangle de foncier pour réalisation, pour partie, d'un projet ANRU de 50 logements en résidence avec phasage (R+2 max = 2 collectifs de 20 et 25 appartements + 5 maisons, sans pk enterré). Au-delà de la programmation Anru, capacité à générer de l'offre en maisons individuelles et lots à bâtir pour permettre de sortir l'opération en LLS : cible individuel groupé sur parcelle de 250 m² en accession sociale (plafond PSLA).

Enjeux de la programmation résidentielle:

Répondre dans ce secteur de centre-ville à la pluralité des besoins en logements, pour tous types de ménages, en complémentarité de l'offre en développement en périphérie

- Proposer une offre diversifiée en accession libre (lots à bâtir de 250 m², individuel groupé et petite résidence en R+1/R+2, avec une large part de T3)
- Développer une offre qualitative en résidence : larges espaces extérieurs, innover sur une offre partagée, atelier de bricolage / chambre d'amis...Proposer de nouveaux locaux commerciaux et tertiaires en rez-de-chaussée (en linéaire ou autour d'une place route de Cholet)
- Accompagner la programmation locative sociale par des espaces partagés en cœur d'îlots

Privilégier les cibles seniors et les jeunes ménages, sans négliger une offre pour familles

Intégrer une offre résidentielle favorisant le lien social et les solidarités en cœur de ville : espaces partagés, opportunités d'activités collectives, espaces de rencontres et d'échanges...

Affirmer l'urbanité du cœur de ville face à l'importance, dans le cœur de ville, des flux logistiques, flux VL, parkings, primauté accordée à la voiture...

2 / Audit commercial

Locomotive commerciale majeure de l'agglomération angevine, a fortiori de Mûrs-Erigné, l'Hyper U (sur la zone commerciale Rives sud) se positionne comme le commerce de proximité de la commune. De fait, il a aspiré la quasi-totalité de l'offre commerciale en petites surfaces du centre-ville, qui ne subsistent plus aujourd'hui que dans le quartier de la Fourche.

Travaillant avec les producteurs locaux, les dirigeants de l'Hyper U se montrent attentifs à l'intégration du développement durable dans leurs stratégies de développement.

Disposant d'une aire de chalandise particulièrement étendue, drainant des flux de clientèles majeurs, la zone commerciale Rives Sud dynamise son environnement proche : c'est dans son périmètre immédiat que se focalisent les projets d'implantation des entreprises locales, de commerces ou de services. Un élément de tension majeur est lié au fait qu'il n'existe plus de foncier disponible sur la zone commerciale de l'hyper U

Les entreprises en recherche de nouveau site se montrent particulièrement attentives à tous mouvements de libération ou création de nouveaux locaux commerciaux sur le secteur.

2.1 - Le centre commercial de l'Aubance (aménagé en 1985, extensions en 1999)

Regroupant une dizaine d'activités, plutôt diversifiées (magasin de pêche, biocoop, agence immobilière esthéticienne...), il ne souffre d'aucune vacance. Les locataires et les 2 propriétaires-exploitants se déclarent globalement satisfaits de leur activité sur site, favorisée par la dynamique de proximité de Rives Sud et la notoriété du centre.



Cependant, le centre commercial de l'Aubance, dans sa configuration actuelle, ne répond plus à l'ensemble des besoins :

Des projets d'entreprises non satisfaits :

- Biocoop : il manque à l'entreprise 100 m² sur site pour satisfaire la demande de sa clientèle
- Des projets d'investissement immobilier sur site bloqués par le principal propriétaire non exploitant, SCI familiale, qui n'est pas vendeur (relation affective avec le centre)
- Des entreprises en veille active pour devenir propriétaire tout en restant à proximité de Rives sud (c'est également le cas de Sécuritest)

Une image globale dégradée, en dépit des investissements d'une partie des exploitants : un centre structurellement obsolète faute d'absence d'investissements du propriétaire :

- Problèmes d'isolation, mauvaise insonorisation
- Des dégradations dans les locaux non réparées
- Des entreprises non accessibles PMR
- aucun accès direct aux compteurs eau

Un manque de lisibilité par rapport à la route de Cholet, un défaut de signalétique, un axe trop routier :

- « la dénomination centre commercial de l'Aubance ne dit rien aux clients »
- « attirer le regard de la route de Cholet, repenser l'obstacle du muret, réimaginer le totem »
- « apaiser la circulation au droit du carrefour » : enjeu d'apaisement des flux

Un stationnement parfois un peu tendu sur le site (en fin de semaine)

La crainte de perte de stationnement :

- une perte effective pour l'atelier 3D et l'agence immobilière du fait du projet Podeliha / l'enjeu de pérennisation de l'accès aux réserves via le garage
- une crainte « plus irrationnelle » liée à la capacité de dissociation du loyer logement et du loyer stationnement pour les futurs résidents Podeliha



Dans l'environnement du centre : Recréer une urbanité de centralité/ Offre commerciale manquante dans le cœur de bourg

- Une offre de « vie de bourg » : café-restaurant, boulangerie, paniers fruits et légumes en bio et circuits courts
- « générer une centralité avec une place sympa, des commerces de proximité et des équipements publics : aujourd'hui, le centre-ville, c'est hyper U ! »

Des équipements du Petit triangle à repositionner pour plus de fonctionnalités :

- La Crèche Petits à Patons : La crèche offre un service pertinent dans un secteur de fort développement de l'habitat. Mais ses locaux se révèlent inadaptés aux usages.

2.2 - Enjeux

Insérer le CC de l'Aubance dans une dynamique de projet urbain qualitatif : du verrou au pivot/ à la rotule / valoriser une situation de proue

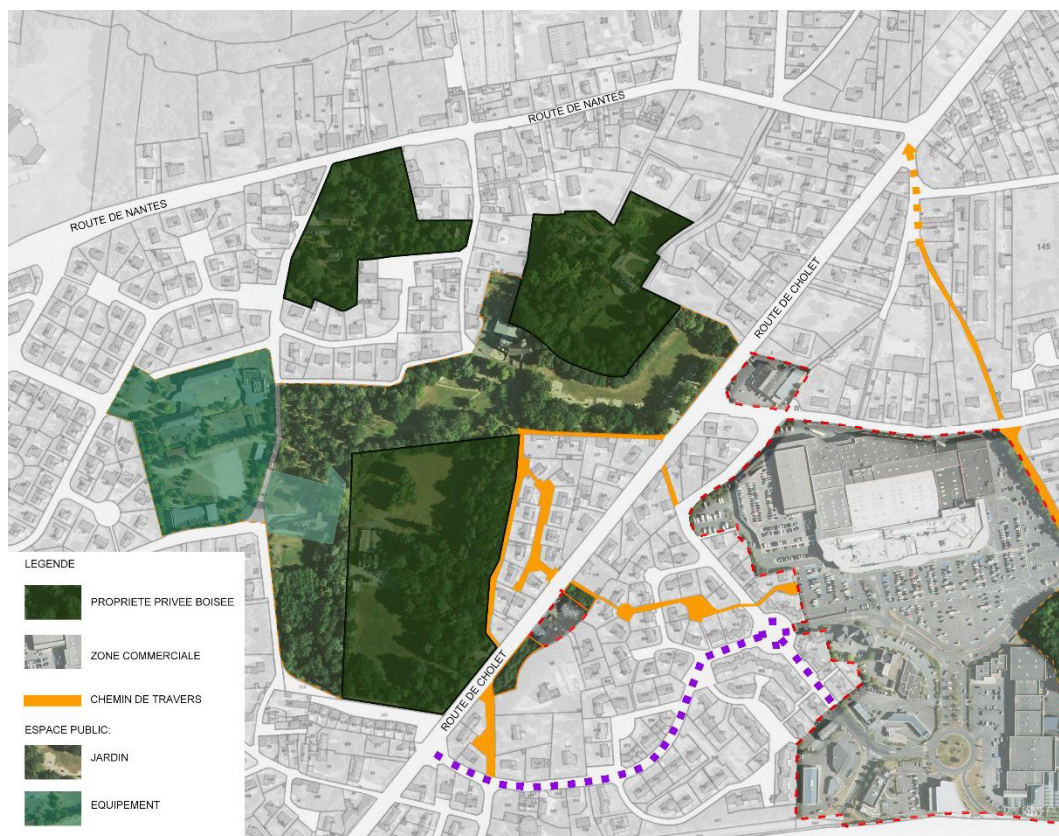
Requalifier le Centre commercial de l'Aubance : traitement des façades, signalétique, ouverture sur la ville.../ Pérenniser et optimiser l'offre de stationnement pour la clientèle

Recréer de nouveaux linéaires commerciaux Route de Cholet à proximité immédiate de l'hyper U et diversifier l'offre commerciale de proximité / répondre aux besoins exprimés (espace de restauration en cœur de ville bar-brasserie, métiers de bouche)

Intégrer une programmation tertiaire nouvelle Route de Cholet pour répondre aux besoins de la crèche et aux prestataires de services en recherche de nouveaux bureaux proches de l'Hyper U/ y intégrer des espaces de travail partagés (coworking...)

3 / Analyse paysagère de la Route de Cholet

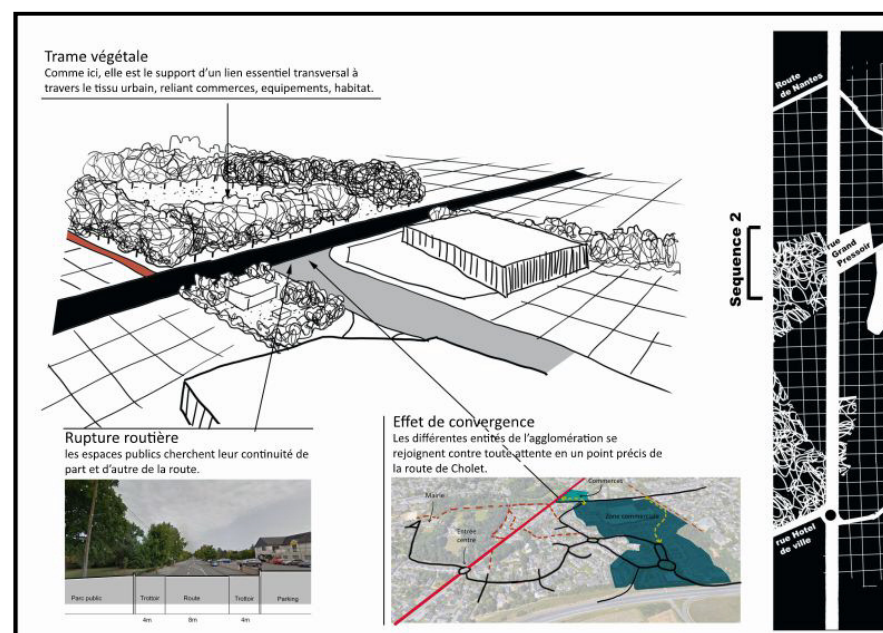
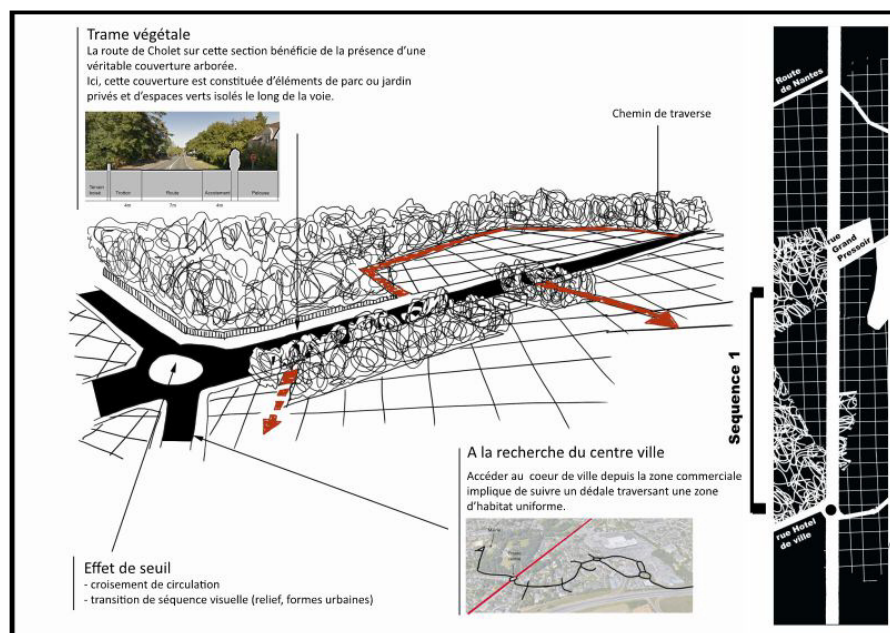
Sur le secteur global coupé par la route de Cholet, plusieurs entités distinctes sont à considérer. La grande majorité du tissu urbain est bien sûr occupé par l'habitat. *Le centre géométrique de l'unité paysagère n'est pas densément urbanisé mais composé de grands parcs et domaines paysagers. Ces espaces de nature sont des potentiels rares hérités du passé, à renforcer pour qu'ils participent durablement à l'équilibre entre ville et nature recherché par les habitants. (Extrait du diagnostic Plan de Paysage – Janvier 2019)*



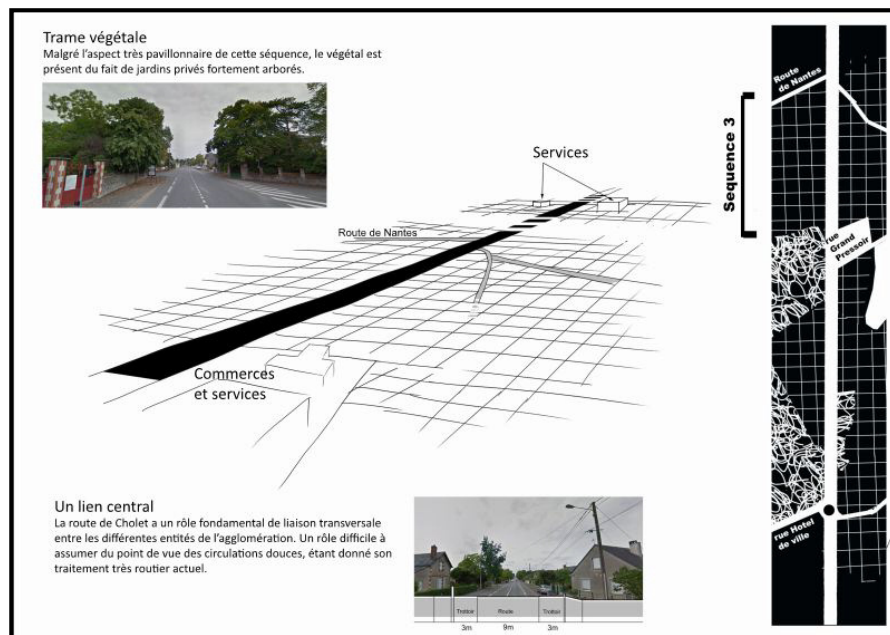
Source: Plan de paysage – Atelier POLIS – Janvier 2019

La persistance de cette trame ancienne, constituée aujourd'hui de parcs et jardins, privés ou publics (dont le parc de Jau) est extrêmement visible sur les deux premières séquences mise en exergue sur la Route de Cholet. La première séquence, située entre le rondpoint de la rue de l'Hôtel de ville et l'intersection avec la rue du Pressoir, est bordée par un large parc boisé privé qui, bien qu'inaccessible offre un cadre paysager à cette séquence très routière. Ce parc privé trouve son pendant plus modeste de l'autre côté de la route de Cholet. Ce petit square public n'est pas très utilisé, pas très visible pour ses utilisateurs éventuels. Cette première séquence ne permet pas aux piétons et aux vélos de circuler de manière agréable et sécurisée. Cette séquence est aussi celle qui présente le plus de topographie.

La seconde séquence située entre l'intersection avec la rue du Pressoir et celle avec la route de Nantes présente elle aussi un vaste ensemble boisé : le parc du Jau. L'entité obtenue est un ensemble assez vaste et très arboré, apportant en plein cœur de ville une respiration dans l'urbain, et accueillant certains équipements publics essentiels (mairie, salles de sports, parcs urbain, ...). Cette séquence est particulièrement intense dans les différents usages urbains qu'elle offre. Le centre commercial de l'Aubance qui fait face au parc du Jau constitue un vis-à-vis qui interroge la route elle-même sur cette section particulière.



Cette troisième séquence, entre l'intersection de la route de Nantes et la Fourche, est la moins végétalisée des trois. Ce secteur de la Route de Cholet offre de nombreux commerces et services, souvent implantés dans les rez-de-chaussée des opérations les plus récentes. Néanmoins, cette séquence commerciale n'est pas accompagnée d'un aménagement de la route plus urbain.



En dessinant le contour de ces entités, un point de convergence important apparaît dans le plan urbain, à hauteur du centre commercial de l'Aubance sur la route de Cholet. Les 3 entités (habitat, commerces, trame verte) se croisent. Il est donc essentiel de définir le rôle et la nature souhaités pour chacune des séquences de la route de Cholet afin non, seulement de proposer des aménagements de l'espace public cohérents aux usages souhaités, mais aussi de maîtriser l'implantation des différents projets à venir, de part et d'autre de cet axe de desserte et de transit urbain.

4 / Enjeux

L'étude a conduit à identifier de nombreux enjeux à croiser avec la mission « Plan Paysage » en cours ainsi que la mission menée sur le Bourg de Mûrs.

HABITAT : Attention à l'équilibre entre les typologies de programmes de logements dans le secteur Centre-ville et plus particulièrement sur le « triangle ». Diversifier les programmes et anticiper les relations urbaines avec l'existant.

COMMERCE : Renforcer la lisibilité des polarités et organiser les linéaires commerciaux avec des relations plus urbaines avec l'espace public.

MOBILITE : Renforcer les polarités de proximité pour réduire les déplacements en voiture. Redistribuer l'espace public > vers une « juste » place de la voiture. Requalifier l'entrée de ville / la zone commerciale. Assurer les continuités des parcours. Envisager un meilleur partage de l'espace public.

SERVICES : Snack / Restaurant. Coworking. Ligne de bus express vers Angers.

VILLE / NATURE : Renforcer les grands parcs et domaines paysagers du centre géométrique. Proposer des espaces publics plus paysagers. Préserver le patrimoine arboré existant.

ESPACES PUBLICS : Affirmer les usages des espaces publics. Créer des complémentarités entre les espaces verts. Révéler l'existant.

DIALOGUE AU SEIN DE LA GRAPPE : Mise en place d'une trame d'espaces publics fédératrice. Valorisation du cœur paysager et des venelles existantes. Préserver les échappées visuelles vers le paysage pour créer des liens inter-quartiers.