PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DE MAUGES COMMUNAUTÉ

PLH 2019-2025



BILAN A MI-PARCOURS
ÉTÉ 2023

MAUGES COMMUNAUTE



Grâce à notre organisation territoriale en communauté d'agglomération rurale structurée en bloc local avec ses six communes, Mauges Communauté peut porter des politiques publiques structurantes, ambitieuses avec pour objectif constant de répondre aux besoins de ses habitants et de tous ses acteurs locaux.

L'habitat est un axe stratégique de notre feuille de route 2021-2030 au regard des enjeux sociaux, économiques et environnementaux qu'elle reprend solidairement. La crise sanitaire, dont nous sortons, nous a rappelé à quel point le logement est essentiel pour vivre sereinement, dans un environnement confortable, adapté, performant énergétiquement et en proximité des services.

Les trois premières années de mise en œuvre du PLH de Mauges Communauté ont été marquées par notre capacité à mettre en œuvre des projets de manière collaborative. Le bilan à mi-parcours du PLH est un moment charnière nous invitant à faire état des incontestables réussites mais surtout à envisager toutes les pistes pour accélérer la production de logement, des nouvelles solutions pour l'avenir, des idées innovantes, pour que nos politiques de l'habitat s'inscrivent en accord avec les enjeux à relever dans les années à venir.

Didier Huchon, président de Mauges Communauté

Le premier PLH de Mauges Communauté manifeste une ambition forte tant par ses actions innovantes et adaptées aux besoins du territoire que par le budget de près de 10 millions d'euros qui lui est dédié.

Les grands axes de la politique de l'habitat de Mauges Communauté consistent en l'amélioration du parc privé de logements, le développement du parc public de logements, la revitalisation des centres-bourgs et la dynamique de réseaux autour de la politique de l'habitat.

La force du collectif et la structuration spécifique du bloc local dans les Mauges nous permet aujourd'hui de se féliciter de la concrétisation d'un bon nombre d'actions du PLH, tel que l'ouverture de l'emblématique Maison de l'Habitat en janvier 2022, qui aura permis de renseigner 3 500 habitants en un an sur l'amélioration de leur logement.



Au regard d'un contexte qui a évolué depuis l'élaboration du PLH, nous pouvons nous appuyer sur les résultats du bilan à mi-parcours du PLH pour ajuster le contenu de certaines actions. Pour les trois prochaines années, des efforts toujours plus importants seront déployés afin de poursuivre la dynamique et atteindre nos objectifs.

Richard Cesbron, vice-président en charge de l'habitat

Sommaire

Introduction 4

Rappel réglementaire des modalités de bilan d'un PLH 5

Information sur le bilan à mi-parcours du PLH de Mauges Communauté 5

Paroles des acteurs locaux de l'habitat sur les trois premières années de vie du PLH 6

L'animation 7

ACTION 1 CREER UNE PLATEFORME DE L'HABITAT POUR LA COMMUNICATION, L'INFORMATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES 8

ACTION 2 ORGANISER DES FORUMS DE L'HABITAT 10

La revitalisation pour une mixité sociale réussie 11

ACTION 3 VENIR EN SUPPORT DES COMMUNES ŒUVRANT DANS LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS 12

ACTION 4 ACCOMPAGNER LES PROJETS D'HABITAT INNOVANTS ET/OU INTERGENERATIONNELS 13

Le parc privé 14

ACTION 5 APPORTER UNE AIDE COMPLEMENTAIRE AUX DISPOSITIFS DE RENOVATION ET D'ADAPTATION DU PARC PRIVE 15

ACTION 6 SORTIR LES LOGEMENTS DE LA VACANCE 18

ACTION 7 DONNER UN COUP DE POUCE AUX PRIMO-ACCEDANTS 20

Le parc public 22

ACTION 8 DYNAMISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 23

Les publics spécifiques 25

ACTION 9 AIDER A LA CONSTRUCTION ET AU FINANCEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE POUR DES LOGEMENTS ADAPTES AUX PERSONNES AGEES ET/OU EN SITUATION D'HANDICAP 26

ACTION 10 APPORTER LES SOLUTIONS ADEQUATES POUR LES JEUNES 28

ACTION 11 CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ET LA GESTION DES LOGEMENTS D'URGENCE 29

ACTION 12 REPONDRE AUX ORIENTATIONS DU SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET DE L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE 30

La gouvernance 31

ACTION 13 ASSURER LES DISPOSITIFS D'OBSERVATION ET DE SUIVI PARTENARIAL DU PLH 32

ACTION 14 SENSIBILISER LES ELUS ET LES TECHNICIENS AUX DEMARCHES INNOVANTES 33

ACTIONS 15 ET 16 ELABORATION ET MISE EN PLACE DES INSTANCES ET DISPOSITIFS RELATIFS A LA REFORME DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX 34

Action 17 CONSTITUER UNE STRATEGIE FONCIERE 36

Bilan des objectifs de production de logements 37

Paroles des acteurs locaux de l'habitat sur les objectifs que le PLH doit atteindre dans les trois prochaines années 40

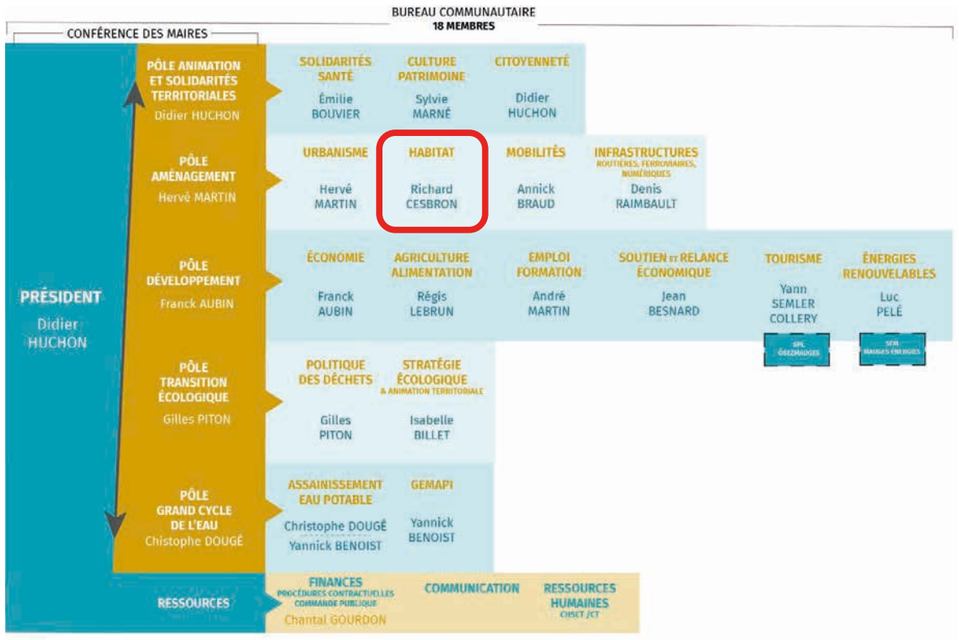
Tableau d'avancement financier des actions 41

Annexe 42

Introduction

La politique de l'habitat de Mauges Communauté a été construite entre 2018 et 2019. Les réflexions collaboratives engagées à cette occasion ont permis à la collectivité d'adopter son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) le 20 novembre 2019 par la délibération n° C2019-11-20-07 du Conseil Communautaire. Ce document définit la stratégie de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Les élus l'ont souhaité ambitieux, partenarial et moteur de solutions pour répondre aux réalités observées sur le territoire des Mauges.

Dans le cadre du mandat 2020-2026, le Conseil Communautaire a approuvé l'organisation institutionnelle de Mauges Communauté par délibération n° C2020-06-03-02, le 3 juin 2020. Il a été décidé, entre autres, la création de cinq pôles thématiques, parmi lesquels se trouve le pôle aménagement, et la création de onze commissions communautaires permanentes. Le pôle aménagement comprend une Commission Habitat et un Vice-président en charge de l'habitat. Les membres de la Commission Habitat ont été élu par délibération n° C2020-09-09-03 du Conseil communautaire, le 9 septembre 2020. La Commission Habitat est composée de trois sièges par commune, en additionnant les élus du collège communautaire et ceux du collège municipal, ainsi que du Vice-président en charge de l'habitat et d'un conseiller communautaire issu de la minorité.



Afin de statuer sur toutes les demandes d'aides communautaires qui parviendront à Mauges Communauté et qui seront directement en lien avec la mise en œuvre opérationnelle du Programme Local de l'Habitat (PLH), un Comité Local d'Attribution des aides communautaires (CLA) au titre de la politique de l'habitat a été créé par délibération n° C2020-10-21-07 du Conseil communautaire de Mauges Communauté, le 21 octobre 2020. Le Comité local d'attribution des aides communautaires est composé du Vice-Président en charge de l'Habitat, d'un élu par commune issu de la Commission Habitat, d'un élu membre de la Commission Habitat et issu de la minorité, ainsi que de 7 élus suppléants.

Parallèlement à ces instances décisionnaires, différents règlements d'attribution des aides communautaires en lien avec la politique de l'habitat ont été définis durant les trois premières années de mise en œuvre du PLH.

La politique de l'habitat doit être mise en place en transversalité avec les autres politiques publiques. La thématique de l'habitat est étroitement liée à l'aménagement urbain, l'urbanisme, le patrimoine, la mobilité, la transition écologique, mais également aux politiques sociales.

Le territoire de Mauges Communauté fonctionne comme un bloc local dans l'élaboration et la mise en place des projets. La communauté d'agglomération et les communes font preuve d'une forte collaboration, ce qui constitue l'identité des Mauges.

Rappel réglementaire des modalités de bilan d'un PLH

Les modalités de bilan d'un Programme Local de l'Habitat sont définies par l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

« *L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1.* »

Information sur le bilan à mi-parcours du PLH de Mauges Communauté

Les données chiffrées du présent rapport de bilan à mi-parcours du PLH de la communauté d'agglomération Mauges Communauté sont arrêtées au 31 décembre 2022.

Paroles des acteurs locaux de l'habitat sur les trois premières années de vie du PLH[1]



[1] Recueillies lors du séminaire « Bilan à mi-parcours du PLH » organisé le 9 novembre 2022, en présence d'une cinquantaine de participants.


© Mauges Communauté

L'animation

Action 1 : Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages

Action 2 : Organiser des forums de l'habitat

ACTION 1 CREER UNE PLATEFORME DE L'HABITAT POUR LA COMMUNICATION, L'INFORMATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES

Rappel des objectifs

- Conseiller les ménages dans leurs travaux de rénovation et d'adaptation.
- Créer des outils pédagogiques pour favoriser la dynamique de rénovation.
- Favoriser une synergie des partenaires pour conseiller les ménages dans leur projet d'habitat.
- Favoriser les liens entre les porteurs de projet et les professionnels de l'habitat.
- Contribuer à la revitalisation des centres-bourgs.
- Faire un suivi des ménages dans la réalisation de leur projet de rénovation.
- Informer, communiquer et sensibiliser le public sur les outils et les aides mobilisables.
- Œuvrer en synergie avec la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
Etude pour la mise en place de la Maison de l'Habitat	Septembre 2020 à décembre 2021
Date d'ouverture de la Maison de l'Habitat	03/01/2022
Moyens humains mobilisés	2 ETP depuis janvier 2022
Moyens financiers mobilisés	199 227 €
Nombre de ménages accueillis et conseillés par la Maison de l'Habitat et son partenaire Alisée	Plus de 3 500 habitants renseignés en 2022.
Recettes du programme Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique (SARE)	107 021 €, dont 51 607 € provenant de la Région et 55 414 € des Certificats d'Economie d'Energie (CEE).
Nombre de ménages accompagnés dans le cadre du programme SARE	1483 conseils apportés aux ménages (Actes A1) 277 conseils personnalisés (Actes A2) 88 accompagnements avec visite du logement (Actes A4)

Actions menées

- L'étude de préfiguration pour la création d'une Maison de l'Habitat en 2020-2021.
- Le recrutement du personnel d'accueil de la Maison de l'Habitat (2 ETP).
- La mise en place de permanences des acteurs de l'habitat (ADIL, ALISEE, ALTER, SOLIHA, ABF).
- La communication sur l'ouverture du guichet de référence auprès des partenaires et des habitants.
- La mobilisation des professionnels du bâtiment (réunions avec la CAPEB, les artisans…), des banques locales, des courtiers et des notaires.
- Le conseil et l'accompagnement des ménages dans leurs projets de travaux de rénovation et d'adaptation.
- L'information des ménages de manière personnalisée sur les dispositifs existants et les aides mobilisables.
- Le suivi des ménages dans la réalisation de leur projet de rénovation.

Actions restant à mener

- Tenir compte de l'arrêt du programme SARE qui a été reporté au 31/12/2024 dans la gestion de la Maison de l'Habitat.
- Déployer des permanences délocalisées de la Maison de l'Habitat dans les communes.
- Elargir le champ d'intervention de la Maison de l'Habitat (accession, location, logement social…).
- Amplifier la dynamique des professionnels du bâtiment et de l'immobilier.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude de préfiguration de la Maison de l'Habitat	☑	☑				
Mise en place de la Maison de l'habitat		☑	☑			
Renforcement de l'offre de services proposée par la Maison de l'Habitat				☑	☑	☑



© Mauges Communauté

ACTION 2 ORGANISER DES FORUMS DE L'HABITAT

Rappel des objectifs

- Créer une synergie des acteurs (collectivités, professionnels, financeurs) pour l'émergence d'initiatives privées pour l'habitat.
- Informer et conseiller les particuliers sur les financements existants pour l'éco-rénovation, l'adaptation et la sortie de la vacance des logements.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
La réalisation de trois forums de l'habitat.	Organisation d'un premier événement prévu en fin d'année 2023.
Le nombre de ménages venus à ces forums (les raisons, les conseils reçus).	
Le nombre et le type de partenaires ayant participés à l'évènement.	

Actions menées

- Le 1er forum de l'habitat devait être programmé en 2020. La crise sanitaire liée à la Covid-19 n'a pas permis de l'organiser. Le report en 2021 n'a pas été possible pour les mêmes raisons.

Actions restant à mener

- L'édition 2023 de l'événement Changer d'Ere traitera du sujet suivant : « Les Mauges en 2050 ». Les thématiques de l'aménagement, de l'habitat et de la mobilité y seront abordées. Changer d'Ere est organisé annuellement depuis plusieurs années par la communauté d'agglomération Mauges Communauté aux côtés de ses communes membres et de différents partenaires. Ludique et festif, l'événement vise à sensibiliser les participants aux enjeux de transition écologique et énergétique. La prochaine édition se déroulera les 17 et 18 novembre 2023 sur le site « Les Jardins de l'Anjou », à La Pommeraye (Mauges-sur-Loire). Le premier jour s'adressera aux professionnels et aux élus, et le second jour proposé sera à destination du grand public.
- Mener une réflexion sur les prochains événements à programmer en 2024 et 2025.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réunions de préparation			☑		☑	
Evénement « Changer d'Ere »				☑		
Forum habitat						☑



© Habit'âge

La revitalisation pour une mixité sociale réussie

Action 3 : Aider les communes pour leur projet d'habitat dans un processus global de revitalisation

Action 4 : Accompagner les projets d'habitat innovants intergénérationnels

ACTION 3 VENIR EN SUPPORT DES COMMUNES ŒUVRANT DANS LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

Rappel des objectifs

- Coopérer avec les communes sur des projets phares et complexes de revitalisation des centres-bourgs.
- Apporter des moyens complémentaires dans la mise en œuvre des projets de revitalisation/renouvellement complexes.
- Renforcer les lieux de centralités en tant que lieu de vie et d'accueil des ménages.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
Le nombre de projets d'ensemble financé par Mauges Communauté.	Plusieurs réflexions / projets sont en cours à l'échelle des communes concernant la revitalisation de leurs centres-bourgs.
L'adéquation entre les caractéristiques du projet communal et les objectifs du PLH.	

Actions menées

- Le règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien aux projets de revitalisation des centres bourgs a été approuvé par délibération n°C2021-10-20-05 du 20 octobre 2021.
- Ce règlement a été porté à la connaissance des communes par l'envoi d'un courrier en date du 10 novembre 2021.
- Un budget de 485 000 € par commune était réservé dans le cadre de cette action mais aucune aide n'a été sollicitée. En effet, la réorganisation du territoire sous la forme de communes nouvelles fait que les communes peuvent elles-mêmes porter leurs projets de revitalisation dans les centres-bourgs. Elles ont la possibilité de mobiliser des crédits par d'autres moyens tels que le fonds friche, des fonds européens, le programme Petites Villes de Demain pour Mauges-sur-Loire, et au travers des dispositifs d'OPAH-RU pour ce qui concerne Beaupréau-en-Mauges et Chemillé-en-Anjou.
- Parmi les opérations de revitalisation des centres-bourgs du territoire, on retrouve par exemple la requalification de la Place de la Fevrière, à Saint-Florent-le-Vieil (Mauges-sur-Loire) ou encore la revitalisation du centre-bourg de Chemillé (Chemillé-en-Anjou). Ces opérations, qui représentent respectivement un coût de travaux de 1,7 million d'euros et 1,5 million d'euros, vont bénéficier d'une subvention à hauteur de 569 843 € chacune dans le cadre de l'axe « Une région plus proche des citoyens » du programme européen d'Investissement Territorial Intégré (ITI).

N.B. : L'absence de mobilisation des crédits par les communes depuis l'approbation du PLH amène les élus à décider de la suppression de la présente action. Aussi, les 2 910 000 € affectés à cette action seront redirigés vers d'autres actions du PLH afin d'augmenter les crédits dédiés (actions n°5 et n°8 du PLH notamment).

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Définition du règlement d'aide	☑	☑		Suppression de l'action		
Définition des projets communaux		☑	☑			
Fléchage du financement						
Versement des financements						

ACTION 4 ACCOMPAGNER LES PROJETS D'HABITAT INNOVANTS ET/OU INTERGENERATIONNELS

Rappel des objectifs

- Permettre l'émergence d'habitats innovants, durables et mixtes.
- Capter les forces vives des porteurs de projets (bailleurs sociaux, associations…) pour faire émerger de nouveaux projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels.
- Accompagner l'émergence de 4 projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022	
Cahier des charges de l'appel à projet	Règlement d'attribution des aides approuvé en mars 2021.	
Projets financés	Voisin'âges	Habit'âge
Localisation	Sèvremoine (Saint-Macaire-en-Mauges)	Montrevault-sur-Evre (La Boissière-sur-Evre)
Nombre de logements	10 logements	4 logements
Caractéristiques	Projet d'habitat participatif porté par un collectif d'habitants dont l'objectif est de voir cohabiter des voisins bienveillants et solidaires.	Achat de bâti dégradé en cœur de bourg pour y développer des logements pour personnes âgées avec une dimension partenariale et d'entraide.
Coût du projet	2 348 000 €	761 000 €
Soutien de Mauges Communauté	40 000 € notifiés le 20/10/2021	40 000 € notifiés le 15/12/2021

Actions menées

- Le règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien des projets d'habitat innovant et/ou intergénérationnels a été approuvé par délibération n°C2021-03-17-10 du 17/03/2021.
- Cette action suscite un vif intérêt puisque quatre dossiers ont été adressés à Mauges Communauté. Les auditions sont réalisées par le Comité Local d'Attribution des Aides, composé d'élus de chaque commune de Mauges Communauté. Deux dossiers ont obtenu une suite favorable (Voisin'âges et Habit'âge). Un dossier a obtenu un délai supplémentaire pour être complété (Les Colibris des Mauges). Le dernier dossier a obtenu un avis défavorable (colocation séniors à Torfou) car il s'agissait de la création de chambres et non de logements. Ce projet sera tout de même concrétisé sans le soutien de Mauges Communauté.

Actions restant à mener

- Poursuivre l'accompagnement de projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cahier des charges	☑	☑				
Financement des projets		☑	☑	☑	☑	☑


© Mauges Communauté

Le parc privé

Action 5 : Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé

Action 6 : Sortir les logements de la vacance

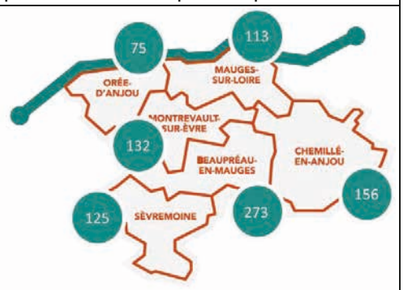
Action 7 : Donner un coup de pouce aux primo-accédants

ACTION 5 APPORTER UNE AIDE COMPLEMENTAIRE AUX DISPOSITIFS DE RENOVATION ET D'ADAPTATION DU PARC PRIVE

Rappel des objectifs

- Instaurer une dynamique de rénovation et d'adaptation du parc privé existant avec notamment :
  - La lutte contre la précarité énergétique par la requalification thermique de logements énergivores.
  - L'autonomie des personnes âgées et/ou handicapées par une adaptation de leur logement.
  - Des mesures pour lutter contre les logements dégradés ou indignes.
- Aider à la rénovation énergétique, à l'adaptation et à la sortie de l'indignité des logements.
- Continuer, en lien avec le département, le recensement et le suivi des logements indignes.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
La réalisation de l'étude pré-opérationnelle pour choisir le dispositif de rénovation.	Etude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU multisites engagée le 01/01/2022.
La réalisation de dispositifs de rénovation.	Stratégie de relance à l'œuvre du 08/07/2020 au 31/12/2022 avec un budget total de 2 169 717 €, et qui sera poursuivie par un nouveau dispositif à partir de 2023.
Le nombre de ménages et de logements aidés par les aides aux travaux : • Rénovation énergétique : • Adaptation : • Indignité (prime) : • Vacance (prime) : Montant d'aides notifiées :	**874** **521** **352** **56** **41** **2 169 717 €** 
Le nombre de participation aux réunions de suivi du recensement des logements indignes et/ou dégradés dans le cadre du PDLHI.	Afin de ne pas multiplier les études, le choix a été fait d'inclure le volet "Logement indigne" à l'étude pré-opérationnelle OPAH et OPAH-RU multisites. Des rencontres avec la cellule habitat du Département visent à améliorer la connaissance des logements indignes.
Le suivi des cas de logements potentiellement indignes sur le territoire.	
La prise de décision par rapport à la mise en œuvre du permis de louer.	Afin de ne pas multiplier les études, le choix a été fait d'inclure le volet "permis de louer" à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU multisites.

Actions menées

- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU multisites a débuté le 01/01/2022 pour une durée de 1,5 an. L'étude a été confiée au bureau d'études Villes Vivantes pour un montant de 102 735 €, montant inférieur à celui initialement prévu dans le PLH de 317 500 € (+ 20 000 € d'étude pour le permis de louer). Cette étude est menée en partenariat avec les communes. L'objectif poursuivi est l'entrée en vigueur de l'OPAH et de l'OPAH-RU multisites à partir du 01/01/2024 sur le territoire. Les OPAH et OPAH-RU prendront alors la place du PIG départemental précarité énergétique et adaptation.

- Les communes de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou déploient depuis 2020 deux OPAH-RU sur leur territoire. Des démarches coercitives sont engagées dans ce cadre au travers des dispositifs de Résorption de l'Habitat Insalubre (3 logements à Beaupréau-en-Mauges et 4 logements à Chemillé-en-Anjou).
- Une stratégie de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat a été validée par la délibération communautaire C2020-07-08-06 du 8 juillet 2020. Cette stratégie de relance s'inscrit dans une volonté de soutenir les ménages et les professionnels du bâtiment dans une période marquée par des difficultés liées à la crise sanitaire du Covid-19. La stratégie s'appuie sur 3 principes : augmenter le nombre de dossiers d'amélioration de l'habitat à soutenir, augmenter le montant des aides attribuées pour les travaux d'amélioration énergétique, élargir les publics éligibles au versement des aides. En effet, Mauges Communauté soutient les ménages aux revenus modestes tels que définis par l'Anah. Elle a aidé 763 ménages modestes avec plus de 1,7 million d'euros d'aides. La communauté d'agglomération va encore plus loin que ce qui est inscrit dans le PLH puisqu'elle soutient également les ménages aux revenus intermédiaires, c'est-à-dire les ménages dont le plafond de ressources est inférieur à celui du Prêt à Taux Zéro. Au total, 111 ménages aux revenus intermédiaires ont été soutenu avec plus de 270 000 € d'aides communautaires. Mauges Communauté a confié la mission d'accompagnement de ces ménages à un opérateur externe, en l'occurrence, SOLIHA, pour un montant de 220 140 €.
- La stratégie de relance s'articule autour d'un budget total qui s'élève à 1 855 000 € sur la période qui s'étend de septembre 2020 à août 2022. Elle a conduit à réserver 1 411 000 € de crédits supplémentaires par rapport à ce qui était inscrit dans le PLH, ce qui porte le budget global de la totalité de l'action n°5 du PLH à 3 160 360 €. Le dispositif d'aides a été prorogé jusqu'au 31/12/2022.
- La stratégie de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat, sans véritable communication dédiée, a permis d'accompagner de très nombreux ménages. Les impacts positifs sont multiples : amélioration du parc bâti (gain énergétique moyen de 51% pour les projets soutenus), diminution des factures d'énergie pour les ménages, augmentation de la valeur immobilière du parc bâti, diminution des GES, stimulation de l'activité économique locale, etc.).
- Les travaux générés sur le territoire grâce à la stratégie de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat représentent 22 174 254 €. Ces derniers ont été effectués essentiellement par des TPE/PME des Mauges.
- L'impact des aides publiques en faveur du parc privé de logements a été observé à l'occasion d'une visite organisée à Chemillé le 2 février 2023, en présence des élus locaux, du Département, des services de l'Etat et de Madame Nadine POUREYRON, conseillère en stratégies territoriales de l'Anah. Après une présentation de la Maison de l'Habitat, une immersion dans une bâtisse située à Chemillé a permis de constater l'effet levier engendré par l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation énergétique.

Bilan des aides apportées par Mauges Communauté en faveur de l'amélioration du parc privé de logements

Nature de l'aide	Nombre d'aides notifiées entre octobre 2020 et décembre 2022			Aides notifiées	
Propriétaires occupants					
Rénovation énergétique	460	Public Anah	379	1 083 676 €	1 953 997 €
		Public PTZ	81	231 138 €	
Adaptation	352	Public Anah	322	559 575 €	
		Public PTZ	30	40 608 €	
Sortie d'indignité (prime)	18			27 000 €	
Sortie de vacance (prime)	8			12 000 €	
Propriétaires bailleurs					
Rénovation énergétique	61	Conventionnés Anah	61	118 220 €	215 720 €
Sortie d'indignité (prime)	38			52 500 €	
Sortie de vacance (prime)	33			45 000 €	
					2 169 717 €

Actions restant à mener

- Dans la continuité de la stratégie de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat, le Conseil communautaire a adopté un nouveau dispositif d'aides 2023-2025, le 14 décembre 2022, par délibération n° C2022-12-14-16. Doté de 2 400 000 €, il a pour objectif d'accompagner plus de 1 230 ménages aux revenus modestes et intermédiaires sur les 3 ans dans le soutien financier à l'amélioration de l'habitat. Les mêmes thématiques que celles du précédent dispositif sont retenues. Cependant, le montant des aides allouées a été revu et certains travaux seront mieux soutenus qu'auparavant : rénovation globale et performante, atteinte d'une étiquette A ou B après travaux, primes à l'utilisation de matériaux biosourcés... L'éco-conditionnalité des aides a été prise en compte, tel que demandé dans le cadre du programme Territoire Engagé Transition Ecologique dans lequel Mauges Communauté est engagée.
- Sur les deux premières années de mise en œuvre du PLH, le suivi des cas de logements potentiellement indigne n'a pas été mis en place. Des fiches de signalements ont été adressées aux communes afin de vérifier les adresses des logements éventuellement caractérisés comme indignes.
- L'étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU multisites permettra d'avoir une vision plus précise sur ce parc très dégradé dans les Mauges. Les conventions opérationnelles d'OPAH et d'OPAH-RU multisites devront mettre en évidence des pistes d'actions pour intervenir sur ce parc très dégradé et indigne.
- Une décision devra être prise par rapport à la mise en œuvre du permis de louer à posteriori de l'étude pré-opérationnelle OPAH/OPAH-RU multisites (périmètre retenu, objectifs).

N.B. : Cette action a fait l'objet d'une révision de son budget initial le 8 juillet 2020, avec un apport de crédits supplémentaires de 1 411 000 € par rapport à ce qui était inscrit dans le PLH, ce qui a porté le budget global de l'action n°5 du PLH à 3 160 360 € au 31/12/2022. Dans le cadre du présent bilan à mi-parcours du PLH, l'action n°5 fait l'objet de l'affectation de 2 650 000 € de crédits supplémentaires issus des actions n°3 et n°7 du PLH. Cette enveloppe se décline de la façon suivante : 2 400 000 € dédiés à la mise en œuvre du dispositif d'aides à l'amélioration du parc privé de logements 2023-2025, et un supplément de 250 000 € pour le suivi-animation de la future OPAH et OPAH-RU multisites. Par conséquent, le budget global dédié à l'action n°5 représente désormais 5 810 360 €.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Les aides à la rénovation et à l'adaptation des logements existants						
Etude pré-opérationnelle			☑	☑		
Suivi-animation OPAH et OPAH-RU multisites					☑	☑
Aides aux travaux des ménages	☑	☑	☑	☑	☑	☑
L'approfondissement de la connaissance des logements indignes et les outils y remédier						
Etude préalable			☑	☑		
Prise de décision sur le permis de louer				☑		
Mise en œuvre potentielle du permis de louer					En fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH/OPAH-RU multisites.	
Les logements indignes						
Participation active au PDLHI	☑	☑	☑	☑	☑	☑

ACTION 6 SORTIR LES LOGEMENTS DE LA VACANCE

Rappel des objectifs

- Limiter la vacance de longue durée.
- Produire 8% des objectifs de logements sur du bâti existant (soit 305 logements).

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
La base de données des logements vacants mise à jour annuellement.	Suivi à jour grâce à la nouvelle base de données LOVAC.
L'envoi d'un courrier aux propriétaires de logements durablement vacants.	Cet envoi postal n'a pas encore été effectué. Il le sera dans le cadre de l'OPAH/OPAH-RU.
La prise de décision par rapport à la mise en place de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).	La THLV a été mise en place à l'échelle des 6 communes de Mauges Communauté.
Le nombre et la localisation de logements sortis de la vacance lourde par la prime.	41 logements situés pour la plupart à Beaupréau-en-Mauges et à Chemillé-en-Anjou.
L'évolution et le suivi du nombre de logements vacants issus de l'observatoire.	La vacance s'évalue à 2 700 logements en 2020, soit 5,5% du parc immobilier privé de Mauges Communauté (données LOVAC) et est en baisse.

Actions menées

- La nouvelle base de données LOVAC relève 2 700 logements vacants sur le territoire.
- Dans le cadre de son plan de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat privé 2020-2022, Mauges Communauté a mis en place une prime de 1 500 €, mobilisable par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, pour l'acquisition d'un logement vacant depuis plus de deux ans et dans lequel le propriétaire engage un programme de travaux soutenu par l'Anah.
- Grâce aux deux OPAH-RU de Beaupréau-en-Mauges et Chemillé-en-Anjou, ainsi qu'à la stratégie de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat de Mauges Communauté, 41 logements ont été remis sur le marché, ce qui représente 57 000 € de primes versées.
- Dans son règlement des aides à l'amélioration du privé de logements 2023-2025, Mauges Communauté propose une prime « lutte contre la vacance de plus de deux ans » de 1 500 € qui ne peut être allouée qu'en complément des aides « Rénovation énergétique ». Pour ce qui concerne les propriétaires occupants, la prime est éligible aux seuls ménages modestes. Pour ce qui concerne les propriétaires bailleurs, la prime de lutte contre la vacance de plus de deux ans est couplée au traitement des logements très dégradés. Elle ne peut donc être attribuée que lorsque les deux conditions sont remplies concomitamment.
- La THLV est appliquée dans chacune des six communes du territoire. Chaque année, ce sont environ 600 logements qui se voient appliquée la THLV pour un produit évalué à environ 235 000 €/an. La THLV reste pour le moment une ressource communale.

Actions restant à mener

- Sur la base des données LOVAC, un courrier sera envoyé aux propriétaires de logement durablement vacants dans le cadre du suivi-animation des OPAH et OPAH-RU multisites mises en place par Mauges Communauté à partir de janvier 2024. A la suite de cela, des réunions avec les propriétaires de logements durablement vacants pourront être organisées en lien avec la Maison de l'Habitat.
- Mauges Communauté s'engage également dans une réflexion autour du dispositif Zéro Logement Vacant mis en place par l'Etat.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Envoi d'un courrier et réunion avec les propriétaires de logements vacants					☑	
Choix d'instauration de la THLV	Instauration de la THLV par les communes entre 2016 et 2017 selon les cas.					
Instauration ou non de la THLV sur Mauges Communauté	La THLV reste une ressource communale.					
Réflexion engagée sur le dispositif Zéro Logement Vacant				☑		
Prime pour la sortie des logements de la vacance	☑	☑	☑	☑	☑	☑

ACTION 7 DONNER UN COUP DE POUCE AUX PRIMO-ACCEDANTS

Rappel des objectifs

- Faciliter l'accession sociale à propriété dans le neuf.
- Favoriser l'accession-location avec l'objectif de réaliser 50 opérations.
- Accompagner 45 primo-accédants à la propriété par an : 18 dans l'ancien et 27 dans le neuf.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
Le nombre de Prêts à Taux Zéro (PTZ) distribués dans le neuf.	Le dispositif de PTZ local n'a pas été mis en place car le PTZ national a été prorogé. Le PTZ local n'a pas d'intérêt dans ces conditions.
Le nombre de PTZ distribués dans l'ancien avec travaux.	
Le profil et la localisation des ménages bénéficiant du PTZ.	
Le nombre de ménages aidés pour l'accession dans le Prêt Social de Location-Accession (PSLA).	1 ménage.
Le profil et la localisation des ménages bénéficiant du PSLA.	Beaupréau-en-Mauges.

Actions menées

- Les bailleurs sociaux ont développé des logements dédiés au PSLA dans les Mauges :
  - En 2020, 5 logements à Montrevault-sur-Evre par Anjou Atlantique Accession ;
  - En 2021, 2 logements à Chemillé par Podeliha ;
  - En 2022, 15 logements à Beaupréau par Gambetta.
- Le règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien des ménages primo-accédants dans le cadre de l'accession sociale à la propriété a été approuvé par délibération n°C2021-11-17-10 du 17 novembre 2021. Ce règlement a été porté à la connaissance des communes et des bailleurs sociaux au début de l'année 2022.
- Seule une aide a été sollicitée auprès de Mauges Communauté en décembre 2022 pour l'acquisition sociale d'un logement dans le PSLA, ce qui a permis au ménage de bénéficier d'une aide financière forfaitaire de 3 000 € au moment de la levée de l'option d'achat.
- L'aide en faveur des ménages primo-accédants dans le cadre de l'accession sociale à la propriété n'obtient pas le succès escompté (3 000 € consommés sur un budget global de 150 000 €). Les ménages s'orientent plutôt vers la construction de leur logement, notamment parce que cela leur permet de choisir les matériaux et revêtements utilisés, mais également de contrôler le montant des travaux.
- Un relai fort de l'action a été effectué auprès des bailleurs sociaux rencontrés en milieu d'année 2022.

Actions restant à mener

- L'aide en faveur des ménages primo-accédants dans le cadre de l'accession sociale à la propriété nécessite une communication accentuée par les bailleurs sociaux pour être sollicitée davantage.
- Au regard de la faible consommation des crédits alloués à l'aide PSLA, une réflexion est menée sur la réorientation d'une partie des crédits dédiés au PSLA vers une aide en faveur de la primo-accession dans des logements anciens, situés dans un périmètre OPAH-RU ou Petites Villes de Demain, sous conditions de ressources et de travaux énergétiques performants. Cette aide pourrait être de l'ordre de 3 000 € par ménage, pour un objectif de 10 ménages soutenus par an.

N.B. : Au moment de la validation du PLH en Conseil communautaire, le 20 novembre 2019, le dispositif national PTZ devait s'arrêter, notamment pour les territoires classés en zone C. Or, les différents projets de loi de finances ont à chaque fois prorogé ce dispositif. Au regard de ces éléments, l'action de mise en œuvre d'un PTZ à l'échelle locale initialement prévue dans le PLH n'est plus pertinente. Les 725 000 € affectés à ce volet seront redirigés vers d'autres actions du PLH afin d'augmenter les crédits dédiés (actions n°5 et n°8 du PLH notamment). Le deuxième volet de l'action n°7, visant à favoriser l'accession-location, reste actif et à stimuler.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
PSLA						
Définition de l'outil		☑				
Aides forfaitaires aux ménages			☑	☑	☑	☑



Le parc public

Action 8 : Dynamiser la construction de logements sociaux

ACTION 8 DYNAMISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Rappel des objectifs

- Renforcer la proportion de logements sociaux dans le parc de logements pour atteindre 98 logements sociaux/an (à hauteur de 15% de la production totale de logements).
- Tendre vers une diversification des logements sociaux.
  - Soutien pour les logements très sociaux, de type PLAI.
  - Soutien pour les logements sociaux de petites tailles (T1, T2).
- Renforcer le nombre de logements sociaux dans les centralités à proximité des commerces, services et équipements.
- Faciliter la création de logements sociaux dans les centres-bourgs.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	**Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022**
La délibération de la garantie d'emprunt pour les bailleurs sociaux pour les travaux de rénovation et d'adaptation.	Action pas encore mise en œuvre mais qui doit l'être en 2023.
Le nombre de projets de rénovation et/ou d'adaptation ayant bénéficié de la garantie d'emprunt.	

Les logements sociaux produits et ayant bénéficié des aides communautaires	Nombre	Montant d'aides
La production de PLAI.	84	168 000 €
La production de PLUS.	101	151 500 €
La production de logements de petite taille (T1/T2).	59	88 500 €
La réalisation d'opérations en cœur de bourgs.	91	273 000 €
Total des aides versées par Mauges Communauté.		681 000 €

Les étiquettes énergétiques des nouveaux logements sociaux.	Respect de la RE2020.
La distance par rapport aux commerces, services et équipements.	Les 91 logements situés en centres-bourgs sont situés à proximité immédiate des commerces / services.

Actions menées

- Un règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien à la création de logements locatifs sociaux a été approuvé par délibération n°C2020-12-16-11 du 16 décembre 2020. Il permet aux bailleurs sociaux d'obtenir une subvention pour la création de logements sociaux en PLAI et en PLUS. Cette subvention peut être majorée lorsque les logements sociaux sont de petite taille (T1/T2) et lorsque les opérations sont situées en cœurs de bourgs (limité à 5 logements par opération).
- Sur 1 200 000 € d'aides initialement réservées sur la durée du PLH, 681 000 € d'aides ont déjà été notifiées aux bailleurs sociaux, ce qui a permis de soutenir la construction de 185 logements locatifs sociaux sur le territoire depuis le 1er janvier 2020. A mi-parcours du PLH, la production de logements sociaux atteint donc 31% de son objectif de production de 590 logements sociaux sur la durée de vie du PLH.
- A l'automne 2022, les élus de la commission habitat ont donné un avis favorable à l'extension de la garantie d'emprunt aux travaux de rénovation de l'existant engagés par les bailleurs sociaux. Le mise en application est conditionnée à l'organisation de différentes réunions en 2023.

Suivi financier des aides notifiées dans le cadre du soutien à la construction de logements sociaux au 14/12/2022

Objectifs sur la durée du PLH		Montrevault-sur-Evre		Orée d'Anjou		Mauges-sur-Loire		Beaupréau-en-Mauges		Chemillé-en-Anjou		Sèvremoine		Nombre de primes versées sur la durée du PLH par Mauges Communauté	
		Objectifs	*Réalisés*	*Objectifs*	*Réalisés*	*Objectifs*	*Réalisés*	*Objectifs*	*Réalisés*	*Objectifs*	*Réalisés*	*Objectifs*	*Réalisés*	*Objectifs*	*Réalisés*
Subvention pour la création d'un logement très social PLAI (2 000 € / logement)		30 000 €	**0 €**	34 000 €	**0 €**	48 000 €	**4 000 €**	60 000 €	**60 000 €**	60 000 €	**38 000 €**	70 000 €	**66 000 €**	**302 000 €**	**168 000 €**
Subvention pour la création d'un logement social PLUS (1 500 € / logement)		30 000 €	**0 €**	33 000 €	**0 €**	48 000 €	**4 500 €**	60 000 €	**60 000 €**	60 000 €	**46 500 €**	69 000 €	**40 500 €**	**300 000 €**	**151 500 €**
MAJORATION (1 500 € / logement)	Subvention pour la création de logements sociaux de petite taille (T1 et T2)	18 000 €	**0 €**	19 500 €	**0 €**	28 500 €	**0 €**	36 000 €	**36 000 €**	36 000 €	**18 000 €**	42 000 €	**34 500 €**	**180 000 €**	**88 500 €**
MAJORATION (3 000 € / logement)	Subvention pour la création de logements sociaux dans des opérations de centres bourgs	45 000 €	**0 €**	51 000 €	**0 €**	72 000 €	**0 €**	90 000 €	**90 000 €**	90 000 €	**84 000 €**	105 000 €	**99 000 €**	**453 000 €**	**273 000 €**
TOTAL		**123 000 €**	**0 €**	**137 500 €**	**0 €**	**196 500 €**	**8 500 €**	**246 000 €**	**246 000 €**	**246 000 €**	**186 500 €**	**286 000 €**	**240 000 €**	**1 235 000 €**	**681 000 €**

Actions restant à mener

- Le soutien à la construction de logements sociaux sera poursuivi grâce à la mise en œuvre du règlement d'attribution des aides communautaires en faveur des bailleurs sociaux. Ce dernier devra être ajusté au vu de la réaffectation de 1 million d'euros de crédits supplémentaires sur cette action (cf. ci-après).
- Le rythme de production de logements sociaux doit être accéléré pour tenir les objectifs, et notamment pour répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Jusqu'alors, les communes sont exemptées de ces obligations. Elles restent dans l'attente d'une décision sur la demande d'exemption sur la prochaine période triennale. Mauges Communauté a sollicité l'application de l'exemption par délibération du Conseil communautaire n°2022-06-22-09 du 22 juin 2022.
- Une réunion préalable à l'extension de la garantie d'emprunt aux travaux de rénovation de l'existant doit être organisée début 2023 avec les bailleurs sociaux pour vérifier auprès d'eux leur "solidité financière" au regard du contexte faisant apparaitre des difficultés pour eux : augmentation du taux du livret A donc capacités d'emprunt réduites, augmentation du coût des matériaux, etc.
- Des rencontres avec de nouveaux bailleurs sociaux intéressés par les Mauges sont organisées dans le but d'atteindre les objectifs du PLH.

N.B. : Au regard de l'importance de l'enjeu pour le territoire des Mauges (10% de logements sociaux sur le territoire et une tension sur le parc locatif social croissante) et des difficultés auxquelles sont confrontées les bailleurs sociaux, 1 million d'euros supplémentaire est affecté à cette action. D'ici la fin du PLH, 1 519 000 € restent donc mobilisables.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Subvention PLAI	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Subvention PLUS	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Majoration LS de petites tailles	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Majoration LS dans des opérations centre-bourg	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Poursuite de la garantie d'emprunt dans le neuf	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Réunions, délibération et application de la garantie d'emprunt pour des travaux de rénovation			☑	☑	☑	☑


© Beaupréau-en-Mauges

Les publics spécifiques

Action 9 : Aider à la construction et au financement de l'offre nouvelle pour des logements adaptés aux personnes âgées et/ou en situation d'handicap

Action 10 : Apporter les solutions adéquates pour les jeunes

Action 11 : Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence

Action 12 : Répondre aux orientations du Schéma Département d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage

ACTION 9 AIDER A LA CONSTRUCTION ET AU FINANCEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE POUR DES LOGEMENTS ADAPTES AUX PERSONNES AGEES ET/OU EN SITUATION D'HANDICAP

Rappel des objectifs

- Développer et coordonner une offre nouvelle pour les personnes âgées et/ou handicapées.
- Créer 10 logements intermédiaires pour personnes âgées et/ou en situation d'handicap par an.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
La réalisation des réunions de recensement des besoins, et des projets en cours et à venir de logements intermédiaires pour personnes âgées et/ou en situation d'handicap.	Des temps d'échanges et de réflexions ont été engagés en Commission Habitat avec les élus des différentes communes de Mauges Communauté pour s'accorder sur le contenu et les critères d'éligibilité aux aides communautaires.
Nombre de projets aidés.	1 projet de 2 logements intermédiaires.
La localisation du projet aidé.	Chemillé-en-Anjou (La-Salle-de-Vihiers)
La typologie des logements aidés.	T3 de 65m² chacun.
La réalisation d'un support de communication pour sensibiliser le public âgé et/ou en situation d'handicap sur l'offre de logements ou d'hébergements et les aides d'accompagnement social existantes.	Action pas encore mise en œuvre mais qui doit l'être en 2023, dans le cadre plus global du déploiement d'outils de communication par la Maison de l'Habitat.

Actions menées

- Le règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien à la création de logements pour personnes âgées et/ou en situation de handicap a été approuvé par délibération n°C2021-04-21-02 du 21 avril 2021. Ce règlement a été porté à la connaissance des communes et des bailleurs sociaux le 2 juin 2022.
- Seul un projet a obtenu un soutien financier communautaire dans ce cadre. Mauges Communauté a financé la construction de 2 maisons individuelles de plain-pied situées à proximité immédiate de l'EHPAD Vivre Ensemble, à La-Salle-de-Vihiers (Chemillé-en-Anjou), à hauteur de 8 000 € notifiés le 11/03/2022, pour un coût global du projet de 272 160 €. La proximité de l'EHPAD permet d'apporter aux habitants des logements des services du type : services repas ou linge, participation aux animations, apport d'une sécurité la nuit (appels malade), etc.
- D'autres projets ont vu le jour entre 2020 et 2022 mais sans forcément solliciter l'aide liée à l'action n°9 du PLH. Certains projets portés par des bailleurs sociaux ont bénéficié du soutien de l'action n°8 du PLH.

Actions restant à mener

- Trois porteurs de projets de colocation senior ont sollicité le soutien de Mauges Communauté : un à Beaupréau, un à Torfou et un à Chemillé. Ces projets n'étaient cependant pas éligibles aux aides communautaires car ils consistaient en la création d'un logement composé de plusieurs chambres, alors que le règlement d'attribution des aides communautaires soutient la construction d'au moins deux logements. Une réflexion devra être engagée en commission Habitat pour éventuellement faire évoluer le règlement afin de permettre aux projets de colocation senior de prétendre aux aides communautaires.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réunions de recensement de projets habitat intermédiaires pour personnes âgées et ou handicapées		☑				
Réunions publiques cohabitation				☑		
Suivi de la plateforme de cohabitation				☑	☑	☑
Financement et programmation projets de logements intermédiaires pour personnes âgées et ou handicapées			☑	☑	☑	☑

ACTION 10 APPORTER LES SOLUTIONS ADEQUATES POUR LES JEUNES

Rappel des objectifs

- Faciliter l'accès aux logements et/ou aux hébergements pour les jeunes.
- Diversifier l'offre de logement et/ou d'hébergement pour les jeunes.
- Garantir une information sur les dispositifs existants.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
La réalisation de l'étude qui explicite les solutions à apporter en matière d'hébergements et/ou de logements et d'accompagnement pour les jeunes.	Réalisée de mars 2020 à mars 2021 par le bureau d'études CERUR, pour un coût de 31 980 €.
Mise en place de la plateforme de recensement des logements chez l'habitant.	La mise en place de la plateforme reste à étudier aux côtés d'Habitat Jeunes du Choletais (HJC).

Actions menées

- Une étude d'un an a été menée pour évaluer les besoins en termes de logement et hébergement des jeunes sur le territoire et a permis de définir un plan d'actions composé de 13 actions. L'étude met en évidence une réelle difficulté d'accès au logement dans les Mauges pour les jeunes de 16 à 30 ans. Des besoins importants en logements sont constatés à Beaupréau et à Chemillé, notamment pour les jeunes en contrat précaire (alternance, stage, formation…).
- Dans le cadre de l'extension de la Résidence Habitat Jeunes de Beaupréau, des réflexions partenariales ont abouti à un accord sur la création de 9 logements supplémentaires par Sèvre Loire Habitat.
- Un règlement d'attribution des aides communautaires dédié au soutien à la construction de logements ou hébergements pour les jeunes, doté de 100 000 €, a été adopté par la délibération du Conseil communautaire n°C2022-04-20-03 le 20 avril 2022.
- En 2021 et 2022, Mauges Communauté s'est engagée dans des dépenses qui n'étaient initialement pas prévues par son PLH puisqu'elle a soutenu à hauteur de 5 000 €/an le déploiement par HJC de l'Hébergement Temporaire chez l'Habitant à Beaupréau-en-Mauges et Chemillé-en-Anjou (+ 2 000 € dans le cadre du soutien de l'Accueil, Information, Orientation). En 2022, 20 jeunes ont été logés pour 602 nuitées. Le dispositif a vocation à être étendu à l'ensemble des communes du territoire à partir de 2023.
- Recrutement en mai 2022 d'un chargé de mission habitat dont l'une des missions consiste à piloter les actions relatives au logement des jeunes.

Actions restant à mener

- Poursuivre le plan d'action établi, notamment en mobilisant le parc de logement existant (parc privé, parc public, intermédiation locative), en enrichissant l'offre spécifique (Résidences Habitat Jeunes, HTH, etc.) et en mettant en place une stratégie de communication sur le sujet.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude	☑	☑				
Rencontres avec l'URHAJ, HJC et les communes	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Apporter les solutions complémentaires		☑	☑	☑	☑	☑

ACTION 11 CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ET LA GESTION DES LOGEMENTS D'URGENCE

Rappel des objectifs

- Améliorer la connaissance et la gestion des logements d'urgence.
- Mutualiser la gestion des logements d'urgence ou temporaires.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
La tenue de rencontres entre Mauges Communauté, les associations et les instances d'orientations.	Une réunion technique a eu lieu avec les directeurs de CCAS mi-2022, puis la commission habitat à l'automne 2022.
La signature de la charte de gestion et de coordination des logements d'urgence.	Action pas encore mise en œuvre mais qui le sera éventuellement en 2023.
Le profil des ménages défavorisés : demande de logements d'urgence temporaire ou d'urgence, localisation, le profil du ménage.	Données en cours de capitalisation auprès des communes, des associations et de l'Etat (DDETS).
Le nombre, la localisation et le taux d'occupation des logements aménagés pour l'accueil de situation d'urgence.	

Actions menées

- Le sujet a été abordé lors d'une réunion technique avec les directeurs de CCAS en milieu d'année 2022 puis en commission Habitat à l'automne 2022.
- Un recensement précis des places de logements d'urgence est désormais connu (hébergements SDS et hébergements "Sinistre-Mise à l'abri").
- Un règlement d'attribution des aides communautaires dédié à la construction et à l'amélioration des logements d'urgence est en cours de définition en commission habitat et nécessite des ajustements. La DDETS a informé Mauges Communauté de l'obligation légale de disposer d'un logement d'urgence pour 2 000 habitants (article L312-5-3 du code de l'action sociale et des familles).

Actions restant à mener

- S'engager dans une charte de mutualisation de gestion et de coordination des logements d'urgence et temporaires.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rencontres avec les acteurs concernés	☑	☑	☑	☑	☑	
Charte				☑	☑	☑
Approche partenariale de connaissance et de traitement des situations d'urgence			☑	☑	☑	☑
Aménagement de nouveaux logements d'urgence ou temporaire			☑	☑	☑	☑

ACTION 12 REPONDRE AUX ORIENTATIONS DU SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET DE L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

Rappel des objectifs

- Adapter les aires existantes aux besoins et aux conditions de vie des gens du voyage.
- Diversifier les solutions pour l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
La réalisation de l'étude.	Etude lancée le 30/01/2023 pour une durée d'un an.
Les solutions choisies en fonction d'aire d'accueil et de sédentarisation pour les gens du voyage (dimensionnement, localisation).	Dans l'attente des conclusions de l'étude menée.

Actions menées

- Compétence historique des communes, la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe), fait de la politique des gens du voyage une compétence obligatoire des communautés de communes et des communautés d'agglomération.
- Mauges Communauté compte aujourd'hui trois aires d'accueil de gens du voyage localisées à :
  - Chemillé, Chemillé-en-Anjou (12 places)
  - Beaupréau, Beaupréau-en-Mauges (20 places)
  - Saint-Macaire-en-Mauges, Sèvremoine (6 places)

  Le taux d'occupation de ces aires d'accueil est faible mais en augmentation (34% en 2021).
- Le Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) qui se déploie sur la période 2018-2023 préconise notamment pour Mauges Communauté de réaliser une aire d'accueil sur la commune de Mauges-sur-Loire. Le Conseil communautaire a émis un avis favorable sur le projet de SDAHGV le 20 juin 2018 par délibération n°C2018-06-20-22 « assorti d'une réserve ayant pour objet de préciser que la réflexion sur la création d'une nouvelle aire d'accueil portera sur le Nord du territoire de Mauges Communauté sans mention spécifique d'une commune d'implantation ».
- Le marché relatif à l'étude "Accueil et habitat des gens du voyage" a été attribué au bureau d'études Soliha Centre Val de Loire (Tsigane Habitat) en décembre 2022. L'étude, qui doit durer 12 mois, sera lancée début 2023 pour un coût de 29 760 €. Elle sera copilotée par le vice-président en charge de l'Habitat et la vice-présidente en charge des Solidarités et de la Santé.

Actions restant à mener

- Afin de répondre aux préconisations du SDAHGV, l'étude devra permettre de qualifier le niveau d'accueil proposé sur le territoire, de définir les éventuels besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage sur le territoire intercommunal ainsi que d'élaborer un projet social local. Cette étude donnera également l'occasion d'engager une réflexion sur d'éventuelles pistes de solution concernant les terrains privés non-conformes, ainsi que l'ancrage territorial des gens du voyage.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude				☑		
Fonds d'investissement pour les réponses adaptées					☑	☑



© Mauges Communauté

La gouvernance

Action 13 : Assurer les dispositifs d'observation et de suivi partenarial du PLH

Action 14 : Sensibiliser les élus aux démarches innovantes

Action 15 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Action 16 : Créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)

Action 17 : Constituer une stratégie foncière

ACTION 13 ASSURER LES DISPOSITIFS D'OBSERVATION ET DE SUIVI PARTENARIAL DU PLH

Rappel des objectifs

- Mettre en place des dispositifs d'observation durables pour analyser les dynamiques du PLH en vue d'en évaluer les actions.
- Mesurer les effets des actions menées sur le parc privé, le parc public, les publics spécifiques, l'animation et la gouvernance.
- Renforcer la coordination entre les partenaires pour l'aboutissement des actions du PLH.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
La réalisation du suivi annuel partenarial.	Un partenariat a été mis en place avec l'ADIL en 2022.
La réalisation d'un bilan à mi-parcours.	Réalisé en interne entre la fin 2022 et début 2023.
La réalisation d'un bilan du PLH.	Interviendra en fin d'année 2025.
Le suivi des actions du PLH.	Suivi des actions en temps réel par Mauges Communauté grâce à un tableau de suivi.

Actions menées

- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a transformé les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier qui existent dans le cadre des PLH, en observatoires de l'habitat et du foncier. Le décret d'application n°2022-1309 du 12 octobre 2022 permet d'adapter les dispositions réglementaires des anciens dispositifs tout en détaillant certains suivis (parcs de logements, offre foncière).
- Sur approbation du Conseil Communautaire par la délibération n°C2021-10-20-08 du 20 octobre 2021, la création de l'observatoire de l'habitat s'est concrétisée par la signature d'une convention de partenariat entre Mauges Communauté et l'ADIL, qui a pris effet le 1er janvier 2022 pour 3 ans, pour un montant annuel de 11 988 €.
- Un premier rapport annuel a été produit par l'ADIL : le Portrait de l'Habitat des Mauges 2022. Ce document est annexé au présent bilan à mi-parcours du PLH.
- L'ensemble des partenaires contribuant à la mise en œuvre des actions du PLH ont été conviés à un séminaire portant sur le bilan à mi-parcours du PLH le 9 novembre 2022. Cet événement a permis à la cinquantaine de participants de prendre connaissance des éléments de bilan à mi-parcours du PLH, mais également de s'exprimer sur sa mise en œuvre et ses perspectives d'évolution. L'événement a engendré une dépense de près de 2 400 € pour Mauges Communauté.

Actions restant à mener

- La réalisation du suivi annuel des actions du PLH doit être poursuivie.
- L'observatoire de l'habitat et du foncier doit être adapté à la nouvelle réglementation en vigueur.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Suivi annuel	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Bilan à mi-parcours			☑	☑		
Bilan du PLH						☑

ACTION 14 SENSIBILISER LES ELUS ET LES TECHNICIENS AUX DEMARCHES INNOVANTES

Rappel des objectifs

- Conseiller et accompagner les élus et les techniciens, notamment sur l'élaboration de projets de construction ou de réhabilitation (logements, bâtiments publics, aménagement de cœur de bourg, etc.) dans l'aménagement de zones d'activités et d'emplacements réservés ainsi que dans la délivrance des autorisations d'urbanisme.
- Encourager le développement des énergies renouvelables dans les opérations de logements, à l'utilisation des matériaux biosourcés (bois, paille, chanvre, terre) ; et encourager les implantations bioclimatiques.
- Sensibiliser les élus et les techniciens à l'habitat participatif (associations, réalisations, les dispositifs existants).

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
Le nombre de formations-actions réalisées.	Aucune à ce jour.
Le nombre de visites de terrain d'études réalisées.	Aucune à ce jour.

Actions menées

- Aucune action n'a encore été menée pour sensibiliser les élus et techniciens aux démarches innovantes, notamment en raison de la crise sanitaire de Covid-19.

Actions restant à mener

- Mettre en place, en lien avec les partenaires (ADIL, CAUE, DREAL, DDT, ADEME…), des formations-actions sur des demi-journées, destinées aux élus et aux techniciens, pour leur permettre d'échanger avec des experts, des architectes et des urbanistes à partir de cas concrets issus du territoire.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Formations actions des élus et des techniciens				☑		☑

ACTIONS 15 ET 16 ELABORATION ET MISE EN PLACE DES INSTANCES ET DISPOSITIFS RELATIFS A LA REFORME DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Rappel des objectifs

- Améliorer les politiques d'attribution de logements sociaux.
- Mettre en place et animer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL).
- Définir et approuver le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID).
- Assurer le droit à l'information optimale sur la demande de logements à tous les habitants des Mauges.
- Organiser la gestion partagée de la demande.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
La tenue annuelle de réunions de suivi dans le cadre de la CIL.	Une étude est engagée à ce sujet depuis octobre 2022. La CIL a été créée le 14/02/2023. Le PPGDLSID n'est pas encore mis en place.
La convention partenariale conclue entre les partenaires.	
La délibération annuelle de Mauges Communauté sur le bilan et la mise en œuvre du PPGDLSID.	
La satisfaction des demandeurs de logements sociaux : • Délai d'attente d'une attribution • Taux de satisfaction des demandes • Nombre de ménages sur liste d'attente	 11 mois 25 % (en 2020) 1 759
Les modalités de restitution d'information aux communes sur la typologie des demandes de logements sur leur commune.	Accès aux bases de données RPLS, FDLS et OPS. Mauges Communauté est partenaire-adhérent du CREHA Ouest.

Actions menées

- Une étude ayant pour objet l'élaboration et la mise en place des instances et dispositifs relatifs à la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux est menée depuis le 06/10/2022, pour une durée d'un an, par le bureau d'étude EOHS, pour un montant de 50 640 €.
- Par la délibération n°C2022-12-14-14, le Conseil communautaire a approuvé, le 14 décembre 2022, le principe de la constitution d'une CIL, de fixer sa composition et de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire la prise d'un arrêté portant création et composition de la CIL sur le territoire.
- Par la délibération n°C2022-12-14-15, le Conseil communautaire a approuvé, le 14 décembre 2022, le lancement de l'élaboration du PPGDLSID et de solliciter la production du porté à connaissance de l'Etat.
- Mauges Communauté est devenue adhérente du CREHA Ouest, ce qui lui permet désormais d'accéder à un observatoire augmenté sur le logement social.

Actions restant à mener

- Poursuivre l'étude menée relative à la politique d'attribution des logements sociaux afin de permettre l'élaboration et la mise en place de la CIL, de la convention intercommunale d'attributions (CIA), du PPGDLSID et du système de cotation de la demande locative sociale.

Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en place de la CIL				☑		
Réunion annuelle					☑	☑
Mise en place et validation du PPGDLSID				☑		
Suivi et bilan annuel du PPGDLSID					☑	☑
Système de cotation de la demande					☑	☑

Action 17 CONSTITUER UNE STRATEGIE FONCIERE

Rappel des objectifs

- Prévoir les disponibilités foncières pour atteindre les objectifs de logements.
- Anticiper les besoins fonciers à moyen et long terme en matière d'habitat.
- Faire un suivi annuel du potentiel foncier mobilisable pour l'habitat.

Evaluation

Indicateurs d'évaluation	Résultats obtenus du 01/01/2020 au 31/12/2022
La mise à jour annuelle de la base de données.	Une étude stratégie foncière sera lancée début 2023.
Les rencontres annuelles avec l'ensemble des communes.	

Actions menées

- L'action de constitution d'une stratégie foncière sera portée par le service urbanisme de Mauges Communauté. Pour ce faire, un ETP a été recruté en octobre 2022 dont les missions consistent à piloter la révision générale du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et de mettre en place une stratégie foncière.

Actions restant à mener

- Lancement d'une étude portant sur la constitution d'une stratégie foncière au 1er semestre 2023.

La mise en œuvre de cette étude interagit avec la révision générale du SCoT et avec la mise en œuvre du PLH. Pour se conformer à loi Climat et Résilience du 22 août 2021, modifiant les principes de l'aménagement des territoires jusqu'alors appliqués, un bilan de la consommation et une stratégie pour l'aménagement du territoire sur les 30 prochaines années est aujourd'hui obligatoire. L'objectif de l'étude qui sera menée par Mauges Communauté est de s'assurer de définir des objectifs réalistes de consommation foncière, correspondant aux besoins du territoire des Mauges.

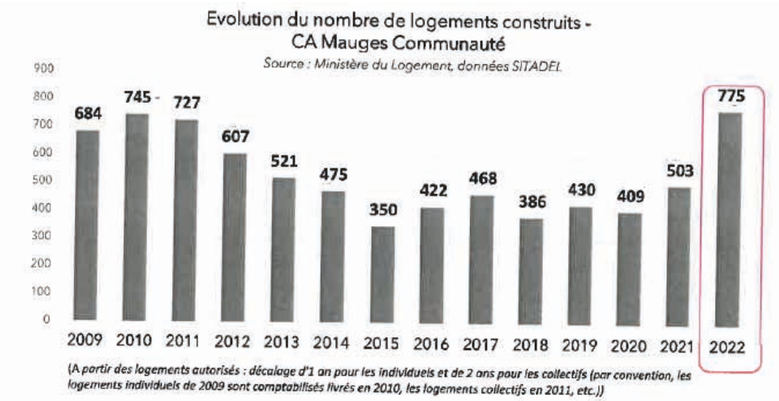
Calendrier actualisé

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réalisation de l'étude de stratégie foncière				☑	☑	
Mise en œuvre de la stratégie					☑	☑
Rencontres annuelles de suivi et de mise à jour de la base de données					☑	☑

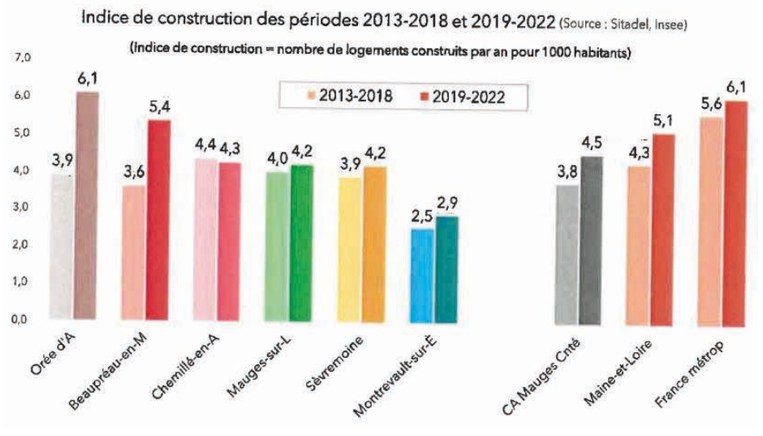
Bilan des objectifs de production de logements

1. La construction de logements

Dès les premiers mois de leur mise en œuvre, les premières actions du PLH, et notamment le rythme de production de logements, ont été impactées par la crise sanitaire liée à la Covid-19. L'année 2020 a tout de même donné lieu à la construction de 409 logements sur le territoire. En 2021, une progression est observée dans la production de logements sur le territoire avec 503 logements construits. L'année 2022 est marquée par une forte hausse du niveau de construction avec 775 logements construits.



Le rythme de production de logements neufs annuel moyen est légèrement inférieur à celui qui avait été prévu dans le PLH (562 au lieu de 606) pour des raisons essentiellement liées à l'impact de la crise sanitaire. Un dépassement des objectifs est notable sur les communes de Beaupréau-en-Mauges et Orée d'Anjou, très dynamiques en matière de construction de logements.



Il est important de tenir compte également de la production de logements dans le bâti existant. En effet, certaines communes ont su réinvestir de manière significative des logements vacants depuis plus de deux ans. C'est notamment le cas pour la commune de Sèvremoine.

	Nombre de logements vacants depuis plus de deux ans	
	2020	2021
Beaupréau-en-Mauges	189	185
Chemillé-en-Anjou	267	276
Mauges-sur-Loire	233	243
Montrevault-sur-Èvre	207	206
Orée-d'Anjou	161	161
Sèvremoine	192	177
Mauges Communauté	**1249**	**1248**

Source : Données LOVAC 2020 et 2021.

2. La production de logements locatifs publics

Pour ce qui concerne la production de logements locatifs publics sur le territoire, le contexte sanitaire a fortement impacté les ouvertures de chantier des nouvelles opérations de logements locatifs publics en 2020 et 2021. Le rythme de construction constaté sur ces deux années avoisine les 50 nouveaux logements locatifs publics annuels. Malgré le contexte, il s'inscrit en progression comparé aux 33 nouveaux logements locatifs sociaux constatés par an en moyenne sur la période 2017-2019 à l'échelle des Mauges.

Livraisons et projections d'opérations immobilières sociales dans les Mauges

Données transmises par les bailleurs sociaux en avril 2023

			2020	2021	2022	2023	2024	2025	Production 2020-2022	Projection 2023-2025
Tous Bailleurs	Constructions	BEM	20	1	54	46	15	30	75	91
		CEA	6	6	28	8	126	0	40	134
		MSL	8	27	1	14	24	0	36	38
		MSE	13	0	0	4	6	39	13	49
		ODA	0	18	12	2	0	32	30	34
		SVM	0	0	37	26	48	0	37	74
		Total	47	52	132	100	219	101	231	420
	Ventes	BEM	10	4	3	0	0	0	17	0
		CEA	8	6	4	0	0	0	18	0
		MSL	5	10	6	0	0	0	21	0
		MSE	1	1	2	0	0	0	4	0
		ODA	0	0	0	0	0	0	0	0
		SVM	0	2	3	0	0	0	5	0
		Total	31	29	22	0	0	0	82	0
	Nombre de nouveaux logements (= constructions - ventes)	BEM	10	-3	51	46	15	30	58	91
		CEA	-2	0	24	8	126	0	22	134
		MSL	3	17	-5	14	24	0	15	38
		MSE	12	-1	-2	4	6	39	9	49
		ODA	0	18	12	2	0	32	30	34
		SVM	0	-2	34	26	48	0	32	74
		Total	**16**	**23**	**110**	**100**	**219**	**101**	**149**	**420**

Entre 2020 et 2022, tous bailleurs confondus, 231 logements sociaux ont été construits dans les Mauges. Les ventes de logements sociaux viennent limiter l'augmentation du parc de logements locatifs sociaux. Durant les trois premières années du PLH, 82 logements locatifs sociaux ont été vendus dans les Mauges. D'après ces données, la valeur nette de production sur 2020-2022 est donc de 149 logements locatifs sociaux. Les informations adressées par les bailleurs sociaux et

les communes de Mauges Communauté font apparaitre un dynamisme beaucoup plus soutenu du rythme de production de logements locatifs sociaux sur l'année 2022. Les données actualisées issues du RPLS confirmeront cette tendance positive.

Les projections sur les trois prochaines années de vie du PLH font apparaitre une montée en puissance de la production de logements locatifs sociaux dans les Mauges avec 420 logements sociaux qui seraient livrés sur cette période. Les données des logements qui seront vendus sur cette période 2023-2025 ne peuvent pas être connues à ce jour et viendront limiter la valeur nette de production 2023-2025. Néanmoins, le rythme de production, qui s'est déjà notablement accéléré en 2022 (+ 132 constructions de LLS), poursuivrait sur cette tendance dynamique en 2023, 2024 et 2025.

L'objectif de 590 nouveaux logements locatifs sociaux prévu dans le PLH sur la période 2020-2025 devrait donc être approché, ce qui permettra d'apporter des solutions aux parcours résidentiels variés des habitants des Mauges.

Paroles des acteurs locaux de l'habitat sur les objectifs que le PLH doit atteindre dans les trois prochaines années[1]



[1] *Recueillies lors du séminaire « Bilan à mi-parcours du PLH » organisé le 9 novembre 2022, en présence d'une cinquantaine de participants.*

Tableau d'avancement financier des actions

Le bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2019-2025 fait état de l'avancement des actions en fin d'année 2022. La mise en œuvre opérationnelle des actions inscrites au PLH se poursuivra sur les trois prochaines années.

Le bilan à mi-parcours du PLH permet de confirmer la majorité des actions en place et d'en ajuster d'autres. Certains crédits du PLH, non mobilisés, peuvent être réorientés en faveur d'autres actions du PLH dans le cadre de la prospective financière. Les crédits non mobilisés sont issus de l'action n°3 « Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres bourgs » (- 2 910 000 €) et de l'action n°7 « Mise en œuvre d'un dispositif PTZ local » (- 725 000 €), actions qui ne seront finalement pas mises en œuvre. Les crédits non mobilisés sont affectés à l'action n°5, en faveur des aides à l'amélioration du parc privé de logements (+ 2 400 000 €) et du suivi animation de la future OPAH et OPAH-RU multisites (+ 250 000 €), ainsi qu'à l'action n°8, en faveur des aides à la construction de logements locatifs sociaux (+ 1 000 000 €).

Ces réorientations de crédits font passer le budget global dédié à la mise en œuvre des actions du PLH de 9 891 660 € à 9 957 300€ sur la période 2020-2025.

N°	Actions – Nature	Budget prévu dans le PLH	Dépenses engagées par Mauges Communauté depuis le lancement du PLH	Budget révisé à l'issue du bilan à mi-parcours du PLH	Taux d'avancement financier de l'action après révision du budget
L'animation					
1	Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages	430 000 €	199 227 €	430 000 €	46%
2	Organiser des forums de l'habitat	120 000 €	0 €	120 000 €	0%
La revitalisation pour une mixité sociale réussie					
3	Venir en support des communes oeuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs	2 910 000 €	0 €	0 €	Action supprimée
4	Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels	160 000 €	80 000 €	160 000 €	50%
Le parc privé					
5	Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé	1 749 360 €	2 395 592 €	5 810 360 €	41%
6	Sortir les logements de la vacance	151 800 €	57 000 €	151 800 €	38%
7	Donner un coup de pouce aux primo-accédants	875 000 €	3 000 €	150 000 €	2%
Le parc public					
8	Dynamiser la construction de logements sociaux	1 230 000 €	681 000 €	2 230 000 €	31%
Les publics spécifiques					
9	Aider à la construction et au financement de l'offre nouvelle pour des logements adaptés aux personnes âgées et/ou en situation	210 500 €	8 000 €	210 500 €	4%
10	Apporter les solutions adéquates pour les jeunes	134 000 €	58 550 €	134 000 €	44%
11	Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence	100 000 €	0 €	100 000 €	0%
12	Répondre aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage	225 000 €	29 760 €	225 000 €	13%
La gouvernance					
13	Assurer les dispositifs d'observation et de suivi partenarial du PLH	99 000 €	14 358 €	99 000 €	15%
14	Sensibiliser les élus et les techniciens aux démarches innovantes	16 000 €	0 €	16 000 €	0%
15	Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement	0 €	50 640 €	50 640 €	100%
16	Créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur	0 €			100%
17	Constituer une stratégie foncière	70 000 €	0 €	70 000 €	Etude de stratégie foncière effectuée au budget du service urbanisme
	TOTAL	8 480 660 €	3 577 127 €	9 957 300 €	32%

Données au 31/12/2022

Annexe :

Portrait de l'Habitat 2023



Portrait de l'Habitat 2023 de Mauges Communauté

Construction de logement

Une construction prospère en 2022

Si Mauges Communauté a connu une baisse constante des constructions neuves pendant une décennie, la dynamique de construction repart à la hausse, avec 547 logements construits en 2022. Le rythme de construction a ainsi augmenté de 6%, une hausse comparable à celle du département.

En 2022, ce dernier se situe dans la moyenne nationale, correspondant à 4,5 logements commencés pour 1000 habitants. Il est cependant moins dynamique que dans le département ou la région. La construction est surtout portée par Beaupréau-en-Mauges, avec 7 logements commencés pour 1000 habitants.

Chiffres Clés

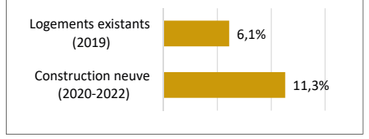
La construction en 2022

- **547** logements neufs
- **+ 6%** entre 2021 et 2022
- **501** maisons neuves (92%)
- **46** appartements neufs (8%)

La part des appartements en hausse

Bien que minoritaires dans le parc de logements, les appartements connaissent une phase de croissance importante ces dernières années : ils représentent 6% du parc actuel, mais 11% de la construction neuve entre 2020 et 2022. Cette proportion s'accentue par rapport aux années précédentes, dans un contexte rural marqué par une large majorité de maisons individuelles.

Part des appartements *(hors résidence)*

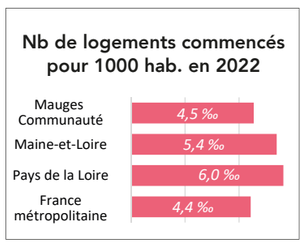


ADIL 49 / Source : SOeS, Sit@del2, INSEE RP 2019

Un taux de construction dans la moyenne départementale

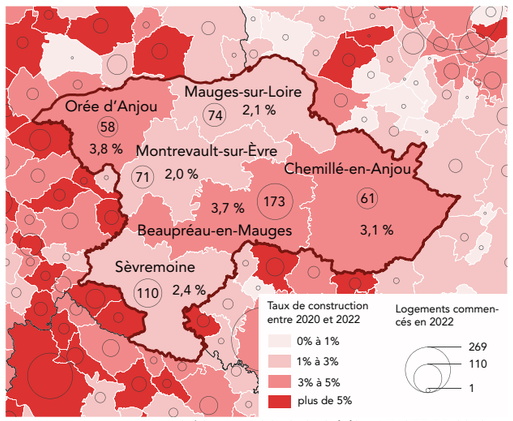
Les logements neufs construits entre 2020 et 2022 représentent 2,9% du parc de logement total dans les Mauges, un niveau légèrement inférieur au département. Des disparités entre communes persistent : le taux de construction d'Orée d'Anjou, bénéficiant de l'attractivité de Nantes, s'établit à 3,8%, tout comme Beaupréau-en-Mauges. A l'inverse, le taux de construction de Montrevault-sur-Èvre, Mauges-sur-Loire ou encore Sèvremoine, affichent un taux de construction plus faible, autour de 2%.

Nb de logements commencés pour 1000 hab. en 2022



ADIL 49 / Source : SOeS, Sit@del2, et INSEE, RP 2020

Taux de construction entre 2020 et 2022 (pour 100 logements existants)



ADIL 49 / Source : SOeS, Sit@del2, et INSEE RP 2019

Un objectif de construction atteint à 83%

A mi-parcours du PLH de Mauges Communauté, 83% des objectifs de construction de logements ont été atteints avec 1 518 nouvelles constructions entre 2020 et 2022, soit un déficit de 304 logements neufs. Seules Orée d'Anjou et Beaupréau-en-Mauges ont rempli leurs objectifs. Si Sèvremoine est la commune qui en est le plus éloignée, elle présente toutefois une importante reprise des logements vacants (voir page 6).

Il reste ainsi trois ans pour que Mauges Communauté produise 2 125 logements afin d'atteindre l'objectif du PLH.

■ *Par Z. Le Dévédec*

Objectifs du PLH de construction de logements entre 2020 et 2022

Commune	Objectif	Réalisation *(construction)*	Taux d'atteinte	Solde
Beaupréau-en-M.	330	375	114%	+45
Chemillé-en-Anjou	318	290	91%	-28
Mauges-sur-Loire	263	179	68%	-84
Montrevault-sur-È.	220	141	64%	-79
Orée d'Anjou	248	279	113%	+32
Sèvremoine	443	254	57%	-189
Total	**1 820**	**1 518**	**83%**	**-302**

Objectifs issus de « Les actions » du PLH

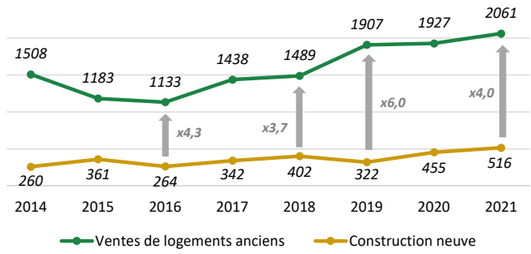
ADIL 49 / Source : SOeS, Sit@del2

Ventes immobilières

Presque un doublement des volumes des ventes depuis 2016

En 2021, les ventes de logements anciens, au nombre de 2 061, sont 4 fois plus importantes que la construction et reflètent le dynamisme du marché maugeois. La majorité de ceux-ci sont des maisons, et seuls 11% des ventes concernent des appartements, alors que ces derniers ne représentent que 6% du parc existant : aussi bien dans la construction que dans la vente, le poids des appartements devient de plus en plus conséquent.

Constructions et ventes en ancien depuis 2014



ADIL 49 /Source : SOeS, Sit@del2, CEREMA - DVF+ (Avril 2023)

Tandis que dans le Maine-et-Loire, les ventes ont fortement ralenti entre 2019 et 2020, elles sont restées stables dans les Mauges. A l'instar du département, le territoire connaît une phase de croissance importante entre 2020 et 2021, de 7%.

Chiffres Clés

Ventes immobilières

- Ventes : **2061** en 2021 (**+ 7%** entre 2020 et 2021)
- Prix en 2022 : **168 000 €** pour une maison, **88 000 €** pour un appartement

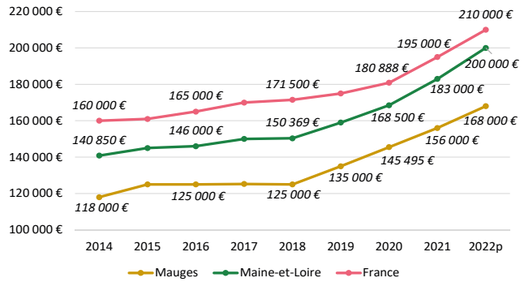
Si les ventes de maisons sont équilibrées entre les 6 communes, avec des poids variant entre 15% à Montrevault-sur-Èvre et 19% à Sèvremoine, il n'en va pas de même pour les appartements : 59% des ventes d'appartements sont captées par Beaupréau-en-Mauges, bien qu'elle ne concentre que 24% des appartements des Mauges.

Des prix en hausse mais accessibles par rapport aux métropoles voisines

Dans les Mauges, le prix médian des maisons en 2022 était près de 8% plus élevé qu'en 2021 (+ 12 000 €). En 8 ans, entre 2014 et 2022, les prix des maisons ont crû de plus de 42%, passant de 118 000 € à 168 000 € net vendeur.

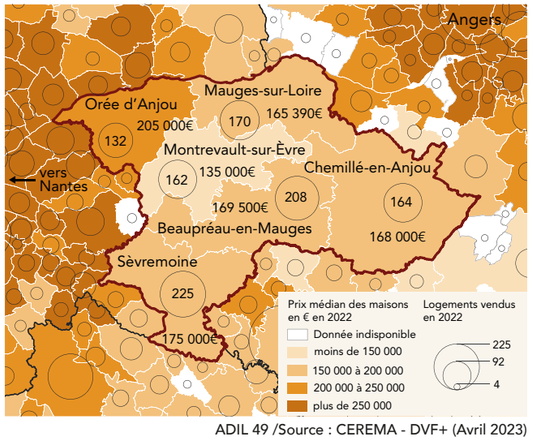
La forte attractivité et les prix élevés des métropoles d'Angers et de Nantes, affectent moins les Mauges que ses in-

Évolution du prix net vendeur des maisons



ADIL 49 /Source : CEREMA - DVF+ (Avril 2023)

Prix médian net vendeur des maisons en 2022



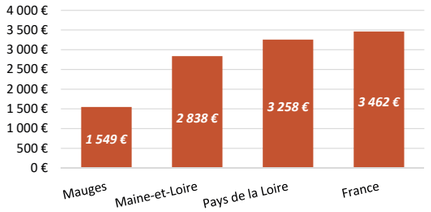
ADIL 49 /Source : CEREMA - DVF+ (Avril 2023)

tercommunalités voisines, dont les niveaux de prix sont 65% plus chers dans la CC Sèvre et Loire (+ 110 000€), et 37% plus chers dans la CC Loire Layon Aubance (+ 62 000€). Celles-ci ont connu ces dernières années de plus fortes hausses des prix, accentuant encore cet écart.

Avec environ 200 ventes d'appartements par an, le prix au mètre carré des appartements dans les Mauges s'élève à 1 549 €, soit un prix 2 fois inférieur au département et à la région. Au total, le prix des appartements a augmenté de 66% entre 2015 et 2022, passant de 53 000 € à 88 000 €.

■ *Par Z. Le Dévédec*

Prix net vendeur des appartements en €/m² en 2022



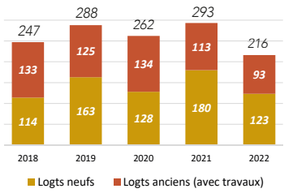
ADIL 49 / Source : CEREMA - DVF+ (Avril 2023)

Accession à la propriété

Primo-accédants avec un Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Un cinquième des PTZ de Maine-et-Loire dans les Mauges

Nombre de PTZ accordés



Communes	Nb PTZ	Coût[3] TTC opération
Beaupréau-en-M.	32	208 524 €
Chemillé-en-Anjou	36	197 201 €
Mauges-sur-Loire	33	195 910 €
Montrevault-sur-E.	47	195 564 €
Orée d'Anjou	34	214 498 €
Sèvremoine	34	227 247 €
Mauges en 2022	**216**	**205 777 €**

[3] *neuf et ancien*

ADIL 49 / Source : SGFGAS

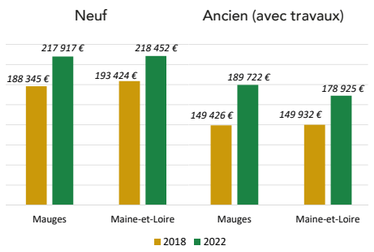
Les primo-accédants aux revenus modestes peuvent bénéficier d'une aide à l'accession, le prêt à taux zéro. Ce prêt sans intérêt est accordé sous plafond de ressources pour la construction neuve ou pour l'achat d'un logement ancien avec au moins 25% de travaux dans le coût total de l'opération.

Depuis 2018, le nombre de bénéficiaires du PTZ dans les Mauges a oscillé entre 216 et 293 par an, représentant environ 20% des PTZ départementaux bien que 13% des logements du Maine-et-Loire sont situés sur ce territoire. La construction neuve a la préférence des primo-accédants (54% en cinq ans). A l'échelle des communes en 2022, ce poids varie entre 49% à Montrevault-sur-Èvre, et 68% à Orée d'Anjou.

Un durcissement des conditions d'accès à la propriété

Le prix des opérations pour lesquelles un PTZ a été accordé a constamment augmenté en 5 ans : dans les Mauges, le montant d'une opération en neuf s'élève à près de 218 000€ TTC en 2022, soit une augmentation de 15% (+30 000€), et en ancien à 190 000 € TTC, soit une augmentation de 27% (+40 000€).

Prix des logements
(y.c. frais de notaires)



ADIL 49 / Source : SGFGAS

L'apport moyen des primo-accédants a doublé en cinq ans, atteignant 21 000 € en 2022, et leur revenu médian annuel s'est accru de 10% sur la même période, atteignant 33 800 € en 2022, illustrant une éviction des ménages les plus modestes. De plus, le poids de l'endettement s'alourdit. L'achat d'un logement nécessitait 4 années de revenus en 1996, contre plus de 6 années en 2022 (+54%).

■ *Par Z. Le Dévédec*

Chiffres Clés

PTZ en 2022

- ***123*** dans le neuf *(soit 22% de la construction)*
- ***93*** dans l'ancien *(soit 5% des ventes[1])*

Portrait du primo-accédant en 2022

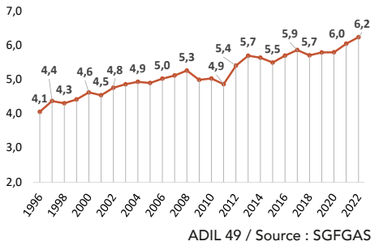
	Mauges Communauté	Maine-et-Loire
Age moyen	31,4 ans	32,6 ans
Revenu médian net total du ménage	33 798 €/an	33 924 €/an
CSP[2]	Ouvrier *(37%)*	Ouvrier *(27%)*
Apport moyen	21 165 €	23 208 €
Statut d'occupation[2]	Locataire privé *(73%)*	Locataire privé *(72%)*
Type de ménage[2]	Couple sans enfant *(32%)*	Couple sans enfant *(26%)*
Nb moyen de personnes du ménage	2,2	2,3

Portrait du logement en 2022

	Mauges Communauté	Maine-et-Loire
Type de logement[2]	Logt neuf *(57%)*	Logt neuf *(64%)*
Coût moyen TTC	205 777 €	204 312 €
Surface moyenne	91 m²	85 m²
Nb pièces moyen	4,2	4
Perf. énergétique en ancien[2]	≥ F *(52%)*	≥ F *(39%)*

ADIL 49 / Source : SGFGAS

Coût de l'accession *(en années de revenus)*



ADIL 49 / Source : SGFGAS

[1] *Comparaison avec DVF+ Avril 2023 sur l'année 2021, dernière année disponible*

[2] *Valeur majoritaire dans les Mauges*

Amélioration de l'habitat

Une progression des réhabilitations

Au cours des 3 premières années du PLH de Mauges Communauté, plus de 1 000 logements ont bénéficié d'une aide de l'ANAH pour des travaux d'amélioration en faveur des ménages modestes. Le nombre de subventions est en progression de 58% entre 2020 et 2022, niveau le plus élevé depuis 13 ans[1]. Les deux communes de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou se démarquent par des taux élevés de mobilisation de l'aide, grâce notamment à la présence de deux OPAH-RU depuis 2020.

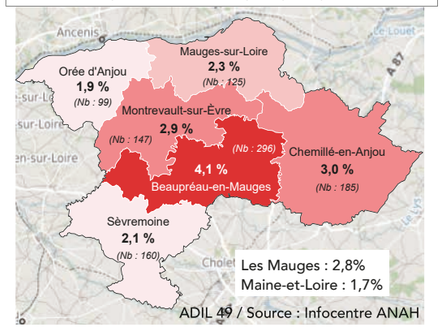
Chiffres Clés

Logements améliorés avec l'ANAH 2022

Logements améliorés: 426
Travaux HT : 11 500 000 € *(27 000 €/Logt)*
Aides : 5 800 000 € *(13 700 €/Logt)*

Subventions ANAH[1] selon la nature	2020	2021	2022	Total
Maintien à domicile *(âge/handicap)*	103	146	159	408
Rénovation énergétique *(MaPrimeRénov Sérénité)*	104	169	265	538
Indigne / Très dégradé	11	24	40	75
Logements subventionnés *(sans double compte)*	270	316	426	1 012

Logements améliorés avec l'ANAH 2020-2022 (Taux pour 100 résidences principales privées +15 ans)



ADIL 49 / Source : Infocentre ANAH

11 millions d'euros de retombées économiques

Mauges Communauté figure parmi les plus grands bénéficiaires des aides ANAH du département : 1ère place sur le maintien à domicile, 2ème place sur l'habitat indigne et dégradé, 3ème place sur la rénovation énergétique. *(Issu du Portrait de l'habitat et de l'hébergement du Maine-et-Loire, mai 2023 : classement selon le taux pour 100 logements éligibles).*

Comme prévu en orientation n°2 du PLH, cette dynamique de rénovation contribue au bien-être des habitants, à la performance énergétique, à l'attractivité et la qualité du patrimoine, au maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. De plus, les aides ANAH ont généré 11 millions d'euros de travaux (HT) en 2022, ce qui bénéficie à l'emploi et à l'artisanat local.

■ *Par A. Corbierre*

[1] *Volumes ANAH hors MaPrimeRenov' classique et MaPrimeRenov' Agilité*

Actions de Mauges Communauté pour l'amélioration des logements du parc privé

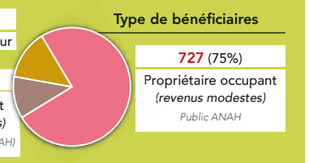
Dans le cadre de son PLH, Mauges Communauté a mis en place plusieurs dispositifs :

Bilan des aides financées en 2020-2022 *(depuis oct. 2020)*

- 2,16 millions d'€ d'aides attribuées aux particuliers (66% en rénovation énergétique)
- 970 logements rénovés (54% en rénovation énergétique)
- Aide moyenne de 2 200€/logement

Nature de l'aide	Nb	Montants	Moyenne par logement
Rénovation énergétique	521	1 433 034 €	2 751 €
Maintien à domicile	352	600 183 €	1 705 €
Sortie d'indignité (prime)	56	79 500 €	1 420 €
Sortie de vacance (prime)	41	57 000 €	1 390 €
TOTAL	**970**	**2 169 717 €**	**2 237 €**

Type de bénéficiaires



La maison de l'habitat de Mauges Communauté

Un lieu d'information sur tous les sujets liés à l'amélioration de l'habitat, qui centralise la présence de professionnels (ABF, ADIL, ALISEE, Soliha et ALTER). La Maison de l'Habitat est également labellisée France Renov'.

- Nombre de visiteurs en 2022 : 3 582, dont environ 50% pour la rénovation énergétique

Rénovation énergétique

Le premier bénéficiaire de l'aide MaPrimeRenov (MPR) du département

Parmi la dizaine d'aides à destination des particuliers pour la rénovation énergétique des logements, c'est MaPrimeRenov (*classique*)[1] qui a bénéficié au plus grand nombre de ménages entre 2021 et 2022 à Mauges Communauté, avec 4 500 dossiers, soit 12% des logements éligibles. Il s'agit de la plus forte vitalité du Maine-et-Loire et ce dynamisme s'explique par les actions menées dans Les Mauges (voir ci-contre), ainsi que par les particularités locales propices à la réalisation de travaux : une majorité de maisons, davantage de propriétaires occupants, un besoin élevé de conversion du chauffage au fioul. En effet, 25% des résidences principales[2] du territoire sont chauffées au fioul, le taux le plus conséquent du département.

Aides à la rénovation énergétique en 2021-2022 (Nb dossiers)

Communes	MPR[1] Classique	Eco-PTZ	MPR Sérénité
Beaupréau-en-Mauges	896	229	162
Chemillé-en-Anjou	691	189	91
Mauges-sur-Loire	608	157	47
Montrevault-sur-Èvre	739	176	55
Orée d'Anjou	596	125	37
Sèvremoine	957	227	42
Total	**4 487**	**1 103**	**434**

Les communes de Montrevault-sur-Èvre et de Beaupréau-en-Mauges

Chiffres Clés

Aides à la rénovation énergétique entre 2021 et 2022 à Mauges Communauté

MaPrimeRenov (Classique)[1]

Dossiers : 4 487
Travaux TTC : 49 800 000 € *(11 100 €/Logt)*
Aides : 14 700 000 € *(3 200 €/Logt)*
Poids de l'aide : 30%*

MaPrimeRenov Sérénité

Logements : 434
Travaux TTC** : 16 000 000 € *(36 900 €/Logt)*
Aides : 7 900 000 € *(18 300 €/Logt)*
Poids de l'aide : 50%* // **Gains d'énergie** : 56%***

Autres Aides

- Aides de Mauges Communauté
- CEE ; Éco-PTZ
- MPR copropriété
- TVA à 5.5%
- Prêt d'Action Logement
- Aides du département
- Aide de la région

** Poids moyen*
*** Montant HT éligible, auquel est appliqué une TVA à 5.5%*
**** Économies d'énergie prévues après travaux en 2022*

Conditions de MPR-Classique*[1]
- Résidence principale de +15 ans
- Sans condition de ressources, mais aide dégressive selon les revenus
- Travaux éligibles restreints pour les ménages aisés
- Aide MPR plafonnée à 20 000€ sur 5 ans

Conditions de MPR-Sérénité
- Résidence principale de +15 ans ; Gain d'énergie ≥ 35%
- Propriétaire occupant : revenus modestes
- Propriétaire bailleur : logement conventionné 6 ans, loyer plafonné, locataire de revenus modestes
- Non cumulable avec MaPrimeRenov (classique)

Conditions de l'Éco-Prêt à Taux Zéro (Éco-PTZ)
- Résidence principale de +2 ans
- Prêt sans intérêt, plafonné de 7 000€ à 50 000€ selon les travaux
- Sans condition de ressources
- Travaux : financement possible d'un à plusieurs gestes

présentent les taux d'attribution de l'aide MPR les plus dynamiques de l'intercommunalité.

Les travaux de chauffage privilégiés à ceux d'isolation

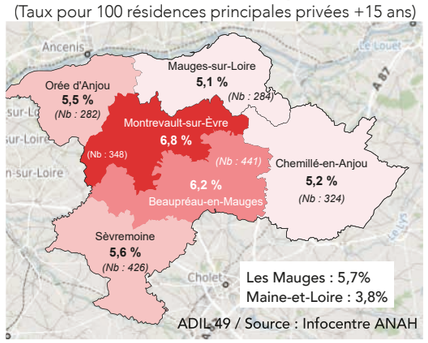
Face à la problématique spécifique de Mauges Communauté concernant le chauffage au fioul, les ménages ont davantage privilégié les travaux de chauffage plutôt que ceux d'isolation[1]. Ces deux dernières années, le chauffage a représenté 71% des travaux, contre 68% en Maine-et-Loire. S'ajoute à cela la dépose de la cuve fioul pour 6% des travaux, contre 3% en Maine-et-Loire. Ainsi l'isolation des logements (combles, fenêtres ou murs) n'a représenté que 17% des travaux contre 21% en Maine-et-Loire.

Une prise en charge du coût des travaux plus importante pour les ménages modestes

Contrairement à l'aide MPR-Classique[1], celle nommée «MaPrimeRenov Sérénité» est exclusivement réservée aux ménages modestes et très modestes. Elle impose une réduction de la consommation d'énergie de 35% minimum, d'où un coût de travaux élevé de 36 900€ TTC en moyenne, nécessitant de réaliser plusieurs types de travaux (chauffage, isolation des combles, isolation des murs...). Les économies d'énergie générées par ces travaux sont ainsi substantielles : 56% en moyenne.

Si cette aide de l'ANAH reste moins conséquente en termes de volume, avec 434 logements aidés en 2021 et 2022, le montant de la subvention est déterminante. Elle a représenté en moyenne 50% du coût des travaux, contre 30% pour MPR-Classique, et est cumulable avec d'autres aides (CEE, Eco-PTZ, aides locales). ■ *Par A. Corbierre*

Logements améliorés énergétiquement avec MaPrimeRenov (classique)[1] en 2022
(Taux pour 100 résidences principales privées +15 ans)



[1] *MaPrimeRenov (Classique) dit «MPR-Classique» : hors MPR-Sérénité et MPR-Copropriété*
[2] *Source INSEE-RP 2019*

Bilan MaPrimeRenov (Classique) 2021-2022

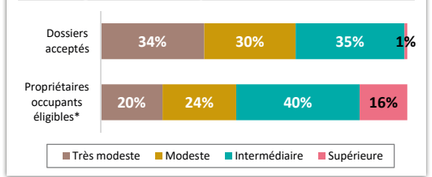
ADIL 49 / Source : Infocentre ANAH
Hors MPR-Sérénité et MPR-Copropriété

Type logt	Dossiers	Taux
Maison	4481	99,9%
Appartement	6	0,1%
Total	**4 487**	**100%**

Type de bénéficiaire	Dossiers	Taux
Propriétaire occupant	4383	98%
Propriétaire bailleur	104	2%
Total	**4 487**	**100%**

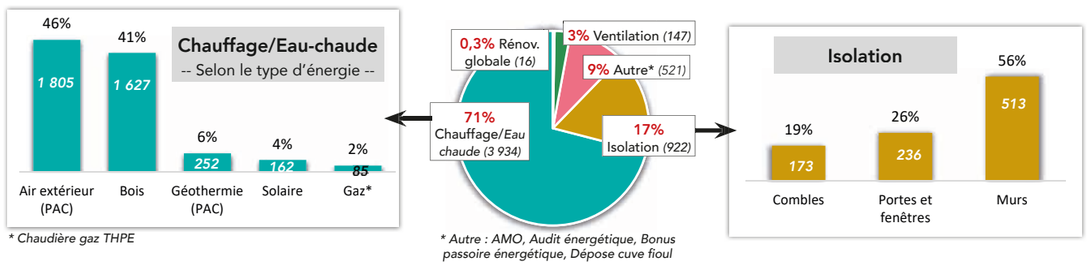
Plafond ressources MPR	Travaux TTC moyen	Aide MPR moyenne	Poids aide
Très modeste	11 086 €	4 632 €	42%
Modeste	10 947 €	3 283 €	30%
Intermédiaire	11 224 €	2 062 €	18%
Supérieur	12 914 €	974 €	8%
Total	**11 111 €**	**3 284 €**	**30%**

Ménages selon les plafonds de ressources



** Ménages potentiellement éligibles à l'aide MPR en 2020 (Source : ONPE/Geodip)*

Catégories de travaux *(Nb gestes)*



Logements vacants

Un taux de vacance inférieur à celui de la France

Le niveau de logements vacants est révélateur du dynamisme d'un territoire, de tensions immobilières, d'éventuels dysfonctionnements, ou encore d'une possible surabondance de logements.

Au 1er janvier 2021, 5.5% des logements du parc privé de Mauges Communauté sont vacants (2 800 logements), un taux bien inférieur à celui de la France (9.3%)[1] et du département (6.4%).

La vacance de courte durée reste utile au bon fonctionnement des parcours résidentiels. A l'inverse, celle de longue durée peut indiquer la présence de logements dégradés, vieillissants et difficile à moderniser.

La vacance de longue durée, c'est-à-dire les logements inoccupés depuis au moins 2 ans, concerne 2.4% du parc privé de Mauges Communauté, soit 1 200 logements. Les taux les plus bas s'observent dans les communes de Sèvremoine (1.7%) et de Beaupréau-en-Mauges (1.8%), et le plus élevé à Chemillé-en-Anjou (3.1%).

Précisons que le taux de vacance de longue durée de l'ensemble des communes du territoire reste inférieur à celui de la France (3.5%).

Les appartements plus fortement impactés

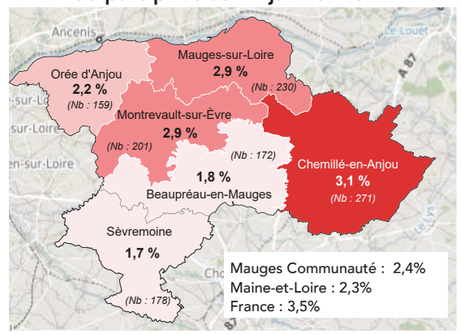
Les appartements sont 4 fois plus impactés par la vacance de longue durée, 8% d'entre eux sont vacants depuis au moins deux ans, contre seulement 2% des maisons. Si de telles différences s'observent sur l'ensemble du Maine-et-Loire, cet écart avec les maisons reste plus élevé dans les Mauges que dans les autres intercommunalités.

Toutefois, en termes de volume, seulement 200 appartements sont vacants depuis au moins 2 ans, contre 1 000 maisons, à l'image d'un parc immobilier composé principalement de maisons (95%)[2].

Une prédominance de logements anciens et petits, et de propriétaires âgés

D'autres facteurs affectent le niveau de vacance d'un territoire : taille et localisation des logements, époque de construction, défaut d'entretien, ou encore profil du propriétaire.

Taux de logements vacants depuis ≥ 2 ans du parc privé au 1er janvier 2021



ADIL 49 / Source : LOVAC 2022

Logements vacants de longue durée (≥ 2 ans) du parc privé au 1er janvier

Commune	Vacance 2019		Vacance 2021		Évolution	
	Nb.	Taux	Nb	Taux		
Beaupréau-en-M.	189	2,0%	172	1,8%	-17	-9%
Chemillé-en-Anjou	267	3,1%	271	3,1%	+4	+1%
Mauges-sur-Loire	233	3,0%	230	2,9%	-3	-1%
Montrevault-sur-È.	207	3,0%	201	2,9%	-6	-3%
Orée d'Anjou	161	2,2%	159	2,2%	-2	-1%
Sèvremoine	192	1,9%	178	1,7%	-14	-7%
Total	**1 249**	**2,5%**	**1 211**	**2,4%**	**-38**	**-3%**
Maine-et-Loire	**8 094**	**2,4%**	**8 037**	**2,3%**	**-57**	**-1%**

ADIL 49 / Source : LOVAC 2020 et 2022

La vacance touche majoritairement les petits logements T1-T2, ainsi que les logements anciens construits avant 1918.

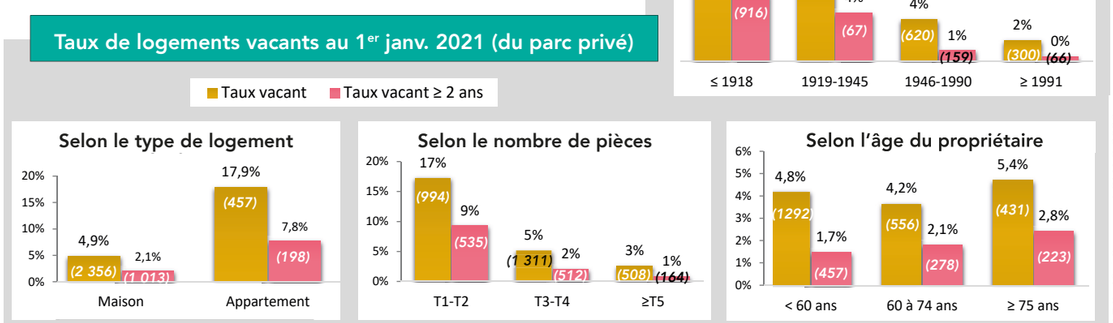
De plus, les propriétaires âgés ou bien habitant un autre département sont plus souvent concernés : difficultés de gestion, éloignement, départ en EHPAD... Dans une moindre mesure, les personnes morales sont également sur-représentées (SCI, SARL...).

Ces situations peuvent rentre plus difficile la mobilisation des propriétaires dans le cadre des politiques publiques de lutte contre la vacance.

Logements vacants du parc privé
(Source LOVAC 2020-2022)

Au 1er janv.	En 2019	En 2020	En 2021
Vacant (Nb)	2 902	2 770	2 813
Vacant ≥ 2 ans (Nb)	1 249	1 248	1 211
Vacant (%)	5,80%	5,48%	5,51%
Vacant ≥ 2 ans (%)	2,49%	2,47%	2,37%

Taux de logements vacants au 1er janv. 2021 (du parc privé)



ADIL 49 / Source : LOVAC 2022

Un recul de 3% de la vacance

Le Maine-et-Loire, comme la France, à été confronté à une forte progression de la vacance. Mauges Communauté a connu un doublement de son nombre de logements vacants ces 20 dernières années[3]. C'est pourquoi le PLH a souhaité inverser la tendance et réduire la vacance, et plus spécifiquement celle de longue durée :

- Objectif 1.1 du PLH : baisser le taux de logements vacants d'un point par rapport à 2015
- Objectif 1.3 : produire 320 logements par la mobilisation du bâti existant, soit 50/an, grâce « à la sortie de vacance, au changement de destination, à la densification... »

Logements vacants du parc privé au 1er janvier

Commune	Vacance 2019		Vacance 2021		Évolution	
	Nb.	Taux	Nb.	Taux		
Beaupréau-en-M.	495	5,3%	530	5,5%	+35	+7%
Chemillé-en-Anjou	643	7,5%	584	6,7%	-59	-9%
Mauges-sur-Loire	497	6,4%	504	6,3%	+7	+1%
Montrevault-sur-È.	407	6,0%	373	5,4%	-34	-8%
Orée d'Anjou	390	5,4%	397	5,4%	+7	+2%
Sèvremoine	470	4,6%	425	4,1%	-45	-10%
Total	**2 902**	**5,8%**	**2 813**	**5,5%**	**-89**	**-3%**
Maine-et-Loire	**23 088**	**6,8%**	**21 193**	**6,4%**	**-1 895**	**-8%**

ADIL 49 / Source : LOVAC 2020 et 2022

La nouvelle base de données sur la vacance, appelée LOVAC, est disponible depuis 2019. Le nombre de logements vacants des Mauges a baissé de 3% en deux ans (-89 logements), et trois communes ont vu leur vacance régresser sur cette période : Sèvremoine (-10%), Chemillé-en-Anjou (-9%) et Montrevault-sur-Èvre (-8%). ■ *Par A. Corbierre*

---

[1] *Total France : somme des volumes à l'EPCI (8% secrétisé) ;* [2] *Part des maisons au sein du parc d'habitation privé, source LOVAC 2022*
[3] *Doublement sur 20 ans, entre 1999 et 2019, source INSEE*

Logements sociaux

Chiffres Clés

Logements sociaux en 2022
- **4 786** logements sociaux
- Logements énergivores : **24%**
- Loyer médian : **5,9 €/m²**

Un développement du parc social de près de 10% en 10 ans

Avec une augmentation de 377 logements entre 2012 et 2022, soit 9% en dix ans, Mauges Communauté compte 4 786 logements locatifs sociaux en 2022. Le parc social représente 10% des résidences principales.

Nouvelles mises en location de logements sociaux

Flux d'entrées et de sorties de logements sociaux du patrimoine des bailleurs	2018-2019	2020-2021	Total
Nouveaux logements *(entrées)*[1]	+150	+87	+237
Ventes et démolitions *(sorties)*[2]	-54	-75	-129
Solde *(= entrées-sorties)*	+96	+12	+108

[1] *première année de mise en location*
[2] *hors ventes entre bailleurs sociaux*

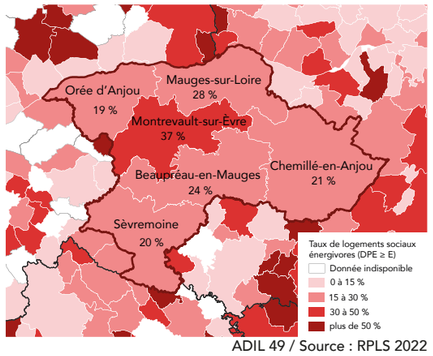
ADIL 49 / Source : RPLS 2022

Un quart des logements sociaux énergivores

24% des logements sociaux de Mauges Communauté sont énergivores (DPE classés E, F ou G), soit plus du double de la part départementale (10%). Ce sont en majorité des maisons (27% d'entre elles présentent un tel DPE contre 15% des appartements). Si les Mauges représentent 7% des logements sociaux du département, le territoire compte pour 15% des logements énergivores. Cela est notamment lié à l'âge du parc social, plus ancien : 22% des logements sociaux du département construits avant 1946 sont situés dans les Mauges.

En revanche, seuls 13% des logements sociaux sont dits performants (DPE classés A ou B), soit une part bien moins importante que dans le département (20%). En effet, parmi le parc social maugeois, moins de 5% des logements sont construits après 2016.

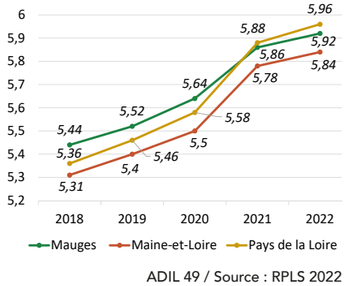
Logements sociaux énergivores en 2022



ADIL 49 / Source : RPLS 2022

Une augmentation des loyers de près de 10% en 5 ans

Loyers médians en €/m²



ADIL 49 / Source : RPLS 2022

Le loyer médian en €/m² se situe dans la moyenne départementale et régionale, proche de 6€/m². En cinq ans, ce dernier a subi une augmentation de 0,5€/m², soit +9%, représentant 33€ pour un logement de 70m² par exemple. Les maisons ont un loyer médian plus élevé que les appartements en 2022 : 436€ contre 312€ mensuels, avec une surface habitable de 12m² supplémentaires (soit 72m²).

La surface habitable du logement impacte son loyer, ainsi que sa localisation, son époque de construction ou encore son mode de financement initial (PLAI, PLUS, ...).

Loyers médians 2022
Médiane janv. (hors charges)

	En €	En €/m²	Surf.
T1	224	6,45	34 m²
T2	302	6,00	51 m²
T3	419	6,13	68 m²
T4	485	5,80	82 m²
T5+	462	4,75	97 m²
Médiane	416	5,92	70 m²

ADIL 49 / Source : RPLS 2022

Le parc de logements très sociaux à consolider

Le PLH de Mauges Communauté, dans son objectif 3.1, entend renforcer la production de logements très sociaux (PLAI), aux loyers les plus bas et réservés aux ménages les plus modestes. Le loyer moyen de ces derniers est de 4,51 €/m² dans les Mauges, contre 5,6 €/m² pour les autres logements sociaux.

Le parc de logements sociaux existant des Mauges est constitué à seulement 36% de logements très sociaux, contre 51% en Maine-et-Loire.

Le PLH « vise le renforcement du nombre de logements très sociaux de type PLAI à hauteur de 42% de la production nouvelle (PLAI-PLUS) ». Depuis le début du PLH, entre 2020 et 2021, 87 logements sociaux ont été nouvellement mis en location, et parmi eux 29 ont été financés en PLAI (soit 33%) et 58 en PLUS (soit 67%). ■ *Par Z. Le Dévédec*

Logements sociaux par type de financement
Loyer moyen (hors charges et annexes)

	Taux	Nombre	Loyer €/m²	Loyer parc ≤ 10 ans €/m²
Très social	36%	1 708	4,51 €	5,3 €
PLAI	7%	350	5,0 €	5,3 €
PLUS avant 1977	28%	1 358	4,4 €	/
Social *(PLUS)*	61%	2 898	5,6 €	6,0 €
Autres *(PLS)*	4%	180	5,8 €	6,0 €
Moyenne	100%	4 786	5,2 €	5,8 €

ADIL 49 / Source : RPLS 2022

Demande locative sociale

Chiffres Clés

Demande locative sociale en 2022
Demandes satisfaites : **520** *(a)*
Demandes en cours : **1 757** *au 1er janv 2023 (b)*
Demandes totales : **2 277** *(a+b)*
Taux de satisfaction : **23%** *a/(a+b)*
Délai d'attribution moyen : **12,3 mois**

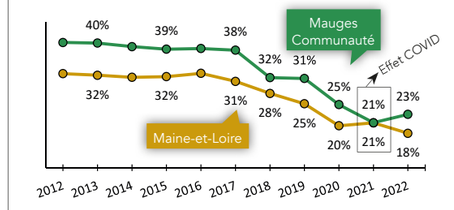
L'accès au logement social de plus en plus tendu

Parmi les 2 200 demandes de logement social enregistrées en 2022 dans Les Mauges, seulement 520 ménages ont obtenu un logement. Ce taux de satisfaction de 23% a reculé de 8 points en quatre ans, et toutes les communes du territoire sont concernées. Précisons que la baisse a débuté depuis 10 ans et s'inscrit donc dans une durée longue.

Toutefois, ce taux de satisfaction (23%) devance toujours celui de la France (15%), de la Région (16%) et du Département (18%), eux aussi en recul.

Cette dégradation provient d'une hausse des demandes et d'une baisse des attributions, avec notamment : la faible augmentation du parc de logement social ; le recul de la mobilité résidentielle lié au vieillissement de la population ; le repli de l'accession à la propriété des ménages modestes ; l'afflux de demandes lié à la possibilité d'inscription en ligne.

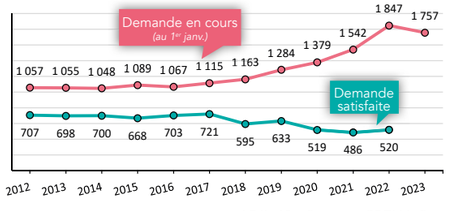
Taux de demandes satisfaites de logement social



ADIL 49 / Source : CREHA Ouest

Ainsi la liste d'attente continue de s'allonger et au 1er janvier 2023, l'intercommunalité comptait 1 700 ménages en attente d'un logement social, soit 400 ménages supplémentaires en quatre ans (+27%). Sur l'année 2023 en cours, la hausse semble toutefois se stabiliser. ■ *Par A. Corbierre*

Évolution de la demande de logement social



ADIL 49 / Source : CREHA Ouest

Répartition et évolution de la demande locative sociale

Commune	Demande en cours		Demande satisfaite		Tx de satisfaction	
	1er janv 2020	1er janv 2023	En 2019	En 2022	En 2019	En 2022
Beaupréau-en-M.	369	421	126	108	25%	20%
Chemillé-en-Anjou	294	397	160	132	35%	25%
Mauges-sur-Loire	188	231	97	77	34%	25%
Montrevault-sur-È.	107	121	56	47	34%	28%
Orée d'Anjou	157	222	62	61	28%	22%
Sèvremoine	264	365	132	95	33%	21%
Total	**1 379**	**1 757**	**633**	**520**	**31%**	**23%**

Portrait de l'Habitat 2023 de Mauges Communauté, n°2, Septembre 2023, Observatoire intercommunal de l'Habitat et du Foncier

Comité de rédaction : Jack DUPÉ (ADIL), Pierre FOIN (MC), Stéphanie MAUPIN (MC)

Auteurs : Audrey CORBIERRE (ADIL), Zoé LE DÉVÉDEC (ADIL)

Une publication conjointe de l'ADIL 49 et Mauges Communauté

www.maugescommunaute.fr

MAUGES COMMUNAUTE

1 rue Robert Schuman – La Loge – CS 60111
Beaupréau – 49602 Beaupréau-en-Mauges Cedex
02 41 71 77 10 // contact@maugescommunaute.fr