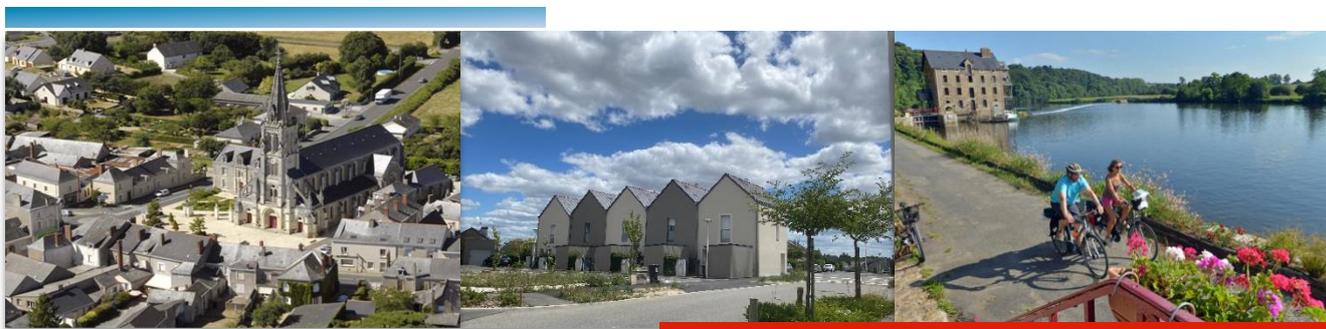


# Programme Local de l'Habitat 2024-2029

## Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou

### Programme d'actions



MERC/AT

## Table des matières

Le cadre légal du programme d'actions .....	3
Le contexte de l'élaboration du programme d'actions .....	3
Les axes développés du PLH 2024-2029 .....	4
Notice de lecture des pictogrammes mobilisés dans le programme d'actions.....	4
Axe 1 : coconstruire une politique foncière et de l'habitat adaptée au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine .....	5
Axe 2 : Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité.....	12
Axe 3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel. ....	18
Axe 4 : Adopter une gouvernance du PLH qui favorise la transversalité entre la politique de l'habitat intercommunale et l'urbanisme réglementaire .....	28
Synthèse des moyens humains et financiers mobilisé .....	30

## Le cadre légal du programme d'actions

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un programme d'actions.

L'article R.302-1-2 précise :

« Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur le ou les documents d'urbanisme au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

## Le contexte de l'élaboration du programme d'actions

Le Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de la Communauté des communes des Vallées du Haut-Anjou constitue un document de première génération. Le document a vocation à préciser et accomplir la stratégie habitat menée à l'échelle intercommunale en amont du lancement de la démarche d'élaboration du PLUi. Le diagnostic territorial a constitué une opportunité pour identifier les pratiques et besoins en logement des habitants de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou. En réponse à ces enjeux, la Communauté de communes, les communes membres et leurs partenaires ont structuré la future politique de l'habitat intercommunale autour de quatre axes stratégiques :

- Axe 1 : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adaptée au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine,

- Axe 2 : Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité,

- Axe 3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel,

- Axe 4 : Adopter une gouvernance du PLH qui favorise la transversalité entre la politique de l'habitat intercommunale et l'urbanisme réglementaire.

## Les axes développés du PLH 2024-2029



**AXE 1 : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adaptée au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine**



**Axe 2 : Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité.**



**Axe 3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel.**



**Axe 4 : Adopter une gouvernance du PLH qui favorise la transversalité entre la politique de l'habitat intercommunale et l'urbanisme réglementaire.**

## Notice de lecture des pictogrammes mobilisés dans le programme d'actions



**Les quatre axes sont décomposés en actions et en sous actions.**

Des moyens humains et financiers sont attribués pour permettre la réalisation des actions



Budget annuel (en fonctionnement et en investissement)



Moyens humains : en « Equivalent Temps Plein » (ETP) annuel

100 % d'un ETP = 210 jours de travail par an.

Exemple :  $0,05 \text{ ETP} = 0,05 * 210 = 11 \text{ jours de travail par an.}$

- **En vert** = Pas de moyens supplémentaires à mobiliser durant PLH
- **En orange** = budget ou ETP supplémentaires à mobiliser durant PLH

## Axe 1 : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adaptée au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine

<b>AXE 1 : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adapté au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine</b>	
<b>Action 1</b> : définition de quotas d'accèsion sociale (logement abordable) au sein des OAP du PLUi	
<b>Contexte</b>	
<p>Le territoire de la CCVHA est localisé en première couronne de la métropole angevine, la hausse des prix sur le marché immobilier s'est accrue depuis la crise sanitaire. Les conditions d'emprunt bancaires sont restrictives et les capacités d'accèsion à la propriété des ménages en début de parcours résidentiel sont contraintes. Ainsi, 55 % des ménages primo-accédants n'ont pas les ressources suffisantes pour acheter un pavillon T4 à 180 000 € sur le territoire (cœur de marché-FILOSOFI DVF 2021).</p>	
<b>Objectifs</b>	
<p>Les objectifs de cette action portent sur deux volets : d'une part, faciliter l'accèsion à la propriété pour des ménages en début de parcours résidentiel, notamment au profil familial.</p> <p>D'autre part, l'objectif est de développer une offre qui réponde à leurs besoins en matière de prix, typologies, formes urbaines et localisation.</p>	
<b>Description de l'action</b>	
<p>Dans le cadre du PLH, des objectifs annuels de programmation en Prêt Social Location Accession (PSLA) n'ont été définis que pour la commune du Lion d'Angers : 4 logements par an en moyenne. D'autres communes pourront se positionner sur ce produit dont la programmation a vocation à être définie en priorité sur les polarités du territoire.</p>	
<b>1.1 : Conseil aux communes lors de l'élaboration du PLUi</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Accompagnement de la CCVHA auprès des communes lors de l'élaboration du PLUi pour cibler la programmation PSLA sur des secteurs d'OAP stratégiques.</li></ul>	
<b>1.2 : Dialogue avec les opérateurs (bailleurs sociaux) sur ces OAP stratégiques</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Définition des typologies de logements et/ou services à mobiliser au sein des projets avec une programmation PSLA en partenariat avec les élus, puis les opérateurs pour garantir leur opérationnalité.</li></ul>	
<b>Fonctionnement de l'action : Qu'est-ce que le produit PSLA ?</b>	
<p>Le produit PSLA (Prêt Social Location-Accession) destiné à des ménages aux faibles revenus. Le ménage paie une redevance à l'opérateur en tant de locataire durant une courte durée puis peut lever l'option d'achat de ce logement afin de devenir propriétaire. Ce prêt sécurise les ménages, puisque ces derniers peuvent évaluer leur capacité de remboursement des charges et les opérateurs s'engagent à les reloger ou de racheter le logement en cas de non-paiement ou d'accident de parcours résidentiel. Le PSLA doit faire l'objet d'une convention avec l'opérateur (agréé par l'Etat) et l'Etat ou une collectivité dont les compétences relèvent des aides à la pierre. L'opération bénéficie d'avantages notamment sur la TVA et l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).</p>	

### Calendrier de mise en œuvre :

Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
1.1 Conseil aux communes lors de l'élaboration du PLUi	ETP	0,023 HABITAT	0,023 HABITAT	0,023 HABITAT	0,023 HABITAT	0,023 HABITAT	0,023 HABITAT	29j
	Coût de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-
	Coût d'investissement	-	-	-	-	-	-	-
1.2 Dialogue avec les opérateurs sur ces OAP stratégiques	ETP	0,01 URBANISME	0,01 URBANISME	0,01 URBANISME	0,01 URBANISME	0,01 URBANISME	0,01 URBANISME	11j



#### Partenaires

**Pilotes** : Service Urbanisme de la CCVHA.

**Partenaires** : Communes, promoteurs immobiliers, aménageurs, bailleurs sociaux et autres porteurs de projet.

**Cible de l'Action** : Communes.



#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Intégration de projets en PSLA au sein des OAP du PLUi.
- Association effective des opérateurs lors de temps d'échanges sur les OAP avec accession abordable.
- Suivi de l'évolution de l'offre et de la demande en PSLA durant le PLH (nombre de logements, prix de sortie).

## AXE 1 : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adapté au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine

**Action 2** : Renforcer la coordination entre les services/compétences Solidarités et Habitat



### Contexte

Le parc social est majoritairement concentré sur les polarités du territoire. La demande est principalement concentrée au Lion d'Angers (36 %) et aux Hauts-d'Anjou (29 %) \*. Plus de la moitié des demandeurs de logements sociaux du territoire disposent de ressources très modestes : 59 % sont éligibles au logement PLAI\* (financement Prêt Locatif Aidé d'Intégration, dédié aux locataires les moins solvables du parc social). Lors de l'élaboration du PLH, les partenaires ont identifié des besoins d'accompagnement des ménages en situation de précarité face au logement, ou en situation de handicap psychique et/ou moteur durant leur parcours résidentiel.

\* Source : SNE 2021

### Objectifs

Les objectifs de l'action portent sur deux volets. D'une part : l'objectif est de veiller sur l'évolution de l'occupation du parc social afin d'anticiper et limiter les phénomènes de précarisation des résidences sociales du territoire.

D'autre part, l'objectif est de faciliter la réponse aux besoins spécifiques des ménages durant leur parcours résidentiel.

### Description de l'action

#### 2.1 : Organisation d'une réunion technique de coordination entre les deux services par semestre

Des réunions d'échange et partage des informations seront organisées entre les services Solidarités et Habitat, les CCAS des communes et/ou élus et techniciens en charge de l'action sociale.

Les sujets évoqués pourraient être les suivants :

- Equilibres de peuplement au sein du parc social, anticipation des phénomènes de précarisation des résidences en lien avec le dialogue réalisé par le service Solidarités avec les bailleurs sociaux.
- Suivi de l'évolution des besoins de développement de l'offre en logement temporaire et en hébergement d'urgence.
- Suivi de l'évolution des besoins des personnes en situation de handicap en lien avec les partenaires (ESAT, ADAPEI, etc.).

#### Fonctionnement de l'action : rappel des compétences du service Solidarités de la CCVHA

Le service Solidarités de la CCVHA dispose de la compétence « Action sociale d'intérêt communautaire » sur le territoire intercommunal, en partie confiée au Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS). **Certaines prérogatives du service induisent une intervention sur des sujets liés à l'habitat ou intrinsèquement corrélés** : la prévention de la perte d'autonomie des seniors à domicile et le maintien du lien social pour ce public, l'accueil du public gens du voyage, l'accompagnement des ménages en situation de handicap, les équilibres de peuplement au sein du parc social, l'évolution des besoins des personnes en situation de précarité face au logement. **Le service solidarités est ainsi en lien direct avec les communes et acteurs de terrain du territoire** : Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS), professionnels du social et associatifs, bailleurs sociaux, élus et techniciens.

L'enjeu de cette action est de **valoriser ce travail de terrain d'ores et déjà réalisé par le Services Solidarités en facilitant la transmissions des analyses et bilans de ses techniciens auprès du service Habitat de la CCVHA**, dans une démarche de **synergie**. Cet objectif est issu d'un besoin

identifié par les techniciens du service Habitat en phase de diagnostic du PLH. Il justifie la mise en place de **deux réunions par an entre les deux services : une par semestre.**

Ces réunions auront pour objectif de **partager des informations et points d'alerte éventuels sur les thématiques de l'habitat** sur le territoire intercommunal.

Les problématiques prioritaires à l'ordre du jour seront ciblées en amont de la réunion, et les échanges seront synthétisés au sein d'un compte rendu de réunion.

### Calendrier de mise en œuvre :

Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
2.1 Coordination entre les deux services	ETP	0,02 HABITAT ET 0,02 SOLIDARITES	50j					
	Coût de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-
	Coût d'investissement							



### Partenaires

**Pilotes :** Services Habitat et Solidarités de la CCVHA.

**Partenaires :** ESAT, ADAPEI, bailleurs sociaux, CD49, DDETS.

**Cible de l'Action :** Ménages du parc social et ménages aux besoins spécifiques.



### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Réalisation des échanges techniques semestriels entre la Commission Habitat et la Commission Solidarités.
- Suivi de la demande sociale par catégories de demandeurs (ressources / profil / statut d'occupation).
- Suivi des projets réalisés à destination du public en situation de handicap durant le PLH.

## AXE 1 : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adapté au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine

**Action 3** : Proposer un centre de ressources d'accompagnement et d'information sur l'habitat à destination des habitants



### Contexte

Selon les données FILOSOFI 2018, plus de 62 % de la population est éligible à un logement locatif social (plafonds PLUS) dont 24 % à un logement PLAI destiné aux ménages les plus modestes.

Ce constat nécessite de faciliter l'accompagnement des ménages vers l'accès au logement aidé (administratif, conseil sur les droits et obligations).

Dans un second temps, l'accompagnement des ménages vers la rénovation de leur logement, et son adaptation à leurs besoins, notamment en termes de perte de mobilité des seniors doit être poursuivi.

### Objectifs

L'objectif est de proposer des centres ressources de proximité sur les thématiques du logement à destination des habitants et élus.

### Description de l'action

#### 3.1 : Création et animation des centres de ressources sur l'habitat

- Déploiement de guichets d'information sur les sites des trois guichets France Service du territoire : Le Louroux-Béconnais (Val d'Erdre-Auxence) Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts d'Anjou), Le Lion d'Angers. Ces espaces accueilleront des permanences tenues par les partenaires. Ex : Permanences de conseil de l'ADIL en présentiel, Possibilité de recourir aux services d'autres acteurs : CAUE, ABF, en plus de France Renov' et de l'opérateur ANAH etc.
- Une enveloppe de 2 500 € sera dédiée par an pour la communication, afin de garantir la qualité de l'accueil, des ressources et du matériel d'animation des guichets.
- Fréquence et thématiques à cibler avec le partenaire afin d'assurer une participation suffisante.
- Organisation de formations et événements à destination des élus et habitants en lien avec la thématique habitat (fréquence biannuelle)

#### Fonctionnement de l'action : pourquoi se doter d'un guichet unique d'information ?

**La lisibilité de l'accès aux aides et subventions à la rénovation, à l'information sur le logement, peut se révéler complexe pour les habitants,** face à la multiplicité des procédures administratives existantes, et aux démarchages frauduleux de certains opérateurs.

Le déploiement de la Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique, le renouvellement du dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les problématiques liées à l'accès et au maintien au sein du logement sur le territoire nécessitent la **mise en œuvre de lieux de conseil uniques, identifiables par les habitants à l'échelle des bassins de vie.** Les guichets **France Services** du territoire, localisés à **Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou), Le Lion d'Angers et le Louroux-Béconnais (Val d'Erdre-Auxence)** ont vocation à constituer ces interfaces de proximité. A l'instar des projets de « Maison de l'Habitat » proposés par des collectivités sur le territoire national, ces guichets permettront :

- **D'accueillir les partenaires** lors de permanences de conseil réalisées à destination des habitants (ADIL, CAUE, ABF, etc.)
- **Recevoir, conseiller et orienter les ménages** qui rencontrent une problématique ou un besoin lié au logement vers le partenaire ressource.
- **Localiser les séquences de formation** des élus organisées dans le cadre du plan de formation global (action 4).

### Calendrier de mise en œuvre :

Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
3.1: Création et animation des centres de ressources sur l'habitat	<b>ETP</b>	0,1 HABITAT ET 0,05 SOLID ARITES	189j					
	<b>Coût de fonctionnement</b>	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	15 000 €
	<b>Coût d'investissement</b>	-	-	-	-	-	-	-



### Partenaires

**Pilote** : Service Habitat de la CCVHA.

**Partenaires** : Espaces France Service de la CCVHA, Service solidarités, Espace France Rénov', ADIL, CAUE, etc.

**Cible de l'Action** : Habitants et élus.



### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Mise en place effective des guichets de conseil
- Suivi de la fréquentation des guichets : fréquentations, dossiers de rénovation du logement financés, ménages réorientés.
- Nombre de séquences de formation, communication ou de sensibilisation organisées sur les sites.

## AXE 1 : Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adapté au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine

**Action 4** : Déploiement d'un plan de formation annuel à destination des élus



### Contexte

Face aux changements climatiques et à la promulgation de Loi Climat & Résilience, la construction neuve devra s'adapter au nouveau paradigme de sobriété foncière.

Cependant, la qualité architecturale et l'insertion paysagère des projets devront être garanties. Il est dès lors nécessaire de proposer des référentiels aux élus sur des projets innovants et réussis (ex : réhabilitation de maison de maître en petit collectif de centre-bourg).

En parallèle, certains élus du territoire ont identifié un besoin d'accompagnement sur le recensement et le signalement des situations de mal-logement.

### Objectifs

L'objectif est de poursuivre la montée en compétence des élus sur les thématiques habitat et favoriser l'émergence de projets de logements vertueux en matière de performance énergétique et de sobriété foncière.

#### Calendrier de mise en œuvre :

Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
4.1 Déploiement d'un plan de formation annuel	ETP	0,055 HABIT AT ET 0,015 URB ANISME	88j					
	Coût de fonctionnement	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
	Coût d'investissement	-	-	-	-	-	-	-



### Partenaires

**Pilote** : Service Habitat de la CCVHA, appui du service Urbanisme.

**Partenaires** : Elus des communes, ADIL, CAUE, ARS, opérateurs de la construction, bailleurs sociaux, ADEME, CAF, services de l'Etat, Conseil Départemental, autres communes du département...

**Cible de l'Action** : Elus des communes.



### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Organisation des trois formations annuelles durant le PLH et d'un bilan de la participation (nombre de formations / informations organisées, nombre d'élus présents).
- Prise en compte des retours des élus : sur les formations et sur les sujets sur lesquels ils souhaiteraient monter en compétence.

## Axe 2 : Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité.

<b>AXE 2 : Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité</b>	
<b>Action 5</b> : Poursuivre la dynamique des réhabilitations sur le territoire	
<b>Contexte</b>	
<p>Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) généraliste est déployée sur le territoire pour la période 2019-2024. Le bilan du dispositif est très positif sur les volets adaptation au vieillissement et amélioration thermique. Cependant, l'atteinte des objectifs est moindre pour la thématique « résorption de l'habitat dégradé ».</p> <p>Sur la période 2019-2022, la quasi-totalité des personnes ayant bénéficié du dispositif étaient des propriétaires occupants, avec un enjeu d'accélération de la communication auprès des ménages identifiée par la CCVHA.</p> <p>Une OPAH-RU (renouvellement urbain) à vocation coercitive a également été déployée du le territoire, ses résultats ne sont pas positifs.</p>	
<b>Objectifs</b>	
<p>Les objectifs de l'action portent sur deux volets. D'une part, l'objectif est d'accompagner la montée en gamme du parc de logements anciens de la CCVHA.</p> <p>D'autre part, l'objectif est de poursuivre et diversifier la dynamique de réhabilitation déjà engagée sur le territoire, notamment au regard des prérogatives de la Loi Climat &amp; Résilience.</p>	
<b>Description de l'action</b>	
<b>5.1 : Lancement d'une nouvelle OPAH généraliste sur l'ensemble du territoire</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Suite à la fin des OPAH fin mars 2024, la réalisation d'une étude pré-opérationnelle en interne sera développée pour le lancement d'un nouveau dispositif généraliste sur la période 2025-2028</li><li>• L'OPAH Renouvellement Urbain ne sera pas reconduite.</li></ul>	
<b>5.2 : Abondement des aides du PIG départemental</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• L'abondement des aides proposées par le Département sont à noter, afin d'accentuer la lutte contre l'habitat dégradé et indigne (objectif de subvention pour 6 dossiers par an à hauteur de 5 000 € par dossier).</li></ul>	
<b>5.3 : Organisation de permanences de l'ADIL en présentiel</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Des permanences de l'ADIL seront organisées sur le territoire sur les sites des trois guichets France Services : fréquence et thématiques à cibler avec le partenaire afin d'assurer une participation suffisante.</li></ul>	
<p>Les permanences des juristes de l'ADIL permettront de proposer un Conseil juridique, financier, fiscal, une aide au logement des ménages en difficultés, une présentation de l'offre de logement disponible et des services des partenaires, etc.</p>	

#### 5.4 : Poursuite du déploiement d'actions d'information et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique

- L'animation de la Plateforme territoriale de rénovation énergétique sera effective, par des actions de sensibilisation auprès des habitants, du petit tertiaire privé et des professionnels de l'habitat.

##### ➤ Fonctionnement de l'action : l'OPAH et ses enjeux

L'OPAH généraliste qui couvre actuellement le territoire de la Communauté de Communes se termine en mars 2024. L'Opération d'Amélioration de l'Habitat, est une opération engagée afin de réhabiliter des logements en intervenant sur le bâti. L'objectif est de fournir de meilleures conditions de logements notamment via la rénovation et la réhabilitation. L'OPAH cible les zones urbaines, périurbaines et également rurales. Les axes d'intervention de l'OPAH sont la réhabilitation du bâti, la résorption de l'habitat indigne et dégradé, la création de logements, le maintien des services publics et de proximité au travers d'une revitalisation du territoire. L'OPAH se met en place après une convention passée avec l'Etat, l'ANAH et un EPCI compétent en habitat ou un syndicat mixte.

La durée d'une OPAH est située entre 3 et 5 ans. L'OPAH est contractuelle et se base sur un dispositif d'aides financières et de moyens d'accompagnement des propriétaires.

Une OPAH se déroule en trois grandes phases : une phase de diagnostic, une phase pré opérationnelle et une phase de mise en œuvre de l'opération.

L'OPAH se décline en deux types :

- Une OPAH dite classique (dont le territoire de la Communauté de Communes est visé), couvrant généralement l'entièreté d'un territoire d'un EPCI ou d'un syndicat mixte.
- Une OPAH renouvellement urbain (dite RU), qui se décline dans les centres anciens, avec des problématiques de vacance et de bâti dégradé.

Le financement de l'OPAH se base sur un financement des aides de rénovation des logements par l'ANAH. La personne publique compétente en matière d'habitat et signataire (ici la CC des Vallées du Haut Anjou), ainsi que l'Etat, financent eux, l'opération. D'autres acteurs relais peuvent intervenir dans l'OPAH notamment pour son pilotage (exemple : le département).

#### Calendrier de mise en œuvre :

Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
5.1 Poursuite de l'OPAH généraliste	ETP (habitat)	0,25 HABITAT	0,25 HABITAT	0,25 HABITAT	0,25 HABITAT	0,25 HABITAT	0,25 HABITAT	252j
	Coût de fonctionnement	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	-	1 000 000 € (Voté au PPI)
	Coût d'investissement	-	-	-	-	-	-	-
5.2 Abondement des aides du PIG départemental	ETP (habitat)	ETP MUTUALISÉS AVEC L'ACTION 5.1						
	Coût de fonctionnement	30 000 €/an : Inclus au budget de l'action 5.1						

	Coût d'investissement	-	-	-	-	-	-	-
--	-----------------------	---	---	---	---	---	---	---

Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
5.3 Organisation de permanences de l'ADIL en présentiel	ETP (habitat)	-	-	-	-	-	-	-
	Coût de fonctionnement	9000€ Dont 5 300€ de coût de prestation supplémentaire	9000€ Dont 5 300€ de coût de prestation supplémentaire	9000€ Dont 5 300€ de coût de prestation supplémentaire	9000€ Dont 5 300€ de coût de prestation supplémentaire	9000€ Dont 5 300€ de coût de prestation supplémentaire	9000€ Dont 5 300€ de coût de prestation supplémentaire	54 000 €
	Coût d'investissement	-	-	-	-	-	-	-
5.3 Organisation de permanences de l'ADIL en présentiel	ETP (habitat)	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	189j
	Coût de fonctionnement	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	600 000 €
	Coût d'investissement	-	-	-	-	-	-	-



### Partenaires

**Pilote :** Service Habitat de la CCVHA.

**Partenaires :** Communes, Anah, CD49, ADIL, opérateur en charge du dispositif, caisses de retraite, MSA, ARS.

**Cible de l'Action :** Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs d'un bien ancien et/ou avec besoins en travaux.



### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilans annuels et à mi-parcours de l'OPAH par volets thématiques.
- Nombre de dossiers abordés pour la thématique indignité (PIG).
- Réalisation des permanences de l'ADIL en présentiel sur les trois sites France Services.

## AXE 2 : Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité

**Action 6** : Accompagnement stratégique des communes volontaires pour la mise en œuvre d'un permis de louer



### ○○○ Contexte

En parallèle à la tension croissante sur le marché immobilier, certains élus ont identifié des locations privées non décentes ou insalubres réalisées par des propriétaires indécents ou des marchands de sommeil, notamment sur le secteur nord du territoire. La commune du Lion d'Angers a également identifié un phénomène croissant de divisions réalisées au sein du parc de logements.

### 🎯 Objectifs

Les objectifs de l'action portent sur deux volets. D'une part, l'objectif est de mener une veille sur le marché immobilier locatif privé  
D'autre part, l'objectif est d'encadrer et accompagner les nouvelles locations afin de garantir leur qualité.

#### ➤ Description de l'action

##### **6.1 : Accompagnement par la CCVHA des communes volontaires à la mise en œuvre du dispositif Permis de Louer**

- Mise en œuvre d'un permis de louer en régime d'autorisation uniquement. Définition du périmètre et coordination de l'action de communication auprès des propriétaires bailleurs.
- Un budget de 3 000 € par an sera dédié à la communication auprès des propriétaires afin de les sensibiliser au dispositif (objectif, procédures administratives, périmètre d'application, etc.).

##### **6.2 : Suivi et animation du permis de louer**

- Suivi du dispositif par l'EPCI en interne avec évolution possible au regard du volume de communes concernées (traitement des CERFA / pièces justificatives / visites des logements et transmission de la délibération aux propriétaires).
- Possibilité de délégation aux communes le souhaitant une fois le PLH exécutoire.
- Réalisation de bilans annuels sur le dispositif par la CCVHA, intégrés à l'observatoire de l'habitat.

#### ➤ Fonctionnement de l'action

La résorption de l'habitat indigne, susceptible de porter atteinte à la santé et sécurité de ses occupants, est une **prérogative du Maire, de l'EPCI le cas échéant, et du préfet**. A l'échelle nationale, l'intervention des collectivités sur ce tissu urbain dégradé est complexe car **le logement est un bien privé, source de spéculation économique**. Les propriétaires qui louent des logements insalubres et exigus à des prix égaux ou supérieurs à ceux du marché immobilier sont communément appelés « **marchands de sommeil** » ou « **bailleurs indécents** » lorsqu'ils n'ont pas connaissance de leur responsabilité de propriétaire bailleur.

**Le décret d'application n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 de la loi ALUR** (dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne), met à la disposition des collectivités un nouvel outil pour lutter contre ces bailleurs illégaux : **le permis de louer en régime déclaratif ou d'autorisation**.

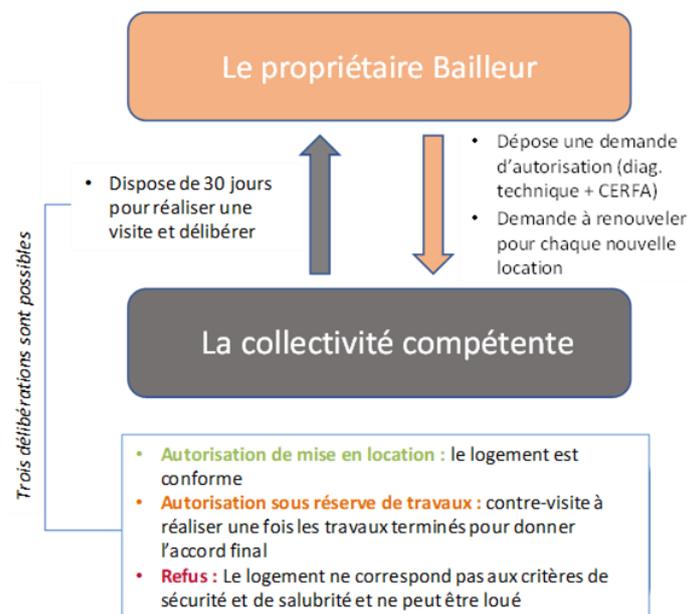
**Face aux problématiques rencontrées au sein du parc privé sur le territoire**, les élus de la Commission Habitat en charge de l'élaboration du PLH ont retenu la proposition d'accompagnement des communes volontaires vers la mise en place du dispositif « Permis de Louer » en régime d'autorisation, dont le fonctionnement est présenté ci-dessous.

Le Permis de louer en régime d'autorisation permet de **surveiller le marché immobilier, de contrôler** et d'accompagner les propriétaires bailleurs qui souhaiteraient mettre en location leur bien. **Il ne concerne que les nouvelles mises en location.** Les logements concernés par le permis de louer sont les logements loués à usage d'habitation ; le parc social n'est pas éligible au permis de louer. **Le périmètre opérationnel du permis de louer peut-être défini à l'échelle d'une rue, d'un quartier ou d'une commune** au regard des besoins identifiés. Le dispositif nécessite **une communication continue auprès des résidents du territoire** afin de faire connaître le dispositif et de garantir son efficacité. Les zones concernées - soit par l'autorisation préalable délivrée ou par une déclaration, sont précisées par une délibération de l'EPCI ou de la commune.

En effet, deux procédés sont requis en fonction des zones. Si une zone a été délibérée comme relevant d'une autorisation préalable, alors les propriétaires concernés doit déposer une autorisation préalable de mise en location. Ce cas est similaire avec la déclaration de mise en location, dépendant des zones délibérées par l'EPCI comme relevant d'une déclaration.

Le non-respect de la demande d'autorisation de mise en location peut engendrer une amende de 5 000 €, jusqu'à 15 000 € si une récidive est attestée sous trois ans. **Le montant des amendes est fixé par la préfecture, elles sont reversées à l'ANAH.**

Les communes dotées d'un PLH exécutoire peuvent signer une **convention avec les services de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF)** pour **signaler toute nouvelle demande d'ouverture d'aide au logement sur le périmètre du dispositif**, renforçant sa vocation d'observatoire de la qualité de l'habitat et des évolutions du marché.



Fonctionnement du Permis de Louer en régime d'autorisation.

Source : MERC/AT-ADIL.

### Calendrier de mise en œuvre :

Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
6.1 Accompagnement à la mise en œuvre du Permis de louer	ETP	0,05 HABIT AT ET 0,2 URBA NISME	0,05 HABIT AT ET 0,2 URBA NISME	0,05 HABIT AT ET 0,2 URBA NISME	0,05 HABIT AT ET 0,2 URBA NISME	0,05 HABIT AT ET 0,2 URBA NISME	0,05 HABIT AT ET 0,2 URBA NISME	315 j et 18 000 € dédiés au dispositif
	Coût de fonctionnement	3000 €	3000 €	3000 €	3000 €	3000 €	3000 €	
	Coût d'investissement	-	-	-	-	-	-	
6.2 Suivi du dispositif	ETP	Les ETP et le budget dédiés à l'action seront définis après la manifestation des communes volontaires, au regard de la définition du périmètre opérationnel du dispositif et du volume de logements concernés						
	Coût de fonctionnement							
	Coût d'investissement							



#### Partenaires

**Pilote :** Services Urbanisme et Habitat de la CCVHA ou communes si délégation.

**Partenaires :** Communes, agents immobilier, notaires, administrateurs de biens, CAF, ARS.

**Cible de l'Action :** Tout propriétaire bailleur qui réalise une nouvelle mise en location sur le périmètre du dispositif (création ou changement de locataire).



#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

Mise en œuvre du permis de louer en régime d'autorisation par des communes durant le PLH  
Bilan annuel du dispositif, comprenant le nombre de dossiers traités dont :

- Autorisations de mise en location,
- Autorisations sous réserve de travaux,
- Refus de location.

## Axe 3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel.

AXE 3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel.								
Action 7 : Déploiement d'une offre complémentaire à destination du public jeune, à l'issue de l'étude menée par l'URHAJ								
<b>○○○ Contexte</b>								
<p>Le parc de logements est principalement constitué de grandes maisons en propriété occupante et ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins des jeunes en début de parcours résidentiel. Les alternatives dans le parc locatif social et privé sont limitées compte-tenu des tensions qui s'exercent sur ces deux segments. Le Lion d'Angers localise une Résidence Habitat Jeunes dédiée à l'hébergement de ce public : la résidence Alphonse Cochard, gérée par l'association l'Iliade. Une étude de l'URHAJ est en cours de réalisation pour définir finement les besoins en logements des jeunes et proposer une programmation en adéquation avec le diagnostic réalisé.</p>								
<b>🎯 Objectifs</b>								
<p>L'objectif de l'action porte sur un seul volet. L'objectif est de développer l'offre de logements à destination des jeunes de moins de trente ans, notamment actifs en contrat court ou en mobilité sur le territoire.</p>								
<b>Description de l'action</b>								
<b>7.1 Développement de l'offre à destination du public : deux solutions à déterminer suite aux conclusions de l'étude de l'URHAJ (horizon octobre 2023) :</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypothèse 1 : la participation théorique de 300 000 € de la CCVHA pour la subvention partielle d'une structure d'hébergement spécifique.</li> <li>• Hypothèse 2 : la coordination et dialogue avec les partenaires pour développer une offre en diffus à destination du public jeune (Ex : Intermédiation locative) &gt; 40 000 € /an.</li> </ul>								
<p>Les élus du territoire acteront l'une et/ou les deux solutions proposées aux regard des besoins identifiés par l'étude durant le PLH.</p>								
<b>Calendrier de mise en œuvre :</b>								
Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
7.1 Développement de l'offre à destination du public	ETP	0,03 HABITAT	0,03 HABITAT	32j				
	Coût de fonctionnement	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	540 000 €
	Coût d'investissement	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	



### **Partenaires**

**Pilote :** Services Habitat de la CCVHA.

**Partenaires :** URHAJ, Illiade, bailleurs sociaux.

**Cible de l'Action :** Jeunes actifs ou en formation.



### **Indicateurs de suivi et d'évaluation**

- Financement effectif d'une opération d'hébergement à destination du public jeune ou de la création et gestion de places en diffus.
- Nombre de logements / places supplémentaires créées.
- Montant des subventions accordées.

## AXE 3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel.

**Action 8** : Coordonner et structurer l'offre en hébergement à destination des ménages précarisés



### ○○○ Contexte

Si les situations d'extrême précarité sont restreintes sur le territoire, le PLH constitue une opportunité pour initier une réflexion sur les modalités de création d'une offre adaptée pour ce public, au regard de la structuration multipolaire du territoire.

Les dispositifs d'Intermédiation Locative (IML) permettent à des ménages en grande précarité, sans abri, sortant d'hôtel, de structures d'hébergement ou connaissant des difficultés d'accès à un logement ordinaire avec un bail classique de sécuriser leur transition pérenne vers un logement de droit commun.

### 🎯 Objectifs

L'objectif est de répondre aux situations de rupture des ménages en situation de précarité socio-économique au sein de leurs parcours résidentiels.

#### ➤ Description de l'action

##### **8.1 : Dialogue avec le SIAO et le G10 \***

Le dialogue du service Solidarités avec le SIAO et le G10 (instance regroupant tous les EPCI du Maine-et-Loire sauf Angers Loire Métropole et le Conseil Départemental) permettra d'évaluer les opportunités de mise en réseau avec les structures d'hébergement de proximité à l'échelle départementale et le relai avec les gestionnaires des places.

Enfin, la communication se développera sur l'évolution des besoins entre le service Solidarités et le service Habitat (ETP inclus à l'action 2).

##### **8.2 : Financement de places dans le diffus avec accompagnement social (Intermédiation locative / bail glissant)**

Développement d'une offre en diffus, en intermédiation locative ou en bail glissant : 3 logements par an localisés sur les polarités du territoire (Le Lion d'Angers, les Hauts-d'Anjou et Val d'Erdre-Auxence) à hauteur de 5 000 € par logement (15 000 € par an).

#### ➤ Fonctionnement de l'action : le fonctionnement du SIAO et des dispositifs d'intermédiation locative

Le SIAO évoqué dans l'action est le **Service intégré d'Accueil et d'Orientation**. C'est un service relevant du dispositif de veille sociale dans le cas d'accueil et d'orientation de personnes qui rencontrent des problèmes pour accéder à un hébergement d'urgence ou un logement dit adapté. Ce service permet notamment de recenser les hébergements d'urgence ou d'insertion, l'offre en hébergement d'urgence, permet d'assurer la liaison avec le service téléphonique du 115 etc. Ainsi, le SIAO en lien avec le G10, permettront entre-autres, de **mieux relayer les offres en structures d'hébergements d'urgence au sein d'une partie du département**.

Les dispositifs d'intermédiation locative ont pour objectif d'accueillir au sein du parc privé **de manière temporaire** ou pérenne des ménages en difficultés pour accéder à un logement autonome **en contrepartie d'avantages fiscaux et d'une sécurisation de la location pour le propriétaire**. Leur mise en place est possible dans toute forme d'habitat répondant aux normes de décence. Ils ciblent des ménages en situation de grande précarité sociale et/ou économique, sans abri, sortant d'hôtel, de

structures d'hébergement ou connaissant des difficultés d'accès à un logement ordinaire avec un bail classique et les ménages identifiés dans le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD). Deux formes d'intermédiation locative peuvent être déployées :

- **La location / sous location (18 mois maximum)** : le propriétaire loue son logement à une association agréée, qui le met à disposition d'une personne. L'Association est locataire du logement et la personne logée est sous-locataire. Le loyer est versé à l'association. La mise en place d'un bail glissant pour faire du sous-locataire le locataire en titre du logement une fois sa situation stabilisée
- **Le mandat de gestion (bail minimum de 3 ans)** : le propriétaire loue son bien directement à un ménage tout en faisant appel à une Agence Immobilière Sociale (AIS, par exemple SOLIHA). L'AIS assure la gestion locative rapprochée et le suivi individualisé du ménage par l'intermédiaire d'un travailleur social dans une logique de prévention des risques.

### Calendrier de mise en œuvre :

Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
8.1 : Dialogue avec le SIAO et le G10	ETP	0,05 SOLIDARITÉS	63j					
	Coût de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-
	Coût d'investissement	-	-	-	-	-	-	-
8.2 : Financement de places en diffus (IML/Bail Glissant)	ETP	-	-	-	-	-	-	-
	Coût de fonctionnement	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90 000 €
	Coût d'investissement	-	-	-	-	-	-	-



### Partenaires

**Pilote** : Service Habitat et service Solidarités de la CCVHA.

**Partenaires** : SIAO, G10, Agence Immobilière à Vocation Sociale, bailleurs sociaux, associations accompagnant les ménages en situation de difficulté, CCAS des communes.

**Cible de l'Action** : Ménages en situation de précarité face au logement.



### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Réalisation des réunions techniques entre les Commissions Habitat et Solidarités pour suivre l'évolution des besoins en hébergement d'urgence.
- Sollicitation par le service Habitat du G10 durant le PLH pour évaluer les opportunités de coordination.
- Recours effectif à un dispositif d'intermédiation locative : nombre de logements / places créées, montant des subventions accordées.

## AXE 3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel

### Action 9 : Poursuivre la réponse aux besoins en logement des voyageurs



#### ○○○ Contexte

Le territoire localise trois aires à destination des Gens du voyage pour un total de 31 places, à Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou), au Lion d'Angers et au Louroux-Béconnais (Val d'Erdre-Auxence). La gestion des aires est assurée par un prestataire au travers d'une délégation de service public. Des occupations de terrains privés non conformes aux règles d'urbanisme ont été recensées sur le territoire, notamment sur les communes des Hauts-d'Anjou, de Saint-Augustin-des-Bois, Val d'Erdre-Auxence et du Lion d'Angers.

#### Objectifs

L'objectif est de répondre aux besoins en sédentarisation des ménages voyageurs via la création d'une offre nouvelle et réhabiliter les infrastructures existantes.

#### ➤ Description de l'action

##### 9.1 : Dialogue avec le prestataire des aires d'accueil

- La mise en place d'un de l'évolution des besoins en sédentarisation et du bilan annuel des aires et gestion des aires par le prestataire.

##### 9.2 : Développer et réhabiliter le réseau des aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire

- Aménagement de l'aire d'Erdre-en-Anjou en 2024.
- Réhabilitation de l'aire de Châteauneuf en 2025.
- Réhabilitation et extension de l'aire du Lion d'Angers en 2026.
- Aménagement d'une aire d'accueil à Champigné en 2028.

##### 9.3 : Contribuer à la mise en œuvre d'une offre de 4 logements adaptés aux gens du voyage en demande de sédentarisation

- Construction de 4 logements adaptés pour des ménages sédentarisés sur l'aire des Hauts-d'Anjou (Châteauneuf-sur-Sarthe) en partenariat avec PODELIHA depuis 2018.

#### ➤ Fonctionnement de l'action : Qu'est-ce que le logement adapté à destination des ménages voyageurs ?

L'habitat adapté désigne les opérations destinées à accueillir des familles ne souhaitant plus, ou ne pouvant plus voyager, sauf de façon épisodique, mais qui désirent garder au moins partiellement l'habitat en caravane.

En matière de forme urbaine, l'habitat adapté est souvent composé d'un bâti en dur avec une pièce de vie / couchage constituant un logement de droit commun comportant des aménagements et la possibilité d'installer des caravanes pour un ménage. (source : <https://www.ecologie.gouv.fr/>)

Sur le territoire, ces logements pourront constituer une solution aux ménages voyageurs sédentarisés, notamment les familles de l'aire des Hauts-d'Anjou. L'accès à ces logements est réalisé sous conditions de ressources.

### Calendrier de mise en œuvre :

Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
9.1 Dialogue avec le prestataire des aires d'accueil et gestion des aires	ETP	0,1 HABITAT ET 0,1 SERVICES TECHNIQUES	0,1 HABITAT ET 0,1 SERVICES TECHNIQUES	0,1 HABITAT ET 0,1 SERVICES TECHNIQUES	0,1 HABITAT ET 0,1 SERVICES TECHNIQUES	0,1 HABITAT ET 0,1 SERVICES TECHNIQUES	0,1 HABITAT ET 0,1 SERVICES TECHNIQUES	252j
	Coût de fonctionnement	96 360 €	96 360 €	96 360 €	96 360 €	96 360 €	96 360 €	578 160 €
	Coût d'investissement	-	-	-	-	-	-	-
9.2 Développement et réhabilitation des aires d'accueil	ETP	0,1 HABITAT ET 0,1 SERVICES TECHNIQUES	0,1 HABITAT ET 0,1 SERVICES TECHNIQUES	0,1 HABITAT ET 0,1 SERVICES TECHNIQUES	0,1 HABITAT ET 0,1 SERVICES TECHNIQUES	0,1 HABITAT ET 0,1 SERVICES TECHNIQUES	0,1 HABITAT ET 0,1 SERVICES TECHNIQUES	252j
	Coût de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-
	Coût d'investissement	Budget global de 2 200 000 € sur 6 ans voté au Plan Pluriannuel d'Investissements (PPI)						

Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
9.3 Création d'une offre en habitat adapté	ETP	-	-	-	-	-	-	-
	Coût de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-
	Coût d'investissement	180 435 € (Voté au PPI)	-	-	-	-	-	180 435 €



#### Partenaires

**Pilote** : Service Habitat de la CCVHA.

**Partenaires** : Gestionnaire des aires d'accueil, DDT 49 & CD 49 (pilotage par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage), communes, association accompagnant les ménages voyageurs.

**Cible de l'Action** : Ménages voyageurs.



#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Suivi des travaux programmés au sein des aires et de la création d'une offre nouvelle par le service habitat de la CCVHA : nombre de places créées / réhabilitées, montant des dépenses engagées.
- Suivi de l'évolution de la demande en sédentarisation des ménages, en lien avec le prestataire gestionnaire des aires : nombre de demandes, nombre de propositions de logement.
- Suivi des préconisations du SDAHGDV 49

## AXE 3 : Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel

**Action 10 : Territorialiser la production de logements pour répondre à la demande et renforcer les polarités.**



### ○○○ Contexte

Le PLH constitue une opportunité afin de renforcer la structuration de l'armature territoriale de la CCVHA, organisée autour de trois bassins de vie distincts :

- Le secteur sud-ouest du territoire, bassin de vie structuré par les communes de Val d'Erdre-Auxence et Erdre-en-Anjou,
- Le secteur central, structuré autour du Lion d'Angers,
- Le secteur nord-Anjou, organisé autour des Hauts d'Anjou.

La déclinaison territoriale de la programmation a été définie en accord avec les investissements réalisés par la collectivité sur les volets équipements et développement économique.

### Objectifs

L'objectif est de renforcer l'armature territoriale de la CCVHA en accord avec la politique d'aménagement globale menée par les élus.

## Description de l'action

### 10.1 : Déclinaison de la programmation de logements actée dans le cadre du PLH.

- Objectif de respect et de cohérence avec la politique d'aménagement menée par la CCVHA (Cf. : territorialisation en pages suivantes).

La production des logements locatifs pour les petites communes sera mutualisée à l'échelle des communes nouvelles et/ou à l'échelle d'un secteur géographique (secteurs 1,2,3). Les objectifs de production seront obligatoirement fléchés sur les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre du PLUi. Le seuil d'identification des petites communes est fixé à moins de 800 habitants.

En accord avec l'objectif du PDHH de « produire un minimum de 40 % de PLAi et d'atteindre 50 % de PLAi dans la production neuve de PLUS + PLAi » la répartition de la programmation locative sociale totale en matière de financements sera la suivante à l'échelle de la CCVHA :

	PLAi	PLUS	PLS	Total
CCVHA	50%	45%	5%	100%
volume	129	116	13	<b>257</b>

*Objectif de déclinaison de la répartition de logements locatifs sociaux de la CCVHA entre 2024 et 2030*

En matière de typologies, en accord avec le profil de la demande locative sociale et la prescription du PDHH d' « adapter la typologie aux mutations sociologiques et en développant les T2 et grands logements proposant des innovations en matière d'adaptation de logements aux besoins », la programmation locative sociale déclinée par typologie est la suivante :

	T1 + T2	T3	T4 et plus	Total
CCVHA	35%	40%	25%	100%
volume	90	103	64	<b>257</b>

*Objectif de déclinaison de la répartition de logements locatifs sociaux de la CCVHA entre 2024 et 2030*

La part des T2 au sein de la programmation T1 + T2 sera plus importante, pour mieux répondre aux besoins des demandeurs de logement social, en adéquation avec le constat réalisé par le diagnostic du PDHH.

Cette programmation fera l'objet d'une évaluation à mi-parcours et pourra être réajustée en fonction de l'évolution de la demande.

- Organisation de bilans annuels du PLH, et d'un bilan à mi-parcours sur le respect des objectifs de programmation du PLH.

## Objectifs de programmation du secteur 1

Libellé commune	Population en 2023 (INSEE)	Nb de logements sociaux conventionnés en 2020 source patrimoine des bailleurs (1735 en 2021 selon RPLS)	Résidences principales au 01/01/2021 (Taxe d'Habitation)	Taux de logements sociaux conventionnés selon RPLS 2021	Objectif annuel logements neufs (actés le 22/03/23)	Objectif total (sur les 6 ans) logements neufs (actés le 22/03/23)	Objectif annuel logements locatifs sociaux (actés le 22/03/23)	Objectif total (sur les 6 ans) logements locatifs sociaux (actés le 22/03/23)	% des lgt loc. sociaux dans la programmation neuve annuelle
<b>Erdre-en-Anjou</b>	<b>5 759</b>	<b>250</b>	<b>2 171</b>	<b>12%</b>	<b>29,0</b>	<b>174</b>	<b>2,9</b>	<b>17,4</b>	<b>10%</b>
Brain-sur-Longuenée	945	32	355	9%	5,1	31	1,0	6,0	20%
Gené	496	15	173	9%	0,2	1	Pas d'objectif de logements sociaux		
La Poutze	2 001	100	757	13%	12,5	75	1,0	6,0	8%
Yern-d'Anjou	2 317	103	886	12%	11,2	67	0,9	5,4	8%
<b>Val d'Erdre-Auxence</b>	<b>4 908</b>	<b>156</b>	<b>1 962</b>	<b>8%</b>	<b>27,0</b>	<b>162</b>	<b>8,1</b>	<b>48,6</b>	<b>30%</b>
La Cornuaille	954	25	398	6%	3,6	22	Pas d'objectif de logements sociaux		
Le Louroux-Béconnais	3 271	128	1 301	10%	20,4	122	7,8	46,6	38%
Villemoisson	683	3	263	1%	3,0	18	Objectif mutualisé à l'échelle de la commune nouvelle		
Total communes déléguées de moins de 800 habitants	683		263	1%	3,0	18	0,3	2,0	11%
Bécon-les-Granits	<b>2 784</b>	<b>81</b>	<b>1 131</b>	<b>7%</b>	<b>17,0</b>	<b>102</b>	<b>5,1</b>	<b>30,6</b>	<b>30%</b>
Saint-Augustin-des-Bois	<b>1 247</b>	<b>25</b>	<b>486</b>	<b>5%</b>	<b>7,0</b>	<b>42</b>	<b>1,1</b>	<b>6,3</b>	<b>15%</b>
Saint-Sigismond	<b>390</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>0%</b>	<b>1,0</b>	<b>6</b>	Pas d'objectif de logements sociaux		
<b>CCVHA</b>	<b>36 542</b>	<b>1 711</b>	<b>14 522</b>	<b>12%</b>	<b>205,5</b>	<b>1 233</b>	<b>42,9</b>	<b>257</b>	<b>21%</b>
	<b>15 088</b>	<b>512</b>	<b>5 900</b>	<b>32%</b>	<b>81,0</b>	<b>486,0</b>	<b>17,2</b>	<b>102,9</b>	<b>21%</b>

Le décompte du stock de logements sociaux au sein du SCOt ne se base que sur l'inventaire des bailleurs sociaux : uniquement les logements familiaux (RPLS)

## Objectifs de la programmation du secteur 2

Libellé commune	Population en 2023 (INSEE)	Nb de logements sociaux conventionnés en 2020 source patrimoine des bailleurs (1735 en 2021 selon RPLS)	Résidences principales au 01/01/2021 (Taxe d'Habitation)	Taux de logements sociaux conventionnés selon RPLS 2021	Objectif annuel logements neufs (actés le 22/03/23)	Objectif total (sur les 6 ans) logements neufs (actés le 22/03/23)	Objectif annuel logements locatifs sociaux (actés le 22/03/23)	Objectif total (sur les 6 ans) logements locatifs sociaux (actés le 22/03/23)	% des lgt loc. sociaux dans la programmation neuve annuelle
<b>Le Lion-d'Angers</b>	<b>5 201</b>	<b>345</b>	<b>2 134</b>	<b>16%</b>	<b>38,0</b>	<b>228</b>	<b>9,5</b>	<b>57,0</b>	<b>25%</b>
Le Lion-d'Angers	4 769	334	1 976	17%	37,0	222	9,5	57,0	26%
Andigné	432	11	158	7%	1,0	6	Pas d'objectif de logements sociaux		
Grez-Neuville	<b>1 423</b>	<b>20</b>	<b>560</b>	<b>4%</b>	<b>14,0</b>	<b>84</b>	<b>3,5</b>	<b>21,0</b>	<b>25%</b>
Chambellay	394	14	155	9%	2,5	15	Objectif mutualisé à l'échelle du secteur pour les communes de moins de 800 habitants		
<b>Chenillé-Champeussé</b>	<b>342</b>	<b>3</b>	<b>127</b>	<b>2%</b>	<b>1,0</b>	<b>6</b>	Objectif mutualisé à l'échelle du secteur pour les communes de moins de 800 habitants ou à l'échelle de la commune nouvelle		
Chenillé	136	0	39	0%	0,0	0			
Champeussé-sur-Baconne	206	3	88	3%	1,0	6			
Thorigné-d'Anjou	<b>1 252</b>	<b>34</b>	<b>437</b>	<b>8%</b>	<b>5,0</b>	<b>30</b>	<b>1,0</b>	<b>6,0</b>	<b>25%</b>
La Jaille-Yvon	<b>342</b>	<b>4</b>	<b>134</b>	<b>3%</b>	<b>2,5</b>	<b>15</b>	Objectif mutualisé à l'échelle du secteur pour les communes de moins de 800 habitants		
Montreuil-sur-Maine	<b>770</b>	<b>37</b>	<b>314</b>	<b>12%</b>	<b>5,0</b>	<b>30</b>	Objectif mutualisé à l'échelle du secteur pour les communes de moins de 800 habitants		
Sceaux-d'Anjou	<b>1 174</b>	<b>18</b>	<b>412</b>	<b>4%</b>	<b>4,0</b>	<b>24</b>	<b>1,0</b>	<b>6,0</b>	<b>25%</b>
Total communes de moins de 800 habitants	1 848	55	730	8%	11,0	66	1,1	6,6	10%
<b>CCVHA</b>	<b>36 542</b>	<b>1 711</b>	<b>14 522</b>	<b>12%</b>	<b>205,5</b>	<b>1 233</b>	<b>42,9</b>	<b>257</b>	<b>21%</b>
	<b>10 898</b>	<b>475</b>	<b>4 273</b>	<b>58%</b>	<b>72,0</b>	<b>432,0</b>	<b>16,1</b>	<b>96,6</b>	<b>22%</b>

\* + 10% de logements PSLA au Lion-d'Angers en complément des objectifs de programmation locatifs sociaux, soit environ 4 logements par an

Le décompte du stock de logements sociaux au sein du SCOt ne se base que sur l'inventaire des bailleurs sociaux : uniquement les logements familiaux (RPLS)

\*Le dernier inventaire transmis par la Préfecture au Lion d'Angers en février 2023 prend en compte les places conventionnées sociales en Résidence habitat jeune MLJ/Pension de famille et EHPAD : soit un taux de LLS à 22,8 %

## Objectifs de la programmation du secteur 3

Libellé commune	Population en 2023 (INSEE)	Nb de logements sociaux conventionnés en 2020 source patrimoine des bailleurs (1735 en 2021 selon RPLS)	Résidences principales au 01/01/2021 (Taxe d'Habitation)	Taux de logements sociaux conventionnés selon RPLS 2021	Objectif annuel logements neufs (actés le 22/03/23)	Objectif total (sur les 6 ans) logements neufs (actés le 22/03/23)	Objectif annuel logements locatifs sociaux (actés le 22/03/23)	Objectif total (sur les 6 ans) logements locatifs sociaux (actés le 22/03/23)	% des lgt loc. sociaux dans la programmation neuve annuelle
<b>Les Hauts-d'Anjou</b>	<b>8 743</b>	<b>609</b>	<b>3 582</b>	<b>17%</b>	<b>45,0</b>	<b>270</b>	<b>10,0</b>	<b>60,0</b>	<b>22%</b>
Brissarthe	616	8	283	3%	1,0	6	Objectif mutualisé à l'échelle de la commune nouvelle		
Champigné	2 277	214	916	23%	14,0	84	4,0	24,0	29%
Châteauneuf-sur-Sarthe	3 071	285	1 324	22%	20,7	124	5,0	30,0	24%
Cherré	557	11	200	6%	1,0	6	Objectif mutualisé à l'échelle de la commune nouvelle		
Confligné	774	46	320	14%	1,0	6	Objectif mutualisé à l'échelle de la commune nouvelle		
Marigné	703	26	275	9%	3,8	23	Objectif mutualisé à l'échelle de la commune nouvelle		
Querré	366	9	123	7%	2,0	12	Objectif mutualisé à l'échelle de la commune nouvelle		
Sœurdres	379	6	141	4%	1,5	9	Objectif mutualisé à l'échelle de la commune nouvelle		
Total communes de moins de 800 habitants	3 395	106	1 342	8%	10,3	62	1,0	6,0	10%
Juvardeil	814	38	358	11%	2,5	15	0,3	1,5	10%
Miré	999	77	409	19%	5,0	30	0,5	3,0	10%
<b>CCVHA</b>	<b>36 542</b>	<b>1 711</b>	<b>14 522</b>	<b>12%</b>	<b>205,5</b>	<b>1233</b>	<b>42,9</b>	<b>257</b>	<b>21%</b>
	<b>10 556</b>	<b>724</b>	<b>4 349</b>	<b>46%</b>	<b>52,5</b>	<b>315,0</b>	<b>10,8</b>	<b>64,5</b>	<b>20%</b>

Le décompte du stock de logements sociaux au sein du SCoT ne se base que sur l'inventaire des bailleurs sociaux : uniquement les logements familiaux (RPLS)

Le rythme de développement de l'offre locative sociale pourrait être réajusté postérieurement au PLH, selon les futures capacités de la commune nouvelle des Hauts-d'Anjou dans le respect et en accord avec les prescriptions des documents cadres dont le SCoT.

### Calendrier de mise en œuvre :

Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
10.1 : Suivi des objectifs du PLH (territorialisation de la production)	ETP	0,05 HABITAT ET 0,05 URBANIS ME	126 j					
	Coût de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-
	Coût d'investissement	-	-	-	-	-	-	-



### Partenaires

**Pilote :** Services Urbanisme et Habitat de la CCVHA.

**Partenaires :** Communes, DDT 49, CD 49, bailleurs sociaux, opérateurs de la construction.

**Cible de l'Action :** Communes



### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements réalisés : détail entre logements locatifs sociaux et logements privés.
- Déclinaison par commune.

## Axe 4 : Adopter une gouvernance du PLH qui favorise la transversalité entre la politique de l'habitat intercommunale et l'urbanisme réglementaire

Axe 4 : Adopter une gouvernance du PLH qui favorise la transversalité entre la politique de l'habitat intercommunale et l'urbanisme réglementaire	
<p><b>Action 11 : Renforcer le rôle et la transversalité des observatoires de l'habitat et du foncier</b></p>	
<p><b>○○○ Contexte</b></p> <p>Les prérogatives réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) nécessitent de développer les actions du volet observatoire de l'habitat et du foncier du PLH. Un enjeu de suivi de la dynamique de construction des communes en partenariat avec les autres services de la CCVHA via l'observatoire du foncier a été identifié lors de l'élaboration du document.</p>	
<p><b>🎯 Objectifs</b></p> <p>L'objectif est de faciliter le suivi de l'ensemble des thématiques de l'habitat sur le territoire : construction neuve, analyse du marché immobilier, évolution de la consommation foncière, vacance, etc.</p>	
<p>➤ <b>Description de l'action</b></p> <p><b>11.1 : Déploiement et suivi de l'observatoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition des indicateurs et création des outils de suivi, transversalité avec les autres services, acquisition des données.</li> <li>• Lien avec les professionnels de l'immobilier pour bénéficier d'éléments quantitatifs et qualitatifs sur les dynamiques de marché (offices notariaux et agences immobiliers).</li> <li>• Appui sur les observatoires pour la réalisation des bilans annuels, du bilan triennal et du bilan final du PLH et partage des résultats avec les communes et les partenaires.</li> </ul>	
<p>➤ <b>Fonctionnement de l'action</b></p> <p>L'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) est <b>un outil réglementaire et obligatoire de connaissance et d'analyse lié à la mise en œuvre du programme local de l'habitat</b>, piloté par l'EPCI compétent en matière d'habitat (articles L.302-1 et R302-1-4 du Code de la construction et de l'habitation). Il doit être mis en place 3 ans au plus tard après l'exécution du PLH (loi Climat et Résilience du 22 août 2021). <b>L'outil facilite l'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier et de l'offre foncière disponible</b> et rend compte, chaque année, du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation. L'objectif de l'observatoire est ainsi double :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Évaluer la réalisation des actions définies dans le cadre du PLH,</b></li> <li>• <b>Identifier l'évolution des marchés immobiliers et des équilibres démographiques et sociaux afin de réajuster, si nécessaire, les politiques et les actions menées sur le territoire.</b></li> </ul> <p>L'OHF constitue <b>un outil d'aide à la décision pour les élus et acteurs locaux de l'habitat</b>, il sera notamment mobilisé dans le cadre des réunions de bilan annuelles et à mi-parcours du programme local de l'Habitat. L'observatoire s'instaure également dans <b>un cadre</b></p>	

**partenarial permettant la fluidité de la circulation de la donnée.** Les détenteurs de données (Etat, Conseil Départemental, CAF, ARS, bailleurs sociaux, promoteurs, communes, etc.) sont à associer à la démarche afin d'enrichir le volet statistique de l'observatoire.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021, prévoit notamment que **l'analyse du foncier disponible doit se faire en intégrant des éléments sur la sobriété foncière** et aux enjeux relevant de l'artificialisation des sols.

**Calendrier de mise en œuvre :**

Actions	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
11.1 : Déploiement et suivi de l'Observatoire de l'Habitat et du foncier	ETP	0,1 HABITAT ET 0,1 URBANISME	252j					
	Coût de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-
	Coût d'investissement	-	-	-	-	-	-	-



**Partenaires**

**Pilote :** Services Habitat et Urbanisme de la CCVHA.

**Partenaires :** Communes, DDT49 (acquisition des données), professionnels de l'immobilier.

**Cible de l'Action :** Communes.



**Indicateurs de suivi et d'évaluation**

- Bilans et actualisation annuelle des indicateurs de l'observatoire.

## Synthèse des moyens humains et financiers mobilisés

		Moyens financiers mobilisés		
		Coût total sur 6 ans (investissement + fonctionnement)	Surcoût de l'action en fonctionnement / an (par rapport au BP 2023)	Surcoût de l'action en investissement / an (par rapport PPI 2023-2028)
1	Définition de quotas d'accèsion sociale (logement abordable) au sein des OAP du PLUI	0 €	0 €	0 €
2	Renforcer la coordination entre les services/compétences Solidarités et Habitat	0 €	0 €	0 €
3	Proposer un centre de ressources d'accompagnement et d'information sur le l'habitat à destination des habitants	15 000 €	+2 500 €	0 €
4	Accompagner la montée en compétences des élus sur des thématiques sobriété foncière et performance énergétique	60 000 €	+10 000 €	0 €
5	Poursuivre la dynamique de réhabilitations sur le territoire	1 654 000 €	+5 300 €	0 €
6	Accompagnement stratégique des communes volontaires pour la mise en œuvre d'un permis de louer	18 000 €	+3 000 €	0 €
7	Déploiement d'une offre complémentaire à destination du public jeune, à l'issue de l'étude menée par l'URHAJ	540 000 €	+40 000 €	+50 000 €
8	Coordonner et structurer l'offre en hébergement à destination des ménages précarisés	90 000 €	+15 000 €	0 €
9	Poursuivre la réponse aux besoins en logement des voyageurs	2 958 595 €	0 €	0 €
10	Territorialiser la production de logements pour répondre à la demande et renforcer les polarités	0 €	0 €	0 €
11	Renforcer le rôle et la transversalité des observatoires de l'habitat et du foncier	0 €	0 €	0 €
		<b>5 335 595 €</b>	<b>75 800 €</b>	<b>50 000 €</b>

L'ensemble des 11 actions, correspondent à 889 266 € par an en moyenne entre 2024 et 2029, soit une moyenne de **24,3 € /an/ habitant dédiés à la politique de l'habitat durant le PLH.**

Parmi ce budget global : 763 466 € (86 %) sont votés au Plan Pluriannuel d'Investissements (PPI) de la CCVHA ou prévus au budget prévisionnel 2023 : et 125 800 € n'ont pas été votés et constituent un engagement supplémentaire de la collectivité pour répondre à ses ambitions en matière d'habitat sur le territoire.

		Moyens humains mobilisés	
		ETP nécessaires	Service
1	Définition de quotas d'accèsion sociale (logement abordable) au sein des OAP du PLUI	0,033	Urbanisme
2	Renforcer la coordination entre les services/compétences Solidarités et Habitat	0,02	Habitat
		0,02	Solidarités
3	Proposer un centre de ressources d'accompagnement et d'information sur le l'habitat à destination des habitants	0,1	Habitat
		0,05	Solidarités
4	Accompagner la montée en compétences des élus sur des thématiques sobriété foncière et performance énergétique	0,055	Habitat
		0,015	Urbanisme
5	Poursuivre la dynamique de réhabilitations sur le territoire	0,4	Habitat
6	Accompagnement stratégique des communes volontaires pour la mise en œuvre d'un permis de louer	0,05	Habitat
		0,2	Urbanisme
7	Déploiement d'une offre complémentaire à destination du public jeune, à l'issue de l'étude menée	0,03	Habitat
8	Coordonner et structurer l'offre en hébergement à destination des ménages précarisés	0,05	Solidarités
9	Poursuivre la réponse aux besoins en logement des voyageurs	0,2	Services techniques
		0,2	Habitat
10	Territorialiser la production de logements pour répondre à la demande et renforcer les polarités	0,05	Urbanisme
		0,05	Habitat
11	Renforcer le rôle et la transversalité des observatoires de l'habitat et du foncier	0,1	Urbanisme
		0,1	Habitat
		<b>1,72</b>	

**Au total, 1 ETP complet du service Habitat sont mobilisés** (1 260 jours sur le temps du PLH). De plus, il y a 0,72 ETP mobilisés sur les autres services de la CCVHA (dont 0,4 ETP du service Urbanisme avec 0,1 ETP supplémentaires à mobiliser hors existant pour l'action 1, 0,12 ETP du service Solidarités, et 0,2 ETP des services techniques pour les aires d'accueil).