PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DE MAUGES COMMUNAUTÉ

PLH 2019-2025



LES ACTIONS

MAUGES COMMUNAUTE

ASTYM
Économie urbaine - Territoires - Villes - Quartiers

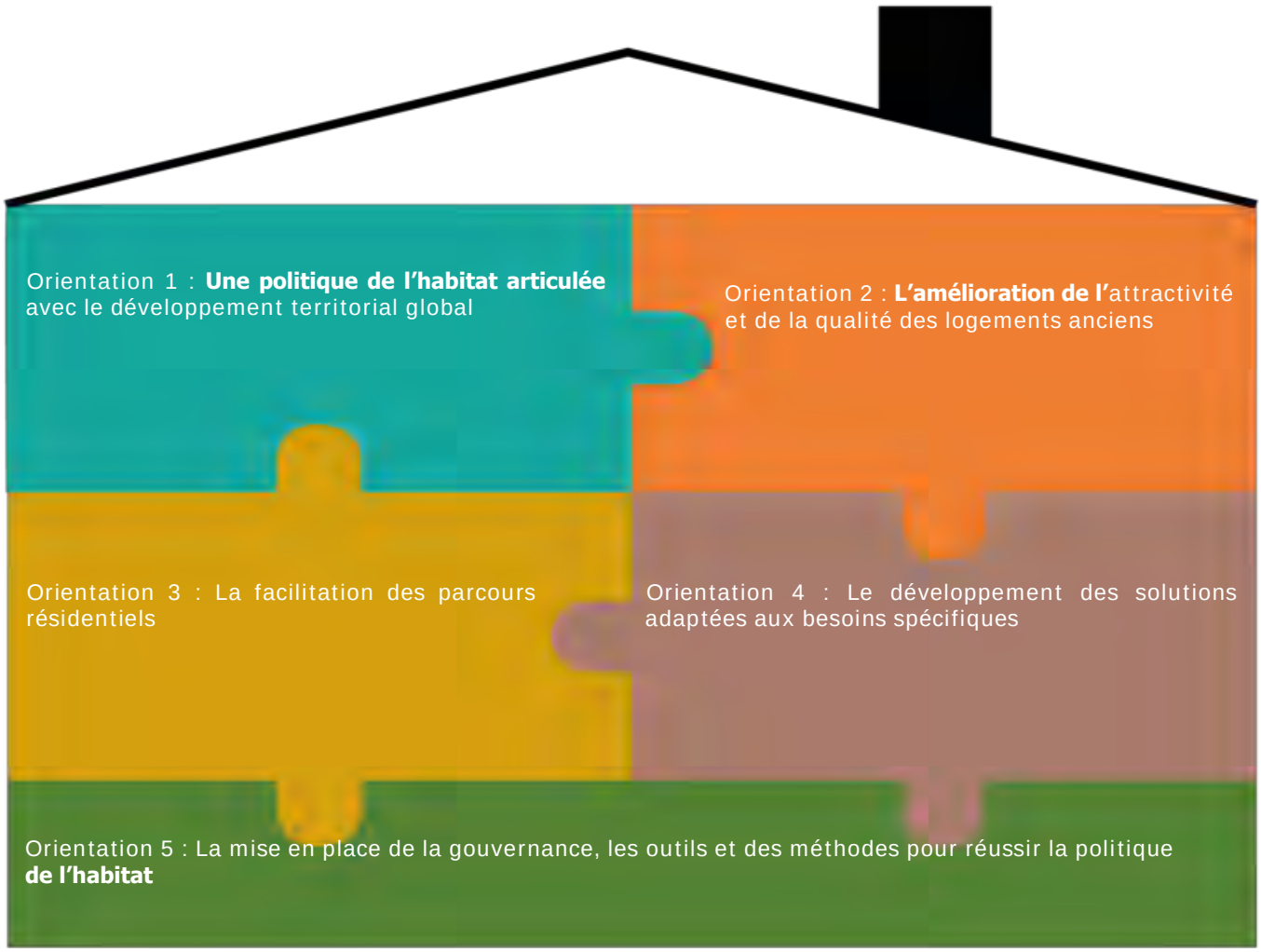
Sommaire

Rappel des orientations 4
Rappel réglementaire du programme d'actions 6
Méthodologie d'élaboration du programme d'actions 7
L'organisation du programme d'actions 8
Vue d'ensemble du programme d'actions 9
L'animation 10
ACTION 1 CREER UNE PLATEFORME DE L'HABITAT POUR LA COMMUNICATION, L'INFORMATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES 11
ACTION 2 ORGANISER DES FORUMS DE L'HABITAT 15
La revitalisation pour une mixité sociale réussie 18
ACTION 3 VENIR EN SUPPORT DES COMMUNES ŒUVRANT DANS LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS 19
ACTION 4 ACCOMPAGNER LES PROJETS D'HABITAT INNOVANTS ET/OU INTERGENERATIONNELS 22
Le parc privé 25
ACTION 5 APPORTER UNE AIDE COMPLEMENTAIRE AUX DISPOSITIFS DE RENOVATION ET D'ADAPTATION DU PARC PRIVE 26
ACTION 6 SORTIR LES LOGEMENTS DE LA VACANCE 31
ACTION 7 DONNER UN COUP DE POUCE AUX PRIMO-ACCEDANTS 33
Le parc public 37
ACTION 8 DYNAMISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 38
Les publics spécifiques 42
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 43
ACTION 10 APPORTER LES SOLUTIONS ADEQUATES POUR LES JEUNES 46
ACTION 11 CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ET LA GESTION DES LOGEMENTS D'URGENCE 50
ACTION 12 REPONDRE AUX ORIENTATIONS DU SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET DE L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE 53
La gouvernance 55
ACTION 13 ASSURER LES DISPOSITIFS D'OBSERVATION ET DE SUIVI PARTENARIAL DU PLH 56
ACTION 14 SENSIBILISER LES ELUS ET LES TECHNICIENS AUX DEMARCHES INNOVANTES 59
ACTION 15 METTRE EN PLACE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT 61
ACTION 16 CREER UN PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR 63
ACTION 17 CONSTITUER UNE STRATEGIE FONCIERE 66
Objectifs de production de logements 68
La synthèse des moyens 69
Les moyens financiers 69
Les moyens humains 72
Bilan financier total du PLH 73

Rappel des orientations

Le document d'orientations dresse la liste de 5 grandes orientations :

Orientation 1 **: Une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global**	
Le rôle	Les objectifs poursuivis
Elle fixe et situe la production quantitative de logements par commune.	❖ Développer une offre de logements en adéquation avec le développement de Mauges Communauté. ❖ Prioriser les centralités et équilibrer la répartition de l'offre de logements à venir entre les communes nouvelles. ❖ Mobiliser le bâti existant pour le développement de l'offre de logements.
Orientation 2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens	
Le rôle	Les objectifs poursuivis
Elle vise à apporter une solution pour la rénovation et l'adaptation des logements existants privés et sociaux.	❖ Impulser la dynamique de rénovation et d'adaptation des logements anciens. ❖ Apporter une réponse pour les logements potentiellement indignes ou dégradés. ❖ Veiller à la qualité patrimoniale du parc de logements.
Orientation 3 : La facilitation des parcours résidentiels	
Le rôle	Les objectifs poursuivis
Elle quantifie et localise l'offre nouvelle de logements sociaux et ses modalités d'attribution. Les thématiques de l'accession sociale à la propriété et du parc locatif privé sont également traitées.	❖ Développer une offre de logements sociaux en lien avec les spécificités du territoire de Mauges Communauté. ❖ Mettre en œuvre la politique d'attribution. ❖ Favoriser l'accession sociale à la propriété. ❖ Maintenir l'offre du parc locatif privé.
Orientation 4 : Le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques	
Le rôle	Les objectifs poursuivis
Elle donne un cap à suivre pour répondre aux besoins existants et à venir pour les publics spécifiques (les personnes âgées et/ou en situation d'handicap, les jeunes, les ménages défavorisées, les gens du voyage).	❖ Rechercher la mixité dans les formes d'habiter pour les personnes âgées. ❖ Accompagner la diversification de l'offre pour les jeunes. ❖ Renforcer et coordonner la gestion de l'offre de logements d'urgence. ❖ Garantir les conditions d'accueil et d'hébergement pour les gens du voyage.
Orientation 5 : La mise en place de la gouvernance, les outils et des méthodes pour réussir la politique de l'**habitat**	
Le rôle	Les objectifs poursuivis
Elle représente les fondations du PLH en détaillant les modalités de la gouvernance choisie et en fixant des objectifs pour la mise œuvre des dispositifs d'observation de la politique de l'habitat et du foncier qui alimentent le suivi et le bilan du PLH.	❖ Faire le suivi et le bilan à mi-parcours. ❖ Consolider le dispositif d'observation de la politique de l'habitat et du foncier. ❖ Constituer un groupe de pilotage de la politique de l'habitat au sein de Mauges Communauté.


Orientation 1 : **Une politique de l'habitat articulée** avec le développement territorial global
Orientation 2 : **L'amélioration de l'**attractivité et de la qualité des logements anciens
Orientation 3 : La facilitation des parcours résidentiels
Orientation 4 : Le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques
Orientation 5 : La mise en place de la gouvernance, les outils et des méthodes pour réussir la politique **de l'habitat**

Rappel réglementaire du programme d'actions

Le contenu du programme d'actions d'un Programme Local de l'Habitat est défini par les articles L302-1 et R302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

« IV.- Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

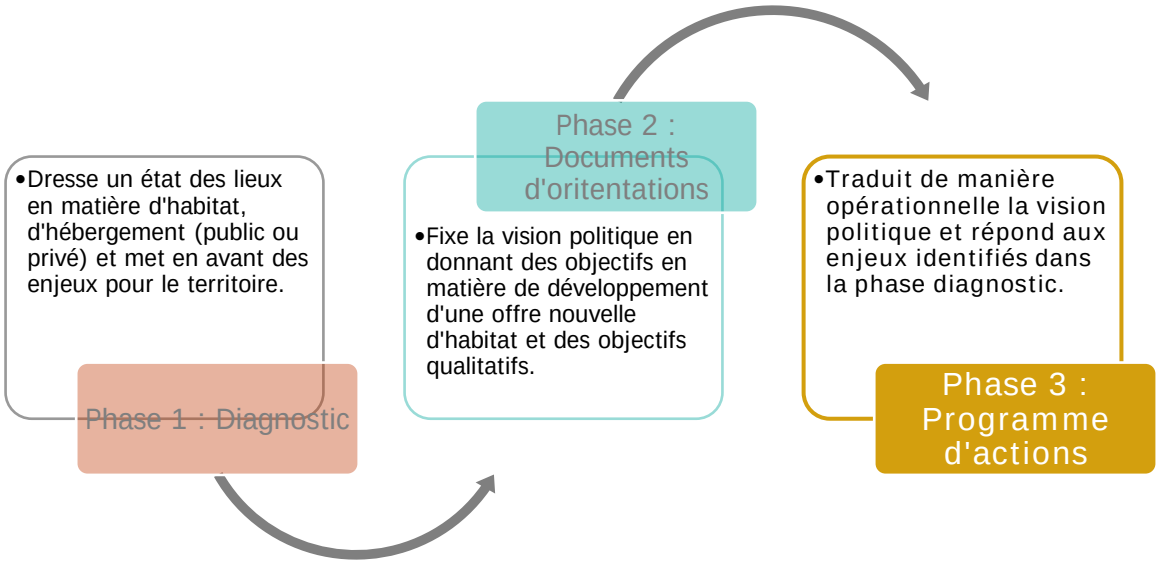
- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;
- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ».

Méthodologie d'élaboration du programme d'actions

Le programme d'actions représente la traduction opérationnelle du document d'orientations et répond aux enjeux soulevés lors de la phase diagnostic.



Cette troisième phase résulte d'un travail itératif associant la vision des élus, des services des communes, des partenaires institutionnels, des acteurs et professionnels de l'habitat intervenant sur le territoire.

La mise en place des actions a été enrichie par :

- L'organisation d'un séminaire réunissant près d'une soixantaine d'élus, de partenaires institutionnels, d'acteurs de l'habitat réfléchissant aux pistes d'actions possibles tant concernant le parc privé, le parc public et les besoins spécifiques de certains ménages.

- Les échanges téléphoniques avec les partenaires institutionnels (conseil départemental, conseil régional…) et les acteurs de l'habitat ont permis de connaître leurs actions et d'affiner en conséquence le programme d'actions.

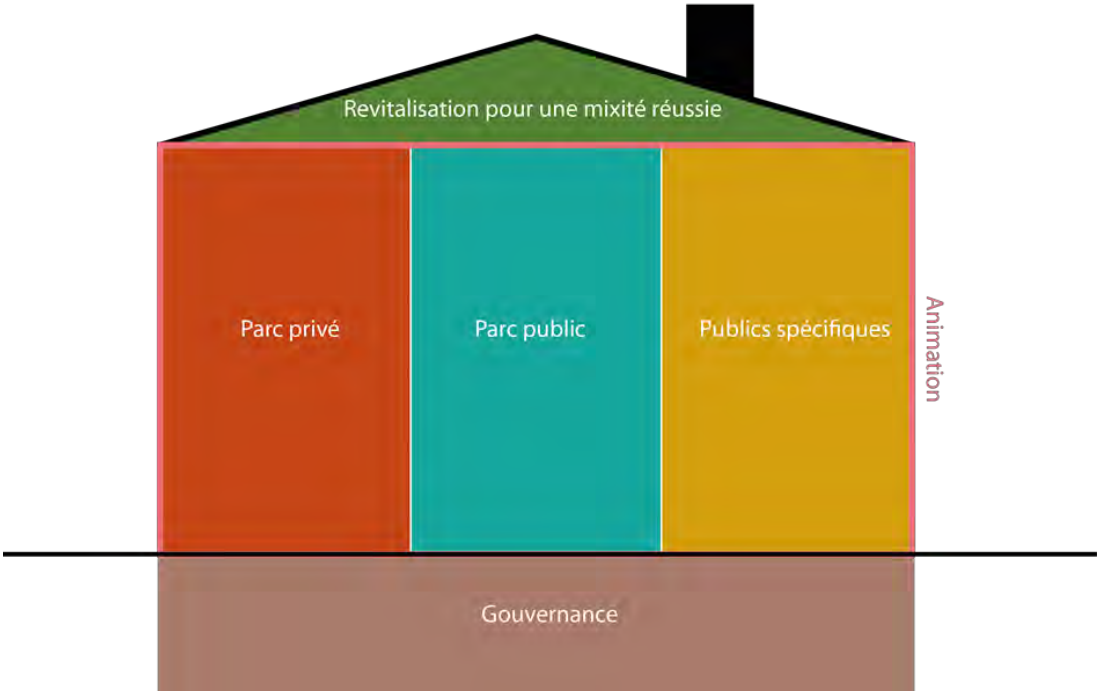
L'organisation du programme d'actions

Le programme d'actions s'est basé sur les grandes thématiques de l'habitat à savoir :

- Le parc privé représente une partie du PLH, des actions ont mises en place issues des enjeux :
  - de la vacance ;
  - de la rénovation et d'adaptation du parc de logements anciens ;
  - de la lutte contre l'habitat indigne ;
  - d'accès social à la propriété.
- Le parc public représente un élément important des actions du PLH en termes de :
  - Développement d'une offre nouvelle adaptée aux revenus modestes des ménages et à la configuration territoriale de Mauges Communauté ;
  - Extension des 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 :
  - Les personnes âgées et/ ou en situation d'handicap : favoriser le maintien à domicile et adapter l'offre à venir ;
  - Les jeunes : diversifier l'offre en logement ;
  - Les personnes en situation d'urgence : améliorer l'accès à l'offre de logements aux ménages en faisant la demande ; en améliorant la gestion ;
  - Les gens du voyage : répondre de manière adéquate aux besoins tant en aire d'accueil qu'en sédentarisation.

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

- La revitalisation pour une mixité réussie est représentée sur l'image ci-dessous 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 des outils et des aides existants afin de les rendre efficients.
- La gouvernance est associée aux fondations de la maison. En d'autres termes, ils assurent la mise en œuvre, la stabilité et la cohérence des actions au sein du PLH.



Vue **d'ensemble du programme d'actions**

Thèmes	Actions	Description	Moyens
L'animation	Action 1 : Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages	Création d'une plateforme de l'habitat avec le rôle : ❖ D'organiser certains évènements ❖ De conseiller et accompagner les ménages sur les aides existantes. ❖ De centraliser les lieux d'accueil pour les ménages (demande de logements sociaux).	1,59 ETP/an € 430 000 €
	Action 2 : Organiser des forums de l'habitat	Organisation de 3 forums de l'habitat.	0,07 ETP/an € 120 000 €
La revitalisation pour une mixité sociale réussie	Action 3 : Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs	Aide financière pour les projets communaux à hauteur d'un projet par commune pour des projets de revitalisation/renouvellement.	0,07 ETP/an € 2 910 000 €
	Action 4 : Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels	Appel à projet pour 4 projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnel	0,03 ETP/an € 160 000 €
Le parc privé	Action 5 : Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé	Aides aux travaux sur les 6 communes. Réalisation d'une étude pré-opérationnelle. Financement du suivi-animation du ou des dispositifs de rénovation et d'adaptation. Etude et prise de décision permis de louer	0,20 ETP/an € 1 749 360 €
	Action 6 : Sortir les logements de la vacance	Prime pour la sortie des logements vacants. Prise de décision sur le transfert de la THLV. Réunions biannuelles avec les propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans. Participation active au PDHLI.	0,02 ETP/an € 151 800 €
	Action 7 : Donner un coup de pouce aux primo-accédants	Mise en œuvre d'un Prêt à Taux Zéro local. Aides pour les PSLA.	0,12 ETP/an € 875 000 €
Le parc public	Action 8 : Dynamiser la construction de logements sociaux	Aides pour la construction de logements sociaux neufs. Extension de la garantie pour les projets de rénovations de logements sociaux.	0,03 ETP/an € 1 230 000 €
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	Financement et programmation de projets de logements intermédiaires. Mise en place d'une plateforme de cohabitation.	0,13 ETP/an € 210 500 €
	Action 10 : Apporter les solutions adéquates pour les jeunes	Etude sur les besoins en logement et en hébergement des jeunes et solutions complémentaires à apporter.	0,01 ETP/an € 134 000 €
	Action 11 : Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence	Charte de mutualisation, de gestion et de coordination des logements d'urgence ou temporaire. Aides à l'aménagement de 5 nouveaux logements d'urgence.	0,01 ETP/an € 100 000 €
	Action 12 : Répondre aux orientations du Schéma Départemental et de l'Habitat des Gens du Voyage	Création d'une MOUS pour analyser les besoins des gens du voyage en vue d'apporter des réponses adaptées.	0,03 ETP/an € 225 000 €
La gouvernance	Action 13 : Assurer les dispositifs d'observation et de suivi partenarial du PLH	Observatoire de l'habitat et du foncier. Suivi annuel, un bilan à mi-parcours et un bilan du PLH.	0,23 ETP/an € 99 000 €
	Action 14 : Sensibiliser les élus et les techniciens aux démarches innovantes	Formations-actions des élus et des techniciens.	0,01 ETP/an € 16 000 €
	Action 15 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement	Création de la CIL.	0,06 ETP/an
	Action 16 : Créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur	Création du PPGDLSID.	0,03 ETP/an
	Action 17 : Constituer une stratégie foncière	Etude pour la mise en place d'une stratégie foncière. Suivi des gisements fonciers identifiés.	0,04 ETP/an € 70 000 €
TOTAL			2,67 ETP/an € 8 480 660 €



Source 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

Orientations de référence

Orientation n°1 : Une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global
Orientation n°2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens
Orientation n°3 : La facilitation des parcours résidentiels
Orientation n°4 : Le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques
Orientation n°5 : La mise en place de la gouvernance, les outils et des méthodes pour réussir la politique de l'habitat

Actions liées

Action n°2 : Organiser des forums de l'habitat
Action n°5 : Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé
Action n°6 : Sortir les logements de la vacance
Action n°7 : Donner un coup de pouce aux primo-accédants
Action n°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 n°10 : Apporter les solutions adéquates pour les jeunes

Eléments de contexte

Dans le cadre de ses compétences en matière de transition énergétique et face à des enjeux importants en termes de rénovation énergétique d'un parc de logement existant vieillissant, Mauges Communauté envisage la création d'une Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique (PTRE) au second trimestre 2019. La Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique a été inscrite dans le contrat de ruralité 2014-2020 cosigné par Mauges Communauté et l'Etat.

Dans la feuille de route de Mauges Communauté 2017-2020, les objectifs de la PTRE sont identifiés :

- mobiliser les structures et les acteurs publics et privés pour atteindre les objectifs de rénovation énergétique des logements du territoire en cohérence avec les objectifs nationaux ;
- stimuler la demande en travaux de rénovation des particuliers et faciliter leur passage à l'acte ;
- contribuer à la structuration de l'offre des professionnels du bâtiment et à leur qualification dans le cadre du déploiement du signe RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) ;
- engager le secteur bancaire et mobiliser les financements publics et les mécanismes de marché (CEE, etc.) pour proposer une offre de financement adéquate.

Cependant, au-delà des enjeux énergétiques, Mauges Communauté souhaite créer une plateforme de l'habitat concernant la politique de l'habitat, visible et lisible par les habitants.

Objectifs

- Conseiller les ménages dans leurs travaux de rénovation, d'adaptation y compris l'utilisation des énergies renouvelables.
- Créer des outils pédagogiques pour favoriser la dynamique de la rénovation.
- Favoriser une synergie des partenaires pour conseiller, guider et suivre les ménages dans leur projet d'habitat
- Favoriser les liens entre les porteurs de projets et les professionnels de l'habitat.
- Renforcer et diversifier les compétences des artisans locaux.
- 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 en matière d'habitat.
- Œuvrer en synergie avec la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique

Porteurs de l'action

Mauges Communauté - Communes

Description de l'action

Pour accompagner et conseiller les ménages, Mauges Communauté décide de créer une plateforme de l'habitat. Dès le début du PLH, pour mettre en place ce dispositif, des rencontres avec les partenaires institutionnels, financiers et techniques seront organisées et devront déboucher sur les modalités organisationnelles (localisation du ou des lieux, la place du numérique, la distribution de l'information, le rôle des partenaires...) permettant d'adapter aux mieux ce dispositif par rapport à l'organisation territoriale de Mauges Communauté. Au-delà de son rôle de conseil, cette plateforme de l'habitat constituera la cheville ouvrière et technique de l'animation et du suivi de la politique de l'habitat. La réalisation de cette étude portera également sur la création des lieux d'accueil sur la demande et l'information des logements sociaux. Ses interventions pourraient être notamment :

- L'organisation de certains évènements :
  - la réunion de sensibilisation des propriétaires de logements vacants (action n°6) ;
  - les forums de l'habitat (action n°2) ;
  - les réunions publiques, en lien avec les communes, de recensement de chambres chez les personnes âgées pouvant être louées aux jeunes (action °9) ;
  - la prise de rendez-vous personnalisés pour les propriétaires d'habitat indigne (action n°5).
- Le conseil aux ménages sur les aides existantes mises en œuvre par Mauges Communauté ou par les partenaires pour la rénovation, l'accession, la location des logements en lien avec les actions du PLH.
- L'accompagnement, avec l'ADIL, des ménages dans le cadre du PTZ local (action n°7).
- Un lieu d'accueil et d'informations des demandeurs de logements sociaux (action n°16).

Au-delà de son rôle de conseil, la plateforme de l'habitat assurera un rôle de suivi et d'accompagnement des ménages. Dans ce sens, il entretiendra des étroites relations avec la Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique (PTRE) ; une démarche qui se met en place en parallèle.

En 2019, Mauges Communauté va s'engager dans une étude de préfiguration pour définir les modalités, les orientations, les partenariats à prévoir dans le cadre de la mise en place de la PTRE.

- Cette étude de préfiguration devra donner des orientations précises en matière :
  - D'organisation : moyen humain à y consacrer ;
  - De fonctionnement : opportunité de création d'un espace unique d'information pour l'habitat et les ancrages territoriaux ;

- De la nature des conseils délivrés (énergie, rénovation logement dégradé, adaptation,), une attention particulière en lien avec la PTRE et les pistes pour pallier les risques potentiels (radiation, inondation, sismique…) seront accordés
- Des partenariats avec les acteurs de l'habitat pour la transmission d'une information commune ;
- D'outils de communication, de promotion ou de conseils notamment avec l'appui de structures spécialisées (CAUE, ADIL) pour produire une charte ou un guide la rénovation pour les ménages ;
- Des actions pour les professionnels : des formations pour les artisans.

Par ailleurs, l'étude de préfiguration évaluera différents scénarios de fonctionnement : un site central et des antennes communales ou une gestion centralisée avec un site par commune…

A noter que cette étude préfiguration pourra être menée conjointement à celle de la PTRE.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Met en œuvre, en relation avec les communes, la plateforme de l'habitat. ❖ Définit les modalités de mise en place. ❖ Réalise l'étude de préfiguration.
Communes	❖ Mettent en œuvre, en relation avec Mauges Communauté, la plateforme de l'habitat. ❖ Définit les modalités de mise en place. ❖ Apportent leurs aides à la mise en place de la plateforme de l'habitat.
Partenaires (institutionnels, associations, acteurs de l'habitat…)	❖ Collaborent à la mise en place de la plateforme de l'habitat.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Etude de préfiguration de la plateforme de l'habitat	☑	☑				
Mise en place de la plateforme de l'habitat		☑	☑	☑	☑	☑

Moyens mis en **œuvre**

Humains	Financiers
1,59 ETP/an soit 363 jours/an en moyenne dont pour les communes : 0,7 ETP/an soit 165 jours/an en moyenne dont pour Mauges Communauté : 0,9 ETP/an soit 198 jours/an en moyenne	❖ Coût total de l'étude de préfiguration de la plateforme de l'habitat = 40 000€ ❖ Aménagement d'un Point Info-Habitat : 100 000€ ❖ Convention avec l'ADIL-EIE = 0,30€/habitant soit 180 000€ ❖ Portage de la plateforme de l'habitat (hors animation, hors subvention) 100 000€ ❖ Campagne d'information et de communication prévue en 2020 = 10 000€. ❖ Un to**tal de 430 000€.**

Evaluation de l'action

- La mise en place de la plateforme de l'habitat.
- Le rôle et les fonctions de la plateforme de l'habitat.
- La coordination entre la plateforme de l'habitat de l'habitat et la PTRE.
- La corrélation entre les missions de la plateforme de l'habitat avec les objectifs du PLH.
- La réalisation d'un bilan annuel du fonctionnement et des réalisations de la plateforme de l'habitat (thématique traitée, nombre de ménages conseillé).

ACTION 2 ORGANISER DES FORUMS DE L'HABITAT

Orientations de référence

Orientation n°1 : Une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global
Orientation n°2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens
Orientation n°3 : La facilitation des parcours résidentiels
Orientation n°4 : Le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques
Orientation n°5 : La mise en place de la gouvernance, les outils et des méthodes pour réussir la politique de l'habitat

Actions liées

Action n°1 : Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages
Action n°3 : Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs
Action n°4 : Accompagner les communes pour les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels
Action n°5 : Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé
Action n°6 : Sortir les logements de la vacance
Action n°7 : Donner un coup de pouce aux primo-accédants
Action n°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 n°10 : Apporter les solutions adéquates pour les jeunes

Eléments de contexte

Le 23 novembre 2018 dernier, Mauges Communauté a organisé avec de nombreux partenaires institutionnels et privés, un forum intitulé « imaginer son logement pour demain » afin de sensibiliser les habitants sur les solutions possibles pour bien vieillir à leur domicile. Les élus ont été satisfaisait de cet évènement qui a répond pleinement à ces objectifs avec de nombreux visiteurs.

Il est ressorti des séminaires PLH que la communication représentait un élément essentiel dans la mise en œuvre des actions. Bien souvent les ménages ne connaissent pas les aides auxquelles ils peuvent avoir droit.

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.

Porteurs de **l'action**

Mauges Communauté – Communes

Description de l'action

Afin d'apporter une information directe et complète sur les aides existantes pour les ménages dans leur projet immobilier, Mauges Communauté va organiser trois forums de l'habitat qui pourraient, le cas échéant, faire un focus sur l'une des thématiques suivantes (accession, rénovation/adaptation, parcours résidentiel…) et seront organisés tous les deux ans. Les communes seront associées de manière étroite à l'organisation de ces forums (aide à la préparation/ réalisation, location de salle…). Au-delà des communes, la force de ces rencontres est issue de la rencontre en même lieu et au même moment de l'ensemble des acteurs (collectivités, artisans locaux, constructeurs, partenaires bancaires…) nécessaires pour conseiller les ménages « de A à Z » sur leur projet immobilier.

D'autre part, la plateforme de l'habitat pourra être en charge de l'organisation et du suivi de cet évènement. Pour toucher le maximum de ménages et que ces forums soient une réussite, il est nécessaire également de prévoir des moyens concernant la communication et la publicité. En amont des forums, Mauges Communauté organisera, en lien avec les communes, des réunions de travail pour définir les modalités d'organisation de chaque évènement (le lieu, la thématique, les partenaires, les animations, les frais…). Le cas échéant, Mauges Communauté pourra aider à la formation des groupements de professionnels locaux.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Co-organise, en lien avec les communes, les forums de l'habitat. ❖ Définit les modalités d'organisation. ❖ Finance l'intervention et les animations spécifiques d'entreprises dans le cadre du forum de l'habitat.
Communes	❖ Co-organise, en lien avec Mauges Communauté, les forums de l'habitat. ❖ Définit les modalités d'organisation. ❖ Met à disposition des moyens (location de salle, moyens humains) pour l'organisation de ces évènements.
ADIL/CAUE	❖ Proposent des moyens pédagogiques en lien avec la thématique du forum.
Partenaires (collectivités, associatifs, artisans locaux, constructeur, bailleurs sociaux, partenaires bancaires…)	❖ Animent les forums de l'habitat.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Réunions de préparation		☑		☑		☑
Forum accession				☑		
Forum rénovation/ adaptation		☑				
Forum parcours résidentiel						☑

L'ordre et les thématiques sont indiqués de manière indicative.

Moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,07 ETP/an soit 15 jours/an en moyenne : ❖ Organisation : 10 jours : soit 0,04 ETP ❖ Réalisation : 20 jours soit 0,08 ETP dont pour les communes : 0,03 ETP/an soit 7 jours/an en moyenne dont pour Mauges Communauté : 0,04 ETP/an soit 8/jours/an en moyenne	❖ 40 000€ par forum dont o 15 000 € Frais de communication o 25 000 € frais d'organisation (intervenants, activités pédagogiques…) Un total de 120 **000€**

Evaluation de l'action

- La réalisation de trois forums de l'habitat.
- 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.



Source : ASTYM

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

Orientations de référence

Orientation n°1 : Une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global
Orientation n°2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens
Orientation n°3 : La facilitation des parcours résidentiels
Orientation n°4 : Le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques

Actions liées

Action n°4 : Accompagner les communes pour les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels
Action n°5 : Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé
Action n°6 : Sortir les logements de la vacance
Action n°8 : Dynamiser la construction de logements sociaux
Action n°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 n°10 : Apporter les solutions adéquates pour les jeunes

Eléments de contexte

Au printemps 2018, l'Etat a annoncé un plan d'envergure d'aide en faveur de la revitalisation des centres-bourgs, avec près de 5 milliards d'euros investis auprès de 222 villes françaises avec le programme « Action Cœur de ville ». Ce programme concernant les villes moyennes, aucune commune n'a été retenue au sein de Mauges Communauté.

Par ailleurs, la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) adoptée le 23 novembre 2018 a institué un nouveau dispositif l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) : un outil pour redynamiser les centres-villes. L'ORT s'adresse à tout le territoire qui souhaite engager un projet de revitalisation. Il se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes-membres volontaires, l'Etat et ses établissements publics. Les avantages de cette procédure sont de pouvoir agir sur une palette diversifiée d'outils en faveur du renforcement de l'attractivité commerciale, du traitement de la réhabilitation de l'habitat, de la facilitation des projets à travers des dispositifs expérimentaux et de mieux maîtriser le foncier.

Par ailleurs l'ORT permet d'être éligible au dispositif De Normandie dans l'ancien, un outil d'investissement locatif dans l'ancien favorisant la réhabilitation de l'habitat ancien et dégradé.

En outre, les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Mauges Communauté ont été récemment approuvés ou vont l'être prochainement. Chacun d'entre eux proposent des défis en termes de renouvellement urbain et de recherche de nouvelles formes d'habitat innovantes : intergénérationnel, habitat inclusif, adaptation, habitat connecté…

Dans le cadre d'une politique volontariste du PLH et en accompagnement des projets communaux, Mauges Communauté souhaite aider les communes à la mise en œuvre de projets d'habitat d'envergure situés dans les bourgs prônant les principes de mixité sociale et en accord avec les objectifs du PLH.

D'autre part, la Région Pays de la Loire apporte une aide à la revitalisation des centres-bourgs des communes identifiées comme jouant un rôle de centralité (à savoir Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou, Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre et Sèvremoine). A noter que certaines communes déléguées figurent parmi les communes éligibles comme Beaupréau, Chemillé-Melay, La Pommeraye,

Saint Florent-le-Vieil, Saint-Macaire-en-Mauges et Saint-Pierre-Montlimart) et peuvent bénéficier d'une double subvention sur les échelons de la commune déléguée et la commune nouvelle. Cette aide régionale participe aux financements :

- Des études à hauteur de 30% et plafonné à 15 000€/projet.
- Des études d'investissements à hauteur de 30 % et plafonné à 150 000€/projet.

L'obtention de ces aides est soumise à des critères liés au développement durable et les bénéficiaires doivent répondre à certaines catégories (demandeurs d'emploi, ménages modestes, personnes en situation d'handicap…).

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.

Porteurs de l'action

Mauges Communauté -Communes

Description de l'action

Mauges Communauté apporte une aide moyenne financière sur des projets de revitalisation complexes. L'intercommunalité accompagnera 6 projets ; soit 1 par commune tout en s'adaptant au contexte local (le projet pourrait être multisites) et à l'avancée des projets de chacune des communes.

Dans un premier temps, Mauges Communauté pourra travailler en lien avec les communes à la définition d'un règlement de financement pour l'obtention de ces aides et s'intéresser plus précisément aux dispositions relatives à la loi ELAN et notamment aux ORT.

Les financements pour les projets devront répondre aux critères suivants :

- Être en accord avec les objectifs du PLH ;
- Prévoir une mixité sociale au sein des opérations de logement pouvant également comporter des objectifs de mixité fonctionnelle ;
- Chercher une large concertation citoyenne dans la conception du projet ;
- Rechercher des formes d'habitat innovantes.

Les communes présenteront les projets potentiels à Mauges Communauté. Le choix des projets à financer s'effectuera dans le cadre d'une commission (ou COPIL) communautaire de suivi du PLH associant Mauges communauté et les communes.

Les aides seront accessibles à la fois dans la phase pré-opérationnelle (étude, programme) et dans les phases opérationnelles (aménagement, travaux…). Ainsi, une aide à l'acquisition ou portage foncier pourra être apportée sous réserve d'être intégrée dans un processus global de revitalisation.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Conseille les communes pour la mise en place de leur projet. ❖ Définit le règlement des aides. ❖ Finance le projet des communes.
Communes	❖ Définit le règlement des aides ❖ Flèchent les aides.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Définition du règlement d'aide	☑	☑				
Définition des projets communaux	☑	☑				
Fléchage du financement			☑			
Versement des financements			☑	☑	☑	☑

Moyens mis en **œuvre**

Humains	Financiers
0,07 ETP/an soit 17 jours/an en moyenne dont pour les communes 0,03 ETP/an soit 8 jours/an en moyenne dont pour Mauges Communauté : 0,04 ETP/an soit 9 jours/an en moyenne	Mauges Communauté participe aux financements des projets communaux, à hauteur de 485 000€/projet en moyenne et par commune selon la répartition indicative suivante : ❖ 25 000€ pour le financement de la phase pré-opérationnelle (phase étude, scénarios, orientations, faisabilité, programme…) ; ❖ 460 000€ pour le financement de la phase opérationnelle : o dont 305 000€ pour la phase aménagement (travaux de dépollution, acquisition foncière). o dont 155 000€ pour la phase travaux-construction. La répartition du financement peut varier selon le projet communal choisi. Si les crédits de financement ne sont pas fléchés à la fin de la quatrième année du PLH pour les projets communaux. L'argent sera reversé au prorata pour les autres actions du PLH, à l'occasion du bilan annuel de la quatrième année du PLH. Un total de 2 910 **000€**

Evaluation de l'action

- ❖ Le nombre de projets d'ensemble financé par Mauges Communauté.
- ❖ L'adéquation entre les caractéristiques du projet communal et les objectifs du PLH.

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

Orientations de référence

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

Actions liées

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

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

Action n°10 : Apporter les solutions adéquates pour les jeunes

Eléments de contexte

- Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Mauges Communauté ont été récemment approuvés ou vont l'être prochainement. Chacun d'entre eux proposent des défis en termes de renouvellement urbain et de recherche de nouvelles formes d'habitat innovantes : intergénérationnel, habitat inclusif, adaptation, habitat connecté…
- Le conseil départemental du Maine et Loire accorde une subvention dans le cadre de :
  - La construction ou l'acquisition-amélioration de bâtiments dans le but d'aménager des logements destinés aux jeunes de 18 à 25 ans ;
  - La construction de logements connectés à destination du public âgé pour faciliter le maintien à domicile.
- La loi Evolution du Logement et Aménagement du Numérique (ELAN) prévoit des mesures en faveur de la mixité intergénérationnelle :
  - L'octroi d'une APL au locataire ou sous-locataire dans le cadre d'une sous-location à une personne de moins de 30 ans.
  - La création de la Cohabitation Intergénérationnelle Solidaire (CIS) qui permet à des personnes de plus de 60 ans de louer ou sous-louer à des personnes de moins de 30 ans une partie de leur logement, dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire.
  - Dans le parc social, la colocation est favorisée par la possibilité de conclure un bail avec chacun des colocataires qui se voient appliquer les mêmes conditions d'attributions et de plafonds.
- Des associations œuvrent sur le territoire avec la mise en place de projets d'habitat innovants :
  - Hamosphère : projet d'habitat collectif, réversible pour personnes âgées ;
  - Association « le temps pour toiT » qui accompagne les projets d'habitat intergénérationnel ;
  - Association Habit'âge qui a généré une réflexion avec les habitants sur une forme de logement ou d'hébergement adapté au vieillissement.

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.

Porteurs de l'action

Mauges Communauté – Communes

Description de l'action

Mauges Communauté apportera son soutien financier aux opérations visant des projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels sous la forme d'un appel à projet.

Ce dernier pourra s'adresser aux organismes d'habitation à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte, aux organismes bénéficiant de l'agrément maîtrise d'ouvrage insertion, aux communes, aux associations et aux particuliers ou représentant légal d'une société.

Il vise au financement maximum de 4 projets sur la durée du PLH.

Les projets qui pourront bénéficier de ce dispositif devront inclure notamment :

- Des principes de mixité sociale (entre les personnes âgées, les personnes en situation d'handicap, les jeunes ou les personnes défavorisées...) ;
- Un effort d'accompagnement et un suivi social des résidents ;
- Une approche environnementale : des constructions à haute performance énergétique, l'utilisation des énergies renouvelables, des opérations en renouvellement urbain, la proximité des transports collectifs… ;
- Une approche innovante : par l'utilisation de nouveaux matériaux, d'habitat connecté… ;
- Une approche partenariale avec une association de la commune et de Mauges Communauté, avec des partenariats d'associations et/ou de professionnels spécialisés…

Une commission spécifique pourra choisir les projets à financer (voir action n°13).

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Met en place le cahier des charges de l'appel à projet en relation avec les communes.
Communes	❖ Met en place le cahier des charges de l'appel à projet en relation avec l'intercommunalité.
Partenaires (ADIL, CAUE, Gérontopôle, Département...)	❖ Conseillent les particuliers dans la réalisation des projets.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cahier des charges	☑	☑				
Financement des projets		☑	☑	☑	☑	☑

Moyens mis en **œuvre**

Humains	Financiers
0,03 ETP/an soit 6 jours/an en moyenne dont pour les communes : 0,01 ETP/an soit 3 jours/an en moyenne dont pour Mauges Communauté : 0,01 ETP/an soit 3 jours/an en moyenne	❖ 4 projets pour 40 000€/projet Un total de 160 000**€**

Evaluation de l'action

- ❖ Le cahier des charges de l'appel à projet d'habitats innovants et/ou intergénérationnels.
- ❖ Le nombre, la localisation et les caractéristiques des projets financés.


Source : ASTYM

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

Orientations de référence

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

Actions liées

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

Action n°6 : Sortir les logements de la vacance

Eléments de contexte

Le diagnostic a souligné comme enjeu : la qualité du parc ancien en termes d'adaptation, de performance énergétique et de morphologie urbaine. Cet enjeu découle des phénomènes observés comme la présence d'un parc de logements privés majoritairement énergivores, la présence de logements potentiellement indignes et une vacance faible mais dont la proportion a progressé récemment.

Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, une vérification de la vacance des logements de la base de données DGFIP a été réalisée par les communes.

Afin de rénover le parc privé existant, entre 2006 et 2016 les aides de l'ANAH ont pu être mobilisées pour 2 700 dossiers ce qui correspond à 47% à des travaux de rénovation et à 44% à une mise en accessibilité du logement.

Les collectivités ont mis également en place des dispositifs des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat pour accélérer le processus de rénovation et d'adaptation des logements existants.

Ainsi, plusieurs communes de l'agglomération ont mis en place des OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat), dont les thématiques d'intervention sont les suivantes.

Nom des OPAH	Thématiques traitées
OPAH classique à Beaupréau-en-Mauges (2013-2018)	❖ Pour les propriétaires occupants : o Logement dégradé o Adaptation des logements o Rénovation énergétique ❖ Pour les propriétaires bailleurs : o Rénovation énergétique o Logements dégradés o Logements locatifs conventionnés
OPAH classique à Mauges-sur-Loire (2013-2018)	❖ Pour les propriétaires occupants : o Logement dégradé o Adaptation des logements o Rénovation énergétique ❖ Pour les propriétaires bailleurs : o Rénovation énergétique o Logements dégradés o Logements locatifs conventionnés
Les communes sans OPAH avec intervention de l'ANAH	❖ Pour les propriétaires occupants : o Logement dégradé o Adaptation des logements o Rénovation énergétique ❖ Pour les propriétaires bailleurs : o Logement dégradé o Adaptation des logements o Logements locatifs conventionnés

Par ailleurs, la commune de Beaupréau-en-Mauges s'est engagée, pour la période 2018-2023, dans la mise en œuvre d'une OPAH Renouvellement Urbain. L'étude pré-opérationnelle, engagée en 2018, est en cours de finalisation. Le but est d'aboutir à un programme d'action opérationnel avec un suivi-animation de la démarche.

Chemillé en Anjou, de son côté, vient d'engager une étude pré-opérationnelle d'OAPH-RU sur le centre-ville de Chemillé et sur des périmètres très ciblés des centres-bourgs des autres communes déléguées. En outre, dans le cadre des actions du PDALPD (Plan Départemental de l'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) 2013-2018, le département a mis en place sur la période 2013-2017 un Programme d'Intérêt Général Résorption de l'Habitat Dégradé et Insalubre (PIG RHDI) visant à l'amélioration du parc de logements indignes et dégradés dans le département. L'objectif poursuivi est la résorption de 30 logements insalubres et/ou dégradés par an. Ce dispositif se poursuivit sur la période 2017-2021 avec les mêmes objectifs.

Le département du Maine et Loire et les services de l'Etat dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) mettent en œuvre conjointement un repérage de l'habitat indigne.

Dans le cadre du PIG RHDI, le département accorde des aides aux ménages :

- Une aide aux propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux pour des logements frappés par un arrêté préfectoral d'insalubrité ou encore les logements répondant à cotation insalubrité.
- Une aide plancher pour la réhabilitation de logements indignes.

De plus, le département du Maine et Loire accorde une aide extra-légale subsidiaire à l'aide du programme « habiter mieux » au titre des aides déléguées par l'Etat et une aide à la décision pour les syndicats de copropriétaires. La subvention comprend une aide forfaitaire de 600€/logement (propriétaires occupants et bailleurs) hors Angers Loire Métropole et une aide de 25% du coût HT d'un audit global pour un syndicat de copropriété dans la limite d'une aide plafonnée à 1 500€.

En outre, la région Pays de la Loire apporte une aide aux particuliers pour des travaux de performance énergétique des particuliers, au titre de l'Aide Régionale aux Economies d'Energies pour les Particuliers (ARREP sociale). Cette aide est apportée aux foyers dont le revenu n'excède pas le seuil national « Très modeste » par l'ANAH. Il ouvre le droit à une subvention forfaitaire de 4 000€ pour des propriétaires occupant une maison individuelle (de moins de 200m² habitable) qui ont déjà réalisé un bilan thermique et souhaitent mener des travaux de rénovation permettant une amélioration d'au moins 40% de la performance énergétique globale.

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 des logements énergivores.
  - Le maintien et 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 sur le territoire.

Porteurs de l'action

Mauges Communauté – Conseil Départemental – Communes

Description de l'action

Les aides à la rénovation et à l'adaptation des logements existants :

Au début du PLH, Mauges Communauté va mettre en place une étude sur les communes qui n'ont pas d'OPAH en cours ou à venir (soit sur Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre, Orée d'Anjou et Sèvremoine). Cette étude aura pour rôle d'analyser finement l'état du parc privé et de déterminer quel dispositif de rénovation est à privilégier selon le contexte de chacune des communes.

En parallèle, Mauges Communauté apportera une aide aux travaux pour les ménages sur l'ensemble des communes (dans ou hors OPAH) sur les trois postes suivants : la lutte contre la précarité énergétique, le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation d'handicap par l'adaptation de leur logement et la lutte contre les logements vétustes et/ou dégradés (indignes).

Mauges Communauté établira un règlement de ces aides où les conditions d'éligibilité des ménages pourront être détaillées (la nature des travaux finançables, le moment du financement …). Il est préconisé de fixer un seuil d'éligibilité de 5 à 10% supérieur à celui de l'ANAH. Cette aide pourra être versée en avance aux ménages qui s'engagent dans les travaux de rénovation et/ou d'adaptation.

Les aides forfaitaires proposées sont les suivantes :

- Rénovation énergétique : 2 400€/logement ;
- Adaptation : 2 200€/logement ;
- Indignité : 1 500€/logement.

Le cas échéant, la collectivité pourra ventiler ces aides en fonction du statut d'occupation du logement (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs).

A titre indicatif, les aides pourraient être versées pour 90 logements/an dont 40 logements/an pour la rénovation énergétique, 30 logements/an pour l'adaptation et 20 logements/an pour la lutte contre l'indignité.

L'approfondissement de la connaissance des logements indignes et les outils pour y remédier

Face à la difficulté de connaissance et de localisation des logements indignes, Mauges Communauté pourra lancer une étude, en début de PLH, sur la connaissance de ce phénomène. Cette étude permettra dans un premier d'alimenter la connaissance et le recensement des logements potentiellement indignes. Cette base servira à au suivi dans le cadre de l'observatoire. D'autre part cette étude devra localiser de manière précise les logements indignes et conclure sur des pistes de solutions opérationnelles dont le permis de louer.

Ensuite, Mauges Communauté pourra délibérer, à titre expérimental en lien avec les communes, sur l'opportunité d'instituer le permis de louer en choisissant le mode de mise en œuvre et les secteurs géographiques concernés. Ce dispositif vise à conditionner la mise en location d'un bien immobilier à une déclaration ou une autorisation préalable.

Le permis de louer est une disposition issue d'un décret d'application de la loi ALUR, publié le 21 décembre 2016. Il vise à améliorer le suivi des mises en location dans les zones où l'habitat indigne se développe. Les communes ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants peuvent choisir pour une durée de 5 ans de mettre en œuvre le permis de louer dans des secteurs géographiques précis, en conditionnant la mise en location à une déclaration ou une autorisation préalable.

Le régime de déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location. Le décret précise le contenu de la déclaration, dont le dépôt donnera lieu à la délivrance d'un récépissé dans un délai d'un mois.

Le régime d'autorisation préalable de mise en location est plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en

location. Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur d'un logement s'effectue sur simple déclaration auprès de l'EPCI. L'autorisation ne pourra être délivrée à un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Pour tout logement considéré comme « susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité politique » la demande pourra donner lieu à un rejet, ou autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements.

Les logements indignes :

Mauges Communauté, en lien avec les communes nouvelles, contribuera activement au recensement des logements potentiellement indignes sur son territoire. Elle participera aux réunions annuelles de suivi du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Sur la base de ce recensement, Mauges Communauté pourra alimenter l'observatoire de l'habitat et suivre les suivis ménages concernés. Un rendez-vous pourra être proposé aux ménages pour un conseil personnalisé dans le cadre de la plateforme de l'habitat (action n°1). Mauges Communauté pourra mettre constituer et suivre le fichier sur l'habitat indigne (action n°13).

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Réalise une étude pré-opérationnelle sur les communes de Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre, Orée d'Anjou et Sèvremoine. ❖ Finance du suivi-animation des dispositifs de rénovation. ❖ Aide des travaux des dispositifs de rénovation du parc privé de l'ensemble des communes. ❖ Participe aux recensements des logements dégradés et/ou indignes. ❖ Finance l'étude préalable d'opportunité pour la création du dispositif de permis de louer. ❖ Délibère sur la mise en œuvre d'un permis de louer et sur le choix le mode d'application.
Communes	❖ Coopèrent à la réalisation du dispositif de rénovation sélectionné (étude pré-opérationnelle, suivi-travaux et aides aux travaux). ❖ Participent au recensement des logements dégradés et/ou indignes.
Conseil départemental - ANAH	❖ Accompagne Mauges Communauté dans la réalisation de l'étude pré-opérationnelle pour un dispositif de rénovation. ❖ Recense les cas de logements dégradés et/ou indignes. ❖ Apporte une aide financière dans le cadre du PIG RHDI.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Les aides à la rénovation et à l'adaptation des logements existants						
Etude pré-opérationnelle		☑	☑			
Aides aux suivi-animation				☑	☑	☑
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 du permis de louer			☑	☑	☑	☑
Les logements indignes						
Participation active au PDLHI	☑	☑	☑	☑	☑	☑

Moyens mis en **œuvre**

Humains	Financiers
0,20 ETP/an soit 45 jours en moyenne dont pour les communes : 0,07 ETP/an soit 17 jours/an en moyenne (permis de louer). dont pour Mauges Communauté : 0,12 ETP/an soit 28 jours/an en moyenne.	❖ Etude pré-opérationnelle : 317 500€ ❖ Suivi-animation : Total : 427 100€, sur une période de cinq ans. 3 années sont budgétisées dans le PLH soit 256 260 €. Il restera à prévoir 170 840€ pour les deux années restantes hors PLH. ❖ Aide aux travaux : 1 155 600€ Etude permis de louer : 20 000€ Un total de 1 749 **360€**

Evaluation de l'action

- ❖ La réalisation de l'étude pré-opérationnelle pour choisir le dispositif de rénovation.
- ❖ La réalisation de dispositifs de rénovation.
- ❖ Le nombre de ménages et de logements aidés par les aides aux travaux (selon la nature).
- ❖ Le nombre de participation aux réunions de suivi du recensement des logements indignes et/ou dégradés dans le cadre du PDLHI.
- ❖ 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.

ACTION 6 SORTIR LES LOGEMENTS DE LA VACANCE

Orientations de référence

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

Actions liées

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

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

Eléments de contexte

- Même si la proportion de logements vacants reste faible dans le parc de logement (6,9% pour 3 561 logements vacants recensés en 2014), les statistiques récentes ont souligné un doublement du nombre de logements vacants entre 1999 et 2014, passant de 1 710 en 1999 à 3 561 en 2014. L'augmentation rapide s'est également traduite par le phénomène de progression de sa part dans le parc total de logements (en 1999 le taux était évalué à 4,3% contre 6,9% en 2014).
- Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, une vérification de la vacance des logements de la base de données DGFIP a été réalisée par les communes. Un observatoire de la vacance est en cours de consolidation.
- D'autre part, certaines communes de l'agglomération ont mis en œuvre la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Objectifs

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

Porteurs de l'action

Mauges Communauté – Commune

Description de l'action

Sur la base du travail de recensement des logements vacants préalablement effectué par les communes, Mauges Communauté et en particulier la plateforme de l'habitat pourra contacter les propriétaires pour les sensibiliser aux outils et aux aides existants pour sortir ces logements de la vacance.

Dans un second temps, Mauges Communauté et les communes se positionneront sur l'intérêt d'instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Sa mise en œuvre à l'échelle de l'agglomération sous-entend une rétrocession de la compétence à l'échelle de Mauges Communauté. Ce transfert permettra à l'intercommunalité de capitaliser des fonds qui pourront être réinjectés progressivement dans la politique de l'habitat.

Par ailleurs, afin d'encourager la sortie de la vacance des logements, Mauges Communauté pourrait apporter une prime à la sortie des logements déclarés vacants depuis plus de deux ans. La prime pourra être versée sous les conditions que Mauges Communauté, le cas échéant définira en recherchant notamment la qualité des logements avec un gain énergétique important, la priorisation les ménages modestes, la localisation des logements dans les tâches urbaines existantes et la non vente du logement pendant une certaine période.

Tout au long des six ans, la plateforme de l'habitat en lien avec le service en charge de l'observatoire pourra assurer le suivi du nombre de logements vacants.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Assure la continuité de la base SIG des logements vacants. ❖ Contacte les propriétaires de logements durablement vacants. ❖ Propose des rendez-vous avec la plateforme de l'habitat. ❖ Etudie la possibilité avec les communes de la mise en place d'une THLV. ❖ Verse la prime à la sortie de la vacance des logements vacants depuis de plus de deux ans
Communes	❖ Mettent à jour annuellement la base de données des logements vacants. ❖ Participent à la prise de contact des propriétaires de logements durablement vacants.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Envoi d'un courrier et Réunion avec les propriétaires de logements vacants		☑		☑		☑
Choix d'instauration de la THLV		☑				
Instauration ou non de la THLV sur Mauges Communauté			☑	☑	☑	☑
Prime pour la sortie des logements de la vacance		☑	☑	☑	☑	☑

Moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,02 ETP/an soit 5 jours/an en moyenne Dont 0,009 ETP/an soit 2 jours/an pour les communes 0,013 ETP/an soit 3 jours/an pour Mauges Communauté	Frais d'envoi de courriers (600€/2 ans) Prime pour la sortie des logements durablement vacants, à hauteur de 1 500€ pour 20 logements/an = 150 000€ Un total de 151 **800€**

Evaluation de l'action

- ❖ La base de données des logements vacants mise à jour annuellement.
- ❖ L'envoi d'un courrier aux propriétaires de logements durablement vacants.
- ❖ La prise de décision par rapport à la mise en place de la THLV.
- ❖ Le nombre et la localisation de logements sortis de la vacance lourde par la prime.
- ❖ L'évolution et le suivi du nombre de logements vacants issus de l'observatoire.

ACTION 7 DONNER UN COUP DE POUCE AUX PRIMO-ACCEDANTS

Orientations de référence

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

Actions liées

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

Action n°2 : Organiser des forums de l'habitat

Eléments de contexte

- Dans le diagnostic, il a été souligné que les revenus des ménages étaient inférieurs à ceux observés au niveau départemental. Des ménages ont des difficultés à entamer ou à poursuivre leur parcours résidentiel d'accession à la propriété.
- Entre 1997 et 2016, 1 846 ménages ont pu bénéficier du PTZ sur le territoire soit 97/an 64% dans le neuf et 36% dans l'ancien.
- L'article 83 de la loi finances 2018 prévoit une prorogation du PTZ dans l'ancien pour les zones C (Mauges Communauté). Pour la période de janvier 2018 à janvier 2020, la quotité du PTZ dans le neuf est abaissée de 40% à 20 % du coût de l'opération.
- Dans une étude, l'ADIL a montré qu'à revenu équivalent, la réforme du PTZ minore la capacité d'emprunt en logement neuf de l'ordre de 9 000€ à 14 000€.
- A travers le Fonds d'Aide aux Accédants en Difficultés (FAAD), le département apporte une aide aux ménages ayant des difficultés pour le remboursement d'un emprunt immobilier et dont les revenus sont inférieurs au plafond de ressource du Prêt à Taux Zéro. Il apporte un soutien aux particuliers à l'acquisition de logements en location-accession (type PSLA).
  Cette aide est soumise à des critères en lien avec la performance énergétique (niveau très haute performance énergétique, ou logement en classe C), de modération de consommation d'espace (logement individuel pur sur des parcelles inférieures à 400m², logement individuel groupé, logement semi-collectif) et soumise à des plafonds de revenus des ménages. Les ménages éligibles sont les primo-accédants au sens du PTZ (ne pas avoir été propriétaire d'un bien immobilier dans les deux dernières années), disposant de ressources inférieures à 75 ou 100% du plafond PSLA et ce en fonction du nombre de personnes composant le ménage.
  Cette aide correspond à une aide forfaitaire de 400€/ménage, sous réserve de l'octroi de l'aide de 2 000€ du Fonds de dotation « PSLA 49 ».

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 avec travaux et 27 dans le neuf.

Porteurs de l'action

Mauges Communauté

Description de l'action

L'action s'intègre dans deux dispositifs distincts :

Le Prêt à Taux Zéro Local

1. Définition de l'outil
   a. Création d'un dispositif financier destiné aux ménages primo-accédants souhaitant acquérir ou construire un logement sur l'une des communes de Mauges Communauté, afin d'alléger les remboursements des mensualités d'emprunt ;
   b. Etude de la mise en place d'un prêt à taux zéro local : de 15 000€ mobilisé par Mauges Communauté auprès des établissements bancaires locaux partenaires ;
   c. Définition de critères d'éligibilité :
      i. Taille : T2 minimum.
      ii. Pour le neuf : pour les opérations situées soit dans la tissu urbain soit par division parcellaire soit par comblement de dents creuses.
      iii. Pour l'ancien avec travaux : sur les logements vacants depuis plus de 2 ans, sur des logements énergivores E, F et G avec engagement sur l'honneur de la rénovation énergétique dans les 5 ans (possibilité de cumul avec les aides de l'ANAH).
   d. Mise en œuvre d'une campagne de communication ;
   e. Gestion de l'outil : instruction des demandes d'aide et accompagnement des ménages (conseils, orientations, préconisations) par l'ADIL en lien avec la plateforme de l'habitat.

Le Prêt Social Location Accession

Pour les opérations ayant reçu un agrément PSLA, les ménages qui ne dépassent pas les conditions de ressources PSLA pourront bénéficier d'une aide financière forfaitaire de 3 000€ au moment de la levée de l'option. Cette aide est accordée dans la limite de 8 opérations annuelles soit 50 opérations sur six ans.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
PTZ local	
Mauges Communauté	❖ Définit l'outil : règlement et montant. ❖ Analyse et attribue les aides au moment de la signature de l'acte de vente chez le notaire. ❖ Assure la promotion du dispositif dans le cadre de la plateforme de l'habitat.
Banques locales partenaires, Etat, Action logement	❖ Participent à la définition de l'outil. ❖ Relaient le dispositif de l'agglomération auprès des accédants à la propriété ainsi que les autres dispositifs nationaux en faveur de l'accession à la propriété (PTZ dans l'ancien).
ADIL	❖ Accompagne et conseille les ménages.
Communes, ADIL, agences immobilières	❖ Relaient le dispositif de l'agglomération auprès des accédants à la propriété ainsi que les autres dispositifs nationaux en faveur de l'accession à la propriété (PTZ dans l'ancien).
CAUE, EIE	❖ Conseille sur les travaux à réaliser.
PSLA	
Mauges Communauté	❖ Finance les ménages éligibles au moment de la levée de l'option d'achat. ❖ Assure la promotion du dispositif dans le cadre de la plateforme de l'habitat.
Communes, ADIL, bailleurs sociaux	❖ Sensibilisent sur les ménages sur le dispositif et l'aide apportée aux ménages.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
PTZ local						
Définition de l'outil	☑					
Mise en œuvre		☑	☑	☑	☑	☑
PSLA						
Définition de l'outil	☑					
Aides forfaitaires aux ménages		☑	☑	☑	☑	☑

Moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
PTZ local	
❖ Définition de l'outil : 10 jours soit 0,04 ETP ❖ Suivi et instruction des demandes de financement : 20 jours/an soit 0,09 ETP	❖ Enveloppe de 145 000€/an sur 5 ans : o Les frais bancaires d'un maximum de 20% du coût du PTZ local, o 5 000€ de communication, o 5 000€ pour l'accompagnement social de l'ADIL (accompagnement des ménages)
PSLA	
❖ Définition de l'outil : 10 jours soit 0,04 ETP ❖ Suivi et instruction des demandes de financement : 8 jours/an soit 0,04 ETP	❖ Enveloppe de 30 000€/an : soit une aide de 3 000€ pour 10 ménages/an sur 5 ans.
0,1 ETP/an soit 27 jours/an en moyenne	Un total de 875 **000€**

Evaluation de l'action

PTZ local

- Le nombre de PTZ distribués dans le neuf.
- Le nombre de PTZ distribués dans l'ancien avec travaux.
- Le profil et la localisation des ménages bénéficiant du PTZ.

PSLA

- Le nombre de ménages aidés pour l'accession dans le PSLA.
- Le profil et la localisation des ménages bénéficiant du PSLA.

A titre d'exemple une simulation des caractéristiques du PTZ local

Nom du dispositif	Mauges'accession
Montant du prêt	de 10.000 € à 15.000 €
Durée du prêt	15 ans
Ménages éligibles	primo-accédants (2 ans)
Plafonds de ressources	seuil PTZ zone C soit 24.000€ (1pers), 33 600€ (2 pers), 40 800€ (3 pers) … Sachant que le smic annuel est aux alentours de 14 256€ net
Critères composition familiale, projet et localisation	Le montant du prêt dépend de la composition du ménage, de la localisation et du projet (neuf ou ancien) : -10.000 € personne seule, -12.000 € ménage de 2 personnes (couple ou famille monoparentale avec 1 enfant) -15.000 € ménage d'au moins 3 personnes (couple avec enfant(s) ou famille monoparentale avec plusieurs enfants). -pour le neuf : pour les opérations situées dans la tâche urbaine notamment par division parcellaire ou par comblement des dents creuses. - pour l'ancien avec travaux : sur les logements vacants depuis plus de 2 ans, sur des logements énergivores E, F, G avec engagement sur l'honneur de rénovation énergétique dans les 5 ans (possibilité de cumul avec aides de l'Anah sauf si recours PTZ Etat).
Typologie	T2 minimum
Accompagnements des ménages	ADIL et la plateforme de l'habitat
Coût de l'accompagnement	Inclus dans le fonctionnement de la plateforme de l'habitat L'accompagnement et analyse accession inclus dans la convention globale avec l'ADIL
Prix du crédit pour l'agglomération	estimé à 2.500 € à 3.000 €/prêt
Banques partenaires	Toutes les banques.
Cumul PTZ Etat	Oui (possible) sur l'ancien à partir 2020 (Mauges en zone C)
Nombre de dossier/an	45 dossiers/an dont 18 dans l'ancien avec travaux et 27 dans le neuf.
Coût de l'action	45 (dossiers) x 3.000 € (selon négociation bancaire) = 135.000 € + 5.000 € (communication) + 5.000 € (ADIL Accompagnement des ménages) = 145.000 €/an.


Source : ASTYM

Le parc public

Action 8 : Dynamiser la construction de logements sociaux

ACTION 8 DYNAMISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Orientations de référence

Orientation n°1 : Une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global
Orientation n°2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens
Orientation n°3 : La facilitation des parcours résidentiels

Actions liées

Action n°3 : Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs
Action n°15 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
Action n°16 : Créer un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de Logement Sociale et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)

Eléments de contexte

- En 2016, le parc locatif social représentait 9,5% du parc de logements.
- Le territoire est soumis à la loi SRU mais bénéficie d'une exemption liée au contexte et à la faible pression de la demande sociale, valable pour 2019 et 2020.
- La volonté affichée dans le document d'orientations est de poursuivre le développement de logements locatifs sociaux pour faciliter les parcours résidentiels des ménages.
- Le 20 juin 2018, Mauges Communauté a délibéré sur la mise en place d'une garantie d'emprunt sur les logements locatifs sociaux neufs qui complète celle assurée par le conseil départemental, la répartition est la suivante :
  - Maine-et-Loire Habitat, office départemental, la garantie d'emprunt est assurée à 100% par le Conseil Départemental ;
  - Pour les offices publics d'habitat rattachés à une autre Communauté d'Agglomération ou une Communauté Urbaine : 75% de la garantie d'emprunt est assurée par le Conseil Départemental et 25% par Mauges Communauté ;
  - Pour les Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH) et coopératives HLM ayant une implantation sur le département et intervenant sur le territoire : 30% de la garantie d'emprunt est assurée par le Conseil Départemental et 70% par Mauges Communauté.
- Certaines communes apportent actuellement une garantie d'emprunt pour les travaux de rénovation notamment Mauges-sur-Loire et Sèvremoine.
- Dans le cadre de sa politique de l'habitat, le conseil départemental apporte deux aides aux logements sociaux :
  - Au titre de la production de logements locatifs sociaux durables : il s'agit d'une subvention pour la construction et l'acquisition-amélioration de logements locatifs (PLUS) en matière de consommation énergétique. Cette aide doit répondre à des besoins des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, handicapées, public vulnérable) et s'élève entre 2 400€ et 3 000€ (si la consommation égale à la RT2012 ou est inférieure à 10% à celle-ci).
  - Au titre des opérations bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), allant de 2 200 à 5 550€, pour :
    - La construction de logements locatifs ;
    - L'achat de terrains destiné à la construction de logements locatifs et la construction de ces logements ;
    - L'acquisition de logements et d'immeubles destinées à l'habitation ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants ;

- Les travaux de construction, de transformation ou d'amélioration réalisés par des organismes d'HLM ;
- La réalisation d'opérations de logements-foyers.

❖ La loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN) prévoit :
  - o un groupement des bailleurs sociaux gérant au moins de 12 000 logements locatifs sociaux.
  - o une adaptation des conditions d'activités des organismes HLM avec l'article 97 qui notamment autorise la vente des logements HLM par l'intermédiaire du plan de mise en vente prévu dans le CUS (signature qui doit intervenir avant le 31 décembre 2019).
  - o une évolution du dispositif SRU avec un élargissement des catégories dans le décompte SRU (les logements HLM vendus seront comptés pendant 10 ans comme des logements locatifs sociaux, les logements PSLA durant la phase locative et les 5 premières années de la levée d'option, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire).
  - o une évolution des logements 100% adaptés à 100% évolutifs.

❖ Selon la base de données des projets de logements constitués avec les communes dans le cadre de l'élaboration du PLH, près de 550 projets de logements sociaux ont été identifiés sur les 6 prochaines années par les communes.

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.
  - o Soutien pour les logements très sociaux, de type PLAI.
  - o Soutien pour les logements sociaux de petites tailles (T1, T2) (32% de la production de logements sociaux).

❖ 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.

Porteurs de l'action

Mauges Communauté avec les bailleurs sociaux

Description de l'action

- Participation au financement de certains logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage publique, ou communale, et dans le cadre d'un plan de financement mis en place par Mauges Communauté au sein de la Conférence Intercommunale du Logement. Cette aide sera dévirée une fois le permis de construire déposé.
- Attribution d'une subvention additionnelle pour la réalisation de :
  - logements très sociaux (de type PLAI) dans la limite de 30% par opération,
  - logements sociaux (de type PLUS) dans la limite de 70% par opération,
  - logements sociaux de petites tailles dans la limite de 30% par opération,
  - logements sociaux dans des opérations centres-bourgs. Ces opérations correspondent à des projets se situant dans les centres-bourgs et issues d'un processus de renouvellement urbain, en acquisition-amélioration, ou en démolition-reconstruction. Cette majoration bénéficiera à la structure qui mène les opérations liées à la mobilisation foncière.
- Poursuite de la garantie d'emprunt telle que la délibération, du 20 juin 2018, la définit. Au début du PLH, Mauges Communauté étudiera l'opportunité d'appliquer une garantie d'emprunt sur des opérations de rénovation du parc locatif social en organisant, si nécessaire des moments d'échanges avec les partenaires (USH, bailleurs sociaux, département et commune). Ensuite, l'Agglomération délibérera sur l'extension de la garantie d'emprunt et sur ses modalités de mises en œuvre pour les travaux de rénovation pour les bailleurs sociaux. Il est préconisé de se concerter avec les communes ayant déjà instauré cette mesure pour aider à la décision en vue d'harmoniser les critères d'éligibilité pour les travaux de rénovation du parc social au regard notamment de la qualité du logement (étiquette énergétique) et de la non vente de ce parc pendant dix ans...

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Subventionne les logements sociaux de type PLAI et PLUS. ❖ Majore les petits logements et les logements sociaux situés dans une opération centre-bourg. ❖ Poursuit la garantie d'emprunt des bailleurs sociaux. ❖ Délibère sur l'extension de garantie d'emprunt pour les bailleurs sociaux sur les travaux de rénovation.
Bailleurs sociaux	❖ Informent Mauges Communauté des projets de logements sociaux à l'occasion de la Conférence Intercommunale du Logement (action 16).
Département	❖ Apporte une partie de la garantie d'emprunt pour certains bailleurs.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	☑	☑	☑	☑	☑	☑

Moyens mis en **œuvre**

Humains	Financiers
6 jours par an de suivi pour Mauges Communauté : 0,03 ETP/an en moyenne	❖ Subvention PLAI : 2 000€/logt x 25/an = 300 000 € ❖ Subvention PLUS : 1 500€/logt x 40/an = 300 000€ ❖ Majoration logements sociaux de petites tailles : 1 500€/logt x 20/an = 180 000 € ❖ Majoration logements sociaux dans des opérations centres-bourgs : 3 000€/logt x 30/an = 450 000€ Un total de 1 230 **000€**

Evaluation de l'action

- La délibération de la garantie d'emprunt pour les bailleurs sociaux pour les travaux de rénovation et d'adaptation.
- Le nombre de projets de rénovation et/ou d'adaptation ayant bénéficié de la garantie d'emprunt.
- Les objectifs quantitatifs de production de logements sociaux.
- Le nombre de logements sociaux réalisés par an, par type et par taille dont le nombre de logements adaptés.
- Les étiquettes énergétiques des nouveaux logements sociaux.
- La distance par rapport aux commerces, services, TC et équipements.
- Le total des subventions et des majorations versées.



Source : ASTYM

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

Orientations de référence

Orientation n°4 : Le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques

Actions liées

Action n°1 : Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages
Action n°2 : Organiser des forums de l'habitat
Action n°3 : Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs
Action n°4 : Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels
Action n°8 : Dynamiser la construction de logements sociaux
Action n°10 : Apporter les solutions adéquates pour les jeunes

Eléments de contexte

- En 2014, 22,6% de la population avait plus de 60 ans.
- Les scénarios démographiques étudiés ont montré que le vieillissement, phénomène déjà amorcé, devrait s'accentuer dans les années à venir. Le nombre de personnes âgées pourrait progresser deux fois plus vite que la part de la population âgée de moins de 20 ans.
- Les logements intermédiaires se développent sur chacune des communes sans réelle cohérence intercommunale.
- Dans le cadre de la programmation mais également au sein des projets de rénovation de leur parc de logements sociaux existants, les bailleurs sociaux ont eu le souci de rendre accessible et d'adapter leur parc de logements. Ainsi, plusieurs bailleurs sociaux ont créé des labels à l'image des logements « vivre son âge » de Maine-et-Loire Habitat ou encore le label Habitat Senior Services (HSS+) de LogiOuest et Immobilière Podeliha.
- A côté de cela, le diagnostic a montré l'émergence d'habitat innovant avec plusieurs initiatives associatives. L'association « le temps pour toiT » accompagne le développement de l'habitat intergénérationnel, l'association Habit'âge a généré une réflexion avec les habitants sur une forme de logement ou d'hébergement adapté au vieillissement, la société coopérative et associative Hamosphère accompagne notamment un projet d'habitat collectif pour les personnes âgées sur la commune de Bouzillé et un projet de logement en lien avec l'EPHPAD du Fuilet.
- Le conseil départemental apporte des aides :
    - en faveur de la construction de logements spécifiques et notamment pour les logements connectés à destination du public âgé pour faciliter le maintien à domicile. Cette aide est de 10% du coût HT de l'investissement plafonné à 3 000€ par logement, une majoration de 5 000€ pour les marchés de travaux avec clauses sociales dans les lots de maçonnerie, d'isolation de peinture extérieure et intérieure.
    - pour l'accompagnement social des ménages notamment avec une aide-ménagère, une aide aux repas et une aide personnalisée à l'autonomie à domicile ou en établissement sous condition de ressources.

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.

Porteurs de l'action

Mauges Communauté - Communes

Description de l'action

Dans la première année, Mauges Communauté pourra organiser des rencontres avec les communes pour recenser les besoins en matière de logements intermédiaires pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap (les logements qui correspondent au logement entre le logement familial et l'hébergement en structure spécialisée), ainsi que les projets en cours ou à venir. Ces temps d'échanges seront également l'occasion de définir leur programmation avec les communes.

Une fois ces réunions de travail effectuées, Mauges Communauté pourra participer au financement des logements intermédiaires pour les personnes âgées et/ou handicapées sous réserve de critères préalablement établis, notamment :

- La localisation à proximité immédiate des commodités et des services du quotidien ;
- Une haute performance énergétique (étiquette DPE A, B) ;
- Une attention particulière sera apportée pour les projets innovants (habitat réversible, intergénérationnel, multifonctionnel) et intégrés à leur environnement.

Une attention particulière y sera apportée aux logements intermédiaires pour les personnes en situation d'handicap. Le financement sera versé dans un maximum de 10 projets/an.

Au-delà de la construction de logements intermédiaires, en lien avec le forum de l'habitat (action n°2), une réunion publique pourra être organisée dans chacune des communes pour alimenter la plateforme de cohabitation (action n°10). Cet évènement sera l'occasion de

- Sensibiliser les personnes âgées sur les aides existantes pour l'adaptation de leur logement, en lien avec les missions de la plateforme de l'habitat (action n°1) et les aides existantes sur l'accompagnement social (accueillant familiaux, portage de repas…).
- Trouver des solutions en matière de mixité : recensement des chambres pouvant faire l'objet d'une location pour les jeunes sous la forme d'une plateforme cohabitation.
- Trouver des solutions pour des logements d'habitat innovants et/ou intergénérationnels (action n°4).

Mauges Communauté pourra, le cas échéant, alimenter la plateforme pour la location des jeunes (action n°10) expérimentée par la région jusqu'en 2019.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Organise les réunions avec les communes de recensement et de programmation des projets de logements intermédiaires. ❖ Co-anime des réunions publiques avec les communes pour recenser les chambres disponibles pouvant être loués chez les personnes âgées.
Communes	❖ Préparent et participent activement à la réunion en recensant les besoins, les projets pour les logements intermédiaires et aident à la mise en œuvre de la programmation. ❖ Co-animent des réunions publiques avec Mauges Communauté pour recenser les chambres disponibles chez les personnes âgées pouvant être loués.
CLIC	❖ Contribue à réalisation de la plaquette de communication pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap.
Conseil départemental	❖ Contribue à réalisation de la plaquette de communication pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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		☑	☑	☑	☑	☑
Forum lié aux parcours résidentiel						☑

Moyens mis en **œuvre**

Humains	Financiers
Mise en place de la plateforme 6 jours Maintenance de la plateforme Total 30 jours/an soit 0,13 ETP/an dont pour les communes : 0,053 ETP/an soit 12 jours/an en moyenne dont pour Mauges Communauté : 0,079 ETP/an soit 18 jours/an en moyenne.	❖ 4 000 € par logement intermédiaire financé sur 5 ans soit 50 logements donc 200 000€ ❖ 7 000€ pour la mise en place de la plateforme cohabitation ❖ 3 500 € pour la maintenance le suivi de la plateforme Un total de 210 5**00€**

Evaluation de l'action

- ❖ 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.
- ❖ Le nombre, la localisation et la typologie des logements pour personnes âgées et/ou en situation d'handicap aidés.
- ❖ 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 10 APPORTER LES SOLUTIONS ADEQUATES POUR LES JEUNES

Orientations de référence

Orientation n°4 : Le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques

Actions liées

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

Action n°2 : Organiser des forums de l'habitat

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

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

Action n°8 : Dynamiser la construction de logements sociaux

Action n°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

Eléments de contexte

- En 2014, 39% de la population avait moins de 30 ans.
- Actuellement, 2 résidences jeunes sont implantées sur le territoire (Beaupréau et Chemillé).
- Des besoins sur une offre complémentaire en hébergement ont été exprimés.
- Depuis 2009, des permanences Accueil Information Orientation Logement Jeunes ont été initiées sur ces 2 sites. Ces permanences sur rendez-vous, touchent une vingtaine (22) de jeunes par an depuis leur création.

- Aussi Mauges Communauté prévoit la mise en œuvre d'une étude pour mesurer les besoins pour le logement et l'hébergement des jeunes.
- Le département du Maine et Loire, dans le cadre de la politique du PDH, octroie une aide pour les logements à destination des jeunes, à travers les opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de bâtiments dans le but d'aménager des logements destinés à des jeunes de 18 à 25 ans.
- A travers le Fonds de Solidarité Logement (FSL), le département octroie une aide pour l'accès au parc locatif, pour le maintien au sein du parc et pour l'accompagnement social des locataires.
- La région met en place, une aide pour les jeunes de moins de 30 ans, le Pass logement qui offre une garantie de paiement des loyers et des charges dus au propriétaire en cas d'impayés. Ce dispositif n'est pas cumulable avec les autres dispositifs existants (FSE, VISALE, Loca-Pass®, CLE…).
- La région apporte une aide aux projets de logements des jeunes notamment pour des projets de Foyers Jeunes Travailleurs, résidences jeunes actifs ou résidences étudiantes. Ces aides sont soumises à des critères liés à consommation énergétique des bâtiments (bâtiments passifs, intégration des énergies renouvelables) ou à la réduction de la consommation foncière.
- La région a également mis en place une plateforme pour le logement des jeunes sur une période test 2017-2019.
- La loi ELAN a créé le bail mobilité. Ce bail est proposé à des personnes dans le cadre de : formations professionnelles, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, service civique, mutation professionnelle ou mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle. Il ouvre le droit à un logement meublé pour une durée de 1 à 10 mois (non renouvelable et non reconductible) et ne nécessitant pas de dépôt de garantie. Les propriétaires ont accès au dispositif VISALE.
- Action Logement dont la vocation est de faciliter l'accès au logement pour les salariés et de favoriser leur accès l'emploi propose des aides diverses notamment pour les jeunes et la location à travers :

- L'avance Loca-Pass® qui permet de verser le dépôt de garantie demandé par le bailleur, et le remboursement se fait progressivement sans intérêt ;
- La garantie Loca-Pass® qui est une caution gratuite remboursable de paiement des loyers et charges locatives. Cette aide est réservée pour les jeunes de moins de 30 ans en recherche d'emploi.
- Le dispositif VISALE est une caution accordée qui prend en charge le paiement du loyer et des charges locatives de la résidence principale, en cas de défaillance de paiement. Ce dispositif au début réservé au moins de 30 ans peut être accordé au salarié de plus de 30 ans pour une prise de fonction ou après une mutation.
- L'aide mobili-jeune® est une subvention qui permet d'alléger la quittance de loyer. Elle s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans, en formation en alternance au sein d'une entreprise du secteur privé (non agricole).

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.

Porteurs de l'action

Mauges Communauté – Communes

Description de l'action

Dans un premier temps, Mauges Communauté met en œuvre une étude de recensement des besoins en matière d'hébergement et de logements des jeunes. Elle devra prendre en compte la diversité des besoins des jeunes (apprentis, jeunes en alternance, les saisonniers, les jeunes mineurs, les jeunes en début de vie professionnelle) de manière territorialisée et conclure également sur les solutions :

- En matière de logements, d'hébergements, selon les différentes catégories de jeunes et évaluer les opportunités à créer un nouvel hébergement sur une autre commune et/ou d'agrandir les hébergements existants de Beaupréau-en-Mauges et/ou de Chemillé-en-Anjou ;
- En matière d'accompagnement des jeunes.

- En parallèle de cette étude, Mauges Communauté pourra rencontrer régulièrement au cours du PLH, l'URHAJ ainsi que l'Association Habitat Jeunes du Choletais pour définir les modalités d'alimentation de la plateforme régionale qui permettra de recenser les logements chez l'habitant susceptibles d'être loués aux jeunes.
- A l'issue de cette étude Mauges Communauté pourra mettre en œuvre les solutions adaptées :
  - Une diversification de l'offre pour les jeunes avec :
    - Une augmentation de l'offre en hébergement : Création de nouvelles structures ou extension des structures existantes.
    - Des logements locatifs sociaux avec une part des logements de petites tailles : 32 % des logements sociaux de type Chambre/T1 et T2. Ce rééquilibrage a pour objectif de rapprocher l'offre de logements sociaux (estimée à 17 %) de la demande (mesurée à 35 %) sur le segment des logements locatifs sociaux de petites tailles. D'autre part, la programmation de logements locatifs sociaux prévoit 149 PLAI (soit 26 % de la production de logements sociaux). Ce nombre traduit l'ambition de renforcer la part de PLAI qui est de 21 % de la production entre 2013 et 2017.
    - Des solutions de logements prônant la mixité intergénérationnelle :
      - Cohabitation : recensement des chambres chez les personnes âgées pouvant faire loué à un jeune (en lien avec l'action 9) ;
      - Colocation : aide au financement de projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels (voir action n°4).
  - Des aides financières aux jeunes ménages à travers :
    - L'accession aidée (voir action n°7) ;
    - La location-accession (voir action n°7).

- Des aides pour sécuriser les rapports locatifs à travers :
  - La promotion des outils existants (dispositif Visale) ;
  - Le développement de l'intermédiation locative pour les logements conventionnés par une association agréée ou de la gestion locative sociale via des organismes agréés par l'Etat dans le département.
- Des dispositifs de promotion de l'information sur l'offre en logements et en hébergements des jeunes à créer à l'occasion du forum de l'habitat : parcours résidentiel (voir action n°2).

❖ Une fois l'étude sur les besoins en logements et d'hébergements des jeunes réalisée, des actions pourraient être envisagées, telle que : créer un fond d'investissement pour construire une solution complémentaire d'hébergements.



Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Met en œuvre une étude de recensement des besoins en matière d'hébergements et de logements pour les jeunes. ❖ Contribue au recensement des logements susceptibles d'être loués. ❖ Met en place les solutions adaptées en fonction des résultats de l'étude menée. ❖ Informe les jeunes sur les dispositifs existants liés aux subventions de la CAF, au dispositif VISALE. ❖ Organise un forum dédié à la thématique du parcours résidentiel. ❖ Contribue à l'alimentation de la plateforme des jeunes régional.
Communes	❖ Participent à la rencontre pour la définition des besoins et des modalités des solutions de cohabitation pour les jeunes.
Centres Communaux d'Action Sociale	❖ Relaye l'information sur les dispositifs disponibles pour les jeunes. ❖ Participe à l'organisation du forum : parcours résidentiel.
Union Régional pour l'Habitat des Jeunes Association Habitat Jeunes du Choletais	❖ Apportent son expertise pour l'élaboration de l'étude des besoins en matière de logements et/ou d'hébergements des jeunes. ❖ Elaborent la base des propriétaires susceptibles d'être intéressés par la location pour les jeunes. ❖ Met en œuvre une charte avec les hébergeurs et les jeunes. ❖ Relaient l'information sur les dispositifs disponibles pour les jeunes. ❖ Participent à l'organisation du forum : parcours résidentiel.



Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Etude	☑					
Rencontres avec l'URHAJ, l'AHJC et les communes	☑					
Apporter les solutions complémentaires		☑	☑	☑	☑	☑
Forum lié aux parcours résidentiel						☑

Moyens mis en **œuvre**

Humains	Financiers
2019 : 0,04 ETP soit 10 jours dont pour les communes : 0,003 ETP/an soit 1 jour/an en moyenne dont pour Mauges Communauté : 0,004 ETP/an soit 1 jour/an en moyenne	❖ Frais de communication : 4 000€ ❖ Frais de l'étude : 30 000€ ❖ Fonds d'investissement : 100 000€ Un total de 134 **000€**

Evaluation de l'action

- 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.
- La mise en place de la plateforme de recensement des logements chez l'habitant.
- La réalisation d'un forum sur le parcours résidentiel.

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

Orientations de référence

Orientation n°4 : Le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques

Actions liées

Action n°8 : Dynamiser la construction de logements sociaux

Eléments de contexte

- Lors des rencontres effectuées avec le Conseil Départemental, il a été souligné les difficultés de connaître et de caractériser les besoins en logements d'urgence sur le territoire de Mauges Communauté.
- Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) 49, qui gère les demandes de logement d'urgence sociale fait état, sur l'arrondissement de Cholet, de 15 à 22 demandes par mois avec un délai moyen d'attente de 36 jours. La commission Droit au Logement Hébergement Opposable (DALHO) a recensé, entre 2014 et fin 2017, 15 requérants dont 9 étaient reconnus prioritaires.
- 24 logements d'urgence ont été recensés. L'offre en logements d'urgence apparait insuffisante au regard de la demande. Des besoins ont été exprimés notamment sur la commune de Beaupréau-en-Mauges.
- La gestion de l'offre en logements d'urgence n'est pas homogène entre les communes nouvelles où l'offre peut varier en fonction du tissu associatif, des CCAS...
- Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) implanté à Cholet n'intervient pas sur Mauges Communauté.
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2013-2018, actuellement en cours de révision, relève sur le territoire de Mauges Communauté « une absence d'hébergements et de logements accompagnés au regard des besoins des populations spécifiques ».

Objectifs

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

Porteurs de l'action

Mauges Communauté

Description de l'action

- Dans un premier temps, Mauges Communauté organisera une rencontre avec les acteurs et instances d'orientation des logements et des hébergements d'urgence : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), Direction Départementale de Cohésion Sociale (DDCS), les bailleurs sociaux, les CCAS communaux. Cette rencontre aura pour intérêt de connaître de manière précise et territorialisée les demandes liées aux personnes défavorisées. Cette rencontre devra déboucher sur :
  - l'identification des besoins pour les personnes défavorisées ;
  - la mise en perspective de ces besoins par rapport à l'offre déjà existante ;
  - les pistes d'amélioration pour une démarche partenariale entre les communes, les organismes gestionnaires et les instances d'orientation.

- Une fois ces rencontres réalisées, Mauges Communauté et les communes pourront s'engager dans une charte de mutualisation de gestion et de coordination des logements d'urgence et temporaires. Basée sur les conclusions des rencontres, cette charte pourra :
    - Dresser la liste des logements d'urgence ou temporaire disponibles sur le territoire.
    - Uniformiser la procédure d'attribution des logements d'urgence temporaires.
    - Identifier dans le patrimoine de logements communaux, l'aménagement de nouveaux logements d'urgence ou temporaire.
- Pour 5 nouveaux logements d'urgence, Mauges Communauté prévoit une aide 20 000€ pour l'aménagement et la mise aux normes des logements d'urgence ou temporaire dont les communes financent l'aménagement.
- Par ailleurs, l'action n°8, prévoit un renforcement des logements sociaux de type PLAI dans la production de logements sociaux. Cette production peut répondre en partie à la demande des ménages mal logés ou sans abri.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Organise la réunion avec les acteurs et instances d'orientations des logements et des hébergements d'urgence. ❖ Elabore la charte de mutualisation de gestion de coordination des logements d'urgence. ❖ Co-signe la charte de mutualisation de gestion et de coordination des logements d'urgence.
Les instances d'orientation (SIAO, DDCS), bailleurs sociaux, associations	❖ Apportent leur expertise pour les réunions pour recenser les besoins en matière de logements ou d'hébergements pour les personnes défavorisées.
Communes	❖ Co-signent la charte de mutualisation de gestion et de coordination des logements d'urgence. ❖ Financent l'aménagement des logements d'urgence.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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			☑	☑	☑	☑

Moyens mis en **œuvre**

Humains	Financiers
2019-2020 : 0,05 ETP soit 12 jours sur les 2 ans 2021-2024 : 0,02 ETP soit 1 jour/an Total : 0,01 ETP/an soit 3 jours/an	❖ 25 000€ pour l'aménagement et la mise aux normes des logements d'urgence pour 5 logements Un total de 100 000**€**

Evaluation de l'action

- La tenue de rencontres entre Mauges Communauté, les associations et les instances d'orientations.
- La signature de la charte de gestion et de coordination des logements d'urgence.
- Le profil des ménages défavorisés : demande de logements d'urgence temporaire ou d'urgence, localisation, le profil du ménage.
- Le nombre, la localisation et le taux d'occupation des logements aménagés pour l'accueil de situation d'urgence.

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

Orientations de référence

Orientation n°4 : Le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques

Actions liées

-

Eléments de contexte

- 3 aires d'accueil des gens du voyage existent à Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou et Sèvremoine. Ces aires d'accueil sont peu fréquentées (un taux d'occupation en 2015 évalué à 3% à Beaupréau-en-Mauges et 38% pour Sèvremoine). A noter que le territoire est doté d'une aire mobile pour l'accueil des gens du voyage. Les enjeux issus du diagnostic sont la rénovation des aires d'accueil existantes (Sèvremoine et Chemillé-en-Anjou) et l'apport de solutions complémentaires pour pallier les stationnements illicites notamment par la sédentarisation.
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2018-2023 indique qu'il est nécessaire d'engager une réflexion sur la création d'une nouvelle aire d'accueil et, notamment, à Mauges-sur-Loire ».

  Plus précisément, le SDAHGV :
  - préconise pour Mauges Communauté « la réalisation d'un diagnostic afin de quantifier et identifier les besoins et problématiques sur le territoire avant 2020, et de mettre en œuvre les réponses adaptées avant 2023 ».
  - recommande pour Mauges Communauté « d'examiner la situation des familles implantées sur des terrains privés non conformes aux règles d'urbanisme ». Mauges Communauté est invitée à mener un diagnostic d'ici 2020 et de mettre en œuvre les réponses adaptées avant 2023 ».

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.

Porteurs de l'action

Mauges Communauté

Description de l'action

Premièrement, Mauges Communauté pourra mettre en place une convention de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) avec l'Etat, sur 2 ans.

- Cette convention MOUS aura pour mission :
  - D'analyser les besoins des gens du voyage ;
  - D'étudier les possibilités de mettre en œuvre les réponses adaptées en matière de création d'une aire d'accueil (localisée et dimensionnée) et de sédentarisation des gens du voyage ;
  - De rechercher les partenaires locaux pour le montage de l'opération.
- A l'issue de cette MOUS, Mauges Communauté pourra examiner la nécessité :
  - D'aménager une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage.
  - De créer des terrains familiaux.

Le département apporte une aide aux diagnostics et aux études dans le cadrage d'une MOUS sur le besoin d'ancrage des gens du voyage. Cette aide correspond à une subvention à hauteur d'un tiers du coût total TTC, soit 6 500 euros maximum.

Mauges Communauté prévoit un fond d'investissement permettant de répondre de manière adaptée aux besoins identifiés en termes d'aménagement d'une nouvelle aire d'accueil, notamment.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Signe et définit les modalités de la mise en œuvre de la MOUS ❖ Apporte les solutions adaptées, à l'issue de l'étude : o En matière d'offre nouvelle d'aire d'accueil des gens du voyage. o En matière de création de terrains familiaux.
Etat	❖ S'engage dans le cadre d'une convention MOUS, à verser des subventions à hauteur de 50% du montant HT de la dépense non plafonnée. Il participe au financement des travaux d'aménagement selon un forfait national de 10 000€ par emplacement.
Département	❖ Apporte des aides selon le cadre défini dans le SDAHGV révisé.
Communes	❖ Identifient, au regard de leur PLU, des sites fonciers favorables à l'aménagement d'une aire d'accueil et de terrains familiaux.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
MOUS	☑	☑				
Fonds d'investissement pour les réponses adaptées			☑	☑	☑	☑

Moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,03 ETP/an soit 6 jours/an.	❖ Dispositif MOUS 50 000€ dont 50% pris en charge par l'Etat, et subvention de 6 500€ du département soit un reste à charge de 18 500€ par Mauges Communauté. ❖ Fonds d'investissement de 206 500€ ❖ Il reste environ 225 **000 €.**

Evaluation de l'action

❖ La réalisation de l'étude.
❖ Les solutions choisies en fonction d'aire d'accueil et de sédentarisation pour les gens du voyage (dimensionnement, localisation).



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

Orientations de référence

Orientation n°1 : Une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global
Orientation n°2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens
Orientation n°3 : La facilitation des parcours résidentiels
Orientation n°4 : Le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques
Orientation n°5 : La mise en place de la gouvernance, les outils et des méthodes pour réussir la politique de l'habitat

Actions liées

Eléments de contexte

- L'article L302-1 du code de la Construction et de l'Habitation rend obligatoire la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier : « Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire ».
- L'Agence Départementale de l'Information au Logement (ADIL) du Maine et Loire assure un rôle d'animation de l'observatoire départemental de l'habitat avec la mission du suivi et de l'évaluation des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le département du Maine et Loire.
- Mauges Communauté, à travers son service Observatoire et Système d'Information Géographique met en place une mutualisation des informations géolocalisées pour une meilleure connaissance et *in fine* une aide à décision pour les élus.
- Dans le cadre de l'élaboration du PLH, le service Observatoire/SIG de Mauges Communauté a créé deux bases de données :
  - Une base de données géolocalisée des logements vacants des fichiers fiscaux de l'Etat, après une mise à jour des communes.
  - Une base de données géolocalisée du potentiel foncier (en extension, en renouvellement urbain) illustrant le potentiel mobilisation et sa traduction en nombre de logements a été établie au regard des travaux menés dans le cadre de l'élaboration des PLU.

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.

Porteurs de l'action

Mauges Communauté

Description de l'action

L'observatoire du foncier :

Depuis 2016, Mauges Communauté gère les Autorisations du Droit des Sols pour les six communes de son territoire. Ce service, en lien avec celui de l'observatoire-SIG, suit également le SCoT des Mauges et ses impacts directs sur certaines autorisations d'urbanisme comme les permis d'aménagement et les ZAC.

Ce suivi s'appuiera sur le travail mené dans le cadre de l'élaboration du PLH et plus précisément du recensement des sites fonciers porteurs de projets. Le suivi pourra être réalisé de la manière suivante :

1. La mise à jour et suivi des fichiers SIG du potentiel foncier identifié dans les PLU.
2. Le recensement en lien avec le travail mené par les PLU des disponibilités foncières comprises dans les enveloppes urbaines.
3. Le suivi et l'intégration des DIA sur la base de données SIG.
4. La production annuelle d'un atlas avec un indice de priorité selon le potentiel identifié (en lien avec l'action 17).

L'observatoire de l'habitat :

Dans le cadre de ces fonctions d'animation et du suivi de l'observatoire départemental de l'habitat, l'ADIL pourrait suivre les dynamiques démographiques, immobilières, foncières (annuellement, bisannuellement ou triennalement) en fonction des indicateurs et en lien avec les objectifs du PLH.

Le service observatoire/SIG constituera le pilier pour l'élaboration technique des suivis annuels, biannuels et du bilan à mi-parcours en suivant notamment la base de données des potentiels fonciers, les logements vacants, les logements indignes, la base de données des logements sociaux RPLS, le suivi des transactions immobilières (DVF).

Le suivi annuel permettra de mesurer le degré de réussite de chacune des actions.

Pour le bilan à mi-parcours, un travail d'analyse des effets de l'ensemble des actions du PLH devra être réalisé tant sur l'aspect quantitatif (objectif) que sur l'aspect qualitatif (organisation, communication…). Un appui extérieur pourra, le cas échéant, être apporté pour constituer un bilan à mi-parcours.

Pour assurer le suivi et le bilan, une réunion annuelle pourra être organisée par Mauges Communauté pour connaître et mesurer les effets des mesures auprès des partenaires, des associations et des acteurs de l'habitat. Cet élément servira au rééquilibrage des objectifs fixés.

Une commission spécifique (pouvant associer un élu des commissions urbanisme, solidarité, environnement) pourra être instituée pour valider les arbitrages budgétaires et suivre la mise en œuvre des actions.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Assure la gestion et le suivi de l'observation des données liées à l'observatoire du foncier et de l'habitat. ❖ Organise une réunion annuelle pour aider à la constitution du suivi.
ADIL	❖ Participe aux suivis statistiques des indicateurs du PLH.
Communes	❖ Participent au suivi de la politique par la mise à disposition de données (projets en cours ou à venir), la mise à jour annuelle de la base de données notamment sur les logements vacants et du potentiel foncier. ❖ Participent au suivi annuel, au bilan à mi-parcours et final du PLH.
Partenaires (Région, département, DDT, ANAH, bailleurs sociaux, USH, associations spécialisées, acteurs de l'habitat et du foncier)	❖ Fournissent l'ensemble des données utiles à la restitution des travaux de l'observatoire et y participent. ❖ Participent aux réunions annuelles pour le suivi et le bilan des mesures du PLH

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Suivi annuel	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Bilan à mi-parcours			☑	☑		
Bilan du PLH						☑

Moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,23 ETP/an soit 52 jours/an. dont pour les communes : 0,17 ETP/an soit 38 jours/an en moyenne dont pour Mauges Communauté : 0,06 ETP/an soit 14 jours/an en moyenne	bilan à mi-parcours : 27 000€ Suivi des indicateurs de l'ADIL : 0,10€/habitant soit 12 000€/an Total : 99 **000€**

Evaluation de l'action

- ❖ La réalisation du suivi annuel partenarial.
- ❖ La réalisation d'un bilan à mi-parcours.
- ❖ La réalisation d'un bilan du PLH.
- ❖ Le suivi des actions du PLH.

ACTION 14 SENSIBILISER LES ELUS ET LES TECHNICIENS AUX DEMARCHES INNOVANTES

Orientations de référence

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

Actions liées

Action n°3 : Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs
Action n°4 : Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels

Eléments de contexte

- Pour accompagner la mise en œuvre du PLH, les élus de Mauges Communauté souhaitent être proactifs et être sensibilisés aux démarches plus vertueuses sur le plan environnemental, social, patrimonial et paysager, de l'urbanisme et de l'habitat.
- L'ADIL (Agence Département pour l'Information au Logement) a pour mission d'informer et de conseiller tous publics (particuliers, professionnels, élus et acteurs de l'habitat) sur toutes questions juridiques, financières et fiscales en matière de logement.
- Le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) est une association qui a pour mission d'aider les collectivités territoriales dans leurs projets de construction et d'aménagement. Un de ses objectifs de sensibiliser les collectivités et les particuliers aux enjeux actuels de l'urbanisme et notamment à la maîtrise de la consommation foncière, à l'utilisation d'énergie renouvelable, au respect du site et du paysage. Le CAUE met en place également un panel varié de sensibilisation, formations à destination des élus.
- Dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat, le département du Maine et Loire a mis un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) qui regroupe les compétences du CAUE, de la SODEMEL dont les missions sont d'orienter les élus territoriaux dans le domaine de l'urbanisme durable et de mettre en place des outils (Schémas d'Aménagement Communautaire, Plans d'Action Foncière).

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).

Porteurs de l'action

Mauges Communauté – ADIL – CAUE – Atlanbois…

Description de l'action

En lien avec les partenaires (ADIL, CAUE, DREAL, DDT, ADEME…), Mauges Communauté met en place des formations-actions sur des demi-journées et 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. Le but serait de :

- Les informer sur les enjeux environnementaux et les solutions d'aménagement adaptées.
- Promouvoir des outils d'aménagement transversaux prenant compte de l'environnement.
- Etudier les formes urbaines plus performantes, moins consommatrices de foncier, adaptées aux contraintes environnementales.
- Sensibiliser les élus à l'habitat participatif.
- Promouvoir l'emploi des énergies renouvelables dans l'habitat.
- Mieux faire connaître les possibilités offertes par les matériaux biosourcés et éco-matériaux.
- S'appuyer sur le réseau des techniciens de la plateforme de l'habitat (action n°1) pour sensibiliser les élus aux enjeux de la rénovation des logements.
- Des intervenants extérieurs peuvent être invités à animer les formations.
- Des voyages d'études peuvent être organisés.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Sollicite le CAUE et l'ADIL, dans le cadre des conventionnements, pour des formations-actions pour sensibiliser les élus aux démarches innovantes.
CAUE-ADIL	❖ Réalise les formations-actions dans le cadre du conventionnement.
Communes	❖ Participent à la formation-action.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Formations actions des élus et des techniciens		☑		☑		☑

Moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,01 ETP/an soit 3 jours/an en moyenne.	Budget à prévoir avec le CAUE 16 **000€** peuvent être alloués pour des visites de terrain significatives de la région

Evaluation de l'action

- Le nombre de formations-actions réalisées.
- Le nombre de visites de terrain d'études réalisées.

ACTION 15 METTRE EN PLACE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Orientations de référence

Orientation 2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens
Orientation 5 : La mise en place de la gouvernance, les outils et des méthodes pour réussir la politique de l'habitat

Actions liées

Action n°4 : Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels
Action n°8 : Dynamiser la construction de logements sociaux
Action n°16 : Créer un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de Logement Sociale et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)

Eléments de contexte

L'article 97 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 porte obligation pour tout EPCI doté d'un PLH exécutoire de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Elle est coprésidée par le préfet et le président de l'EPCI et se compose des maires des communes de l'EPCI, des acteurs du logement social (département, bailleurs sociaux, association de locataires…). La composition de la CIL est soumise à un arrêté préfectoral après l'avis du président de l'EPCI ou par arrêté conjoint. Le fonctionnement de la CIL doit être, le cas échéant, fixé à travers un règlement intérieur précisant les modalités d'organisation (le nombre de réunions, le processus décisionnel…).

Objectifs

- Améliorer les politiques d'attribution de logements sociaux.
- Mettre en place et animer une instance de réflexion et de travail en lien avec le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur.

Porteurs de **l'action**

La Conférence Intercommunale du Logement est coprésidée par le représentant de l'Etat dans le département et le président de Mauges Communauté.

Description de l'action

Les modalités d'application sont les suivantes :

- suivi des orientations en matière d'attributions de logements, de mutations, de modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif intercommunal, ou déclarées prioritaires au titre du DALO,
- suivi des modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation décidées,

La CIL sera l'occasion de :

- Définir le champ des orientations à prendre, parmi lesquelles : les attributions de logements, le plan de financement des logements sociaux, les mutations au sein du patrimoine locatif social, les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif départemental ou déclarées prioritaires au titre du DALO.
- Définir des modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
- Concerter avec les communes sur l'avancement de la définition des orientations.

- Signer la convention permettant la mise en œuvre des orientations entre Mauges Communauté, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux.
- Mise en œuvre des processus de suivi : évolution du peuplement, impact des nouveaux dispositifs.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Met en œuvre.
Etat	❖ Co-anime la mise en œuvre.
Partenaires : Communes, bailleurs sociaux, USH, Conseil Départemental, DDCSPP, ADIL, représentant des locataires, autres réservataires	❖ Participent et alimentent la démarche.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mise en place		☑				
Réunion annuelle			☑	☑	☑	☑

Moyens mis en **œuvre**

Humains	Financiers
❖ Mise en place : 40 jours soit 0,18 ETP en 2020. ❖ Suivi 2021-2024 : 10 jours/an soit 0,04 ETP/an. ❖ Soit en moyenne 0,06 ETP/an soit 13 jours/an	

Evaluation de l'action

- La tenue annuelle de réunions de suivi.

ACTION 16 CREER UN PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR

Orientations de référence

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

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

Actions liées

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

Action n°8 : Dynamiser la construction de logements sociaux

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

Eléments de contexte

L'article 97 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 porte obligation pour tout EPCI doté d'un PLH exécutoire de mettre en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur qui prévoit, notamment, l'organisation d'un service d'information et d'accueil du demandeur et comporte au moins un lieu d'accueil commun aux partenaires.

Le plan partenarial définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information.

Objectifs

- Définir et approuver le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs.
- Assurer le droit à l'information optimale sur la demande de logements à tous les habitants de Mauges Communauté.
- Organiser la gestion partagée de la demande.

Porteurs de l'action

Mauges Communauté/ Conseil Départemental, communes, Préfet, bailleurs sociaux, associations et réservataires de logements sociaux.

Description de l'action

La loi précise les différentes étapes de l'élaboration du Plan :

1. Organiser et initier l'élaboration du plan partenarial : identifier et réunir les personnes publiques associées et les partenaires, définir les principes de l'association et de la concertation.
2. Définir les orientations exigées pour assurer la gestion partagée des demandes et satisfaire au droit à l'information :
    - Fixer le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social ;

- Définir les modalités d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil des demandeurs de logement ;
- Définir le contenu de l'information délivrée aux demandeurs.

3. Décider de la participation ou non, à titre expérimental, des agents immobiliers à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles.
4. Déterminer les actions auxquelles sont associées les différents partenaires (bailleurs, État, autres réservataires, ADIL, …) pour la gestion de la demande et pour l'information des demandeurs.
5. Arbitrer sur la mise en place d'un système de cotation de la demande ou d'un système de location choisie (dont les principes et modalités devront être précisés dans le plan).
6. Recueillir l'avis des communes sur le projet de plan.
7. Transmettre le projet au préfet de département qui peut demander des ajustements.
8. Conclure une convention entre les différents partenaires.

L'EPCI délibère pour engager la procédure d'élaboration, en associant les communes, l'État et les bailleurs sociaux.

Dans un délai de 3 mois à compter de la transmission de cette délibération, le préfet communique à l'EPCI les objectifs à prendre en compte sur son territoire en matière de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Sur proposition des bailleurs sociaux présents sur le territoire, le président de l'EPCI désigne le représentant des bailleurs sociaux associés à l'élaboration du plan.

Les bailleurs sociaux et les communes de l'EPCI transmettent à l'EPCI les informations nécessaires à l'élaboration du plan et le cas échéant toute proposition sur son contenu.

Par ailleurs, le projet de plan est transmis au préfet de département, qui peut demander dans un délai de deux mois suivant sa saisine, des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés à ce plan au moment du lancement de son élaboration. Si les demandes de modifications motivées du préfet ne sont pas satisfaites, le plan ne peut être adopté.

À l'issue de cette phase d'élaboration, le plan est adopté par délibération de l'EPCI.

Concernant le volet « Gestion partagée de la demande » :

- Ce qui existe déjà : le fichier commun de la demande locative sociale.
- Ce qu'il faut mettre en œuvre : le dossier unique étant partagé entre tous les acteurs du département, il est nécessaire de définir des règles de gestion et d'organisation communes.

Concernant le Volet « Service d'accueil et d'information » :

- Ce qui existe déjà : des sites d'enregistrement propres à chaque bailleur.
- Ce qu'il faut mettre en œuvre :
  - Un lieu d'accueil des enregistrements ;
  - Prévoir leur coordination, étendre éventuellement le dispositif d'accueil et d'informations et définir le niveau d'informations délivré aux demandeurs.

Par ailleurs, Mauges Communauté doit prévoir un ou plusieurs d'accueil aux publics. Une permanence en mairie pourra être réalisée sur les six communes du territoire tenue par les techniciens de la plateforme de l'habitat.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Organise la mise en œuvre des obligations, anime une réflexion avec les communes et les partenaires. ❖ Délibère annuellement sur le bilan de mise en œuvre du plan.
Communes, bailleurs sociaux, USH, l'Etat, le Conseil Départemental, représentant des locataires, ADIL, autres réservataires	❖ Participent à la réflexion. ❖ Valident le contenu du plan.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mise en place et validation du plan	☑	☑				
Suivi et bilan annuel			☑	☑	☑	☑

Moyens mis en **œuvre**

Humains	Financiers
❖ Mise en place et validation du plan : 25 jours soit 0,11 ETP ❖ Suivi et bilan annuel : 3 jours/an soit 0,01 ETP. ❖ Total 0,03 ETP/an soit 6 jours/an	Inclus dans la plateforme de l'habitat

Evaluation de l'action

- ❖ La convention partenariale conclue entre les partenaires.
- ❖ La délibération annuelle de Mauges Communauté sur le bilan et la mise en œuvre du plan.
- ❖ Les indicateurs de satisfaction des demandeurs de logements sociaux, notamment estimation du délai moyen d'attente d'une attribution par type de logement et par secteur d'attribution.
- ❖ Les modalités de restitution d'information aux communes sur la typologie des demandes de logements sur leur commune.

ACTION 17 CONSTITUER UNE STRATEGIE FONCIERE

Orientations de référence

Orientation n°1 : Une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global
Orientation n°2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens
Orientation n°3 : La facilitation des parcours résidentiels

Actions liées

Action n°3 : Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs
Action n°8 : Dynamiser la construction de logements sociaux
Action n°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 n°10 : Apporter les solutions adéquates pour les jeunes

Eléments de contexte

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, un recensement du potentiel foncier disponible a été réalisé au regard des documents d'urbanisme en cours d'élaboration et en vigueur. Ce travail a permis d'identifier le potentiel foncier disponible sur les six ans et au-delà et de le caractériser (extension, renouvellement urbain).

Par ailleurs, les élus ont déjà engagé et envisagent des démarches actives de maîtrise du foncier pour accompagner les projets communaux, y compris les projets de logement.

Au-delà de l'intégration des gisements fonciers à l'observatoire et d'en faire un suivi, les élus de Mauges Communauté souhaitent approfondir la connaissance et les moyens de maîtrise du foncier bâti, en friche ou nu qui pourraient être mobilisés dans la mise en œuvre des actions de la politique de l'habitat.

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.

Porteurs de l'action

Mauges Communauté en lien avec les communes

Description de l'action

L'action comporte deux volets :

Volet stratégie foncière.

Il s'agira de conduire une mission de qualification et détermination des gisements fonciers. Cette étude comportera :

- Examen des sites fonciers (bâti existant, friches, dents creuses, extension) identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLH et, le cas échéant, les compléter ;
- Identification du type de projet habitat à mettre en place, le degré d'intervention publique et la temporalité de réalisation du projet ;
- Mettre en place des outils pour maîtriser le projet en fonction des types d'intervention de la collectivité.

Volet suivi des gisements fonciers identifiés.

Sur la base de ce potentiel foncier constitué et harmonisé à l'échelle de l'agglomération, Mauges Communauté pourra suivre et mettre à jour ce recensement par des rencontres annuelles. Cela permettra :

- ❖ de vérifier les objectifs de production de logements et de pouvoir les ajuster, le cas échéant ;
- ❖ de guider et de pouvoir hiérarchiser certaines aides du programme d'actions en fonction du potentiel foncier ;
- ❖ Redéfinir éventuellement la stratégie foncière sur des sites particuliers.

Rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Mauges Communauté	❖ Pilote l'étude de stratégie foncière et participe à la mise en place des outils de maîtrise du foncier. ❖ Suit et met à jour annuellement la base de données liées du potentiel foncier.
Communes	❖ Participent activement à la réalisation de l'étude de stratégie foncière. ❖ Définissent, en partenariat avec Mauges Communauté, les outils à mobiliser pour la maîtrise du foncier. ❖ Participent à la mise à jour annuelle de la base de données du potentiel foncier.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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		☑	☑	☑	☑	☑

Moyens mis en **œuvre**

Humains	Financiers
20 jours sur l'année de l'élaboration de l'étude 10 jours/an soit 0,04 ETP/an en moyenne au total. dont pour les communes : 0,02 ETP/an soit 5 jours/an en moyenne dont pour Mauges Communauté : 0,02 ETP/an soit 5 jours/an en moyenne	70 000 €

Evaluation de l'action

- ❖ La mise à jour annuelle de la base de données.
- ❖ Les rencontres annuelles avec l'ensemble des communes.

Objectifs de production de logements

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-d'Anjou	540	14%	495	40
Sèvremoine	960	24%	885	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-d'Anjou	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-d'Anjou	65	20	30	15
Sèvremoine	135	45	60	30
Mauges Communauté	590	195	270	125

Répartition des logements sociaux par taille 2019-2025 sur Mauges Communauté

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

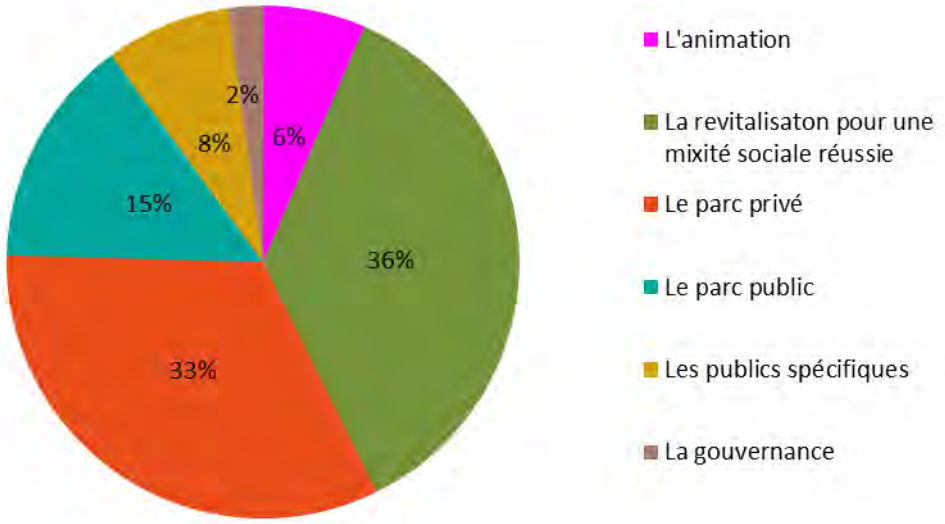
La synthèse des moyens

Les moyens financiers

Le programme d'actions va nécessiter la mise à disposition sur 6 ans, de 8 929 560 €, soit environ 1 488 260 € par an. Ce budget est variable au regard des six thématiques et selon les années. Le graphique ci-après montre :

- 36% du budget est consacré aux projets de revitalisation ;
- 33% pour le parc privé ;
- 15% pour le parc public ;
- 8% pour les publics spécifiques ;
- 6% pour l'animation ;
- 2% pour la gouvernance.

N°	Action	Moyens financiers	
		Valeur	Proportion
L'animation		**550 000 €**	6 %
1	Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages	430 000 €	5%
2	Favoriser les synergies entre publics et partenaires de l'habitat	120 000 €	1%
La revitalisation pour une mixité sociale réussie		**3 070 000 €**	36 %
3	Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs	2 910 000 €	34%
4	Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels	160 000 €	2%
Le parc privé		**2 776 160 €**	33 %
5	Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé	1 749 360 €	21%
6	Sortir les logements de la vacance	151 800 €	2%
7	Donner un coup de pouce aux primo-accédants	875 000 €	10%
Le parc public		**1 230 000 €**	15 %
8	Dynamiser la construction de logements sociaux	1 230 000 €	15%
Les publics spécifiques		**669 500 €**	8 %
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	210 500 €	2%
10	Apporter les solutions adéquates pour les jeunes	134 000 €	2%
11	Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence	100 000 €	1%
12	Répondre aux orientations du Schéma Département d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage	225 000 €	3%
La gouvernance		**185 000 €**	2 %
13	Assurer les dispositifs d'observation et de suivi partenarial du PLH	99 000 €	1%
14	Sensibiliser les élus et les techniciens aux démarches innovantes	16 000 €	0%
15	Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	0 €	0%
16	Créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)	0 €	0%
17	Constituer une stratégie foncière	70 000 €	1%
TOTAL		**8 480 660€**	**100%**



L'année 2019 est consacrée pour une grande partie des actions à leur structuration, les modalités d'application des dispositifs à mettre en place (PTZ, aide pour les logements intermédiaires pour les personnes âgées et ou handicapées, aides pour les jeunes). La revitalisation est un poste de dépense conséquent, compte tenu des enjeux complexes en termes de réalisation de projets. Concernant le parc privé, le budget est consacré en grande partie aux aides à la rénovation ou à l'adaptation de logements anciens et aux aides à l'accession sociale (PTZ, PSLA). Pour le parc public, les efforts consentis sont destinés pour augmenter l'offre en logements sociaux.

Le poste des publics spécifiques dispose d'une enveloppe moindre puisqu'une part des réponses leur sont accordées à la fois dans le parc privé et public. Les aides proposées visent à augmenter et à diversifier l'offre pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap, les jeunes et les situations d'urgence. Il est prévu également une action spécifique pour les gens du voyage avec la création de réponses adaptées (aire d'accueil notamment) en lien avec les dispositions du SDAHGV.

Le poste d'animation consacre une bonne partie de ses moyens à la plateforme de l'habitat.

Enfin, le poste de gouvernance concerne très peu d'investissement ; il relève davantage d'actions organisationnelles et fonctionnelles.

N°	Action	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€
1	Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages	40 000 €	166 000 €	56 000 €	56 000 €	56 000 €	56 000 €	430 000€
2	Organiser des forums de l'habitat	0€	40 000 €	0 €	40 000 €	0 €	40 000 €	120 000 €
La revitalisation pour une mixité sociale réussie		0 €	32 000 €	759 500 €	759 500 €	759 500 €	759 500 €	3 070 000€
3	Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs	0 €	0 €	727 500 €	727 500 €	727 500 €	727 500 €	2 910 000€
4	Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels	0 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	160 000 €
Le parc privé		212 600 €	715 700 €	397 600 €	483 620 €	483 020 €	483 620 €	2 776 160 €
5	Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé	212 600 €	510 100 €	192 600 €	278 020 €	278 020 €	278 020 €	1 749 360 €
6	Sortir les logements de la vacance	0 €	30 600 €	30 000 €	30 600 €	30 000 €	30 600 €	151 800 €
7	Donner un coup de pouce aux primo-accédants	0 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	875 000 €
Le parc public		80 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	1 230 000 €
8	Dynamiser la construction de logements sociaux	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€
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	7 000 €	40 700 €	40 700 €	40 700 €	40 700 €	40 700 €	210 500 €
10	Apporter les solutions adéquates pour les jeunes	0 €	26 800 €	26 800 €	26 800 €	26 800 €	26 800 €	134 000 €
11	Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence	0 €	0 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	100 000 €
12	Répondre aux orientations du Schéma Département d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage	9 250 €	9 250 €	51 625 €	51 625 €	51 625 €	51 625 €	225 000 €
La gouvernance		12 000 €	87 333 €	39 000 €	17 333 €	12 000 €	17 333 €	185 000 €
13	Assurer les dispositifs d'observation et de suivi partenarial du PLH	12 000 €	12 000 €	39 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	99 000 €
14	Sensibiliser les élus et les techniciens aux démarches innovantes	0 €	5 333 €	0 €	5 333 €	0 €	5 333 €	16 000 €
15	Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
16	Créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
17	Constituer une stratégie foncière	0 €	70 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	70 000€
Total		360 850 €	1 347 783€	1 626 225€	1 730 578€	1 684 645€	1 730 578€	**8 480 660 €**

Les moyens humains

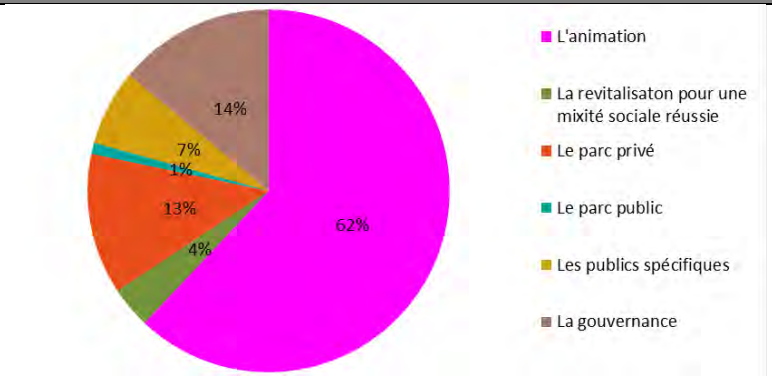
Le programme d'actions du PLH va nécessiter la mise disposition, en moyenne annuelle, sur 6 ans de 16,00 ETP soit 2,67 ETP/an. Les moyens humains dépassent donc largement les 2 ETP. Ces moyens sont des estimations, *a minima*, et selon la configuration du programme d'actions PLH, à ne pas sous-estimer et surtout à anticiper dès le début du PLH pour la bonne mise en œuvre et le suivi des actions.

Etant donné que la politique de l'habitat constitue une démarche partenariale, les communes auront un rôle à jouer dans la mise en œuvre de certaines actions (forums de l'habitat, permis de louer, plateforme de l'habitat, projets de revitalisation des centres-bourgs…). Le besoin en moyens humains des communes a été estimé à 1,03 ETP/an soit 0,17/an/communes.

Il s'agit d'une évaluation qui varie selon les actions et selon les années. Les besoins en suivi et en animation vont dépasser les 2 ETP par an et notamment la plateforme de l'habitat qui va dépasser les 1 ETP par an.

Sur la base des salaires annuels bruts moyens de 43 000 € auxquels des frais inhérents de fonctionnement sont nécessaires, les moyens humains à mobiliser représentent environ 725 **000 € sur 6 ans soit 2,67 ETP/an.**

N°	Action	Moyens humains	
		Valeur	Proportion
L'animation		9,95	62%
1	Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages	9,56	60%
2	Organiser des forums de l'habitat	0,39	2%
La revitalisation pour une mixité sociale réussie		0,59	4%
3	Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs	0,44	3%
4	Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels	0,15	1%
Le parc privé		2,01	12%
5	Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé	1,18	7%
6	Sortir les logements de la vacance	0,13	1%
7	Donner un coup de pouce aux primo-accédants	0,70	4%
Le parc public		0,16	1%
8	Dynamiser la construction de logements sociaux	0,16	1%
Les publics spécifiques		1,06	7%
10	Aider à la construction et au financement de l'offre nouvelle pour des logements adaptés aux personnes âgées et/ou en situation d'handicap	0,79	5%
11	Apporter les solutions adéquates pour les jeunes	0,04	0%
12	Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence	0,07	1%
13	Répondre aux orientations du Schéma Département d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage	0,15	1%
La gouvernance		2,21	15%
14	Assurer les dispositifs d'observation et de suivi partenarial du PLH	1,36	9%
15	Sensibiliser les élus et les techniciens aux démarches innovantes	0,08	1%
16	Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	0,35	2%
17	Créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)	0,16	1%
18	Constituer une stratégie foncière	0,26	2%
TOTAL		**16,00**	**100%**



N°	Action	Moyens humains en jours									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	ETP	ETP/an	Jours/ an
L'animation		20	50	535	565	535	565	2 270	9,95	1,66	378
1	Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages	20	20	535	535	535	535	2 180	9,56	1,59	363
2	Organiser des forums de l'habitat	0	30	0	30	0	30	90	0,39	0,07	15
La revitalisation pour une mixité sociale réussie		40	35	15	15	15	15	135	0,59	0,10	23
3	Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs	30	30	10	10	10	10	100	0,44	0,07	17
4	Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels	10	5	5	5	5	5	35	0,15	0,03	6
Le parc privé		43	81	87	86	76	86	459	2,01	0,34	77
5	Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé	23	43	59	48	48	48	269	1,18	0,20	45
6	Sortir les logements de la vacance	0	10	0	10	0	10	30	0,13	0,02	5
7	Donner un coup de pouce aux primo-accédants	20	28	28	28	28	28	160	0,70	0,12	27
Le parc public		6	6	6	6	6	6	36	0,16	0,03	6
8	Dynamiser la construction de logements sociaux	6	6	6	6	6	6	36	0,16	0,03	6
Les publics spécifiques		28	55	41	41	41	36	242	1,06	0,18	40
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	6	35	35	35	35	35	181	0,79	0,13	30
10	Apporter les solutions adéquates pour les jeunes	10	0	0	0	0	0	10	0,04	0,01	2
11	Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence	2	10	1	1	1	1	16	0,07	0,01	3
12	Répondre aux orientations du Schéma Département d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage	10	10	5	5	5	0	35	0,15	0,03	6
La gouvernance		66	132	74	80	74	80	506	2,21	0,37	84
13	Assurer les dispositifs d'observation et de suivi partenarial du PLH	56	51	51	51	51	51	311	1,36	0,23	52
14	Sensibiliser les élus et les techniciens aux démarches innovantes	0	6	0	6	0	6	18	0,08	0,01	3
15	Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	0	40	10	10	10	10	80	0,35	0,06	13
16	Créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)	10	15	3	3	3	3	37	0,16	0,03	6
17	Constituer une stratégie foncière	0	20	10	10	10	10	60	0,26	0,04	10
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 (arrondi) = 9 195 **660 €**, soit 1 532 610 €/an.

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

www.maugescommunaute.fr

MAUGES COMMUNAUTE

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