



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE MAUGES COMMUNAUTE



## LES ORIENTATIONS



**MAUGES**  
COMMUNAUTE

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

## Sommaire

Les enjeux identifiés dans le diagnostic.....	4
La méthodologie d'élaboration du document des orientations.....	4
Une politique de l'habitat imbriquée dans la politique globale de développement territorial de Mauges Communauté .....	5
Orientation 1 : Une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global .....	7
Objectif 1.1 : Développer une offre de logements en adéquation avec le développement de Mauges Communauté .....	7
Le point-mort : la prise en compte des tendances connues du parc de logements.....	7
Le scénario démographique choisi : le scénario ambitieux .....	8
Objectif 1.2 : Prioriser les centralités et équilibrer la répartition de l'offre de logements à venir entre les communes nouvelles .....	12
La répartition de l'offre nouvelle de logements par commune : conserver l'équilibre entre les communes nouvelles .....	12
Objectif 1.3 : Mobiliser le bâti existant pour le développement de l'offre de logements .....	13
Limiter la vacance de logements de longue durée.....	13
Orientation 2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens.....	15
Objectif 2.1 : Impulser la dynamique de rénovation des logements.....	15
Rénover énergétiquement le parc de logements existants.....	15
Favoriser l'adaptation des logements existants .....	16
Objectif 2.2 : Apporter une réponse pour les logements potentiellement indignes ou dégradés .....	17
Objectif 2.3 : Veiller à la qualité patrimoniale du parc de logements .....	17
Orientation 3 : La facilitation des parcours résidentiels .....	18
Objectif 3.1 : Développer une offre de logements sociaux en lien avec les spécificités du territoire de Mauges Communauté.....	18
La répartition des logements sociaux par type : renforcer les logements très sociaux .....	19
La répartition des logements sociaux par taille : renforcer les logements de petites tailles ..	20
Mettre en place des outils pour favoriser la production de logements sociaux .....	21
Objectif 3.2 : Mettre en place la politique d'attribution.....	22
Objectif 3.3 : Favoriser l'accès social à la propriété .....	23
Objectif 3.4 : Maintenir l'offre du parc locatif privé.....	24
Orientation 4 : Le développement des solutions pour les besoins spécifiques .....	25
Objectif 4.1 : Rechercher la mixité dans les nouvelles formes d'habiter pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap .....	25
Objectif 4.2 : Accompagner la diversification de l'offre pour les jeunes.....	26
Objectif 4.3 : Renforcer et coordonner la gestion de l'offre de logements d'urgence .....	27
Objectif 4.4 : Garantir les bonnes conditions d'accueil et d'hébergement pour les gens du voyage .....	27
Orientation 5 : La mise en place de la gouvernance, les outils et des méthodes pour réussir la politique de l'habitat.....	28
Objectif 5.1 : Faire le suivi et le bilan à mi-parcours .....	28

Objectif 5.2 : Consolider le dispositif d’observation de la politique de l’habitat et du foncier....	28
Objectif 5.3 : Constituer un groupe de pilotage de la politique de l’habitat au sein de Mauges Communauté .....	29

La phase 1 de l'étude s'est concentrée sur le diagnostic conformément aux dispositions du troisième point de l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation.

## Les enjeux identifiés dans le diagnostic

Le diagnostic a permis de dégager les enjeux suivants :

- ❖ Le parcours résidentiel des ménages dont l'évolution accentue le décalage avec l'offre de logements.
- ❖ Une offre de logements adaptés et suffisants, dans une optique de développement équilibré et cohérent entre les communes.
- ❖ Une qualité du parc ancien et neuf en termes d'adaptation, de performance énergétique et de morphologie urbaine.
- ❖ Une offre de logements répondant aux besoins des ménages et des publics spécifiques.

## La méthodologie d'élaboration du document des orientations

Les orientations sont issues des enjeux identifiés lors de l'analyse réalisée dans le diagnostic. Ces enjeux se sont construits de manière itérative, lors du séminaire organisé le 28 mars 2018 où près de 61 personnes d'horizons différents ont pu participer (les élus, les communes, les partenaires institutionnels et les professionnels de l'immobilier et de l'aménagement...).

Ce séminaire a été organisé en trois ateliers :

- ❖ Habitat privé ;
- ❖ Besoins spécifiques ;
- ❖ Habitat social.



Ce séminaire a permis d'élaborer une première version du document des orientations qui a fait l'objet de débats, d'échanges et d'ajustements lors de deux COPIL restreints. Ce document d'orientations a été validé en COPIL élargi avec les partenaires institutionnels, le 2 juillet 2018.



# Une politique de l'habitat imbriquée dans la politique globale de développement territorial de Mauges Communauté

Le document d'orientations exprime la stratégie et les objectifs de la collectivité en matière d'habitat. La politique de l'habitat est une composante du projet de territoire plus global.

## L'habitat, support d'un développement territorial

Créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016, Mauges Communauté s'est dotée rapidement des outils de développement territorial à travers la feuille de route 2017-2020 qui vise trois orientations :

- 1- Assurer et développer la compétitivité par l'action économique, le développement touristique, la planification stratégique (SCoT), les mobilités et l'aménagement numérique.
- 2- Garantir la cohésion du territoire par des actions de solidarités (habitat, accueil des gens du voyage, CLIC et politique territoriale de santé) et d'offre culturelle (spectacle vivant).
- 3- Réaliser des actions d'ampleur et d'un haut niveau de technicité en s'engageant sur le champ de l'environnement technique (politique des déchets, politique élargie sur l'eau) et prospectif (transition énergétique) ainsi qu'en portant des services experts (observatoire-SIG, droit des sols).

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat est l'une des composantes de la feuille à travers son inscription dans l'axe 2.

Par ailleurs, Mauges Communauté a été signataire, le 16 décembre 2016, d'un contrat de ruralité qui permet de coordonner les moyens humains et financiers pour la politique de développement territorial.

Ce contrat de ruralité met en avant des mesures pour le développement du logement :

- ❖ L'axe 2 : un territoire citoyen, vise notamment les enjeux de renforcement de l'attractivité du territoire par un urbanisme qualitatif et durable avec la volonté de réduire la précarité énergétique du parc existant, de répondre aux besoins spécifiques des populations, et de maintenir une offre pour favoriser le parcours résidentiel.
- ❖ L'axe 3 : un territoire vertueux, met en avant l'enjeu de faire de Mauges communauté un territoire exemplaire en matière de transition écologique et énergétique avec l'objectif de réduire la consommation énergétique dans les bâtiments, l'espace public et le parc privé et la volonté d'instaurer une Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique de l'Habitat.

A côté de cela, Mauges Communauté, étant donné son statut de Communauté d'Agglomération, exerce de plein droit les compétences au titre du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L5216-5 du code des collectivités territoriales. Dans ce cadre, des actions sont menées en faveur du développement territorial : CAP Longévité avec le Gérontopôle, Schéma directeur sur le commerce, Plan de Mobilité, PCAET, bilan du SCoT en vue de sa révision, stratégie touristique...

## L'habitat, support d'un développement économique

Même si le modèle de développement urbain de l'habitat individuel tend à perdurer, de nouvelles formes urbaines vont se développer à travers des logements plus denses (collectifs, semi-collectifs) notamment par la valorisation du potentiel foncier dans le tissu urbain existant. Les exigences réglementaires en termes de consommation énergétique notamment en lien avec la RT2012 favoriseront l'émergence d'habitat plus sobre énergétiquement.

Concernant l'habitat existant, le diagnostic a identifié une proportion conséquente de logements érogivores, ce qui représente un potentiel important de rénovation énergétique.

Ainsi, que ce soit pour la rénovation des logements existants ou pour la construction de nouveaux logements, le développement de l'habitat est le support d'un développement de filières économiques de l'écoconstruction et de l'éco-rénovation et ce, en lien avec des réglementations, accordant de plus en plus d'attention aux performances énergétiques et à la qualité environnementale des logements.

D'autre part, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont permis de développer le marché de l'éco-rénovation. Les démarches d'éco-rénovation devraient se poursuivre également avec la mise en œuvre d'OPAH renouvellement urbain qui participeront à la rénovation des logements. Aujourd'hui, les filières économiques de l'écoconstruction et de l'éco-rénovation sont peu développées et restent à structurer et à développer aux niveaux de leurs compétences. A cela, s'ajoute souvent un problème de connaissance et de mise en relation entre les ménages désirant éco-rénover ou éco-construire, et les artisans dédiés. Pour cela Mauges Communauté souhaite mettre en relation les professionnels du bâtiment ayant les compétences et les ménages porteurs d'un projet immobilier ou de rénovation à travers une Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique de l'Habitat. Celle-ci disposera également des Conseils en énergie partagés en relation avec l'ADEME.

En outre, Mauges Communauté se caractérise par son dynamisme sur le plan économique avec un tissu important de PME et PMI : 87 ha ont été commercialisés en zones d'activités entre 2013-2017, soit 17 ha par an. Le territoire dispose globalement d'un potentiel d'accueil de nouvelles entreprises à travers ces zones d'activités, ce qui laisse une place pour le développement à venir des entrepreneurs.

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

## Objectif 1.1 : Développer une offre de logements en adéquation avec le développement de Mauges Communauté

Le développement d'une offre de logements résulte de la prise en compte du point-mort et d'un scénario démographique.



### Le point-mort : la prise en compte des tendances connues du parc de logements

Avant de calculer les besoins nécessaires en logements issus des projections démographiques, il faut prévoir les besoins en logements pour le maintien de la population. En effet, les évolutions conjoncturelles et sociologiques font que, pour maintenir une population constante en volume, un nombre minimal de logements supplémentaires doit être prévu.

Ce calcul est appelé « Point-Mort ». Il résulte de l'addition des trois composantes : desserrement des ménages, renouvellement du parc et fluidité du marché.

#### Le « Point-Mort » 2009-2015

Desserrement des ménages	Renouvellement du parc	Fluidité du marché	Point Mort 2009-2015
503	-115	948	1 336

Source : INSEE RP 2009-2015

D'après le « Point-Mort », les besoins en logements sur la période 2009-2015 (période connue au regard des sources statistiques disponibles) s'élèvent à 1 336 unités, soit une moyenne de 223 logements par an.

Les chiffres montrent que :

- ❖ les phénomènes de desserrement des ménages (réduction de la taille des ménages, divorces...) nécessitent 503 besoins en logements supplémentaires ;
- ❖ la fluidité des marchés (augmentation des logements vacants, la réduction des logements secondaires) engendre 948 besoins en logements supplémentaires.

En revanche, les évolutions de l'habitat en termes de renouvellement du parc (-115) permettent de mettre en évidence une dynamisation de ce parc, avec la mise sur le marché de logements à partir du parc existant plutôt que la génération de besoins supplémentaires. Cela correspond aux changements d'affectation des bâtiments ou locaux non résidentiels vers le résidentiel, à la remise

sur le parc de logements vacants, à la création de logements par le découpage de logements de plus petite taille, ...).

Par ailleurs, le diagnostic a montré que sur Mauges Communauté, les logements se répartissent en proportion de la manière suivante : 91,2% de résidences principales, 1,9% de résidences et logements occasionnels et 6,9% de logements vacants.

Pour l'élaboration des dynamiques démographiques, les hypothèses prises envisagent :

- ❖ Une croissance annuelle moyenne sur la période autour de 0,92% ;
- ❖ Une baisse de la taille des ménages passant de 2,5 en 2015 à 2,4 en 2025.

Les hypothèses prises pour les dynamiques immobilières prévoient :

- ❖ une diminution de la proportion des résidences secondaires au même rythme que les périodes précédentes ;
- ❖ une baisse des logements vacants garantie par les actions menées notamment dans le cadre du PLH ;
- ❖ Une légère diminution des dynamiques de renouvellement urbain en lien avec des démolitions, changement d'usage passant la part de 0,06% à 0,05%

### ***Proposition de répartition des hypothèses des dynamiques démographiques et immobilières sur Mauges Communauté***

	Dynamiques démographiques			Dynamiques immobilières		
	Taux moyen de croissance annuelle	Taille des ménages	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Renouvellement du parc de logement
En 2015	0,92% (2009-2015)	2,5	91,1%	1,9%	7,0%	0,04%
Tendance prévue	1,06%	2,4	92,3%	1,7%	6%	0,05%

Source : INSEE RP 2015

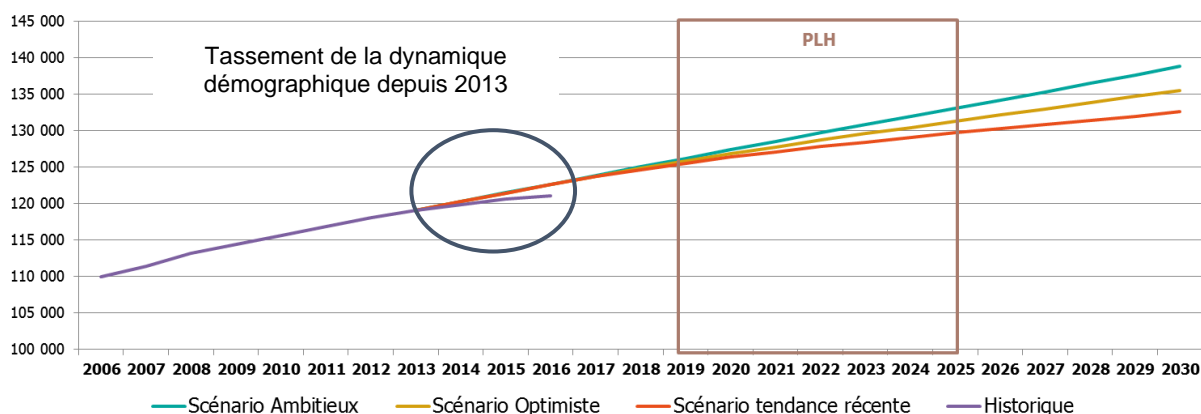
### **Le scénario démographique choisi : le scénario ambitieux**

L'étude de scénarii de développement pour le PLH s'appuie sur des projections démographiques faites par l'INSEE à l'horizon 2050 sur l'ensemble du territoire de Mauges Communauté. L'outil employé par l'institut (Omphale) effectue les calculs à partir de trois composantes : la natalité, la mortalité et les migrations. Les projections effectuées actuellement démarrent à partir des résultats du recensement général de la population de 2013.

Les calculs effectués proposent trois scénarios, renommés dans le cadre de l'élaboration du PLH « Ambitieux » (ou scénario haut), « Optimiste » (ou scénario central) et « Tendanciel » (ou scénario bas). Ce scénario ambitieux affiche une courbe en bleu « tendancielle » qui pourra fluctuer pendant la durée de vie du PLH avec une croissance démographique qui pourrait être plus faible au début et plus forte à la fin du PLH où les premiers effets des actions du PLH pourront se faire ressentir.



## Les propositions de croissance démographique 2014-2024 selon les projections de l'INSEE



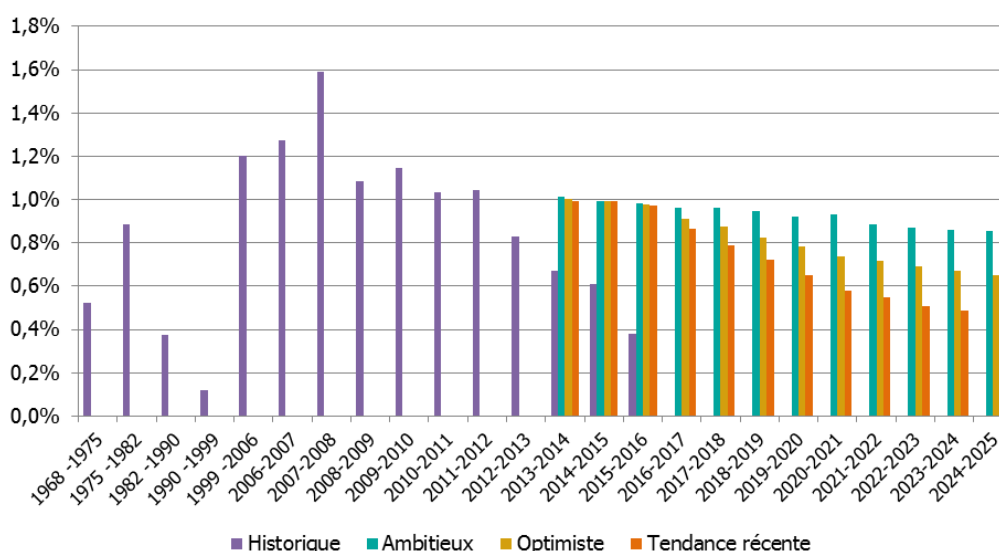
Source : INSEE- RPG 2009-2014 –Projections Omphale 2017

## Le taux de variation de la population de Mauges Communauté à partir des projections Omphale et des scénarios des PLU

Var annuelle 1968-2016	Pop 2016	Scénarios	Pop 2025	Variation annuelle 2016-2025	Variation annuelle 1968-2025	Ecart 2016-2025	Ecart 2016-2025 par an
0,67%	121 088	Ambitieux	132 165	1,06%	0,73%	12 029	1 337
		Optimiste	130 411	0,91%	0,70%	10 244	1 138
		Tendance récente	128 823	0,77%	0,68%	8 635	959
		Issu des PLU	134 453	1,17%	0,74%	13 365	1 485

Source : INSEE- 2016 –Projections Omphale 2017

## L'évolution des taux de croissance annuelle



Source : INSEE RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006, 2009, 2014 et 2015 et Projections Omphale 2017

Les trois scénarios prévoient une croissance continue de la population sur des rythmes variant de 1%/an à 0,7%/an selon les scénarios. Au regard des résultats récents des recensements de la population, il est constaté une tendance 2014, 2015 et 2016, inférieure à celle des projections démographiques de l'INSEE : 0,6, 0,7 et 0,4 % de taux annuel de croissance, contre entre 0,7 et

1% pour les projections. Des estimations ont alors été introduites pour adapter les scénarios en fonction des derniers recensements.

Le choix du scénario démographique repose également sur les atouts et les faiblesses identifiés au cours du diagnostic. Nous en rappelons ici les principaux éléments :

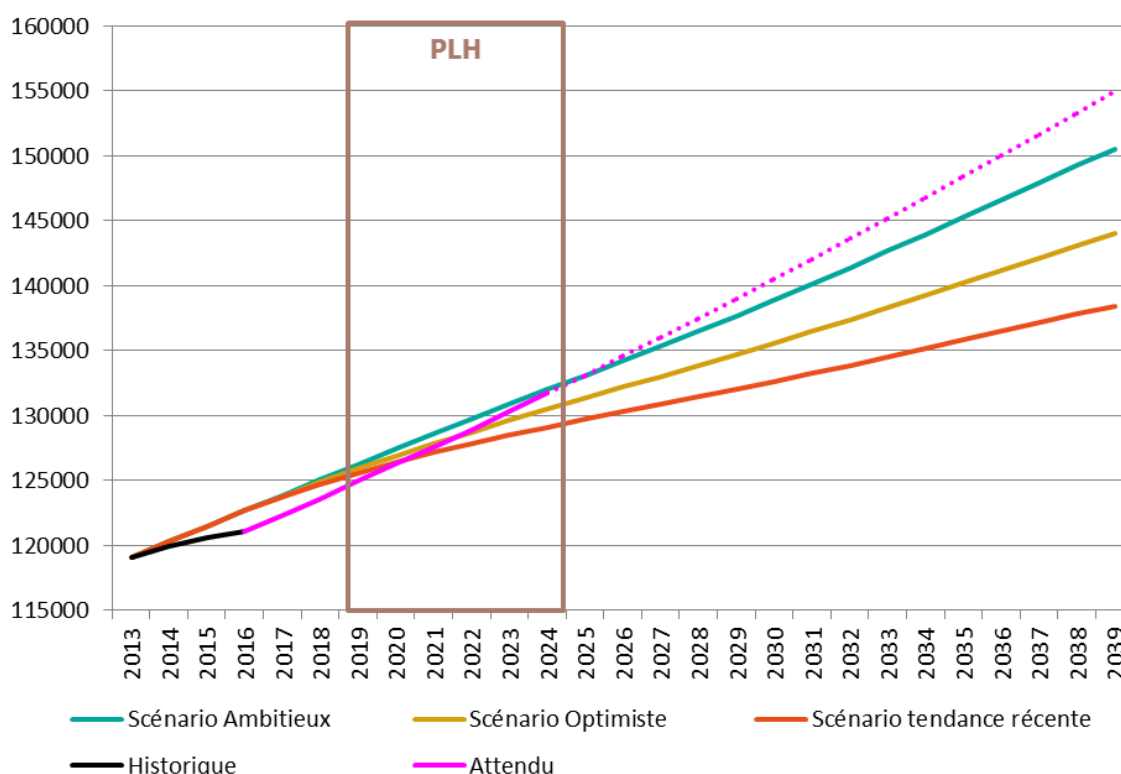
Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une localisation préférentielle proche de pôles urbains majeurs tels que Nantes, Cholet et Angers ;</li> <li>• Un essor démographique porté par des soldes naturel et migratoire positifs ;</li> <li>• Un maillage important d'équipements en commerces et services à l'échelle communautaire ;</li> <li>• Une population majoritairement jeune ;</li> <li>• Une offre importante d'hébergements spécialisés ;</li> <li>• Un développement de logements intermédiaires pour les personnes âgées ;</li> <li>• Des Plans Locaux d'Urbanisme récemment approuvés ou en phase d'arrêt ;</li> <li>• Une attractivité pour les maisons anciennes ;</li> <li>• Des Opérations Programmées d'Améliorations de l'Habitat récemment achevées, en cours ou à venir ;</li> <li>• L'émergence de nouvelles formes d'habiter (habitat participatif, BIMBY...) ;</li> <li>• De nombreux projets recensés dans les PLU (456 ha de terrains ce qui représente un potentiel de logements théorique d'environ 7 573 logements dont 3 401 logements sur la période PLH, des six prochaines années) ;</li> <li>• Des potentiels en termes de rénovation.</li> <li>• Des dispositifs à venir de revitalisation des territoires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire qui reste dépendant des grands pôles urbains voisins (Nantes, Angers et Cholet) pourvoyeurs d'emplois et de flux pendulaires ;</li> <li>• Le vieillissement de la population ;</li> <li>• Un revenu médian des ménages faibles ;</li> <li>• Un parc de logements anciens privés et sociaux énergivores ;</li> <li>• Une augmentation récente du nombre de logements vacants ;</li> <li>• Une faible représentation de petits logements ;</li> <li>• Une proportion non négligeable du parc privé potentiellement indigne ;</li> <li>• Une diminution des rythmes de construction ;</li> <li>• Une perte d'attractivité avec une baisse des prix du foncier et de l'immobilier ;</li> <li>• Une faiblesse de l'offre en logements très sociaux de type PLAI ;</li> <li>• Un décalage entre la taille des ménages et le parc de logements ;</li> <li>• Un manque de coordination dans l'offre en logements d'urgence ;</li> <li>• La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) avec la suppression du PTZ dans le neuf pour Mauges Communauté ;</li> <li>• La loi de Finances 2018 qui prévoit la disparition de l'APL accession sauf dans l'ancien, en zone détendue, pendant 2 ans.</li> </ul>

De plus, Mauges Communauté possède des enjeux indéniables en termes :

- **D'attractivité économique** notamment dans les zones d'activités du sud et de l'est du territoire profitant du dynamisme de l'axe Nantes-Cholet ;
- **De rénovation et renouvellement urbain** avec la mise en application des PLU récents qui œuvrent pour le développement résidentiel au sein du tissu urbain existant.

Au regard des éléments cités précédemment les élus visent **un développement correspondant au scénario ambitieux**.

## Le scénario attendu de développement pour Mauges Communauté



Source : INSEE- 2016 –Projections Omphale 2017

Le premier PLH de Mauges de Communauté sera consacré à la mise en œuvre des actions sur l'habitat qui pourront avoir des effets dans la seconde partie du programme en termes de croissance démographique, d'accueil de nouveaux de ménages, le tout dans une dynamique de construction et de rénovation du parc de logements existants.

Le scénario démographique bénéficiera de la mise en application des PLU communaux qui contribueront, à travers leur politique et leurs outils, au développement démographique et résidentiel de l'agglomération.

La courbe a été prolongée au-delà du PLH avec une projection démographique supérieure au scénario ambitieux de l'INSEE. Ce rythme de croissance plus soutenu s'explique notamment par :

- Les **effets attendus de certaines actions** de ce PLH notamment les démarches de rénovation, de renouvellement voire de revitalisation, qui, même si elles sont engagées dans le cadre du PLH, se traduiront par des effets à long terme au-delà du PLH.
- Une « **maturation** » **des actions** en matière de politique d'habitat de la part de Mauges Communauté. Le 1<sup>er</sup> PLH permettra de mettre en œuvre la première politique de l'habitat à cette échelle. Les politiques de l'habitat menés dans le 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> PLH gagneront en précision et en efficacité bénéficiant de l'expérience acquise.
- Une **confirmation du développement territorial global** confortant l'attractivité de Mauges Communauté.

### L'objectif poursuivi :

**Le scénario retenu prévoit 133 070 habitants en 2025 soit 11 982 habitants supplémentaires par rapport au dernier recensement de la population (121 088 habitants en 2016). Les besoins induits par les dynamiques démographiques et immobilières sont de 642 logements/an soit 3 960 logements supplémentaires.**

## Objectif 1.2 : Prioriser les centralités et équilibrer la répartition de l'offre de logements à venir entre les communes nouvelles

**La répartition de l'offre nouvelle de logements par commune : conserver l'équilibre entre les communes nouvelles**

### Les éléments du diagnostic :

Pour étudier la répartition de logements à venir par commune déléguée, nous nous sommes basés sur les dynamiques territoriales et foncières à l'œuvre sur la dernière période de référence. Même si les dynamiques économiques sont différentes entre les communes, la population se répartit de manière assez homogène.

### *Répartition actuelle des dynamiques territoriales et foncières par commune nouvelle*

	Population 2015	%	Commerces, Service, Equipements 2015	%	Emplois 2014	%	Logement commencés 2006-2015	%	Logements potentiels selon le foncier disponible	%
Beaupréau-en-Mauges	22 965	19%	629	20%	7 936	20%	1 390	20%	803	17%
Chemillé-en-Anjou	21 492	18%	572	18%	8 266	21%	1 165	17%	808	17%
Mauges-sur-Loire	18 356	15%	575	18%	6 633	17%	1 080	16%	551	11%
Montrevault-sur-Evre	16 001	13%	408	13%	5 716	14%	760	11%	656	14%
Orée-d'Anjou	16 244	13%	417	13%	3 371	8%	980	14%	602	12%
Sèvremoine	25 572	21%	618	19%	8 107	20%	1 440	21%	1 430	29%
<b>Mauges Communauté</b>	<b>120 630</b>	<b>100%</b>	<b>3 219</b>	<b>100%</b>	<b>40 029</b>	<b>100%</b>	<b>6 815</b>	<b>100%</b>	<b>4 850</b>	<b>100%</b>

Source : INSEE RGP 2014- BPE 2015 Diagnostic foncier ASTYM 2017-2018

### L'objectif poursuivi :

**La politique de l'habitat du PLH ambitionne le maintien d'un équilibre territorial tout en tenant compte des communes situées sur des axes de de flux, bénéficiant d'un développement économique et/ou résidentiel et appelées à se développer de manière plus soutenue**

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

	Nombre	Répartition
Beaupréau-en-Mauges	720	18%
Chemillé-en-Anjou	690	17%
Mauges-sur-Loire	570	14%
Montrevault-sur-Evre	480	12%
Orée-d'Anjou	540	14%
Sèvremoine	960	24%
<b>Mauges Communauté</b>	<b>3 960</b>	<b>100%</b>

## Objectif 1.3 : Mobiliser le bâti existant pour le développement de l'offre de logements

Outre la production neuve, les objectifs de production fixés à travers l'objectif 1.3 peuvent passer par la mobilisation du bâti existant. Elle peut se faire de différentes manières : sortie de la vacance, changement de destination, densification...

### Les éléments du diagnostic :

- ❖ Doublement du nombre de logements vacants entre 1999 et 2014 avec une progression de la proportion des logements vacants dans le parc total (respectivement 4,3% en 1999 et 6,9% en 2014).  
Dans le cadre de l'élaboration du PLH, les élus ont vérifié la base de données et 934 logements ont été identifiés comme vacants sur le territoire dont 256 ont été déclarés en mauvais état, ce qui est nettement inférieur aux statistiques émises par la DGFIP.
- ❖ Des acheteurs qui s'orientent de plus en plus vers les maisons anciennes : les maisons anciennes qui représentaient 39% des transactions en 2008 sont passées à 65% des transactions immobilières en 2016. Une tendance qui devrait se poursuivre avec le recentrage du Prêt à Taux Zéro pour les maisons anciennes.
- ❖ Des dynamiques de renouvellement urbain sont déjà à l'œuvre sur le territoire comme le montre le diagnostic qui précise qu'entre 2006 et 2015 près de 940 logements neufs ont été construits à partir d'un bâtiment existant, soit près de 13% des logements commencés sur l'ensemble de la période.

### L'objectif poursuivi :

**Le PLH prévoit la poursuite de ce processus avec comme hypothèse que 8% des futurs logements seront issus du parc existant soit environ 50 logements/an sur Mauges Communauté.**

### *Répartition des logements 2019-2025 selon l'origine et la destination*

	Nombre de logements 2019-2025	... dont 92% de logements neufs	...dont 8% pris sur le bâti existant
Beaupréau-en-Mauges	720	660	60
Chemillé-en-Anjou	690	635	55
Mauges-sur-Loire	570	525	45
Montrevault-sur-Evre	480	440	40
Orée d'Anjou	540	500	40
Sèvremoine	960	880	80
<b>Mauges Communauté</b>	<b>3 960</b>	<b>3 640</b>	<b>320</b>

### Limiter la vacance de logements de longue durée

La diminution de la vacance constitue une forme de revitalisation. En même temps, la gestion économe de la consommation foncière demandée par la législation, et amorcée ces dernières années, ne peut être réalisée que grâce à la reconquête du bâti existant, en particulier lorsqu'il est inutilisé depuis plusieurs années.



Les outils existants :

- ❖ Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) dispositif existant qui permet l'acquisition de logements anciens avec travaux, dont les logements vacants ;
- ❖ La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) appliquée, à ce jour, par les communes de Chemillé-en-Anjou, Montrevault-sur-Evre, Orée-d'Anjou et Sèvremoine ;
- ❖ Le conventionnement avec l'ANAH pour la remise sur le marché d'un logement ancien vacant avec un niveau de loyer social ou très social ;
- ❖ Un dégrèvement de la taxe foncière pour les logements vacants de plus trois mois destinés à la location et dont la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire.

**L'objectif poursuivi :**

**Etudier les possibilités d'une remise sur le marché des logements vacants**

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

### Objectif 2.1 : Impulser la dynamique de rénovation des logements

#### Rénover énergétiquement le parc de logements existants

##### Le parc privé

##### Les éléments du diagnostic :

- ❖ Un parc de logements énergivores : 59 % des logements privés classés de D à G dont 37% de E à G sur les transactions immobilières effectuées entre novembre 2016 et décembre 2017.
- ❖ Entre 2007 et 2016, 47% des aides de l'OPAH sont destinées à une rénovation thermique des logements.

##### Le parc public

##### L'objectif poursuivi :

**Mettre en place des dispositifs permettant la rénovation des logements privés.**

##### Les éléments du diagnostic :

- ❖ Un parc de logements énergivores : 70% du parc social classés de D à G dont 39 % de E à G.
- ❖ Pour le parc social, la circulaire du 22 juillet 2013 relative au Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat précise que les logements sociaux classés énergivores devront faire l'objet d'une politique de rénovation thermique d'ici 2020.
- ❖ A travers leur Plan Stratégique Patrimonial, les bailleurs sociaux sont tenus de rénover et d'adapter leur parc de logements. D'autre part, certains bailleurs se sont engagés à travers la charte EnergieSprong qui vise à les aider à massifier les efforts de rénovation énergétique de leur parc de logements.
- ❖ Les communes déléguées restent gestionnaires de logements locatifs, conventionnées ou non, au nombre de 90. Ce patrimoine est également confronté à un état de vétusté qui supposerait la mise en œuvre de travaux. Les communes rencontrent des difficultés pour la réalisation de la rénovation ces logements.

##### Les objectifs poursuivis :

- ❖ **Réfléchir à la mise en œuvre d'une garantie d'emprunt aux bailleurs à l'occasion de travaux de réhabilitation dans le parc social avec un gain énergétique significatif du parc de logements sociaux existants.**
- ❖ **Participer activement aux C.U.S (Conventions d'Utilité Sociale) où les bailleurs sociaux définissent leur programme pluriannuel d'investissement. C'est à cette occasion que sont définis les programmes de rénovation de leurs parcs à travers le Plans Stratégiques du Patrimoine (PSP).**

## **La plateforme territoriale de la rénovation énergétique**

### **Les éléments du diagnostic :**

- ❖ 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 rénovation énergétique (PTRE) au second trimestre 2019.

La plateforme de rénovation énergétique répond également à l'objectif de « réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments et l'espace public, particuliers, entreprises et agriculteurs » inscrit dans la feuille de route de Mauges Communauté 2017-2020. Une plateforme de rénovation énergétique a pour objectifs de :

- ❖ 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.

### **Les objectifs poursuivis :**

- ❖ **Accompagner le développement de la plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE).**

## **Favoriser l'adaptation des logements existants**

### **Le parc privé**

### **Les éléments du diagnostic :**

- ❖ Les entretiens avec les élus ont révélé que les besoins des personnes vieillissantes portent essentiellement sur l'adaptation de leur logement, où elles souhaitent rester le plus longtemps possible, même si, parmi les plus autonomes, certaines voudraient bien intégrer des logements adaptés, intermédiaires entre le domicile et la maison de retraite.
- ❖ Entre 2007 et 2016, 1 228 logements ont été financés au titre de la perte d'autonomie, soit près de 44% des logements aidés de l'OPAH sur la période. Le maintien à domicile constitue un enjeu majeur partagé de manière unanime par les acteurs du territoire.
- ❖ Le maintien à domicile passe également par un accompagnement en termes de services à la personne : soutien aux associations existantes notamment.
- ❖ En effet, les solutions d'hébergement en EHPAD ne sont pas accessibles à tous (1741 € en moyenne/mois) et ils ne devraient plus se développer. Le maintien à domicile passe également par un accompagnement en termes de services à la personne : soutien aux associations existantes notamment.
- ❖ Sur cette thématique, un forum a eu lieu le 23 novembre 2018 et a permis de sensibiliser le grand public au vieillissement et aux enjeux de l'anticipation de cette phase de vie. Ce type d'évènement concourt à accompagner la promotion et la communication sur les aides et dispositifs en faveur de l'adaptation du parc existant pour les personnes âgées. A l'issue du forum, les conclusions sont positives avec un intérêt à la fois des partenaires et des

### **Les objectifs poursuivis :**

- ❖ **Apporter un soutien financier pour le maintien à domicile et l'adaptation du logement permettant de réduire le reste à charge des ménages et/ou faire en sorte que ceux qui se situent juste au-dessus des plafonds de l'ANAH puissent tout de même être aidés en complément des dispositifs existants (OPAH, PIG).**
- ❖ **Etudier les moyens à mettre en œuvre pour une meilleure information et communication en lien avec les opérations du service CLIC.**

ménages qui se sont déplacés en nombre. Cet événement s'est traduit notamment par une hausse des demandes de ménages notamment sur l'OPAH de Beaupréau-en-Mauges.

### **Le parc public**

#### **Les éléments du diagnostic :**

- ❖ Certains logements sociaux, anciens ne sont pas adaptés ou accessibles. Si les bailleurs sociaux publics ont une connaissance fine de leur parc qui peut être partagée, il n'y a pas de connaissance aussi poussée du parc accessible et / ou adapté des logements conventionnés privés.

#### **L'objectif poursuivi :**

**Encourager les bailleurs à favoriser une adaptation du parc de logements existants.**



## **Objectif 2.2 : Apporter une réponse pour les logements potentiellement indignes ou dégradés**

#### **Les éléments du diagnostic :**

- ❖ Des logements potentiellement indignes et dégradés : 608 logements privés potentiellement indignes (soit 1,3% du parc) et 29 copropriétés recensées comme vulnérables dont 10 copropriétés identifiées comme dégradées.

#### **Les objectifs poursuivis :**

- ❖ **Participer activement aux dispositifs départementaux de signalement et de lutte contre l'habitat indigne.**
- ❖ **Veiller à la sortie de l'indignité des ménages en s'appuyant sur les signalements.**
- ❖ **Mobiliser les outils pour le traitement des logements potentiellement indignes ou dégradés.**

## **Objectif 2.3 : Veiller à la qualité patrimoniale du parc de logements**

#### **Les éléments du diagnostic :**

- ❖ Plusieurs Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), devenues Sites Patrimoniaux Remarquables, sont recensées sur Mauges Communauté (Beaupréau, Saint-Florent-le-Viel, Montfaucon-Montigné-Saint-Germain-sur-Moine).
- ❖ Plusieurs partenaires (notamment l'ABF, l'ADIL, le CAUE) délivrent des conseils auprès de propriétaires pour leurs travaux de rénovation.

#### **Les objectifs poursuivis :**

- ❖ **Communiquer davantage sur les aides existantes pour les travaux de rénovation.**
- ❖ **Coordonner une plateforme de l'habitat pour mettre en relation les propriétaires et les artisans agréés.**

## Orientation 3 : La facilitation des parcours résidentiels

Depuis la création de Mauges Communauté, les six communes entrent dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU.

Or, Mauges Communauté figure dans la liste des EPCI (annexée au décret n°2017-840 du 5 mai 2017) dont les communes peuvent être exemptées de l'application de l'article 55 de la loi SRU en raison d'un faible taux de pression de la demande locative sociale (1,66). La demande a été validée par le décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017, pris en application du III de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe la liste des communes exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants.

Même si Mauges Communauté n'est pas tenue par l'obligation réglementaire de l'article 55 de la SRU, les taux de logements sociaux sont bien deçà de ses objectifs. La politique de l'habitat vise à tendre vers ces taux de logements sociaux. Le contexte détendu du territoire fait que le développement de l'offre locative sociale doit être pensé en complément de l'offre locative privée mais également dans le souci de ne pas concurrencer le parc social existant.

Au regard des objectifs totaux de logements, même si l'ensemble était réalisé en logements sociaux, cela ne suffirait pas à atteindre les objectifs de la loi SRU. Même si au moment de l'approbation du PLH, Mauges Communauté dispose d'une exemption pour les objectifs de la loi SRU, le PLH devra proposer un développement de l'offre sociale, car l'exemption peut ne pas être renouvelée et il convient d'offrir à la population une offre variée et renouvelée, facteur d'attractivité du territoire.

### Objectif 3.1 : Développer une offre de logements sociaux en lien avec les spécificités du territoire de Mauges Communauté

La mise en exergue des objectifs de production de logements sociaux à la fois à l'échelle des communes, permettra de créer une forme de péréquation entre les communes déléguées du territoire ce qui pourra se traduire par des opérations multisites au sein d'une même commune.

#### Les éléments du diagnostic :

- ❖ La répartition des logements sociaux sur Mauges Communauté est inégale entre les communes variant de 8,5% pour Orée d'Anjou à 22,9% pour Chemillé-en-Anjou.
- ❖ La répartition de demandes de logements sociaux est en décalage avec la répartition des logements sociaux (à l'image de Beaupréau-en-Mauges ou encore d'Orée-d'Anjou où les proportions de demandeurs sont importantes au regard de l'offre et de la répartition territoriale actuelle de logements sociaux).



### ***Répartition actuelle par commune des logements sociaux***

	Répartition actuelle	Nombre	Répartition demande de logements sociaux au 01/01/2016
Beaupréau-en-Mauges	20%	937	25%
Chemillé-en-Anjou	23%	1 069	22%
Mauges-sur-Loire	17%	811	14%
Montrevault-sur-Evre	12%	554	7%
Orée-d'Anjou	9%	408	14%
Sèvremoine	19%	894	19%
Mauges Communauté	100%	4 673	100%

Source : RPLS 2017

#### **L'objectif poursuivi :**

- ❖ **Afficher une ambition globale de production de logements sociaux de 15% de la production de logements pour la période du PLH.**
- ❖ **Privilégier la production sur les pôles principaux et secondaires du SCoT tout en maintenant une part sur les autres communes déléguées pour assurer le parcours résidentiel**

### ***Répartition par commune de la production des logements sociaux entre 2019 et 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

### **La répartition des logements sociaux par type : renforcer les logements très sociaux**

#### **Les éléments du diagnostic :**

- ❖ 66% des ménages sont éligibles aux logements sociaux de type PLAII ;
- ❖ 27% sont éligibles aux logements sociaux de type PLUS ;
- ❖ et 3% sont éligibles aux logements sociaux de type PLS.

La production de logements sociaux 2013-2017 se répartit ainsi :

- ❖ 42,5% par des logements de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ;
- ❖ 36,7% de Prêts Locatifs Sociaux (PLS) ;
- ❖ et 20,8% de logements de type Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAII).

#### **L'objectif poursuivi :**

**Au regard des caractéristiques du territoire, le PLH vise le renforcement du nombre de logements très sociaux de type PLAII à hauteur de 42% de la production nouvelle (PLAII-PLUS), 58% pour les logements sociaux de type PLUS. 125 PLS sont également prévus.**

Même si Mauges Communauté est exemptée de l'obligation réglementaire liée à la loi SRU, l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation dans son troisième alinéa précise que la production de logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en prêts locatifs aidés (PLAI) est au moins égale à 30%.

### ***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

### **La répartition des logements sociaux par taille : renforcer les logements de petites tailles**

#### **Les éléments du diagnostic :**

Une faible présence de logements sociaux de petites tailles, et ce, malgré une certaine demande de la part des ménages.

### ***Comparaison entre la taille des logements sociaux existants et la taille des logements demandés***

	Chambre/T1/T2	T3/T4	T5 ou plus
Pourcentage de logements sociaux	22%	72%	6%
Pourcentage de demandes de logements sociaux	35%	60%	5%

*Source : RPLS 2016, USH ministère de la cohésion du territoire*

#### **L'objectif poursuivi :**

- ❖ **Etoffer la production des logements de petites tailles de type T1 et T2, pour mieux adapter l'offre à la demande. La répartition serait la suivante : 32% de T1/T2, 63% de T3/T4 et 5% de T5 et plus.**
- ❖ **Proposer une aide spécifique pour la production de logements de petites tailles très sociaux afin de soutenir les bailleurs**

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

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

## **Mettre en place des outils pour favoriser la production de logements sociaux**

### **Les éléments du diagnostic :**

La plupart des logements sociaux neufs bénéficient d'un soutien qui se traduit de différentes façons : mise à disposition du foncier, prise en charge des coûts de viabilisation, baux emphytéotiques, médiation propriétaires privés/bailleurs etc...

### **L'objectif poursuivi :**

**Mauges Communauté souhaite se positionner en tant qu'acteur dans cette création d'offre nouvelle. Elle pourra apporter plusieurs éléments :**

- ❖ **Une aide financière en subventionnant certains types de logements sociaux**
- ❖ **Un portage foncier et/ou de réserve foncière dédiée.**

**Ce type d'investissement permettra à la collectivité, en contrepartie, d'avoir une production adaptée à chaque commune et en lien avec le fichier des demandeurs.**

## Objectif 3.2 : Mettre en place la politique d'attribution

La loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a pour objectif la mise en œuvre d'une stratégie globale, en particulier pour améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement.

Les mesures qui en découlent ont été modifiées par la loi Egalité et Citoyenneté. En effet, elle les a rendues obligatoires pour les EPCI qui, en raison de leur taille, se trouvent dans l'obligation de faire un PLH.

Il s'agit plus précisément :

- ❖ de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ;
- ❖ d'un Plan Partenarial de Gestion de la demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID).

### La Conférence Intercommunale du Logement :

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) se met en place dans le cadre de l'article 97 de la loi ALUR.

Sa vocation est d'améliorer la transparence du processus et simplifier les démarches des demandeurs, mais aussi veiller à l'équilibre des territoires et faire le lien entre politiques locales de l'habitat et politiques d'attribution.

Le rôle de la CIL est de :

- ❖ Piloter les attributions du parc social en lien avec l'EPCI.
- ❖ Déterminer les modalités de logement des personnes relevant du DALO.
- ❖ Définir des orientations d'attribution et les conditions de la coordination entre différents réservataires (communes, préfet, bailleurs sociaux, mais aussi Action logement titulaires de droits de réservation).
- ❖ Suivre des dispositifs relatifs à la gestion de la demande.
- ❖ Suivre des attributions relevant de la compétence des EPCI.

La compétence de la politique d'attribution des logements sociaux va donc revenir à la Communauté d'Agglomération, son fonctionnement sera étudié et réglé à travers la conférence intercommunale du logement qui sera mise en place.

Le fichier de la demande va évoluer et toutes les propositions seront maintenant présentées en Commission d'Attribution du Logement.

La CIL, à travers la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, va permettre plus de transparence pour les demandeurs et une vision plus globale à l'échelle du territoire de l'agglomération.

Il conviendra de réfléchir aux actions à mettre en place pour l'accompagnement et le suivi des demandeurs, notamment pour les aspects administratifs et l'accès de tous aux services.

A travers cette orientation, l'Agglomération deviendra actrice de la politique d'attribution de l'offre sociale en pouvant mieux prendre en compte les besoins exprimés dans le fichier partagé de la demande et en échangeant régulièrement avec les bailleurs sur les projets de logements neufs afin qu'ils soient ajustés à la demande, en volume et en qualité.

D'autre part, les élus déjà consultés en amont de la programmation par les bailleurs souhaitent conserver cette relation en lien avec le département (déléataire des aides à la pierre).

Pour la gestion de la demande sociale, l'agglomération jouerait un rôle d'animation et de cohérence du dispositif en collaboration avec les communes et les autres partenaires. Mauges Communauté pourra assurer le suivi de la demande de l'offre sociale. L'agglomération, en collaboration avec les communes, veillera à une répartition pertinente du guichet local d'information.

### Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs :

Un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (article L441-2-8 et L441-2-9 du Code de la Construction et de l'Habitation) définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs.

Il doit prévoir les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social ainsi que les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande. La procédure est conduite par l'agglomération associant les communes, les bailleurs sociaux (qui communiquent les informations nécessaires), l'Etat.

Il fixe le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social (un mois, sauf dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il peut être porté à deux mois).

Le Plan de gestion partenarial comporte :

- ❖ Les conditions locales d'enregistrement de la demande.
- ❖ La répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou à créer.
- ❖ La configuration, les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social.
- ❖ La mention du délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu (indicateur permettant d'estimer le délai d'attente moyen par secteur géographique).
- ❖ Les fonctionnalités du dispositif de partage de la connaissance et de la demande, les modalités de qualification de l'offre de logement social (indicateur, échelle géographique...) sur le territoire.
- ❖ La liste des situations des demandeurs justifiant un examen particulier.
- ❖ Les méthodes permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logement social.
- ❖ Les conditions de réalisation des diagnostics et dispositif d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement.

Au nombre de ses actions, il prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement. Ces modalités prévoient, *a minima*, la consultation de représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation et de représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Ce service comporte au moins un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information défini à l'article L. 441-2-6 du Code de l'Urbanisme, au fonctionnement duquel concourent les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux.

## **Objectif 3.3 : Favoriser l'accès sociale à la propriété**

### **Les éléments du diagnostic :**

Depuis 2008, un ralentissement de la construction neuve est constaté sur Mauges Communauté.

- ❖ Même si le volume des Prêts à Taux Zéro (PTZ) dans le neuf est plus important sur les dernières années que dans l'ancien, l'écart a diminué. De manière globale, selon les études menées par l'ADIL, le nombre de transactions sur les maisons anciennes, qui ne représentait que 39 % en 2008, correspond, en 2012, à 65 % du volume total des ventes. L'Etat, dans la loi finances de janvier 2016, a recentré le Prêt à Taux Zéro dans l'ancien dans les zones tendues. Il peut être octroyé aux primo-accédants sous conditions de ressources si le montant des travaux à réaliser représente au moins 25 % du prix d'achat. Ce PTZ peut être bénéfique pour diminuer le nombre de logements vacants et peut également être mobilisé pour l'acquisition d'un logement HLM.
- ❖ Un prêt est accordé par certains bailleurs sociaux et promoteurs : le Prêt Social Location Accession (PSLA). Il permet une acquisition progressive d'un logement par le ménage



occupant qui est considéré « locataire » durant une période probatoire de 3-4 ans au cours de laquelle il verse chaque mois l'équivalent d'un loyer qui lui permet de tester sa capacité à rembourser un emprunt. La somme des loyers constituera un apport personnel lors de son passage en phase d'accession. Les logements proposés en PSLA bénéficient de nombreuses garanties accordées par le bailleur, qui limitent son utilisation mais permettent de prévenir les échecs, si le ménage renonce, par exemple, à son achat. Ce dispositif a bénéficié sur la période 2013-2017 à 47 opérations.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, les Aides Pour le Logement (APL) en faveur de l'accession ont été supprimées. Et d'ici à 2020, sur les territoires détendus, comme celui de Mauges Communauté, il va progressivement se réduire pour l'acquisition d'un logement neuf, pour ne se concentrer que sur l'ancien. Ces mesures affectent tout particulièrement les possibilités d'accès au logement des ménages modestes du fait des surcoûts induits par la réhabilitation de l'habitat ancien.

#### **Les objectifs poursuivis :**

- ❖ **Continuer le développement des PSLA en lien avec les opportunités et en répondant à une demande.**
- ❖ **Explorer d'autres leviers d'intervention pour relancer l'accession.**

### **Objectif 3.4 : Maintenir l'offre du parc locatif privé**

#### **Les éléments du diagnostic :**

Le diagnostic du PLH a montré que le parc privé accueille 16% des locataires contre 22% pour le département.

Les élus du territoire ont exprimé le souhait de maintenir au moins la même proportion dans l'évolution du parc de logements afin de répondre aux différents parcours résidentiels des ménages (notamment pour les petits logements).

Par ailleurs, le diagnostic et les élus pointent également l'état de vétusté de ce parc avec 49% des logements locatifs privés construits avant 1949. Les locataires souvent précarisés sont les premières victimes d'un logement énergivore.

Entre 2007 et 2016, 113 propriétaires bailleurs ont signé une convention avec l'ANAH concernant 181 logements. Il est ici rappelé que le conventionnement avec l'ANAH de logements locatifs privés, d'une durée minimum de 9 ans, présente des avantages pour les propriétaires bailleurs :

- ❖ Des avantages fiscaux allant en croissant plus les niveaux de loyers sont bas : 30 % d'abattements pour les loyers intermédiaires et 60 % pour les niveaux de loyers sociaux et très sociaux
- ❖ Une prime de 1 000 € si le logement est conventionné pour une durée d'au moins 3 ans.
- ❖ Le conventionnement du logement de l'ANAH engage à respecter un loyer maximum (fixé localement) inférieur de 10% à 25% au loyer de marché et à respecter des plafonds de ressources pour le locataire.

Le conventionnement de l'ANAH a bénéficié à 69% de logements vacants.

#### **L'objectif poursuivi :**

- ❖ **Maintenir la diversité des logements pour répondre à la diversité des ménages par le renforcement du conventionnement avec l'ANAH en encourageant le développement de l'offre locative, notamment celle issue du parc vacant.**

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

Aujourd'hui, les habitants de plus de 75 ans représentent 9 % de la population, soit environ 9 700 personnes.

La question du « bien vieillir » est une question centrale à Mauges Communauté et fait l'objet de plusieurs actions en cours, notamment la démarche menée par le GÉrontopôle dans le cadre d'un « CAP Longévité Habitat » qui vise à mettre en place des orientations et un programme d'actions pour apporter des solutions appropriées pour le vieillissement de la population.

### Objectif 4.1 : Rechercher la mixité dans les nouvelles formes d'habiter pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap

#### Les éléments du diagnostic :

- ❖ Les solutions d'hébergement en EHPAD ne sont pas accessibles à tous (1 741 € en moyenne/mois) et ils ne devraient plus se développer.
- ❖ L'hébergement en structure joue également un rôle important pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap. Même si le diagnostic a montré que l'offre en structure d'hébergement pour personnes âgées est supérieure au département, les besoins exprimés pour les personnes en situation d'handicap sont faibles ou mal connues. A noter que Mauges Communauté est désormais dotée d'une mission handicap dans le cadre du contrat local de santé.
- ❖ Les rencontres avec les partenaires et élus du territoire ont mis en évidence une émergence de nouvelles formes d'habitats intermédiaires pour les personnes âgées autonomes. En lien avec des associations telles que « le temps pour toiT », « Habit'âge ou encore « Hamosphère » des nouvelles formes d'habitat pour les personnes âgées émergent sur Mauges Communauté. Cette offre nouvelle de logements adaptés se multiplie sur l'ensemble des communes nouvelles sans véritable vision stratégique à l'échelle communautaire.
- ❖ Faible capacité d'hébergement chez les accueillants familiaux (15 accueillants pour 20 places).

#### **Les objectifs poursuivis :**

- ❖ **Coordonner et faire concerter entre les communes la répartition et le développement des logements intermédiaires pour les personnes âgées et ou en situation d'handicap.**
- ❖ **Accompagner le vieillissement et le handicap, tout en veillant à maintenir son autonomie le plus longtemps possible.**
- ❖ **Favoriser la création et l'adaptation des logements existants dans les centres-bourgs afin de privilégier la mixité urbaine. Ainsi à travers leur localisation, les logements pour les personnes âgées peuvent être un élément participant à la dynamisation des centres-bourgs et des centres villes.**
- ❖ **Favoriser l'émergence de nouvelles formes de mixité générationnelle. Elle peut être recherchée à travers certaines opérations menées sur le territoire tant dans les opérations neuves que dans les réhabilitations. Cette dynamique est déjà à l'œuvre, elle s'est traduite par l'émergence de projet intergénérationnel avec notamment des étudiants et des personnes âgées.**
- ❖ **Encadrer et encourager les opérations mixtes (accession, location...) dans les centres-bourgs et centres villes non loin des services et des équipements. Ces nouvelles formes permettent d'équilibrer des opérations et d'introduire indirectement une mixité sociale par la construction de logements intermédiaires pour personnes âgées ou des logements pour des personnes en situation d'handicap.**

## **Objectif 4.2 : Accompagner la diversification de l'offre pour les jeunes**

#### **Les éléments du diagnostic :**

L'offre en logement des jeunes s'oriente soit vers un hébergement chez l'habitant soit au sein des hébergements dédiés. Actuellement seulement 30 places sont présentes sur Mauges Communauté et certains publics jeunes ne trouvent pas de réponse adaptée tels que les mineurs en apprentissage et les jeunes suivis par l'aide sociale à l'enfance.

D'autre part, de nombreux dispositifs d'aides pour le logement existent, assurés notamment au sein des Résidences Habitat Jeunes ou encore à l'Accueil Information Orientation Logement Jeune (tous les deux semaines).

#### **Les objectifs poursuivis :**

- ❖ **Viser le développement d'une offre en logements, flexible et adaptée, notamment en favorisant les logements intergénérationnels et chez l'habitant pour répondre à la diversification de la demande (jeune en alternance, saisonnier, jeune mineur...).**
- ❖ **Veiller à la connaissance des dispositifs existants pour les jeunes en matière d'hébergement et de logements**

## Objectif 4.3 : Renforcer et coordonner la gestion de l'offre de logements d'urgence

### Les éléments du diagnostic :

- ❖ 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.
- ❖ Par ailleurs, le diagnostic a recensé près de 24 logements d'urgence. L'offre en logements d'urgence apparaît insuffisante au regard de la demande.
- ❖ La présence du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) implanté à Cholet, qui n'intervient pas sur Mauges Communauté.
- ❖ 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...

### Les objectifs poursuivis :

- ❖ **Augmenter l'offre de logements d'urgence et harmoniser sa gestion.**
- ❖ **Développer, si possible, des solutions d'hébergement d'urgence avec les partenaires (CHRS, Collectivités voisines, ...)**

## Objectif 4.4 : Garantir les bonnes conditions d'accueil et d'hébergement pour les gens du voyage

### Les éléments du diagnostic :

- ❖ Des besoins de rénovation de l'aire d'accueil des gens du voyage de Sèvremoine et une mauvaise localisation pour celle de Chemillé.
- ❖ Des stationnements illicites observés notamment sur les communes de Mauges sur Loire et de Sèvremoine, parfois dans des conditions précaires, sur des terrains non aménagés ou non prévus pour cela.
- ❖ La question sociale de la gestion des aires d'accueil des gens voyage apparaît peu présente sur Mauges Communauté.

### Les objectifs poursuivis :

- ❖ **Garantir les bonnes conditions adéquates dans les aires d'accueil des gens du voyage existantes.**
- ❖ **Suivant les dispositions du nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, aménager une aire d'accueil avec les capacités définies dans le schéma.**
- ❖ **En cas de besoin, mettre en place des solutions adaptées pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage.**

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

### Objectif 5.1 : Faire le suivi et le bilan à mi-parcours

Le suivi du PLH est réglementé par l'article L302-3 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit :

- ❖ une délibération annuelle « sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique » ;
- ❖ un bilan à mi-parcours (3 ans) de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement communiqué pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

#### Les objectifs poursuivis :

- ❖ **Pour assurer le suivi et le bilan du PLH, Mauges Communauté entend mobiliser plus largement l'ingénierie technique des partenaires (ADIL, ADEME, CAUE 49, EIE, Département, Etat...) par des réunions de travail régulières tout au long du PLH.**

### Objectif 5.2 : Consolider le dispositif d'observation de la politique de l'habitat et du foncier

Le Code de la Construction et de l'Habitation dans l'article L.302-1 précise que : « Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire ».

Le volet foncier est un outil à la disposition des collectivités pour maîtriser les évolutions et les aider dans la prise de décisions sur des questions telles que :

- ❖ la nécessité de limiter la surface moyenne des terrains consacrés au logement pour limiter les consommations foncières au détriment des terres agricoles ou naturelles ;
- ❖ le devenir de sites fonciers, en renouvellement urbain ou en dents creuses, dont la vocation serait de pouvoir être construite de façon prioritaire, pour des opérations de logements sur la durée du PLH. La démarche BIMBY<sup>1</sup>, va d'ailleurs dans ce sens en proposant une plus grande optimisation du tissu bâti ;
- ❖ l'implication des communes dans la production de logements par les aides financières pour la construction de logements sociaux, la mise en œuvre des outils de maîtrise foncière ;
- ❖ l'émergence de réflexions en faveur de projets de logements vertueux et durables, répondant à des besoins.

---

<sup>1</sup> De l'anglais « Built In My Back Yard », « Viens construire dans mon jardin ».



En outre, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, approuvé le 8 juillet 2013, vise à maîtriser la consommation d'espace avec un objectif de réduction inscrit dans le PADD. Les communes nouvelles ont élaboré des Plans Locaux d'Urbanisme qui déclinent les objectifs de modération de la consommation foncière par la mise en place d'une stratégie foncière.

**Les objectifs poursuivis :**

- ❖ **Tenir un rôle de gestion de l'habitat et du foncier notamment avec les communes nouvelles et en lien avec le service « Observatoire- SIG ». Le suivi des autorisations d'urbanisme pourrait alimenter la démarche de suivi de production de logements et de consommation d'espace.**
- ❖ **Piloter l'observatoire en lien avec la commission urbanisme-habitat, afin d'assurer la gestion et la promotion de l'observatoire de l'habitat et du foncier. L'observatoire pourra s'appuyer sur le service observatoire-SIG en lien avec les partenaires. L'observatoire de l'habitat et du foncier représente une aide à la décision pour la mise en œuvre des actions, pour leur adaptation en fonction du contexte du marché foncier et/ou immobilier et pour la réalisation du suivi et du bilan à mi-parcours.**
- ❖ **Structurer une stratégie foncière, à l'échelle de Mauges Communauté, pour atteindre les objectifs fixés dans le PLH.**

## **Objectif 5.3 : Constituer un groupe de pilotage de la politique de l'habitat au sein de Mauges Communauté**

**Les objectifs poursuivis :**

- ❖ **Intégrer d'autres commissions (sociale, environnement...) dans le comité de pilotage, s'appuyant sur la commission urbanisme-habitat comme chef de fil.**
- ❖ **Affirmer le rôle du comité de pilotage du PLH qui pourra notamment :**
  - **suivre annuellement la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH ;**
  - **effectuer le bilan à mi-parcours du programme et introduire les ajustements nécessaires ;**
  - **veiller à la réalisation des objectifs et à la mise en œuvre des actions du PLH énoncées dans le programme d'actions.**
- ❖ **S'entourer de personnes ressources (services de l'État, CD49, bailleurs sociaux et représentants associatifs et de professionnels de l'immobilier) pour assurer des temps d'échanges ainsi que le suivi et l'évaluation du PLH.**
- ❖ **Veiller à la bonne cohérence entre les objectifs et ceux des PLU en cours d'élaboration, en accord avec le principe de comptabilité et conformément au code de l'urbanisme.**

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



**MAUGES**  
COMMUNAUTÉ

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