



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE MAUGES COMMUNAUTE



**LA SYNTHÈSE**



**MAUGES  
COMMUNAUTE**

**ASTYM**  
Economie urbaine - Territoires - Villes - Quartiers

## Sommaire

Introduction .....	4
Un premier PLH sur un territoire structuré récemment en agglomération.....	4
Le contexte réglementaire .....	4
Une co-construction .....	5
Première partie : Diagnostic .....	6
1. <b>L'organisation et la démographie du territoire</b> .....	6
1.1 Une approche sectorielle du territoire .....	6
1.2 Un territoire sous influence .....	7
1.3 Un espace naturel à prendre en compte .....	7
1.4 Un territoire accessible mais une connexion vers le Nord Loire à améliorer .....	8
<b>1.5 Une offre d'équipements et d'emplois concentrés dans les centralités</b> .....	9
<b>1.6 Un développement démographique qui s'est accéléré récemment</b> .....	10
2. Les caractéristiques du parc de logements.....	11
2.1 Un parc de logement majoritairement individuel, plutôt récent et de grande taille .....	11
<b>2.2 Un potentiel important de rénovation et d'adaptation des logements</b> .....	12
2.3 Le parc public.....	13
3. Les différentes réponses en logement et en hébergement aux besoins spécifiques .....	15
<b>3.1 Les personnes âgées et/ou en situation d'handicap</b> .....	15
3.2 Les jeunes et les apprentis.....	16
3.3 Les personnes défavorisées .....	16
3.4 Les gens du voyage .....	16
4. <b>Les dynamiques récentes de l'habitat</b> .....	16
4.1 La production de logements neufs .....	16
<b>4.2 L'accession sociale à la propriété</b> .....	17
4.3 Le parc locatif privé.....	18
<b>4.4 Un marché immobilier tourné vers l'ancien</b> .....	18
5. <b>L'urbanisme et les enjeux fonciers</b> .....	18
5.1 Des situations inégales dans la gestion du foncier .....	18
5.2 Le potentiel foncier et en renouvellement urbain.....	19
<b>Les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic</b> .....	20
Deuxième partie : Orientations .....	21
1. Les orientations stratégiques .....	21
2. Les objectifs quantitatifs .....	24
Troisième partie : <b>Programme d'actions</b> .....	25
<b>L'animation</b> .....	26
La revitalisation pour une mixité sociale réussie.....	26
Le parc privé.....	27
Le parc public .....	28
Les publics spécifiques.....	29
La gouvernance .....	30
La synthèse des moyens .....	32



# Introduction

## Un premier PLH sur un territoire structuré récemment en agglomération

Par la délibération du 22 février 2017, Mauges Communauté a engagé la procédure **d'élaboration** de son **premier Programme Local de l'Habitat (PLH)**. Il est élaboré sur la Communauté **d'Agglomération de Mauges Communauté créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016**.

Le PLH **s'applique** sur les six communes membres (Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou, Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre, Orée-d'Anjou et Sèvremoine) issues de la fusion, au 15 décembre 2015, de 64 communes déléguées. Le territoire **s'étend sur 1 315 km<sup>2</sup>** et regroupe 121 088 habitants en 2016.

Le PLH définit, pour les 6 prochaines années **et à l'échelle des six communes membres, une politique de l'habitat tenant compte des enjeux propres du territoire dans le domaine social, urbain, des déplacements, de l'économie, de l'environnement et de l'aménagement du territoire.**

Son contenu **s'inscrit** dans le cadre défini par les articles L302-1 et R302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, permettant de définir, de mettre en oeuvre et d'animer une véritable politique partenariale en lien avec les communes, les services de l'Etat (DDT, ANAH), le Conseil Départemental de Maine-et-Loire, le Conseil Régional du Pays de la Loire, les acteurs du logement, du secteur économique, du social...

*Le territoire de Mauges Communauté*



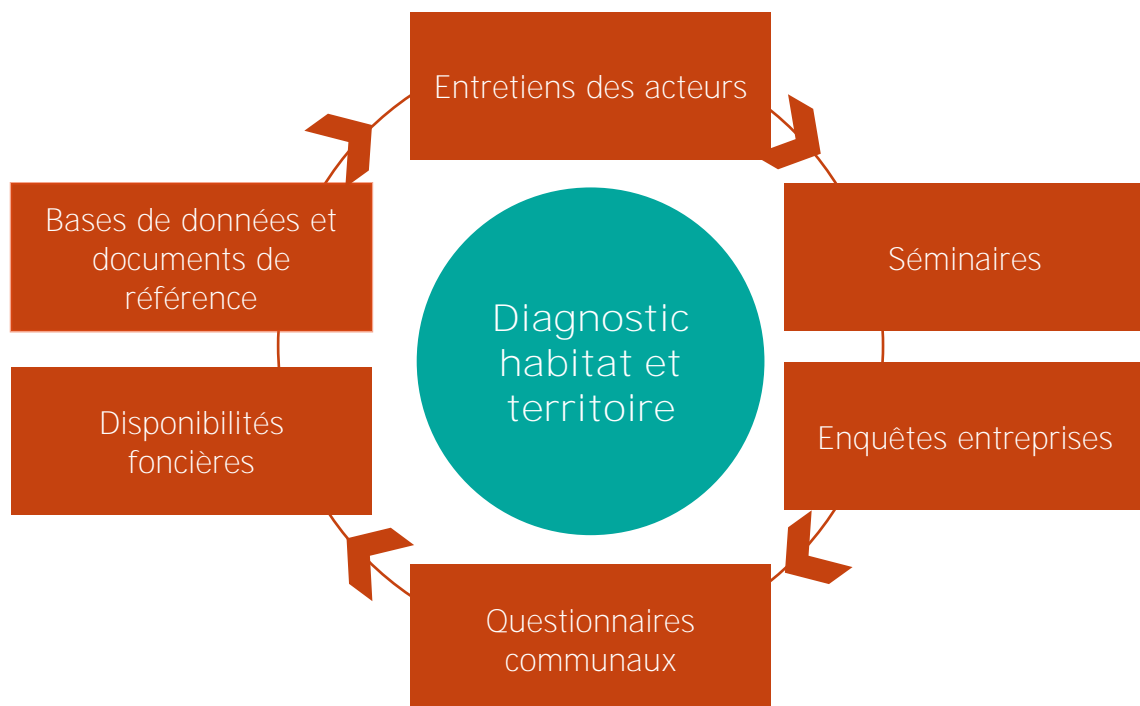
Source : Site internet de Mauges Communauté - 2017

## Le contexte réglementaire

Le Programme Local de l'Habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

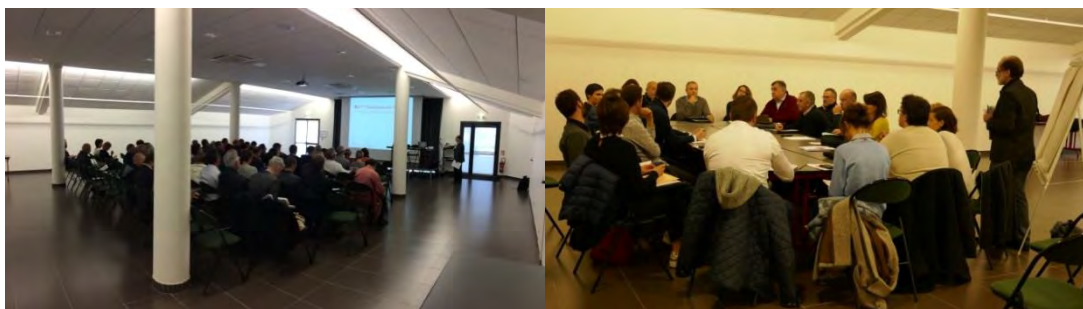
- ❖ un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- ❖ un document d'orientations comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- ❖ un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci ;
- ❖ **un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier.**

## Une co-construction



Ce premier Programme Local de l'Habitat (PLH) a été élaboré et s'est enrichi grâce à l'association d'un panel varié d'acteurs de l'habitat et ce, tout au long de la procédure. Par ailleurs, différentes sources ont pu être traitées. Le PLH s'est alimenté des éléments suivants :

- ❖ Des entretiens auprès des communes et des services de l'EPCI ;
- ❖ Des relevés de terrain ;
- ❖ Des entretiens auprès d'un large panel d'acteurs du monde du logement et de partenaires institutionnels ;
- ❖ L'exploitation de bases de données (DREAL, bailleurs sociaux, INSEE, Perval,...) et études documentaires (bilans des actions antérieures de Mauges Communauté, schémas départementaux, documents cadres de l'Etat, Porter à Connaissance de l'Etat,...) ;
- ❖ Des séminaires organisés avec les élus et les partenaires à chaque phase du projet ;
- ❖ Un échange permanent avec les communes dans le cadre de l'identification des disponibilités foncières ;
- ❖ Des enquêtes écrites auprès des principaux employeurs du territoire.





## 1. L'organisation et la démographie du territoire

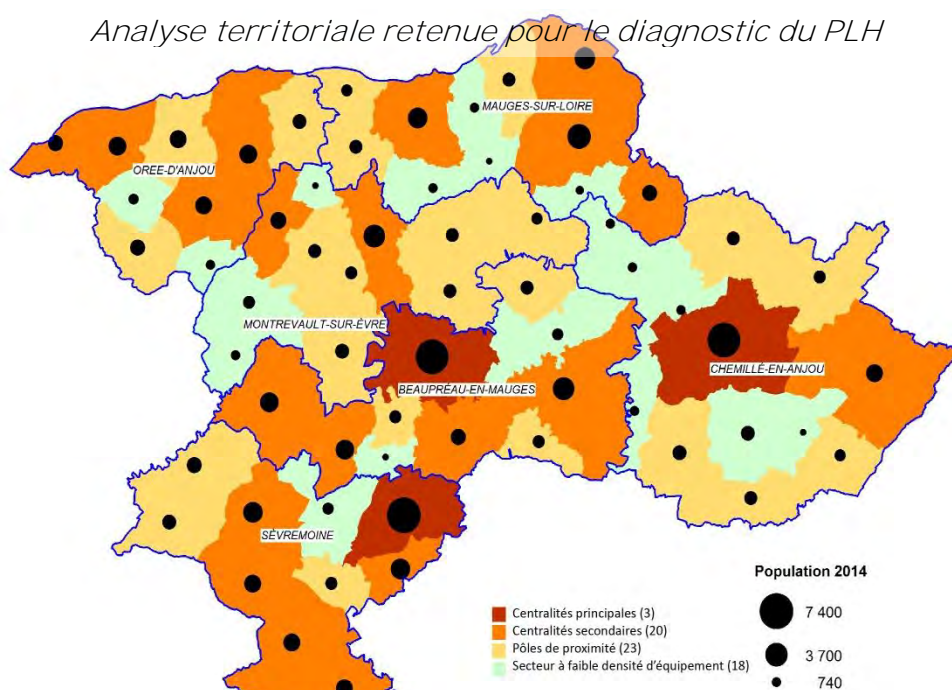
### 1.1 Une approche sectorielle du territoire

La fusion récente des 64 communes déléguées en six communes a créé une uniformisation des données à l'échelle de la commune nouvelle notamment pour l'INSEE<sup>1</sup>. Ainsi, les « dynamiques rurales » que l'on pourrait observer à l'échelle des communes déléguées peuvent être masquées par les « dynamiques plus urbaines ».

Afin de conserver une approche fine du territoire, une sectorisation a été élaborée au regard du nombre **d'habitants et du niveau d'équipements** (selon les derniers recensements disponibles) dans le but de pouvoir identifier, caractériser et différencier les dynamiques rurales et celles liées aux centralités.

Pour Mauges Communauté, quatre secteurs ont donc été identifiés :

*Analyse territoriale retenue pour le diagnostic du PLH*



Source : INSEE 207 RGP 2014 – BPE 2015

- 1) **Les centralités principales** qui regroupent plus de 7 000 habitants et plus de 150 équipements ; on y retrouve 3 communes déléguées Beaupréau, Saint-Macaire-en-Mauges et Chemillé ;
- 2) **Les centralités secondaires** regroupent entre 1 700 et 4 050 habitants et plus de 50 équipements. Cette catégorie regroupe 20 communes déléguées ;
- 3) **Les pôles de proximité** ont une population comprise entre 1 000 et 1 700 habitants et regroupant 25 à 50 équipements. Les pôles de proximité concernent 23 communes déléguées de l'intercommunalité ;
- 4) **Le secteur à faible densité d'équipement** concerne les communes déléguées regroupant moins de 1 000 habitants et/ou disposant de moins de 25 équipements. Cette catégorie rassemble près de 18 communes déléguées.

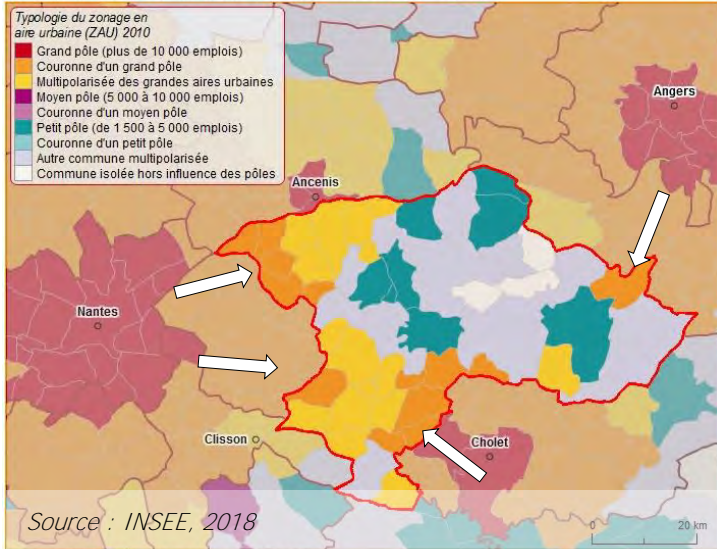
Cette analyse territoriale constitue un état des lieux et sera utilisée uniquement dans la phase diagnostic du PLH en donnant lieu à des regroupements statistiques. **Le PLH n'utilisera pas cette armature** pour donner des objectifs et des orientations à cette échelle.

<sup>1</sup> Pour les données INSEE : les dernières données disponibles à l'échelle des communes déléguées datent de 2013 et ont été repris dans les analyses par secteur.

## 1.2 Un territoire sous influence

### Zonage en Aires Urbaines en 2010

Typologie du zonage en aire urbaine (ZAU) 2010 - source : CGET-Insee, 2010



prendre en compte

Le territoire se caractérise par trois unités paysagères distinctes :



Source : Atlas des Paysages des Pays de la Loire – DREAL 2017

Mauges Communauté est un territoire sous influence de plusieurs grands pôles au 1<sup>er</sup> rang desquels figure l'agglomération nantaise pour la partie ouest et sud du territoire, ainsi qu'Angers sur la frange est, Cholet au sud et dans une moindre mesure Ancenis au nord.

En interne au territoire, l'INSEE identifie les pôles suivants :

- ❖ Montjean-sur-Loire-La Pommeraye
- ❖ Chemillé-Melay
- ❖ Beaupréau-Montrevault-Saint-Pierre-Montlimart et Saint-Rémy-en-Mauges
- ❖ Saint-Florent-le-Vieil-Varades (hors Mauges Communauté).

## 1. 3 Un espace naturel à

Le bocage vendéen et maugeois : zone la plus étendue ; **se compose d'un paysage** secteur de vallées et de zones ouvertes.

La Loire et ses promontoires :

Véritable axe historique et commercial, la Loire structure le paysage par des effets de belvédère possédant un fort attrait patrimonial.

Le plateau viticole de la Sèvre et Maine :

Offrant un paysage ouvert composé de vignes et de boisements. **A l'horizon la** silhouette de l'agglomération nantaise se dessine.

Le  
territoire

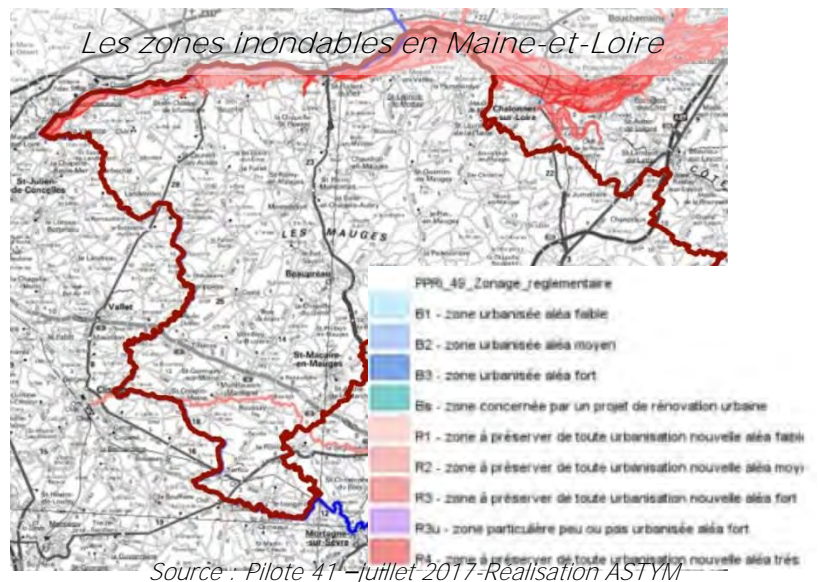
se compose d'espace naturel à prendre en compte :

- ❖ ZNIEFF de type 1 et 2 ;
- ❖ Natura 2000 directive « Oiseau » le long du val de Loire ;
- ❖ 5 sites classés : grand paysage à La Chapelle-Saint-Florent, à Saint-Pierre-Montlimart et les châteaux de Beaupréau-en-Mauges, Botz-en-Mauges, la Chapelle-Saint-Florent et Neuvy-en-Mauges.



Le territoire de Mauges se caractérise également par des risques naturels et industriels non négligeables :

- ❖ Risque **d'inondation** : il représente le risque le plus important : 3 Plans de Prévention des Risques ont été approuvés pour la Loire et ses affluents (notamment sur l'ensemble de la commune Mauges-sur-Loire et certains secteurs d'Orée-d'Anjou) ainsi que la rivière de la Moine plus au sud du territoire (sur certains secteurs de la commune de Sèvremoine).
- ❖ Risque de mouvements de terrain : **concerne l'ensemble des communes** mais est localisé sur certaines communes déléguées.
- ❖ Risques mineurs : risque sismique, feu de forêt, radon.
- ❖ Risque industriel : un établissement classé SEVESO à Saint-Crespin-sur-Moine.



#### 1. 4 Un territoire accessible mais une connexion vers le Nord Loire à améliorer

Le territoire est maillé par des **voies structurantes d'envergure** : A87 (reliant Cholet à Angers) avec une entrée et une sortie et la RN249 (reliant Nantes à Cholet) ainsi que des départementales RD160, RD752 et RD763.

Ces infrastructures assurent une bonne accessibilité externe au territoire mais l'accessibilité interne est nettement moins qualitative ; aussi la poursuite du passage en 2\*2 voies de l'axe Sud-Nord Cholet-Ancenis via Beaupréau permettrait de **désenclaver le cœur des Mauges** en le connectant avec le Nord Loire.



Depuis 2018, Mauges Communauté, **en tant qu'Autorité Organisatrice des Mobilités (AOM)** assure la gestion des lignes internes sur son ressort territorial notamment des lignes régulières, du transport scolaire et du Transport à la Demande mais aussi Mooj ! Solidaire : un service qui permet **de favoriser l'insertion professionnelle, la formation et la recherche d'emploi avec l'appui du transport solidaire.**

Mauges Communauté **bénéficie d'une desserte ferroviaire par la ligne n°20 Angers-Cholet** avec un arrêt en gare de Chemillé-en-Anjou et la ligne n°6 reliant Nantes à Cholet avec la gare de Torfou. **Cette dernière ligne vient de faire l'objet d'investissements importants dans le cadre du contrat de plan Etat-Région pour rénover la voie et ainsi garantir sa pérennité et l'accroissement de l'offre de service (10 allers-retours par jours à horizon 2020).**

Même si la ligne ferroviaire Nantes-Angers ne traverse pas le territoire, il n'en demeure pas moins que la proximité de cette ligne amène les usagers à se rendre dans ces gares intermédiaires.

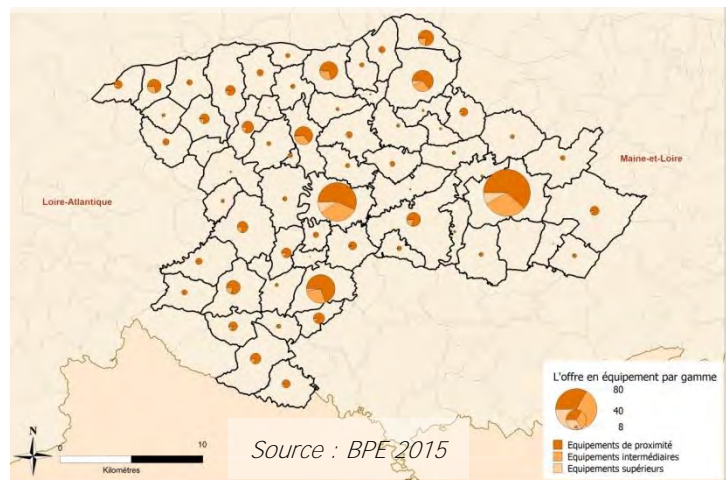


## 1.5 Une offre d'équipements et d'emplois concentrés dans les centralités

En 2015, Mauges Communauté compte plus de 3 200 équipements dont une majorité concentrée dans sur les pôles de Beaupréau, Chemillé et Saint-Macaire-en-Mauges. Près de la moitié de ces équipements appartient à la sphère du service au particulier. Viennent ensuite la santé, le sport/loisirs/culture/tourisme et le commerce.

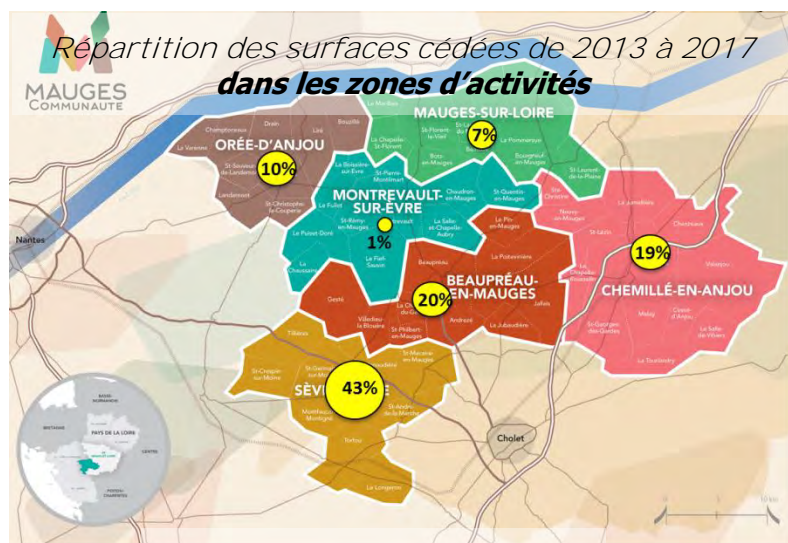
L'analyse croisée entre le taux d'équipement<sup>2</sup> et le taux de construction<sup>3</sup> montre que globalement ce sont dans les secteurs les plus équipés où les constructions sont les plus nombreuses.

### L'offre en équipement par gamme



En décembre 2015, Mauges Communauté compte 19 355 postes<sup>4</sup> dans les établissements<sup>5</sup>. Les centralités principales regroupent près de 61 % des emplois de l'intercommunalité contre 25 % pour les centralités secondaires et 15 % pour les pôles de proximité.

Les emplois les plus représentés correspondent à l'industrie, au commerce/transport /services et à l'administration/ enseignement /santé/ action sociale.



La dynamique économique est relativement importante, avec un développement significatif d'entreprises locales : plus de 9 000 entreprises majoritairement de type PME et PMI basées notamment sur les 70 zones d'activités du territoire. En 2017, Mauges Communauté compte 86 établissements et plus de 50 salariés. Seul Lacroix Electronics (Montrevault-sur-Evre) compte plus de 400 salariés. Les entreprises exogènes, peu nombreuses, se sont implantées à proximité des voies de circulation structurantes (A87 pour Chemillé-en-Anjou et la RN249 pour Sèvremoine). En 2014, le taux de chômage est de 8,31%, plus faible qu'au niveau départemental.

En 2014, Mauges Communauté compte un peu plus de 40 000 emplois avec un indicateur de concentration<sup>6</sup> de l'emploi qui reste plus faible qu'au niveau départemental (68,6 contre 86).

Les actifs du territoire sont particulièrement mobiles, avec 60% des actifs travaillant en dehors de leur commune de résidence et notamment vers les secteurs de centralités du territoire mais

<sup>2</sup> Taux d'équipement : Le nombre d'équipements pour 1 000 habitants.

<sup>3</sup> Taux de construction : Le nombre de constructions pour 1 000 habitants.

<sup>4</sup> Un poste correspond à un salarié dans un établissement.

<sup>5</sup> L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

<sup>6</sup> L'indicateur de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

également vers les grands bassins d'emplois extérieurs (Nantes, Cholet, Angers et dans une moindre mesure Ancenis) et en grande majorité en voiture individuelle. 72% de la population a au moins deux voitures.

Les salariés sous contrat de courte durée représentent 14% des salariés, contre 17% pour le Maine et Loire. Même si la part de ces salariés est plus faible que celle observée sur les territoires de comparaison, il n'en reste pas moins qu'elle est à prendre compte et engendre des besoins particuliers en termes d'accueil de personnes (ou de ménages) qui résident de façon temporaire sur l'intercommunalité.

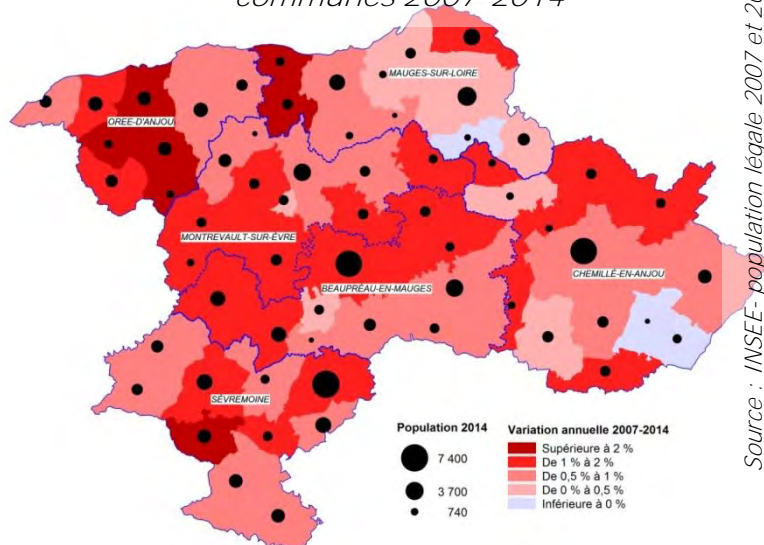
Dans le cadre de l'élaboration du présent PLH, Mauges Communauté a interrogé certaines entreprises (celles qui concentrent de nombreux salariés et celles avec des problématiques d'insertion sociale). 8 entreprises totalisant 856 salariés ont répondu (soit 2% des emplois du territoire). Cette enquête avait pour but d'identifier les éventuelles difficultés en matière d'habitat que les salariés de ces entreprises peuvent rencontrer. Il ressort de cette enquête que certains salariés ont du mal à se loger notamment ceux à faibles revenus, ou en mobilité professionnelle. Il a été souligné la difficulté à trouver rapidement un logement dans le parc privé en bon état et à prix abordable. Il a été mentionné aussi que le délai d'attente pour l'obtention d'un logement social est trop long. Au moment de la rédaction du diagnostic, cette thématique n'est pas apparue comme préoccupante au regard du faible nombre de sollicitation des entreprises mais, depuis peu, cet élément est réapparu au premier plan avec des entreprises confrontées aux problématiques de logement de leurs salariés. Mauges Communauté a pu les sensibiliser notamment aux palettes d'intervention d'Action Logement et solliciter les bailleurs sociaux.

## 1.6 Un développement démographique qui s'est accéléré récemment

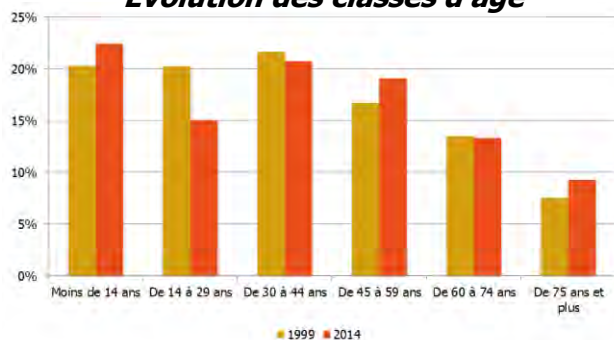
En 2014, Mauges Communauté compte 119 900 habitants avec un taux de variation annuelle qui a atteint son pic sur la période 1999-2009 (+1,2%/an) et qui tend à se réguler à +0,9% entre 2009 et 2014.

Cet essor démographique repose à la fois sur des soldes naturels et migratoires positifs.

Taux de croissance démographique des communes 2007-2014



Evolution des classes d'âge



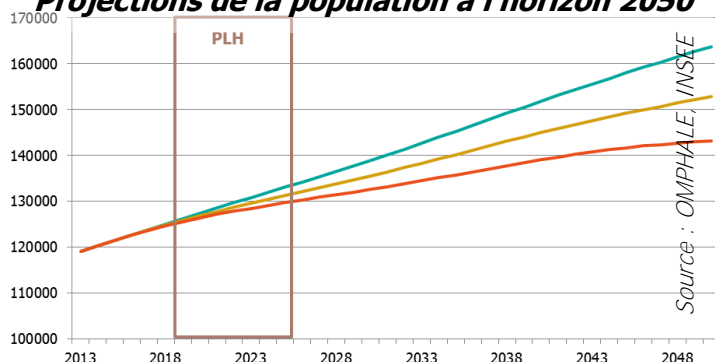
Source : INSEE- RGP 1999 - 2014

En 2014, la population est majoritairement jeune, les habitants de moins de 45 ans représentent 58 % de la population, une part légèrement plus importante qu'à l'échelle départementale (57 %). L'évolution des classes d'âge montre un vieillissement démographique avec une proportion plus importante de 75 ans et plus mais également une hausse des jeunes enfants (moins de 14 ans).

En 2014, Mauges Communauté compte 46 994 ménages. Les évolutions démographiques témoignent d'une baisse de la taille des ménages. Entre 2007 et 2014, ce sont les familles monoparentales et les personnes âgées de 80 ans ou plus vivant seules qui ont le plus progressé.

Les projections de l'INSEE prévoient une augmentation démographique entre 10 000 et 13 000 habitants d'ici 2024 avec un vieillissement de la population et une baisse de la taille des ménages.

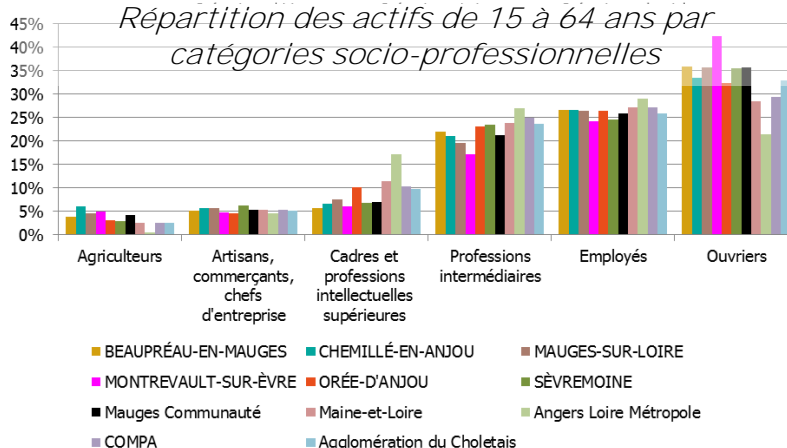
**Projections de la population à l'horizon 2050**



Source : OMPHALE

En 2014, Mauges Communauté enregistre 57 743 actifs dont 36% d'ouvriers, 26 % d'employés et à peine 7% de cadres et professions intellectuelles supérieures

**Répartition des actifs de 15 à 64 ans par catégories socio-professionnelles**



Source : INSEE-RGP 2014

En 2016, le revenu fiscal de référence s'élève à 23 325€ (contre 24 586 € pour le département) avec un taux de foyers non imposables de 66 %.

Les pensions de retraites sont également plus modestes qu'au niveau départemental. A noter que 63% des ménages sont éligibles au logement social.

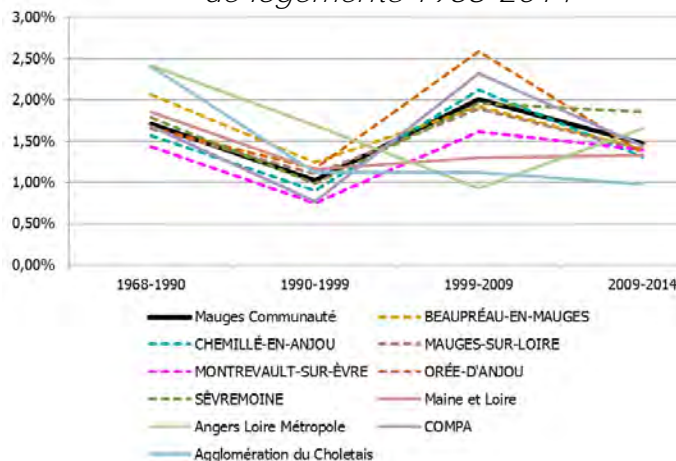
## 2. Les caractéristiques du parc de logements

### 2. 1 Un parc de logement majoritairement individuel, plutôt récent et de grande taille

En 2014, le parc de logements de Mauges Communauté compte 51 569 logements. Depuis 2014, les chiffres transmis par la base de données nationale « Sitadel » font état de 482 logements commencés jusqu'en fin 2016. On évalue le nombre de logements de Mauges Communauté à environ 52 051 logements en octobre 2017.

Le graphique ci-contre montre une croissance très forte des logements sur la période 1999-2009 (1,9%), nettement supérieure à celle du département (1,3%).

**Evolution des taux de croissance annuels du parc de logements 1968-2014**



Source : INSEE 2017- RGP 1968-1990-1999-2007-2014



En 2014, 93% des logements sont des maisons contre 71% dans le Maine-et-Loire.

Les résidences secondaires sont très peu représentées, seulement 1,9% du parc de logements (983) contre 91% de résidences principales (47 024).

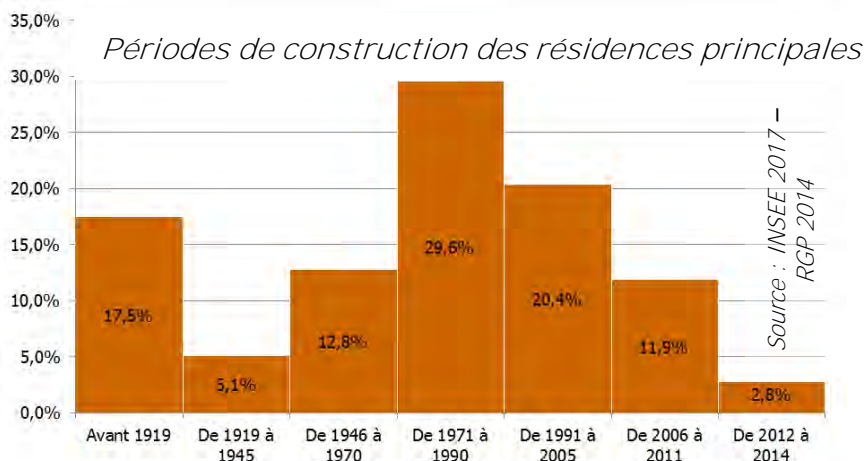


Source : ASTYM

Les résidences principales sont plutôt récentes avec 65% construites après 1970. A noter une part non négligeable de résidences principales **datant d'avant 1919** (18%).

D'autre part, les résidences principales sont de grande taille : 56% sont **composées d'au moins 5 pièces** contre 45% à l'échelle du département.

Cette taille des logements est en décalage avec la taille **des ménages majoritairement composée d'une ou deux personnes.**



#### Comparaison entre la taille des ménages et celle des logements

	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
	1 à 2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +
Ménages	61%	14%	16%	9%
Résidences principales	6%	13%	25%	56%

Source : INSEE 2017 – RGP 2014

Près de 70% des résidences principales sont occupées par des propriétaires contre 22% par des locataires du parc privé et 8% des locataires du parc social.

## 2.2 Un potentiel important de rénovation **et d'adaptation des logements**

En 2014, le parc de logements vacants représente 3 561 logements soit 7% du parc. Les dynamiques récentes témoignent **d'un doublement de la vacance** entre 2007 et 2013.

Les élus ont pu examiner et vérifier les logements vacants depuis plus de deux ans. Ainsi, sur les 1 806 logements, seulement 936 le sont encore. 27 % sont en mauvais état.

Toutes les communes ont institué la **Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants**.



Source : ASTYM

En 2013, on recense près de 1 042 logements privés potentiellement indignes (PPPI) soit 1,3% du parc contre 2,3% pour le département.

Parmi, les copropriétés seulement 10 sont identifiés en potentiellement dégradées.

**Les données Filocom 2013 montrent qu'entre 40 et 48% des ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH, une proportion plus forte qu'au niveau départemental (37%).**

Des besoins en rénovation de façade ont également été identifiés lors du travail de terrain. A noter que **trois communes déléguées disposent d'une AVAP sur leur centre ancien** : Beaupréau, Montfaucon-Montigné/Saint-Germain-sur-Moine, ainsi que Saint-Florent-le-Vieil.



Des actions de rénovation du parc de logements **sont à l'œuvre notamment à travers** :

- ❖ Les aides de l'ANAH qui, entre 2006 et 2016, ont permis de financer 2 793 logements pour 35 300 000€ de travaux. 47% correspondent à des travaux d'amélioration thermique et 44% à des travaux d'adaptation des logements.

- ❖ Des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en cours ou récemment

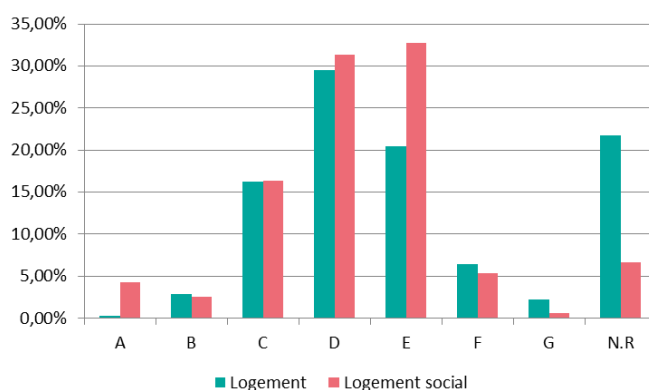
achevées notamment sur Beaupréau-en-Mauges, Mauges-sur-Loire et Orée-d'Anjou, qui ont permis de rénover plus de 600 logements.

- ❖ Le Programme d'Intérêt Général de Résorption de l'Habitat Dégradé et Insalubre (PIG RHDI) du Maine-et-Loire qui vise à l'identification puis à la résorption des logements insalubres et/ou dégradés.

Les communes de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou se sont également lancées récemment dans l'étude d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de type Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**.

Le parc privé et le parc social sont énergivores : plus de 59% des logements classés de D à G pour les logements selon les transactions réalisées entre novembre 2016 et octobre 2017 et 70% classés entre D et G pour le parc social.

Comparaison du classement énergétique



Source : ADEME, ADIL 49, RPLS 2016

Entre 2010 et 2016, 1 489 bénéficiaires du **Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)** l'ont été pour le poste énergétique.

## 2.3 Le parc public

Mauges Communauté compte 4 607 logements sociaux (RPLS 2016 ; Maine-et-Loire Habitat 2017), ce qui représente 9,5% des résidences principales.

Cinq bailleurs sociaux sont présents sur le territoire de Mauges Communauté. Maine-et-Loire Habitat et Immobilière Podeliha sont les deux principaux bailleurs, représentant à eux-seuls 67 % du parc locatif social.

La production de logements locatifs sociaux sur le territoire s'élève à 508 au cours de la période 2010-2015. Sur la période 2013-2017, le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) est le mode de financement le plus utilisé sur le territoire avec 42,5% de la production de logements locatifs sociaux neufs (343 logements) puis vient le Prêt Locatif Social (PLS) qui représente 36,7% de la production (296 logements). Les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) représentent 20,8%.

Entre 2010 et 2016, 138 logements sociaux ont été améliorés thermiquement grâce à une subvention ou un prêt bonifié. Des projets de rénovation du parc sont également menés sur les fonds propres des bailleurs sociaux.

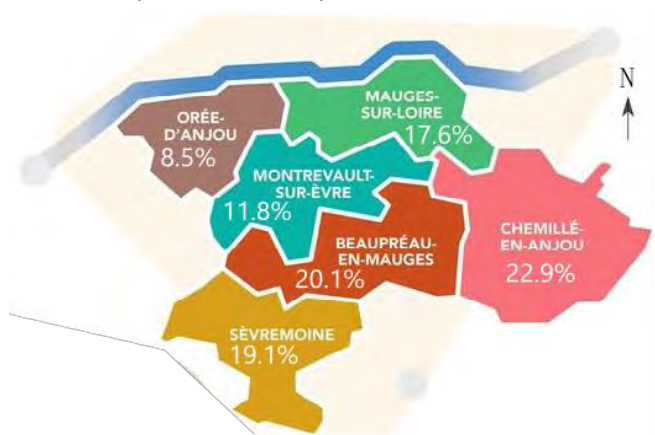
St-Florent-le-Vieil  
(Mauges-sur-Loire)



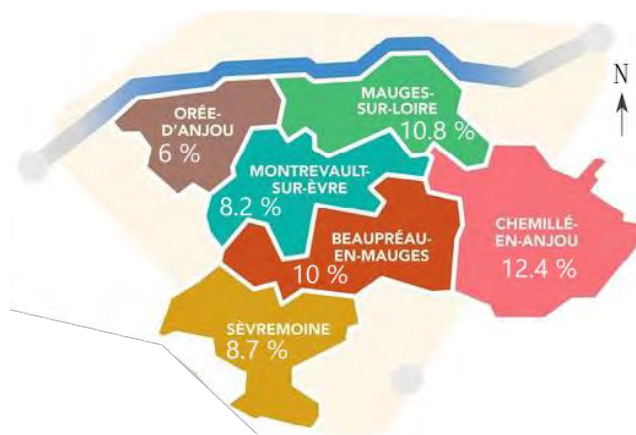
Concernant les ventes, 37 logements ont été cédés en 2015, soit à peine 1% du parc social. Ce **faible volume de vente s'explique par le moratoire sur les ventes des logements sociaux qui a été mis en place avant l'obtention de l'exemption de l'article 55 de la SRU.**

Les modifications législatives récentes risquent d'engendrer une vente massive des logements sociaux.

*Répartition du parc locatif social*



*Taux de logements sociaux*



Source : RPLS 2016- Bailleurs sociaux- réalisation : ASTUS

**L'étude du RPLS et des données transmises par les bailleurs sociaux montrent :**

- ❖ Une majorité de logements sociaux sous forme de maisons individuelles (78%) ;
- ❖ Des logements sociaux orientés vers des T3-T4 (70%), avec une faible représentation de petits logements sociaux (T1-T2) ainsi que de grands logements ;
- ❖ De nombreux logements sociaux construits entre 1975 et 1989 (35% environ) ;
- ❖ Une vacance faible (5,9%) mais qui est supérieure au taux départemental (4,2%). A noter que la vacance a temporairement diminué en raison de l'implantation d'un CAO (Centre d'Accueil et d'Orientation) à Saint-Pierre-Montlimart avec l'accueil de 40 migrants.

**L'enquête réalisée auprès des bailleurs sociaux** du territoire, notamment de Sèvre Loire Habitat et Maine et Loire Habitat, permet de dresser le profil des locataires du parc social :

- ❖ 31% des locataires ont entre 40-59 ans, viennent ensuite les locataires âgés de 75 ans et plus. Les locataires âgés de moins de 25 ans ne représentent que 3% des locataires ;
- ❖ La majorité des locataires sont en activité ou retraités ;
- ❖ Dans le parc de Sèvre Loire Habitat, une majorité des occupants vit seul alors que dans le parc de Maine et Loire Habitat la répartition est plus variée.



Au 1<sup>er</sup> janvier 2016 1 074 demandes de logements sociaux ont été recensées. Elles se caractérisent par les éléments suivants :

- ❖ Des demandes orientées vers les T3,
- ❖ **Un décalage entre la demande et l'offre en T2**, insuffisante ;
- ❖ Des demandeurs majoritairement âgés entre 30 et 59 ans ;
- ❖ Les premiers motifs de demande de logement social correspondant au divorce séparation (14 %), logement trop petit (12 %), logement trop cher (12 %).



Au regard des dispositions législatives, Mauges Communauté est concernée par **l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** qui impose **d'atteindre un seuil minimal de 20% de logements sociaux** dans le parc de résidences principales. Une demande d'exemption pour chacune des 6 communes a été faite, vu le contexte rural et la forte tradition d'accession à la propriété du territoire. Le taux de pression de la demande locative sociale étant faible (1,66), Mauges Communauté peut bénéficier de cette **exemption pendant deux ans, sur 2018 et 2019. A l'issue de cette période, si le taux de pression est toujours inférieur à un montant fixé par décret, la demande d'exemption devra être renouvelée.**



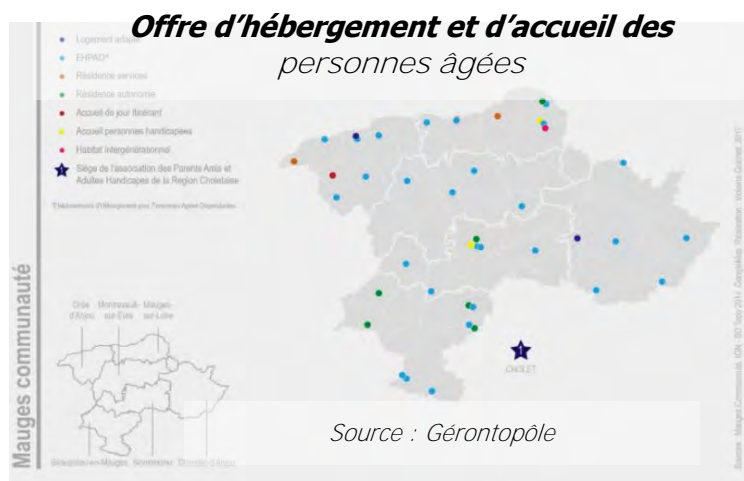
Sur Mauges Communauté sont recensés 141 logements communaux dont 27 sont conventionnés. Même si la plupart des communes souhaitent vendre une partie de leur parc de logement ou confier la gestion à une agence, certains logements qui ne peuvent pas être vendus nécessitent des travaux lourds de rénovation.

### 3. Les différentes réponses en logement et en hébergement aux besoins spécifiques

#### 3.1 Les personnes âgées et/ou en situation d'handicap

Le vieillissement démographique représente un élément important à anticiper comme le montre une note de la région Pays de la Loire et les **scénarios de l'INSEE, qui prévoient** que la population âgée de plus de 65 ans représentera 25% de la population d'ici 2040 contre 17,1% actuellement.

Avec 31 EHPAD, 7 résidences autonomie, 3 résidences services et 4 logements adaptés groupés, le **taux d'équipement en hébergement est important** sur le territoire. **2 foyers pour personnes en situation d'handicap ont été également recensés.**



Le maintien à domicile constitue un enjeu important sur le territoire à la fois pour les personnes **âgées mais également pour les personnes en situation d'handicap**. 45% des aides de l'ANAH entre 2007-2016 **ont concerné des travaux d'adaptation**, 2<sup>ème</sup> poste après l'amélioration thermique (47%).

Conscient de ces enjeux, Mauges Communauté a organisé un séminaire, en novembre 2018, qui a rassemblé les particuliers, les acteurs institutionnels, **les professionnels de l'habitat** ainsi que les associations.

**De nombreux projets d'habitats** intermédiaires et/ou innovants pour personnes âgées et/ou en situation d'handicap se développent sur Mauges Communauté (Bouzellé avec l'opération menée par Hamosphère, démarche participative avec l'association Habit'âge). Les bailleurs sociaux développent également des labels, notamment le Label Habitat Senior Services HSS+ **mis en œuvre** par Podeliha.

Enfin, les accueillants familiaux sont au nombre de 12 (dont 2 pour des personnes en situation d'handicap) pour 20 places sur le territoire.

### 3.2 Les jeunes et les apprentis

Le territoire possède deux résidences pour les jeunes à Beaupréau et Chemillé. Ouvertes seulement il y a quelques années, ces deux structures sont victimes de **leur succès avec un fort taux d'occupation et une demande non pourvue**. L'enjeu de répondre aux besoins des jeunes est important sur le territoire tant **en hébergement qu'en logement**.



### 3.3 Les personnes défavorisées

**24 logements d'urgence ont été recensés lors des entretiens.** Entre 2014 et 2017, sur le secteur de Mauges Communauté, 15 requérants dont 9 reconnus prioritaires et devant être relogés/hébergés en urgence ont été recensés.

En 2016, à l'échelle de Mauges Communauté, le SIAO compte :

- ❖ 12 places en hébergement d'urgence ;
- ❖ 1 place en hébergement d'insertion ;
- ❖ 11 logements adaptés.

Il y a eu 52 demandes émanant de ménages du territoire de Mauges Communauté en 2016.

### 3.4 Les gens du voyage

Trois aires **d'accueil existent sur le territoire** à Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou et Sèvremoine. Elles sont peu fréquentées : de 3% à Beaupréau à 8 % à Sèvremoine en 2016.

**Une aire permettant d'accueillir une résidence mobile a été recensée à Montrevault-sur-Evre.** Une dizaine de cas de stationnements illicites ont été rapportés sur le territoire. Il y aurait une dizaine de familles sédentarisées sur le territoire.

Le Schéma Départemental **d'Accueil et d'Habitat** des Gens du Voyage 2018-2023, approuvé en janvier 2019, préconise :

- ❖ **L'amélioration de la gestion et du fonctionnement des aires d'accueil existantes ;**
- ❖ **L'identification des besoins de création d'une nouvelle aire d'accueil sur le secteur ligérien du territoire ;**
- ❖ **L'animation et le suivi du projet social local ;**
- ❖ Le renforcement de la sécurité juridique des occupants des terrains familiaux existants et le développement, si besoin, de **production d'habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage.**

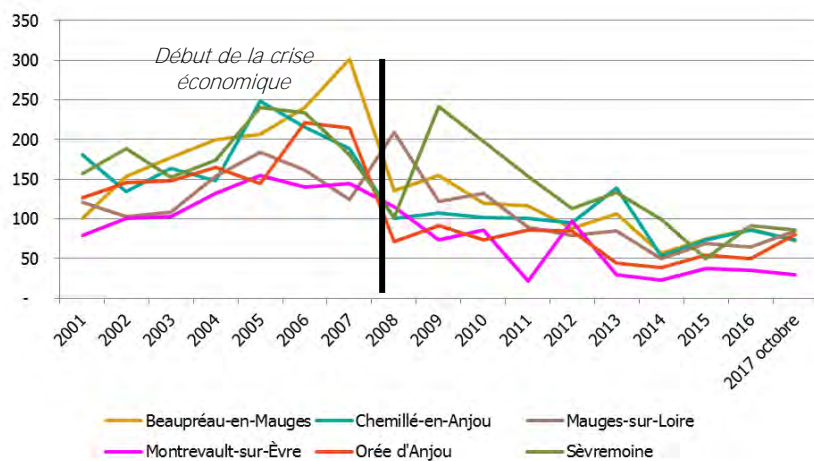
Il pointe également la mauvaise localisation de l'aire d'accueil de Chemillé et interroge son devenir.

## 4. Les dynamiques récentes de l'habitat

### 4.1 La production de logements neufs

La tendance montre une baisse du rythme de construction neuve depuis 2008. Le rythme de construction est passé de 1 147 logements/an entre 2006-2007 à 565 logements neufs/an pour la période 2008-2015.

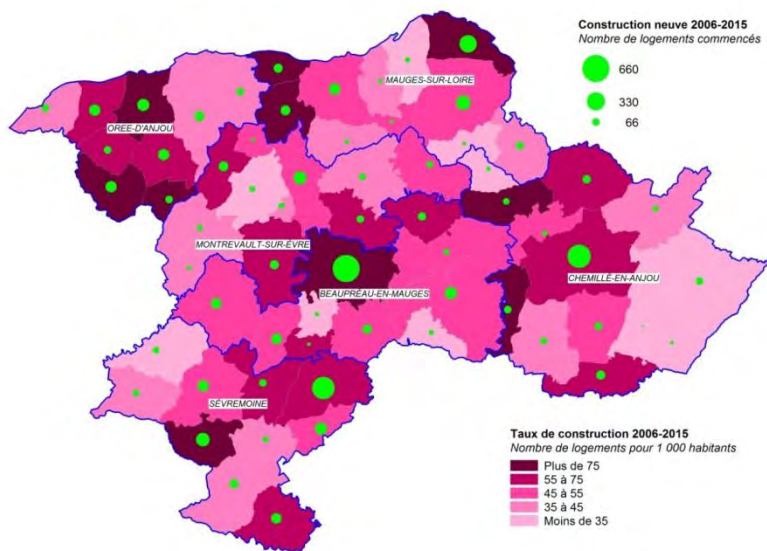
## Evolution du rythme de la construction neuve depuis 2001



Source: DREAL Centre Val de Loire et Sitadel 2017– Logements commencés entre 2001 et 2015 en date réelle et en date de prise en compte pour 2016-2017 (seules données disponibles pour cette large période).

Le taux de construction, pour la période 2006-2015, s'élève à 57 logements/1 000 habitants contre 49 logements/1 000 habitants pour le Maine et Loire. Ce taux plus élevé cache des disparités territoriales avec des centralités qui ont des taux de construction plus importants et une attractivité sur le secteur ligérien du territoire (communes d'Orée-d'Anjou et de Mauges-sur-Loire).

Nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants entre 2006 et 2015 (base population 2007)



Source : SITADEL 2017 – Logements commencés 2006-2015 en date réel - INSEE RP 2007

L'analyse de la période 2006-2015 de la construction neuve révèle les éléments suivants :

- ❖ Une construction essentiellement sous la forme individuelle (78%) ;
- ❖ Une majorité de propriétaires occupants (44%) ;
- ❖ Une prémisses de construction en renouvellement urbain (13%).

### 4.2 L'accès social à la propriété

L'accès social à la propriété a été analysé via deux dispositifs : le Prêt à Taux Zéro (PTZ) et le Prêt Social Location-Accession (PSLA).

Le PTZ joue un rôle structurant pour accompagner les ménages notamment ceux aux revenus modestes. Entre 1997 et 2016, 11 480 ménages ont pu bénéficier du PTZ pour 64% dans le neuf et 36% dans l'ancien. Depuis 2004, les PTZ dans l'ancien ont fortement progressé. La note de l'ADIL, de février 2019, témoigne de l'importance du PTZ : les communes de Mauges Communauté possèdent des taux de pénétration de primo-accédants importants notamment sur Mauges-sur-Loire et Orée-d'Anjou. A noter que la loi de finances du 30 décembre 2017 pour 2018, avec l'article 83, prévoit une réforme du dispositif des PTZ :



- ❖ Un recentrage du PTZ dans le neuf sur des zones dites tendues (zone A, Abis, et B1) jusqu'au 31 décembre 2021. Mauges Communauté, située en zone C, ne sera donc plus éligible. Elle bénéficiera cependant d'un taux réduit de 20 %, de janvier 2018 à janvier 2020 contre 40 % actuellement ;
- ❖ Un PTZ dans l'ancien maintenu en zone C, sur Mauges Communauté.

Le PSLA permet l'acquisition d'un bien après avoir été locataire. Entre 2013 et novembre 2017, 47 opérations PSLA ont été effectuées sur Mauges Communauté dont la moitié à Chemillé. Il est également prévu en 2018, 5 programmes de PSLA à Saint-Rémy-en-Mauges (Montrevault-sur-Evre) et 17 à Beaupréau (Beaupréau-en-Mauges).

#### 4.3 Le parc locatif privé

En 2014, le parc locatif privé représente 15 % des ménages, une part inférieure à celle du département (22 %). Il est concentré dans les centralités.

Les biens mis en location sont majoritairement des maisons (79%) de type T3-T4. Il y a une certaine tension sur les logements de type studio-T2 qui sont peu développés alors que la demande est bien présente. Par ailleurs, les logements du parc privé apparaissent parfois vétustes avec près de la moitié des logements qui datent d'avant 1949.

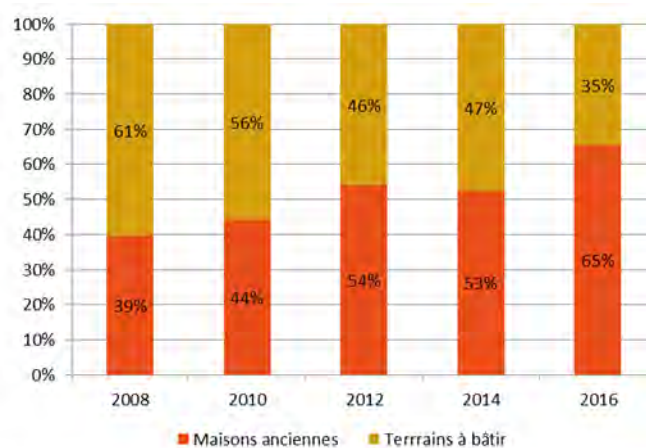
Les loyers appliqués varient entre 6,5 et 6,9€/m<sup>2</sup> et sont relativement proches des loyers du parc public (entre 5,2 et 5,9€/m<sup>2</sup>). Cette situation crée une concurrence entre ces deux parcs : les ménages privilégient souvent les logements les plus récents que sont les logements sociaux.

#### 4.4 Un marché immobilier tourné vers l'ancien

Sur la période 2008-2016, l'analyse des transactions immobilières et foncières de la base des données des notaires montre :

- ❖ Une baisse des transactions passant de 600 en 2008 à 391 en 2016 ;
- ❖ Une inversion du marché avec en 2008 des transactions majoritairement tournées vers les terrains à bâtir et en 2016 des transactions où les maisons anciennes sont prédominantes ;
- ❖ Une baisse des prix des transactions à la fois des maisons anciennes passant de plus de 130 000€ à un peu moins de 120 000€ soit (-11%) mais aussi pour les terrains à bâtir passant de 45 000€ à un peu plus de 32 000 € environ (soit -28%) ;
- ❖ Des acquéreurs majoritairement issus du territoire.

Répartition des transactions



Source : Données des notaires (Perval)

## 5. L'urbanisme et les enjeux fonciers

#### 5.1 Des situations inégales dans la gestion du foncier

L'ensemble des communes de Mauges Communauté s'est engagé dans une démarche d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Actuellement, 1 PLU a été approuvé (Montrevault-sur-Evre) et les cinq autres sont en phase d'arrêt.

Les communes s'impliquent dans la production de logements neufs via des outils d'acquisition foncière (Droit de Préemption Urbain), les outils d'aménagement (lotissements communaux, Zone d'Aménagement Concertée) et s'impliquent pour favoriser la construction de logements sociaux (mise à disposition du foncier, médiation privés/bailleurs...).

Depuis 1999, la surface consommée pour l'habitat ne cesse de diminuer. La baisse s'est accentuée depuis 2006 : la surface consommée était de 104 ha alors qu'en 2012, elle n'est plus que de 48 ha. Ce phénomène est à corréliser avec la diminution de la taille des parcelles dédiées à l'habitat Mauges Communauté | Programme Local de l'Habitat | Synthèse

passant en moyenne de 1 181 m<sup>2</sup> en 1999 à 899 m<sup>2</sup> en 2012. Les densités de construction de logements ont progressé passant de 7,6 logements/ha en moyenne en 1990 à 10,7 logements/ha en 2016.

## 5.2 Le potentiel foncier et en renouvellement urbain

Le potentiel d'extension résidentielle ou de densification est issu du travail mené dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le potentiel de logements a été calculé au regard des densités appliqués à travers les OAP ou à défaut celle du SCoT. Compte tenu, qu'un seul PLU a été approuvé, il s'agit d'un état des lieux provisoire qu'il conviendra de mettre à jour par la suite.

Les fruits de ce travail montrent :

Types d'opérations	Surface	Potentiel de logements
Opérations prévues à court terme	230 ha	2 907
<b>Potentiel foncier disponible pour l'habitat</b>	<b>456 ha</b>	<b>7 573</b>
<i>...dont sur les 6 ans du PLH</i>	<i>213 ha</i>	
<i>... dont à plus long terme</i>	<i>243 ha</i>	

Parmi les 456 ha, 43% des terrains sont dans l'enveloppe urbaine et 26% concernent des opérations de mobilisation des dents creuses.

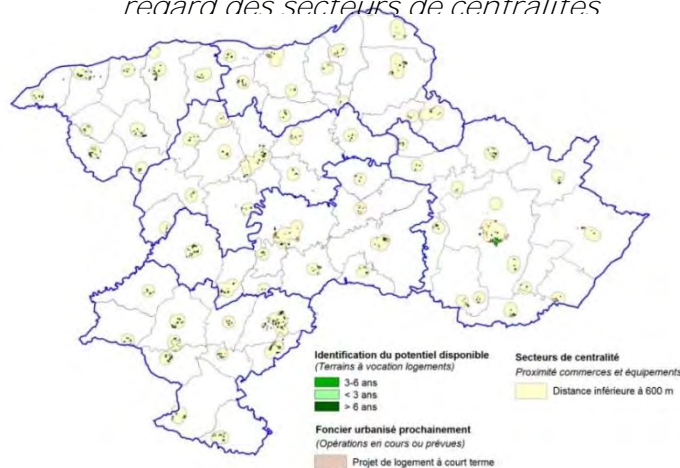
Au regard du rythme de construction de logements commencés sur 2006-2015 (682 logements neufs/an), le potentiel foncier identifié représenterait 11 années de production de logements.

La répartition par secteur apparaît équilibrée mise à part une nette diminution du potentiel à construire dans les centralités principales, par rapport au volume de logements réalisés entre 2006 et 2015. Cet élément confirme la raréfaction du foncier sur ces centres villes.

Le potentiel foncier se situe largement dans les secteurs de centralités<sup>7</sup> : 70 % des terrains disponibles pour l'habitat et 78 % du potentiel de logements associés y sont localisés.

L'ensemble des communes possèdent des sites de renouvellement urbain notamment en lien avec la fermeture d'anciennes usines ou la présence d'îlots très dégradés. Toutefois, la réalisation de projets sur ces sites est longue et coûteuse compte tenu des travaux d'aménagement et de dépollution à y entreprendre. Force est de constater que ces sites peuvent de par leur localisation bénéficier d'un projet plus global de revitalisation en vue d'accueillir en outre des logements.

Localisation des **terrains pour l'habitat** au regard des secteurs de centralités



Source : Documents d'urbanisme - Echanges Astym avec les communes – 2017-2018

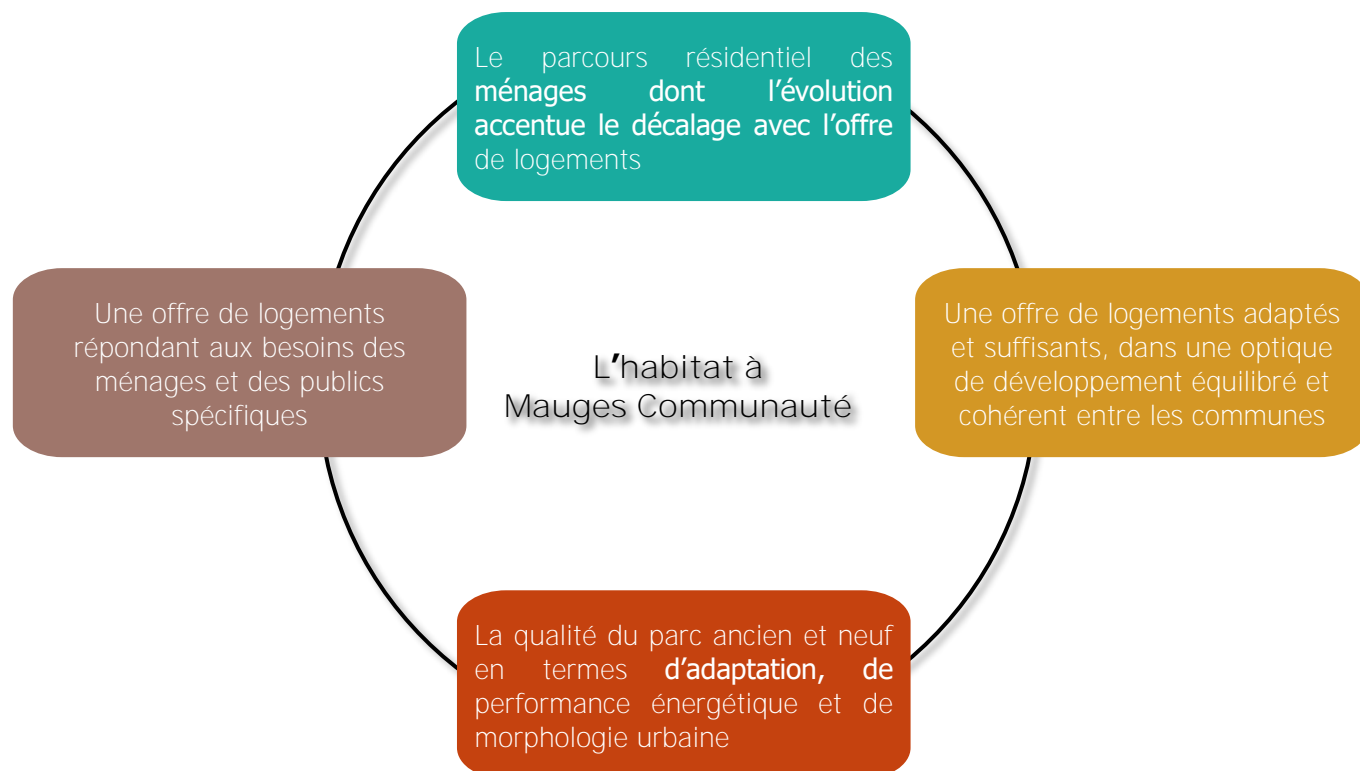


<sup>7</sup> Périmètre de 600 m autour de lieux de centralités

# Les enjeux **identifiés à l'issue du diagnostic**

## Éléments caractéristiques du diagnostic

- ❖ Territoire en croissance
- ❖ Population majoritairement jeune mais qui a tendance à vieillir
- ❖ Taille des ménages en diminution
- ❖ Des ménages modestes
- ❖ Décalage entre besoins des ménages et caractéristiques du parc de logement
- ❖ **Des ménages modestes confrontés à l'état et au vieillissement de leur logement notamment en termes de performance énergétique**
- ❖ **Territoire d'interactions**
- ❖ Maillage territorial
- ❖ Dynamisme économique
- ❖ Des communes rurales conservant une certaine attractivité
- ❖ Des constructions essentiellement sous la forme individuelle
- ❖ Prémisses de construction en renouvellement urbain
- ❖ **Gros investissement communal sur les opérations d'habitat intermédiaire pour les personnes âgées autonomes et réalisation de logements adaptés à proximité d'EHPAD**
- ❖ Démarche de densification « Bimby » entamée sur le territoire
- ❖ Intérêt croissant pour les maisons anciennes
- ❖ Tendance à la construction de logements neufs plus économes en foncier
- ❖ Gisements fonciers disponibles proches des centralités des communes et au sein des enveloppes urbaines
- ❖ Vacance du parc qui augmente
- ❖ Existence de logements potentiellement indignes
- ❖ Logements énergivores
- ❖ **Besoins d'adapter le parc ancien pour répondre à une population vieillissante**
- ❖ **Opérations d'amélioration de l'habitat ayant plutôt bien fonctionné**
- ❖ **Opérations d'habitat fréquentes en lotissement, dissociées du tissu bâti existant et consommatrices en foncier. Mais une densification observée plus récemment, ainsi qu'une volonté de construire davantage à l'intérieur du tissu bâti**
- ❖ **Marché qui s'oriente de plus en plus vers le logement ancien**
- ❖ Parcours résidentiels différents pour les personnes âgées
- ❖ Habitat intermédiaire pour personnes âgées qui se développe
- ❖ Besoins à prendre en compte concernant **l'accueil des Gens du Voyage**
- ❖ **Besoins d'adapter le parc ancien pour répondre à une population vieillissante**
- ❖ **Ménages précaires sur le territoire ayant besoin d'accompagnement en termes d'hébergement**
- ❖ **Parcours résidentiels des jeunes limités par l'offre en structure et peu d'offre en cohabitation**





# Deuxième partie : Orientations

## 1. Les orientations stratégiques

Les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mauges Communauté se décomposent suivant 5 orientations.

### Orientation 1 : Une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global

La politique de l'habitat de Mauges Communauté ambitionne de répondre en termes de logements aux besoins induits par le développement territorial (économique, résidentiel, touristique...) en privilégiant les secteurs de centralités et la mobilisation du bâti existant.

Les grands objectifs	Les objectifs poursuivis
Développer une offre de logements en adéquation avec le développement de Mauges Communauté	Répondre aux besoins induits par les dynamiques démographiques et immobilières de 660 logements/an soit 3 960 logements supplémentaires.
Prioriser les centralités et équilibrer la répartition de l'offre de logements à venir entre les communes nouvelles	Le renforcement des secteurs de centralités notamment ceux <b>bénéficiant d'un développement économique et/ou résidentiel</b> en cours et à venir (Sèvremoine, Orée-d'Anjou).
Mobiliser le bâti existant pour le <b>développement de l'offre de logements</b>	Produire 8% des futurs logements sur un bâti existant soit 50 logements/an. Etudier les possibilités de remise sur le marché des logements vacants.

### Orientation 2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens

Il s'agit d'une thématique essentielle du PLH qui vise à la rénovation des logements anciens notamment au regard de la performance énergétique, de l'adaptation des logements et de la lutte contre les logements indignes.

Les grands objectifs	Les objectifs poursuivis
Impulser la dynamique de rénovation des logements	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Rénover énergétiquement le parc de logements existants :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Mettre en place des dispositifs permettant la rénovation des logements privés</li><li>○ Aider à la rénovation énergétique du parc social (garantie d'emprunt, participation aux CUS).</li><li>○ Accompagner le développement de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE).</li></ul></li><li>❖ Favoriser l'adaptation des logements existants<ul style="list-style-type: none"><li>○ Apporter un soutien financier pour le maintien à domicile et l'adaptation.</li><li>○ Etudier les moyens à mettre en œuvre pour une meilleure information et communication.</li><li>○ Encourager les bailleurs à favoriser une adaptation du parc de logements existants.</li></ul></li></ul>
Apporter une réponse pour les logements potentiellement indignes ou dégradés	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Participer activement aux dispositifs départementaux de signalement et de lutte contre l'habitat indigne.</li><li>❖ Veiller à la sortie de l'indignité des ménages en s'appuyant sur les signalements.</li><li>❖ Mobiliser les outils pour le traitement des logements potentiellement indignes ou dégradés.</li></ul>
Veiller à la qualité patrimoniale du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Communiquer davantage sur les aides existantes pour les travaux de rénovation.</li><li>❖ Coordonner une plateforme de l'habitat pour mettre en relation les propriétaires et les artisans agréés.</li></ul>

### Orientation 3 : La facilitation des parcours résidentiels

Même si Mauges Communauté est exempté de l'article 55 de la loi SRU, la collectivité vise à renforcer la production des logements sociaux en lien avec la demande.

Les grands objectifs	Les objectifs poursuivis
Développer une offre de logements sociaux en lien avec les spécificités du territoire de Mauges Communauté	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Produire 15 % de logements sociaux soit 99 logements sociaux/an.</li> <li>❖ Renforcer les logements de type PLAI à hauteur de 42 % de la production nouvelle (PLAI-PLUS).</li> <li>❖ Renforcer les logements sociaux de petites tailles à 32 % de production des logements sociaux.</li> <li>❖ <b>Se positionner en tant qu'acteur de la création de la nouvelle offre (aide financière notamment).</b></li> </ul>
Mettre en place la politique d'attribution	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).</li> <li>❖ Mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID).</li> </ul>
Favoriser l'accession sociale à la propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Continuer le développement des PSLA en lien avec les opportunités et en répondant à une demande.</li> <li>❖ <b>Explorer d'autres leviers d'intervention pour relancer l'accession.</b></li> </ul>
Maintenir l'offre du parc locatif privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Maintenir la diversité des logements pour répondre à la diversité des ménages par le renforcement du conventionnement avec l'ANAH en encourageant le développement de l'offre locative, notamment celle issue du parc vacant.</li> </ul>

### Orientation 4 : Le développement des solutions pour les besoins spécifiques

En vertu du code de la construction et de l'habitat, le PLH doit également mettre en place des actions concernant certains publics à savoir les personnes âgées et/ou en situation d'handicap, les jeunes, les ménages en difficultés et les gens du voyage. Pour calibrer ces actions, des orientations ont été formulées au regard des enjeux du diagnostic.

Les grands objectifs	Les objectifs poursuivis
Rechercher la mixité dans les nouvelles formes d'habiter pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Coordonner et faire concerter entre les communes la répartition et le développement des logements intermédiaires pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap.</li> <li>❖ Favoriser le maintien à domicile par des aides à l'adaptation des logements existants.</li> <li>❖ Favoriser l'émergence de nouvelles formes de mixité générationnelle et notamment avec des opérations mixtes (accession, location), services...</li> </ul>
Accompagner la diversification de l'offre pour les jeunes	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Veiller à la connaissance des dispositifs existants pour les jeunes en matière d'hébergement et de logements.</li> <li>❖ Viser le développement d'une offre en logements, flexible et adaptée.</li> </ul>
Renforcer et coordonner la gestion de l'offre de logements d'urgence	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Augmenter l'offre de logements d'urgence et harmoniser sa gestion.</li> <li>❖ Développer, si possible, des solutions d'hébergement d'urgence avec les partenaires</li> </ul>
Garantir les bonnes conditions d'accueil et d'hébergement pour les gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Garantir les bonnes conditions adéquates dans les aires d'accueil des gens du voyage existantes.</li> <li>❖ Suivant les dispositions du nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, aménager une aire d'accueil avec les capacités définies dans le schéma.</li> <li>❖ En cas de besoin, mettre en place des solutions adaptées pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage.</li> </ul>

## Orientation 5 : La mise en place de la gouvernance, les outils et des méthodes **pour réussir la politique de l'habitat**

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, la gouvernance et les partenariats jouent un rôle essentiel dans la mise en œuvre des actions et dans la réussite de celles-ci. Les dispositifs d'observatoire pourront alimenter les travaux et être un outil d'aide à la décision pour les élus pour le suivi, le bilan à mi-parcours et le bilan du PLH.

Les grands objectifs	Les objectifs poursuivis
Faire le suivi et le bilan à mi-parcours	❖ Mobiliser plus largement l'ingénierie technique des partenaires (ADIL, ADEME, CAUE 49, EIE, Département, Etat...) par des réunions de travail régulières tout au long du PLH.
Consolider le dispositif d'observation de la politique de l'habitat et du foncier	❖ Tenir un rôle de gestion de l'habitat et du foncier pour Mauges Communauté ❖ Organiser un observatoire alimenté par les partenaires qui représente un outil d'aide à la décision. ❖ Structurer une stratégie foncière, à l'échelle de Mauges Communauté, pour atteindre les objectifs fixés dans le PLH.
Constituer un groupe de pilotage de l'habitat au sein de Mauges Communauté	❖ Constituer un comité de pilotage qui pourra suivre, conduire et veiller à la réalisation des objectifs et des actions du PLH. ❖ S'entourer de personnes ressources. ❖ Veiller à la bonne cohérence PLH/PLU.



## 2. Les objectifs quantitatifs

### Répartition des objectifs de production de logements par commune 2019-2025

	Total de l'offre nouvelle		... dont 92 % en construction neuve	...dont 8% sur un bâti existant
	Nombre	Répartition	Nombre	Nombre
Beaupréau-en-Mauges	720	18%	660	60
Chemillé-en-Anjou	690	17%	635	55
Mauges-sur-Loire	570	14%	525	45
Montrevault-sur-Evre	480	12%	440	40
Orée- <b>d'Anjou</b>	540	14%	500	40
Sèvremoine	960	24%	880	80
Mauges Communauté	3 960	100%	3 640	320

### Répartition des objectifs de production de logements sociaux par commune 2019-2025

	Répartition	Nombre
Beaupréau-en-Mauges	20%	120
Chemillé-en-Anjou	20%	120
Mauges-sur-Loire	16%	90
Montrevault-sur-Evre	10%	60
Orée- <b>d'Anjou</b>	11%	65
Sèvremoine	23%	135
Mauges Communauté	100%	590

### Répartition par commune nouvelle du financement des logements locatifs sociaux

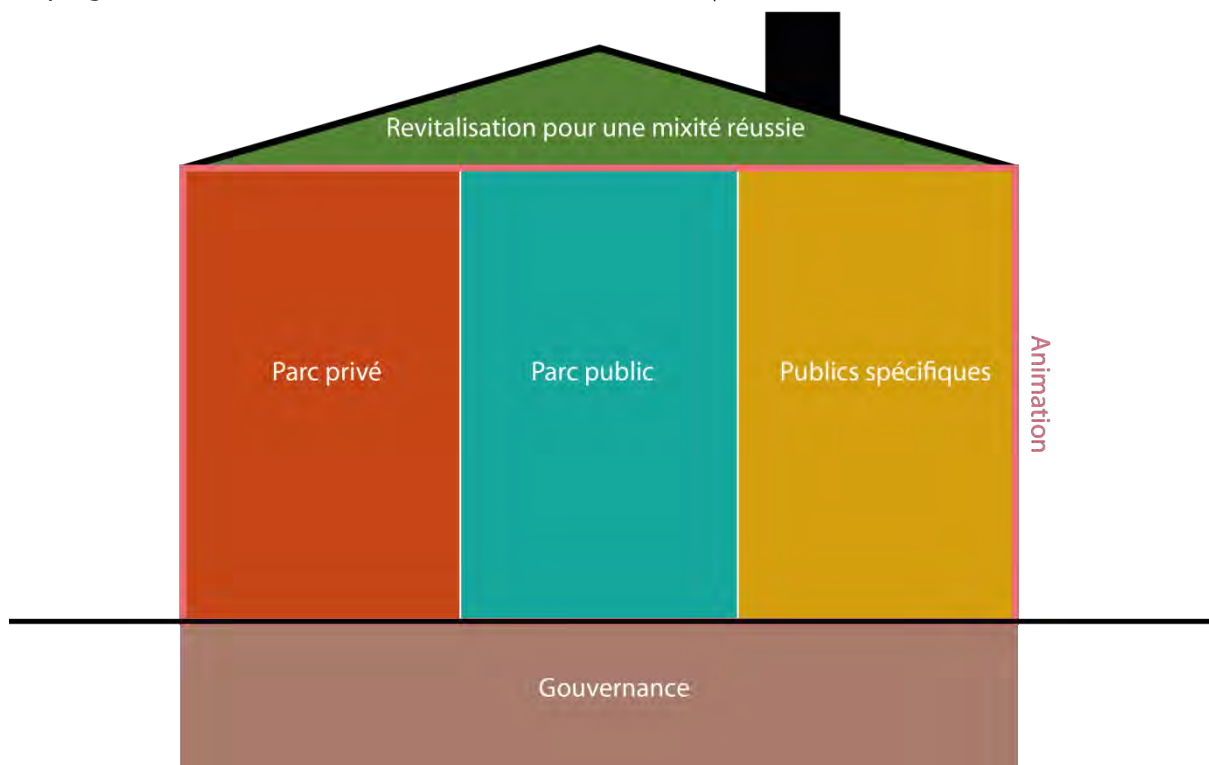
	Nombre de logements locatifs sociaux	PLAI	PLUS	PLS
Beaupréau-en-Mauges	120	40	55	25
Chemillé-en-Anjou	120	40	55	25
Mauges-sur-Loire	90	30	40	20
Montrevault-sur-Evre	60	20	30	10
Orée- <b>d'Anjou</b>	65	20	30	15
Sèvremoine	135	45	60	30
Mauges Communauté	590	195	270	125

### Répartition des logements sociaux par taille 2019-2025

	Chambre/T1/T2	T3/T4	T5 ou plus
Pourcentage de logements sociaux	32%	63%	5%
Nombre de logements sociaux	190	370	30

## Troisième partie : Programme d'actions

Le programme d'actions a été élaboré suivant 6 thématiques et 17 actions.



- ❖ Le **parc privé** représente une partie majeure du PLH. Les actions prévues sont liées aux enjeux de la vacance, de la rénovation et de l'adaptation du parc de logements anciens, de la **lutte contre l'habitat indigne**, de **l'accès social à la propriété**.
- ❖ Le **parc public** représente un élément important des actions du PLH. Il s'agit de développer une offre nouvelle adaptée aux revenus modestes des ménages et à la configuration territoriale de Mauges Communauté, et **d'étendre les garanties d'emprunt aux projets de rénovation du parc public HLM**.
- ❖ Les **publics spécifiques** ont des besoins différents. Les actions ont été établies en fonction de la nature du public visé : pour les personnes âgées et/ ou en situation **d'handicap**, il s'agit de favoriser le maintien à domicile et adapter **l'offre à venir**, pour les jeunes de **diversifier l'offre en logement**, pour les personnes en situation **d'urgence d'améliorer l'accès à l'offre de logements aux ménages en faisant la demande** ; pour les gens du voyage, de répondre de manière adéquate aux besoins tant en aires **d'accueil qu'en sédentarisation**.

A l'image de la maison ci-dessus d'autres thématiques sont quant à elles transversales :

- ❖ La **revitalisation pour une mixité réussie** est représentée par le toit de la maison. Cette comparaison **s'explique** dans le sens où cette thématique englobe à la fois le parc privé, le parc public et les publics spécifiques.
- ❖ **L'animation** représentée comme **l'isolant de la maison** permet la promotion, la communication sur les outils et les aides existants afin de les rendre efficaces.
- ❖ La **gouvernance** est associée **aux fondations de la maison**. En d'autres termes, elle assure la mise en œuvre, la stabilité et la cohérence des actions au sein du PLH.

## L'animation



### Les actions

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.



### Les objectifs

- ❖ Informer, sensibiliser et accompagner les ménages sur les aides mobilisables en matière d'habitat (action 1 et 2).
- ❖ Favoriser une synergie entre les partenaires et les professionnels de l'habitat (action 1 et 2).
- ❖ Œuvrer en synergie avec la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE) (action 1 et 2).

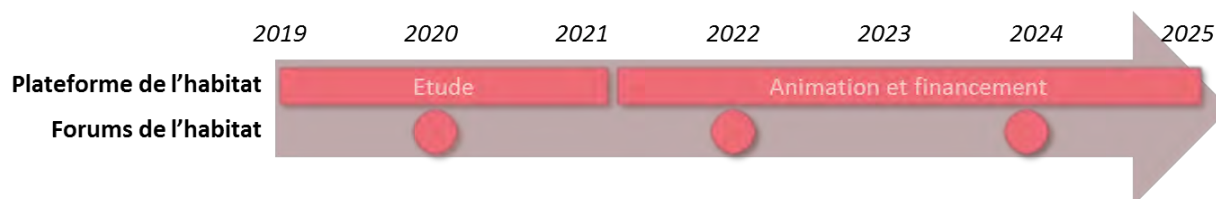


### La description

- ❖ Création d'une plateforme de **l'habitat** en lien avec la PTRE
  - ❖ Accueil, conseil et accompagnement des ménages.
  - ❖ Organisation d'événements : **forums de l'habitat**, réunions publiques...
  - ❖ Mise en œuvre des outils de communication.



### Les étapes



### Les moyens

 Humains	€ Financiers
1,66 ETP/an soit 62% des moyens financiers du PLH Participation des communes par des moyens humains : 0,8/an.	550 000€ soit 6% du budget PLH.

## La revitalisation pour une mixité sociale réussie



### Les actions

Action 3 : Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs.

Action 4 : Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels.



### Les objectifs

- ❖ Apporter des moyens complémentaires pour les projets de revitalisation/renouvellement (action 3).
- ❖ Renforcer les lieux de centralités en tant que lieux de vie et d'accueil des ménages (action 3).
- ❖ Permettre l'émergence d'habitats innovants, durables et mixtes (action 4).
- ❖ Capter les forces vives (associations, bailleurs, porteurs de projet...) pour faire émerger de nouveaux projets d'habitat innovants intergénérationnels (action 4).



- ❖ Accompagner l'émergence de 4 projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels (action 4).

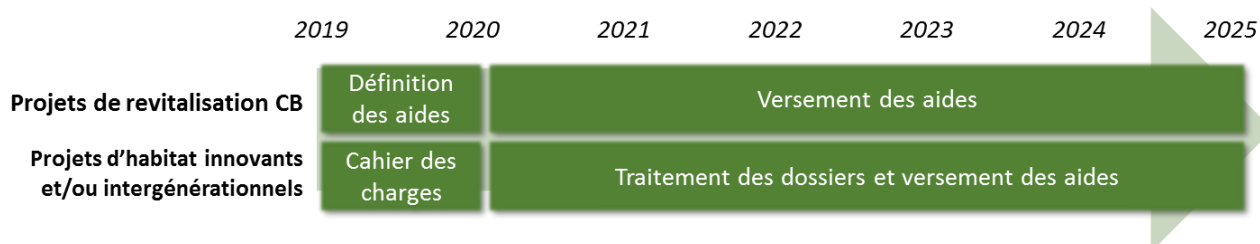


### La description

- ❖ Aider les communes à travers un projet de revitalisation de centre-bourg à raison de 485 000€/projet soit 1 projet/commune, pouvant être multi-sites.
- ❖ Soutenir **4 projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels** à hauteur de 40 000€/projet.



### Les étapes



### Les moyens

 Humains	€ Financiers
0,59 ETP/an soit 4% des moyens financiers du PLH Participation des communes par des moyens humains : 0,04/an.	3 070 000€ soit 36 % du budget du PLH

## Le parc privé



### Les actions

- 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



### Les objectifs

- ❖ Instaurer une dynamique de rénovation et d'adaptation du parc privé existant (action 5).
- ❖ Aider à la rénovation énergétique, l'adaptation et à la sortie de l'indignité des logements (action 5).
- ❖ Limiter la vacance de longue durée (action 6).
- ❖ Faciliter l'accession sociale à la propriété dans le neuf et l'accession-location (action 7).

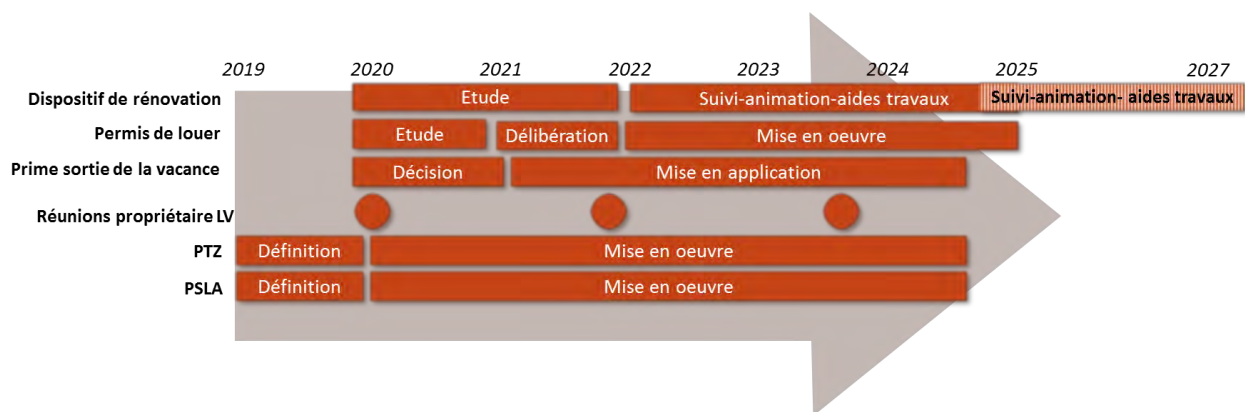


## La description

- ❖ Aides aux travaux sur les 6 communes, pour 140 logements/an, à hauteur de :
  - 2 400€/logement pour la rénovation énergétique des logements ;
  - 2 200€/logement pour l'adaptation des logements ;
  - 1 530€/logement pour la lutte contre les logements très dégradés.
- ❖ Réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur les communes non engagées dans une OPAH estimée à 317 500€ pour Mauges Communauté.
- ❖ Financement du suivi-animation du ou des dispositifs de rénovation et d'adaptation.
- ❖ Etude et prise de décision permis de louer.
- ❖ Prime pour la sortie des logements vacants.
- ❖ Prise de décision sur le transfert de la **Taxe d'Habitation Logements Vacants (THLV)**.
- ❖ Réunions biannuelles avec les propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans.
- ❖ Participation active au Pôle **Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)**.
- ❖ **Mise en œuvre d'un Prêt à Taux Zéro local.**
- ❖ Aides pour les PSLA.



## Les étapes



## Les moyens

 Humains	€ Financiers
0,34 ETP/an soit 12% des moyens financiers du PLH Participation des communes par des moyens humains : 0,08 ETP/an.	2 776 160 € soit 33% du budget du PLH.

## Le parc public



### Les actions

Action 8 : Dynamiser la construction de logements sociaux



### Les objectifs

- ❖ Renforcer la proportion de logements pour atteindre la production de 99 logements/an (action 8).



## La description



- ❖ Aider à la construction de logements sociaux neufs : PLAI, PLUS, opérations centre-bourg, logement de petites tailles (entre 1500 et 3000€/logt pour 65/an).
- ❖ Poursuite de la **garantie d'emprunt** dans le neuf et **extension dans l'ancien**.



## Les étapes



## Les moyens

 Humains	 Financiers
0,03 ETP/an soit 1% des moyens financiers du PLH	1 230 000 € soit 15% du budget du PLH.

## Les publics spécifiques



## Les actions

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 Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage



## Les objectifs

- ❖ Développer et coordonner une offre nouvelle pour les personnes âgées ou handicapées (action 9).
- ❖ Créer 10 logements intermédiaires par an pour les personnes âgées ou handicapées (action 9).
- ❖ **Faciliter l'accès aux logements et/ou aux hébergements pour les jeunes** (action 10).
- ❖ **Diversifier l'offre de logement et/ou d'hébergement pour les jeunes** (action 10).
- ❖ Garantir une information sur les dispositifs existants (action 10).
- ❖ **Améliorer la connaissance et la gestion des logements d'urgence** (action 11).
- ❖ **Mutualiser la gestion des logements d'urgence ou temporaires** (action 11).
- ❖ Adapter les aires existantes aux besoins et aux conditions de vie des gens du voyage (action 12).
- ❖ **Diversifier les solutions pour l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage** (action 12).



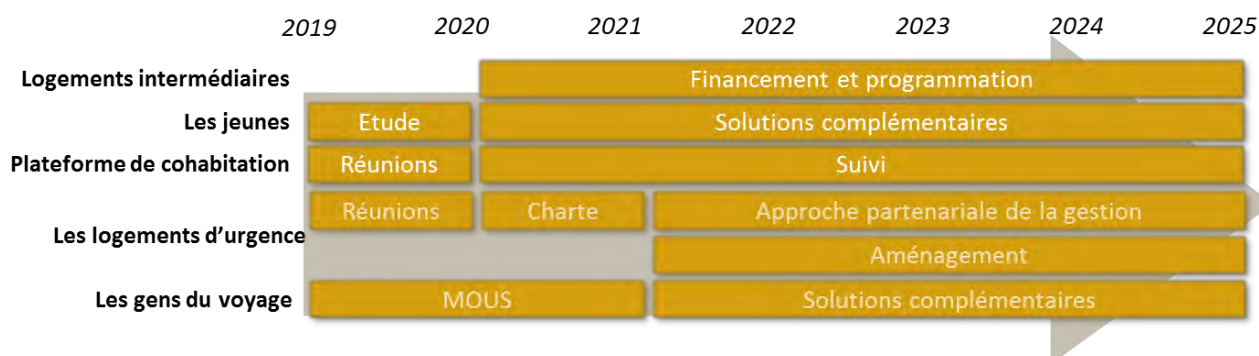
## La description

- ❖ Financement et programmation de projets de logements intermédiaires : 4 000€/logement 10/an sur 5 ans.
- ❖ Etude sur le besoins en logement et hébergement et solutions complémentaires à apporter.
- ❖ **Mise en place d'une** plateforme de cohabitation.
- ❖ Créer une charte de mutualisation, de gestion et coordination **des logements d'urgence et temporaires**.
- ❖ **Aider à l'aménagement de 5 nouveaux logements d'urgence**.
- ❖ **Créer une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)** pour analyser les besoins des gens du voyage en vue d'apporter des réponses adaptées.





## Les étapes



## Les moyens

 Humains	€ Financiers
0,18 ETP/an soit 4% des moyens financiers du PLH Participation des communes par des moyens humains : 0,056/an.	669 500 € soit 8% du budget du PLH.

## La gouvernance



### Les actions

- Action 13 : **Assurer les dispositifs d'observation et de suivi partenarial** du PLH
- Action 14 : Sensibiliser les élus et les techniciens 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



### Les objectifs

- ❖ **Mettre en place des dispositifs d'observation durables pour analyser les dynamiques du PLH en vue d'évaluer les actions du PLH (action 13).**
- ❖ Mesurer les effets des actions menées (action 13).
- ❖ Renforcer la coordination entre les partenaires (action 13).
- ❖ Conseiller et accompagner les élus et les techniciens sur les démarches innovantes (habitat participatif, utilisation des énergies renouvelables) (action 14).
- ❖ **Améliorer les politiques d'attribution de logements sociaux (action 15).**
- ❖ **Assurer le droit à l'information optimale sur la demande de logements (action 16).**
- ❖ Organiser la gestion partagée de la demande (action 16).
- ❖ Renforcer les partenariats avec les acteurs des logements sociaux (action 15 et 16).
- ❖ Prévoir les disponibilités foncières pour atteindre les objectifs de logements (action 17).
- ❖ **Anticiper les besoins fonciers à moyen et long terme en matière d'habitat (action 17).**
- ❖ Faire un suivi annuel de la base de données du potentiel foncier en extension et en dents creuses (action 17).

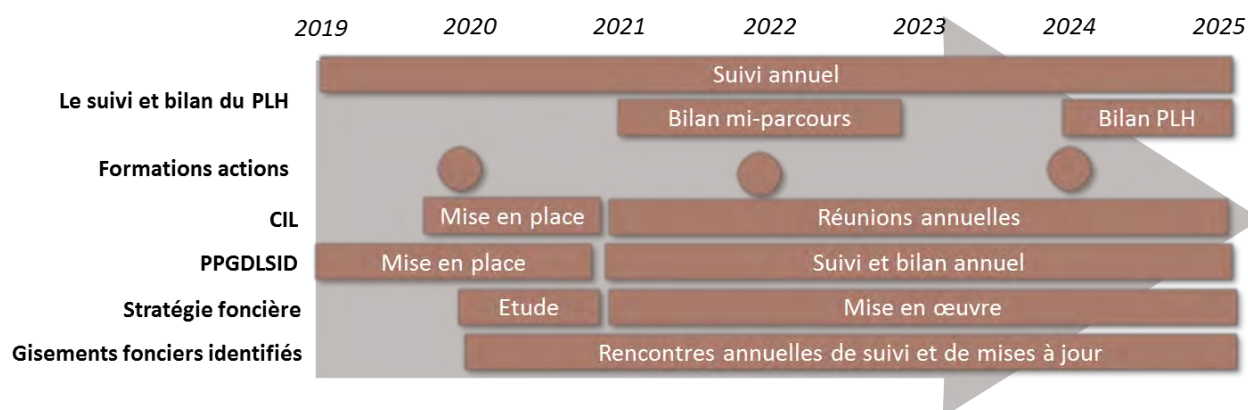


## La description

- ❖ Structurer un **observatoire du foncier et de l'habitat** en partenariat avec l'ADIL.
- ❖ Constituer une équipe de suivi technique et décisionnel.
- ❖ Réaliser un suivi annuel, un bilan à mi-parcours et un bilan du PLH.
- ❖ Organiser des formations actions des élus et des techniciens.
- ❖ Créer une CIL : **pour définir les orientations d'attribution des logements, les coopérations avec les bailleurs sociaux.**
- ❖ Créer un PPGDLSID : **pour fixer la nature de l'information délivrée au demandeur, les lieux d'information, le délai maximum auquel un demandeur doit être reçu.**
- ❖ La stratégie foncière :
  - Volet stratégie foncière : examen des sites fonciers, identification du type de projet habitat et mise en évidence des outils d'intervention pour concrétiser les projets d'habitat.
  - Volet suivi des gisements fonciers identifiés : guider et hiérarchiser les opérations, vérifier les objectifs de production de logements et alimenter la stratégie foncière.



## Les étapes



## Les moyens

 Humains	€ Financiers
0,37 ETP/an soit 15% des moyens financiers du PLH Participation des communes par des moyens humains : 0,09/an.	185 000 € soit 2% du budget du PLH.

## La synthèse des moyens

### Les moyens financiers

Thématique	Moyens financiers						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
L'animation	40 000 €	206 000 €	56 000 €	96 000 €	56 000 €	96 000 €	550 000€
La revitalisation pour une mixité sociale réussie	0 €	32 000 €	759 500 €	759 500 €	759 500 €	759 500 €	3 070 000€
Le parc privé	212 600 €	715 700 €	397 600 €	483 620 €	483 020 €	483 620 €	2 776 160 €
Le parc public	80 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	1 230 000 €
Les publics spécifiques	16 250 €	76 750 €	144 125 €	144 125 €	144 125 €	144 125 €	669 500€
La gouvernance	12 000 €	87 333 €	39 000 €	17 333 €	12 000 €	17 333 €	185 000 €
Total	360 850 €	1 347 783€	1 626 225€	1 730 578€	1 684 645€	1 730 578€	8 480 660 €

### Les moyens humains

Thématique	Moyens humains en jours									
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	ETP	ETP/an	Jours/an
L'animation	20	50	535	535	535	535	2 266	9,96	1,66	378
La revitalisation pour une mixité sociale réussie	40	35	15	15	15	15	135	0,59	0,10	23
Le parc privé	43	81	87	86	76	86	459	2,01	0,34	77
Le parc public	6	6	6	6	6	6	36	0,16	0,03	6
Les publics spécifiques	28	55	41	41	41	41	242	1,06	0,18	40
La gouvernance	66	132	74	80	74	80	506	2,22	0,37	84
Total	203	359	758	793	747	793	3 648	16,00	2,67	608

### Bilan financier total du PLH

Les montants des actions et des moyens humains du programme d'actions du PLH sont donc évalués à 8 480 660 € + 725 000 € (salaire annuel brut moyen de 43 000€ et des frais de fonctionnement) = **9 195 660 €**, soit 1 532 610€/an.

**Ce total représente 12,7 € par habitant et par an**



[www.maugescommunaute.fr](http://www.maugescommunaute.fr)



**MAUGES**  
COMMUNAUTÉ

Rue Robert Schuman – La Loge – CS 60111  
Beaupréau – 49602 Beaupréau-en-Mauges Cedex  
**02 41 71 77 10 // [contact@maugescommunaute.fr](mailto:contact@maugescommunaute.fr)**