

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

4 – POA Habitat

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	20/06/2019	07/11/2024	04/12/2025



Préambule :	8
Le POA : qu'est-ce que c'est ?	8
1. La stratégie habitat	10
UN VOLET HABITAT QUI S'INSCRIT DANS UNE STRATEGIE GLOBALE	10
UNE STRATEGIE HABITAT QUI DECOULE DU PADD	11
2. Les orientations	13
DES ORIENTATIONS QUI REPONDENT AUX ENJEUX DU TERRITOIRE	13
ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE	14
Accroître la production de logements	14
Répartir les objectifs de logements entre les communes	15
Développer une offre de logements sociaux diversifiée répondant aux besoins des ménages	18
ORIENTATION 2 : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE PRODUCTION NOTAMMENT DANS LE TISSU EXISTANT	20
ORIENTATION 3 : FAVORISER L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS	21
ORIENTATION 4 : POSITIONNER LA CC COMME COORDINATRICE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	22
STRUCTURER LA GOUVERNANCE TECHNIQUE ET POLITIQUE DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS	22
AFIN DE S'ASSURER QUE LES HABITANTS ET PROFESSIONNELS DU TERRITOIRE ONT CONNAISSANCE DES DISPOSITIFS MIS EN PLACE PAR LA CC, UNE CAMPAGNE D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION REGULIERE VIENDRA UTILEMENT	22
3. Actions	23
ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE	24
ACTION 1-1 : RELANCER LA CONSTRUCTION NEUVE – REALISER 135 LOGEMENTS PAR AN	24
ELEMENTS DE CONTEXTE	24
OBJECTIFS	24
DESCRIPTION DE L'ACTION	24
CALENDRIER	25
PARTENAIRES ET ROLE	25
MOYENS MIS EN ŒUVRE	25
EVALUATION DE L'ACTION	25
ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE	26
ACTION 1-2 : DEVELOPPER LE PARC LOCATIF SOCIAL A HAUTEUR DE 15% DE LA PRODUCTION NEUVE	26
ELEMENTS DE CONTEXTE	26

OBJECTIFS	26
DESCRIPTION DE L'ACTION	26
CALENDRIER	27
PARTENAIRES ET ROLE	27
MOYENS MIS EN ŒUVRE	27
EVALUATION DE L'ACTION	27
ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE	28
ACTION 1-3 : EXPERIMENTER DE NOUVEAUX MODES D'HABITER NOTAMMENT POUR LES MENAGES EN SITUATION D'URGENCE	28
ELEMENTS DE CONTEXTE	28
OBJECTIFS	28
DESCRIPTION DE L'ACTION	28
CALENDRIER	29
PARTENAIRES	29
MOYENS MIS EN ŒUVRE	29
EVALUATION DE L'ACTION	29
ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE	30
ACTION 1-4 : DEVELOPPER DE L'HABITAT TEMPORAIRE CHEZ L'HABITANT	30
ELEMENTS DE CONTEXTE	30
OBJECTIFS	30
DESCRIPTION DE L'ACTION	30
CALENDRIER	31
PARTENAIRES ASSOCIES	31
MOYENS MIS EN ŒUVRE	31
EVALUATION DE L'ACTION	31
Bilan d'activités de l'association « Le temps pour toit »	31
ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE	32
ACTION 1-5 : REPONDRE AUX BESOINS DE PASSAGE ET D'ANCRAGE DES VOYAGEURS SUR LE TERRITOIRE	32
ELEMENTS DE CONTEXTE	32
OBJECTIFS	32
DESCRIPTION DE L'ACTION	32
CALENDRIER	33
PARTENAIRES ASSOCIES	33
MOYENS MIS EN ŒUVRE	33
EVALUATION DE L'ACTION	33
ORIENTATION 2 : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE PRODUCTION NOTAMMENT DANS LE TISSU EXISTANT	34
ACTION 2-1 : SUIVRE LES EFFETS DES OUTILS MIS EN PLACE DANS LE CADRE DU PLUI	34
ELEMENTS DE CONTEXTE	34
OBJECTIFS	34

DESCRIPTION DE L'ACTION	34
CALENDRIER	35
PARTENAIRES ET ROLE	35
MOYENS MIS EN ŒUVRE	35
EVALUATION DE L'ACTION	35
ORIENTATION 2 : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE PRODUCTION NOTAMMENT DANS LE TISSU EXISTANT	36
ACTION 2-2 : VEILLE FONCIERE (SUIVI DES DIA, ACQUISITIONS, CESSIONS DES COMMUNES, ...)	36
ELEMENTS DE CONTEXTE	36
OBJECTIFS	36
DESCRIPTION DE L'ACTION	36
CALENDRIER	36
PARTENAIRES ASSOCIES	37
MOYENS MIS EN ŒUVRE	37
EVALUATION DE L'ACTION	37
ACTION 3-1 : ELARGIR LES PERMANENCES DE LA PLATEFORME TERRITORIALE DE RENOVATION ENERGETIQUE	38
ELEMENTS DE CONTEXTE	38
OBJECTIFS	38
DESCRIPTION DE L'ACTION	38
PARTENAIRES ASSOCIES	39
CALENDRIER	39
MOYENS MIS EN ŒUVRE	39
EVALUATION DE L'ACTION	39
ACTION 3-2 : CONSEIL, ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES DANS LEURS PROJETS DE REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS	40
ELEMENTS DE CONTEXTE	40
OBJECTIFS	40
DESCRIPTION DE L'ACTION	40
PARTENAIRES ASSOCIES	41
CALENDRIER	41
MOYENS MIS EN ŒUVRE	41
EVALUATION DE L'ACTION	41
ACTION 4-1 : POSITIONNER LA CC COMME PILOTE DE LA POLITIQUE HABITAT ET DU FONCIER	42
ELEMENTS DE CONTEXTE	42
OBJECTIFS	42
DESCRIPTION DE L'ACTION	42
PARTENAIRES ET ROLE	43
CALENDRIER	43
MOYENS MIS EN ŒUVRE	43
EVALUATION DE L'ACTION	43
ACTION 4-2 : CONSTRUIRE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER	44
ELEMENTS DE CONTEXTE	44
OBJECTIFS	44
DESCRIPTION DE L'ACTION	44

PARTENAIRES ET ROLE	44
CALENDRIER	45
MOYENS MIS EN ŒUVRE	45
EVALUATION DE L'ACTION	45
4. Budget prévisionnel	46
ANNEXES	48
Observatoire de l'habitat et du foncier	50
Tableau récapitulatif des indicateurs de suivi des actions du POA Habitat	52

PREAMBULE :

Depuis sa création, le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe est compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme ». A ce titre, elle poursuit et engage les procédures d'évolution des documents d'urbanisme existants dans un souci d'efficacité et de proximité avec ses communes.

Par délibération du 20 juin 2019, les élus de la Communauté de communes d'Anjou Loir et Sarthe ont souhaité s'engager dans une procédure d'élaboration d'un PLUi-H.

Les élus ont fait le choix de compléter leur document d'urbanisme par un volet habitat, permettant à la communauté de communes de se doter d'une politique de l'habitat, inédite à l'échelle de l'intercommunalité et non obligatoire.

Pour la communauté de communes, c'est l'opportunité d'ouvrir des discussions avec l'ensemble des communes du territoire, de stabiliser la vision communautaire en matière d'habitat et de définir le rôle que la communauté de communes peut et doit jouer en la matière.

L'élaboration du volet habitat permet de mettre en place un cadre de concertation avec les acteurs locaux de l'habitat nécessaire à l'élaboration d'une stratégie partenariale en matière de politique locale de l'habitat.

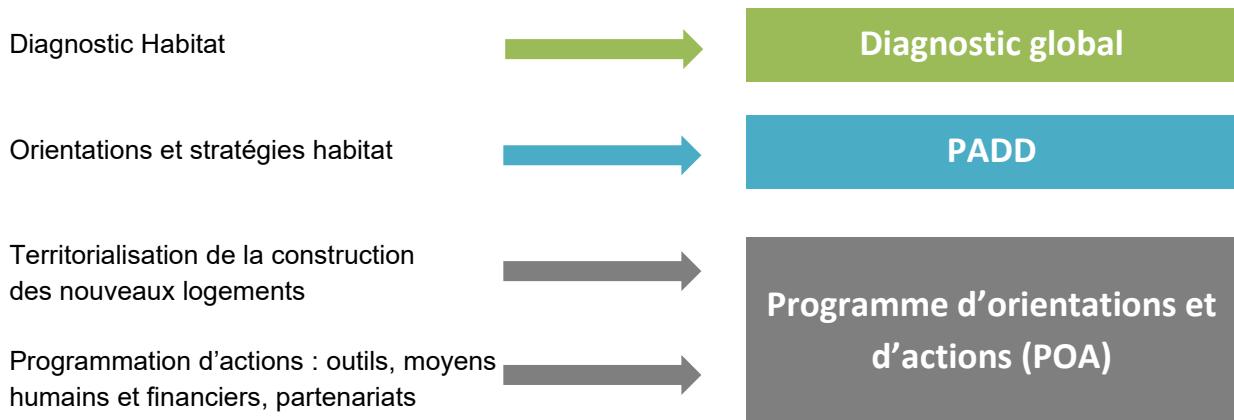
Par ailleurs, le choix d'intégrer un volet habitat traduit la volonté de la communauté de communes de travailler en concomitance sur les questions d'urbanisme et d'habitat. La prise en compte des enjeux croisés d'aménagement urbain et d'habitat permet de construire un ensemble plus cohérent pour l'aménagement du territoire en tenant compte des transitions et notamment du ZAN.

En application de l'article L 151-45 du code de l'urbanisme, lorsque le PLUi tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), il comporte un Programme d'orientations et d'Actions (POA).

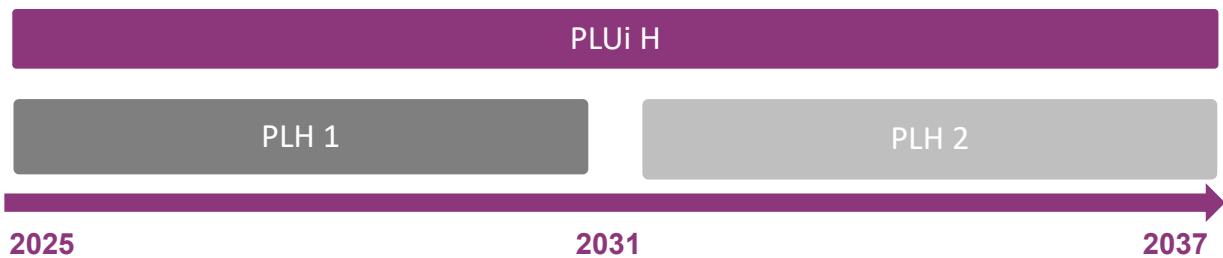
LE POA : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le POA est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat (pour le PLUi tenant lieu de PLH). Il vise à répondre aux différents enjeux mis en avant dans le diagnostic. Il précise et détaille les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il définit une palette d'actions à visée opérationnelle qui sont autant d'outils, de moyens humains, de moyens financiers, de partenariats aux services des habitants et des communes. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle de la politique habitat.

Le POA est le programme d'orientations et d'actions de la politique locale de l'habitat. Sa déclinaison fait suite au diagnostic partagé et constitue le volet opérationnel des axes stratégiques inscrits dans le PADD du PLUi.



Le PLUi s'inscrit dans une période de 12 ans entre 2024 et 2036. Le POA habitat étant structuré sur une durée de 6 ans¹, il y aura au moins 2 POA habitat tenant lieu de PLH sur la durée du PLUi d'Anjou Loir et Sarthe.



Le présent POA, intégré au PLUi, énonce la stratégie opérationnelle de la communauté de communes en matière d'habitat pour la période 2025-2031 sur l'ensemble des 17 communes du territoire.

S'agissant d'un premier document traitant d'habitat, non obligatoire, pour la plus petite communauté de communes du département, le présent POA se veut porter une ambition réaliste, en cohérence avec les moyens de la communauté de communes.

II

- précise les actions à mettre en œuvre sur la période 2025-2031. Une « fiche-action » vient préciser pour chacune des actions les objectifs attendus, les modalités concrètes et moyens de mise en œuvre ainsi que les indicateurs permettant leur suivi.
- détaille le budget alloué à la politique habitat.
- établi une « fiche communale » qui détaille, pour chacune des 17 communes, les objectifs relatifs à la production de l'offre nouvelle sur la période 2025-2031 (OAP sectorielles) ;

¹ Conformément à la durée de validité déterminée par le code de la construction et de l'habitat pour le PLH.

1. LA STRATEGIE HABITAT

Un volet habitat qui s'inscrit dans une stratégie globale

La politique de l'habitat est imbriquée dans la politique globale de développement territorial d'Anjou Loir et Sarthe. Elle constitue une composante du projet de territoire (cf. annexe).

De plus, la stratégie habitat d'Anjou Loir et Sarthe s'inscrit dans une stratégie plus globale définie à l'échelle du pôle métropolitain.

Elle s'appuie sur les travaux d'élaboration en cours du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle métropolitain Loire Angers. Les orientations habitat sont compatibles avec les options d'aménagement et les objectifs du SCoT relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la production de logements. Bien que le SCoT du PMLA ne soit pas encore approuvé, il y est fait référence car il couvre l'ensemble du territoire de la CC dont une partie n'était couverte par aucun SCoT. De plus, le SCoT en cours d'élaboration ainsi que le PLUiH intègrent les nouvelles dispositions législatives et réglementaires parues depuis 2017.

Elle tient également compte de la stratégie du pôle métropolitain en matière de qualité de l'air et de lutte contre le changement climatique explicitée dans le Plan Climat Air Energie Territorial approuvé le 14 décembre 2020.

Le PCAET Loire-Angers fixe des objectifs concernant :

- La consommation énergétique (réduire la consommation énergétique de 30% à l'horizon 2030)
- Les émissions de GES (les réduire de 40% à l'horizon 2030)
- La réduction des polluants atmosphériques
- La production d'énergies renouvelables (augmenter le taux de couverture en ENR pour atteindre 33% en 2030)

Il cible notamment le secteur résidentiel qui d'après le diagnostic constitue le deuxième secteur le plus consommateur d'énergie à l'échelle du pôle métropolitain. Il met en avant le fort enjeu de rénovation des logements pour réduire les besoins énergétiques en chauffage.

L'articulation entre le PCAET et le PLUi-H est un enjeu fort pour la transition énergétique, climatique et écologique d'Anjou Loir et Sarthe.

Afin de répondre aux enjeux et objectifs du PCAET², le POA d'Anjou Loir et Sarthe doit mettre en avant :

- La maîtrise de la consommation énergétique, avec une recherche de sobriété dans le cadre des constructions neuves de logements
- La maîtrise de la consommation foncière, avec la volonté d'investir le plus possible les espaces déjà urbanisés ;

² Certaines actions du PCAET renvoient directement à la politique habitat :

- Action n°1-ALS – Renforcer les dispositifs d'accompagnement des habitants
- Action n°2-ALS – Réhabiliter et rénover le parc de logements sur le territoire
- Action n°5-ALS – Mettre en place un schéma directeur des énergies afin de développer/optimiser les réseaux énergétiques et accompagner le développement des énergies renouvelables
- Action n°12-ALS – Faire émerger et accompagner les collectifs citoyens pour le développement d'énergies renouvelables
- Action n°14-ALS – Favoriser la densification des espaces consommés via des études d'optimisation foncière
- Action n°18-ALS – Développer des opérations d'aménagement et immobilières exemplaires

Par ailleurs, la stratégie habitat tient compte des orientations et dispositions des politiques publiques sectorielles définies à l'échelle départementale telles que :

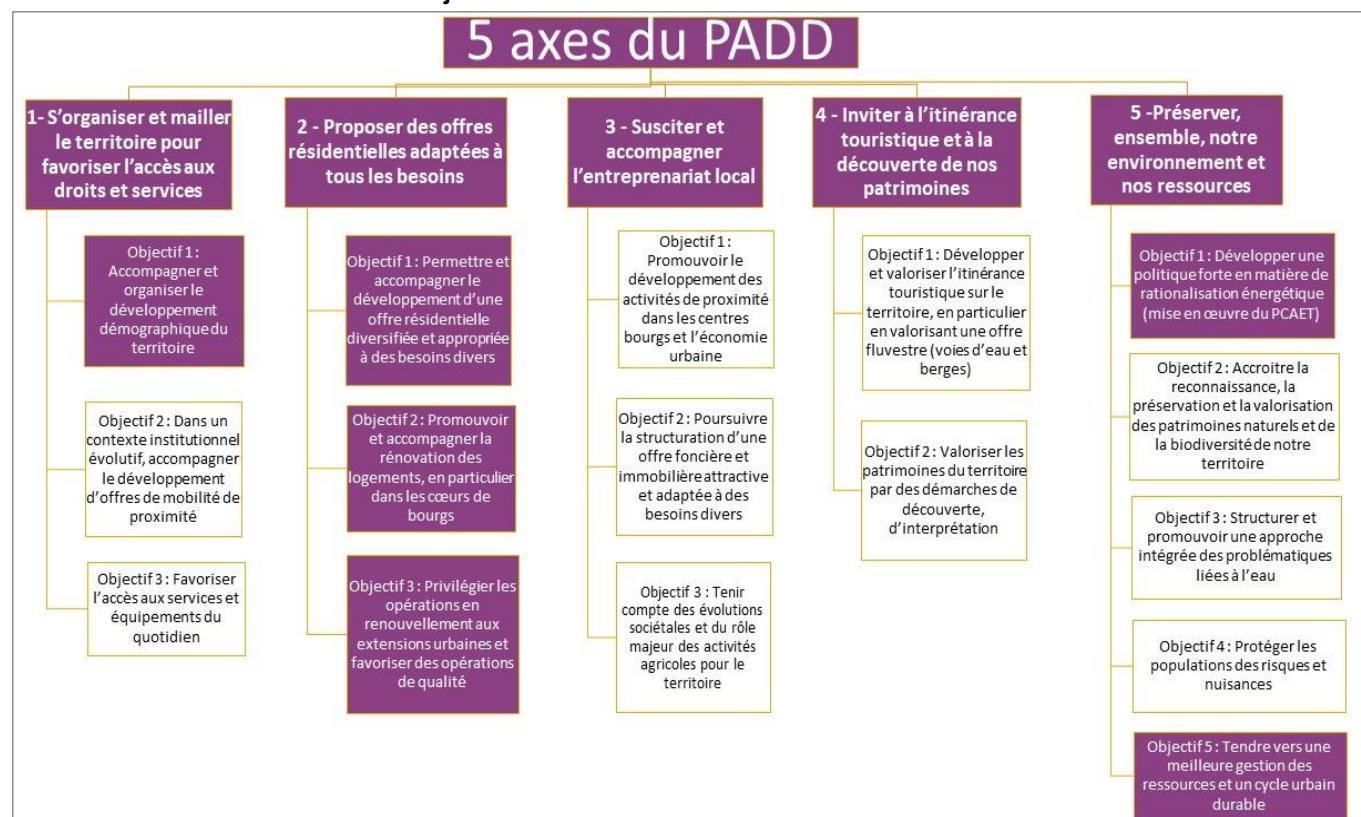
- Le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH) 2020-2025 de Maine-et-Loire, arrêté le 30 décembre 2019. Le PDHH doit assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH ou des volets Habitat des PLUi et celles qui sont menées sur le reste du département, afin de fixer une stratégie globale de lutte contre les déséquilibres et les inégalités en matière de logement.
- Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) 2018-2023 de Maine-et-Loire arrêté le 19 décembre 2018 (lancement de la révision en 2024).

Une stratégie habitat qui découle du PADD

Le POA vient préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-H d'Anjou Loir et Sarthe.

Pour rappel, le PADD s'organise en 5 axes et 16 objectifs, dont 6 concernent directement la politique habitat (en violet dans le schéma ci-dessous).

Architecture du PADD du PLUi-H d'Anjou Loir et Sarthe



La stratégie en matière d'habitat souhaité par les élus du territoire d'Anjou Loir et Sarthe se décline en 4 grandes orientations, correspondant aux principaux leviers de la politique locale de l'habitat :

- Développer une offre de logements articulée avec le développement du territoire et répondant aux besoins des ménages dans toute leur diversité
- S'inscrire dans un développement foncier sobre
- Favoriser l'amélioration du parc de logements existants
- Positionner la CC en tant que coordinatrice de la politique de l'habitat et du foncier

La phase d'élaboration du POA co-construite avec les services de la CC a été partagée avec les élus lors de plusieurs commissions, avec les acteurs institutionnels et les professionnels notamment les bailleurs sociaux.

La création d'une politique de l'habitat intercommunale

La communauté de communes s'est formée en 2017, suite à la loi NOTRe imposant aux communautés de communes de compter au moins 15 000 habitants.

Le lancement des réflexions sur l'élaboration d'un PLUi a été l'occasion pour les élus de s'interroger sur la pertinence d'intégrer un volet Habitat à celui-ci. Le sujet du logement étant abordé par nombre de leurs concitoyens, ils ont saisi l'occasion pour s'engager dans un politique de l'habitat faisant le lien avec leur politique d'aménagement.

Ce 1^{er} PLH est donc l'occasion de positionner de façon plus affirmée la communauté de communes sur le champ de l'habitat auprès des acteurs institutionnels et professionnels du territoire ainsi qu'auprès des habitants. En effet, la communauté de communes mène déjà un certain nombre d'actions notamment dans la rénovation énergétique du parc privé de logements ou l'accueil des gens du voyage. Aussi, l'élaboration du POA-habitat conforte cette volonté avec un programme plus structuré pour accompagner tous les habitants dans leur parcours résidentiel.

L'intérêt de ce premier Programme Local de l'Habitat est de se positionner sur une stratégie à moyen terme qui va s'inscrire dans les prochaines années. Il permettra d'acquérir une nouvelle culture de l'habitat et d'entrevoir des programmations de logements plus concertées dans les années à venir.

L'ambition portée par ce PLH est celle d'une politique visant :

- Des actions ciblées pour répondre aux besoins identifiés
- Un accompagnement adapté au travers d'une ingénierie, permettant de garantir la réalisation des actions dans le temps
- Une évaluation continue pour ajuster la politique dans sa temporalité et ses moyens
- Une organisation lisible pour les habitants, pour accéder facilement aux informations et être conseillé

2. LES ORIENTATIONS

Des orientations qui répondent aux enjeux du territoire

Au regard des enjeux identifiés lors de la phase diagnostic et partagés avec les acteurs, 4 orientations ont été définies.

La prise en compte de l'attractivité du territoire dans sa stratégie d'accueil et de production neuve

Un développement résidentiel maîtrisé en termes de gestion économe de l'espace et de préservation de la qualité de vie

La résorption de la vacance notamment à Durtal

L'attractivité des centres-bourgs en s'appuyant sur le renouvellement urbain dans les communes

L'augmentation de la part des logements locatifs sociaux afin de trouver un équilibre entre le tout accession à la propriété pour un public familial et des besoins non pourvus

1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE

2 - FAVORISER L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS

3 - METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE PRODUCTION NOTAMMENT DANS LE TISSU EXISTANT

La rénovation du parc de logements notamment du point de vue énergétique

La prise en compte du vieillissement de la population et l'adaptation de l'offre à celui-ci

L'organisation des réponses pour les personnes handicapées ou en perte d'autonomie

L'adaptation de l'offre de logements au profil des ménages avec une diversité en termes de typologies

L'accueil pour le passage et l'ancre des gens du voyage

Une quatrième orientation correspond à la gouvernance, aux partenariats et à l'animation, avec des actions qui concourent à faciliter la mise en œuvre et la coordination des trois premières orientations.

ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE

L'objectif général du volet habitat du PLUiH est de permettre à tous les habitants, actuels et futurs, de trouver un logement correspondant à leurs besoins et à leurs ressources.

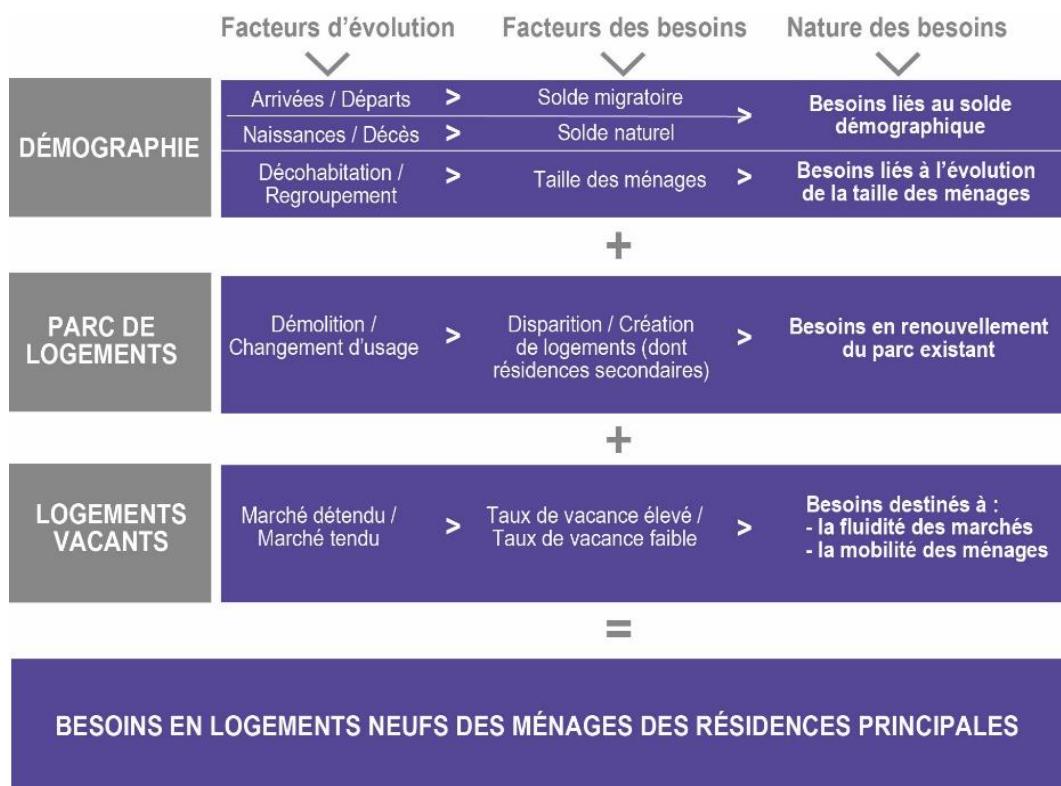
Pour y parvenir cela nécessite de prendre en compte les parcours résidentiels des ménages. En effet, le besoin en logement évolue au cours de la vie et montre la nécessité de produire une offre diversifiée : hébergement, petits et grands logements en location, en accession, dans le parc privé, dans le parc public et à différents niveaux de prix.

Accroître la production de logements

Le SCoT prévoit une croissance démographique de 0,50% par an qui est assez semblable entre les 3 EPCI le composant. A travers le POA Habitat, les élus de la CC traduisent leur volonté inscrite dans le SCoT de poursuivre une croissance démographique sur un rythme similaire à celui de la période récente 2009-2020 (+0,51% par an). En termes de volume cela se traduit pour la CC Anjou Loir et Sarthe par une augmentation d'environ 150 habitants par an.

Cet objectif incarne une ambition réaliste et mesurée de croissance (+1,14% entre 1999 et 2009) qui vise à accueillir de nouveaux habitants tout en respectant l'identité des communes et les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SCoT.

LES ELEMENTS CONTRIBUANT A APPREHENDER LES BESOINS EN LOGEMENTS



Afin de répondre à cet objectif démographique, les besoins en logements ont été estimés à 135 par an, soit 40 de plus par rapport à la période 2009-2020.

Ces estimations prennent en compte

- le desserrement des ménages : la baisse de la taille moyenne des ménages liée principalement pour la CC au vieillissement de la population,
- le renouvellement urbain envisagé avec des démolitions, restructurations, transformations du parc existant notamment dans le cadre d'opérations de centres-bourgs ou de transformations de grands logements en plus petits, ...
- une légère diminution du nombre de résidences secondaires (-6 par an entre 2009 et 2020) assez présentes sur le territoire (4% du parc de logements) témoignant de sa vocation touristique
- une baisse de la vacance. En effet, le taux de vacance de la CC atteint un niveau assez élevé de 7,5% en 2020. Même s'il s'est sans doute réduit avec les conditions d'acquisition favorables jusqu'en 2022 (taux emprunt, recentrage PTZ sur l'ancien, aides travaux, ...), l'objectif est de réduire le parc vacant, à 6,5% du parc d'ici 2031, soit par démolition dans le cas des logements insalubres ou dégradés ou par reprise et réoccupation en résidences principales. Cette baisse du poids du parc vacant dans le parc total de logements d'un point en 6 ans, se traduirait par une réduction d'une dizaine de logements vacants par an. Par ailleurs, la vacance concerne principalement Durtal qui est engagée dans le dispositif Petite Ville Demain depuis juin 2021, intégré dans son projet de territoire à 2031.

La réalisation effective de cet objectif de logements neufs constitue un défi pour la CC, qui lui permettra de préserver son rythme de croissance et de répondre aux besoins en logement de sa population actuelle et à venir.

Ces objectifs pourront être revus lors du bilan à mi-parcours du POA Habitat en 2027/2028.

Répartir les objectifs de logements entre les communes

La répartition des objectifs de production s'appuie sur les prescriptions du SCoT qui visent à renforcer les polarités de niveau SCOT (45% de l'offre nouvelle dans les 3 polarités de niveau SCOT) et sur l'armature territoriale définie dans le cadre du PLUi avec 44% de la production nouvelle dans les polarités secondaires et intermédiaires et 11% dans les communes pôles de proximité.

Ce volet Habitat du PLUi se réalise en simultané avec le SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers, aussi, la définition des besoins en logements s'inscrit dans plusieurs temporalités :

- celle du POA Habitat sur 6 ans (2025-2031)
- celle du PLUi à 12 ans (2025-2037), soit le temps de 2 POA
- celle du SCoT à 20 ans (2025-2045)

Les élus ont choisi d'avoir une production de logements linéaire tout au long du PLUi H, notamment avec le souhait de limiter les effets de « stop and go » qui ont des impacts sur les besoins en équipements.

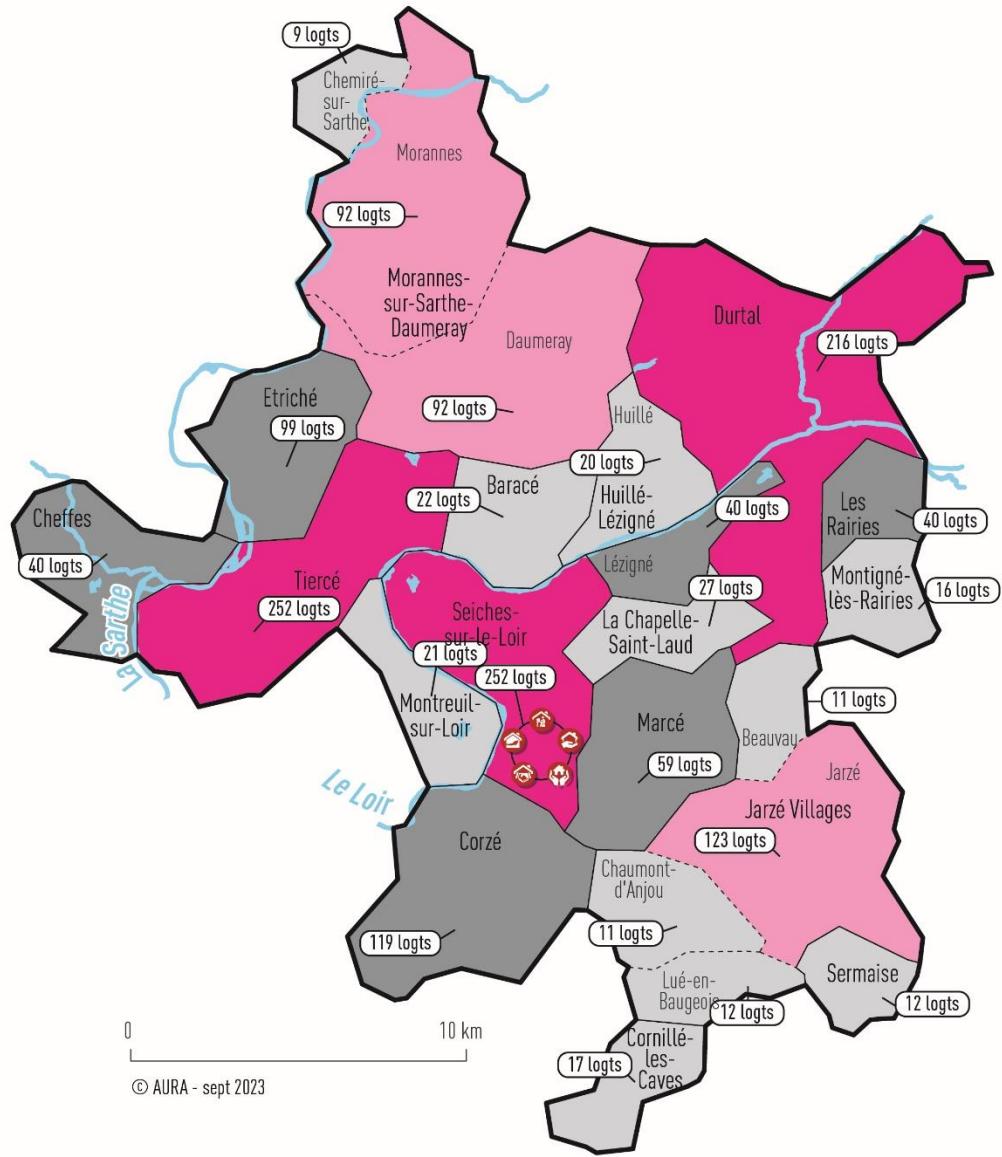
	Objectifs PLUi H	Objectifs POA	Répartition des nouveaux logements
	Logements à produire sur 12 ans	Logements à produire sur 6 ans	
Polarités SCOT	720	360	45%
Polarités secondaires	308	154	19,2%
Polarités intermédiaires	396	198	24,8%
Communes, pôles de proximité	176	88	11%
Total CC ALS	1 600	800	100%

(chiffres arrondis)

La répartition des objectifs de production par commune est effectuée entre les communes de chaque niveau de l'armature territoriale et vérifiée avec chacune des communes sur la base de ce qui devrait se réaliser, selon leur connaissance des projets, dans le temps du POA Habitat.

Carte inscrite dans le PADD du PLUi

Organisation territoriale au sein des communes d'Anjou Loir et Sarthe



Polarités

Polarité niveau SCoT
Polarité secondaire
Polarité intermédiaire
Commune de proximité

	Développer une offre adaptée à l'évolution des besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain	Promouvoir et accompagner le développement stratégique et équilibré de logements sociaux sur le territoire	Accompagner le développement d'une offre diversifiée de logements appropriés au vieillissement	Construire des réponses adaptées aux besoins des personnes sans logement propre ou ayant besoin de logements d'urgences	Accompagner le développement de l'offre de logements appropriés à l'accueil de personnes en stage, en formation ou en emploi saisonnier
Polarité niveau SCoT	++++	++++	+++	+++	+++
Polarité secondaire	+++	++	++	++	++
Polarité intermédiaire	++	++	++	++	++
Commune de proximité	+	+	+	+	+

Réseau hydrographique

Limites administratives

EPCI
Commune simple/nouvelle
Commune déléguée

La répartition des objectifs logements par strate de l'armature territoriale et par commune a été faite en plusieurs étapes et allers-retours avec les communes :

- 45% de la production dans les 3 polarités de niveaux SCoT (720) et 55% pour les autres communes (880)
- Pour les 3 polarités SCoT, répartition selon le poids de population des communes et ajustements entre les 2 polarités Seiches et Tiercé pour équilibrer le développement de l'offre entre les trois communes
- Pour les autres communes, répartition selon le poids de population des 3 niveaux de l'armature territoriale avec renforcement des objectifs pour les polarités secondaires et intermédiaires. Puis pour chaque strate, répartition des objectifs selon le poids de population de chaque commune et prise en compte des projets engagés.

*	Commune	Commune déléguée	Objectif PLUi 2025-2037 (135/an)	répartition prod 2025-2037	Objectif PLH 2025-2031 (135/an)
Polarité SCoT	DURTAL	DURTAL	216	13,5%	108
	SEICHES-SUR-LE-LOIR	SEICHES SUR LE LOIR	252	15,7%	126
	TIERCE	TIERCE	252	15,7%	126
Total Polarité SCoT		720	45%	360	
Polarité secondaire	JARZE-VILLAGES	JARZE	123	7,7%	62
	MORANNES-SUR-SARTHE-DAUMERAY	DAUMERAY	92	5,7%	46
		MORANNES	92	5,7%	46
Total Polarité secondaire		307	19%	154	
Polarité intermédiaire	CHEFFES	CHEFFES	40	2,5%	20
	CORZE	CORZE	119	7,4%	60
	ETRICHE	ETRICHE	99	6,2%	50
	HUILLE-LEZIGNE	LEZIGNE	40	2,5%	20
	LES RAIRIES	LES RAIRIES	40	2,5%	20
	MARCE	MARCE	59	3,7%	30
Total Polarité intermédiaire		397	25%	199	
Commune de proximité	BARACE	BARACE	22	1,4%	11
	CORNILLE-LES-CAVES	CORNILLE LES CAVES	17	1,1%	9
	HUILLE-LEZIGNE	HUILLE	20	1,2%	10
	JARZE-VILLAGES	BEAUVAU	11	0,7%	6
		CHAUMONT D'ANJOU	11	0,7%	6
		LUE-EN-BAUGEOIS	12	0,7%	6
	LA CHAPELLE-SAINT-LAUD	LA CHAPELLE SAINT LAUD	27	1,7%	14
	MONTIGNE-LES-RAIRIES	MONTIGNE LES RAIRIES	16	1,0%	8
	MONTREUIL-SUR-LOIR	MONTREUIL SUR LOIR	21	1,3%	11
	MORANNES-SUR-SARTHE-DAUMERAY	CHEMIRE SUR SARTHE	9	0,6%	5
Total Commune de proximité		178	11%	89	
Total CC ALS		1 602	100,0%	801	

Développer une offre de logements sociaux diversifiée répondant aux besoins des ménages

Après une baisse du nombre de demandeurs en 2020, la demande de locatif social est repartie à la hausse et au 1^{er} trimestre 2024 on compte 511 demandes contre 338 en 2020. Dans le même temps le nombre d'attributions s'est réduit passant de 158 en 2018 à 82 au cours de l'année 2023. Parallèlement, le parc locatif social évolue légèrement à la baisse sous l'effet des ventes. Au 1^{er} janvier 2023, on compte 1 247 logements (-20 par rapport à 2020), soit à peine 11% des résidences principales.

La tension s'est donc accrue avec 6,2 demandes pour 1 attribution (3,4 pour la CC Baugeois Vallée). Par ailleurs, 60% des demandeurs disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS et peuvent donc prétendre à un logement présentant les loyers plafonds du PLAi.³

Afin de mieux mettre en adéquation la production de logements sociaux avec les besoins des ménages, les élus ont souhaité inscrire un objectif de 15% de locatif sociaux dans la production de logements.

Organisation territoriale	Commune	Commune déléguée	Objectif PLH 2025-2031 (135/an)	Part des LLS dans la prod	Nb LLS neuf 2025-2031
Polarité SCoT	DURTAL	DURTAL	108	17,5%	19
	SEICHES-SUR-LE-LOIR	SEICHES SUR LE LOIR	126	18,0%	23
	TIERCE	TIERCE	126	24,0%	30
Total Polarité SCoT		360	20%	72	
Polarité secondaire	JARZE-VILLAGES	JARZE	62	16,0%	10
	MORANNES-SUR-SARTHE-DAUMERAY	DAUMERAY	46	16,0%	7
		MORANNES	46	16,0%	7
Total Polarité secondaire		154	16%	24	
Polarité intermédiaire	CHEFFES	CHEFFES	20	10%	2
	CORZE	CORZE	60	10%	6
	ETRICHE	ETRICHE	50	10%	5
	HUILLE-LEZIGNE	LEZIGNE	20	10%	2
	LES RAIRIES	LES RAIRIES	20	10%	2
	MARCE	MARCE	30	7%	2
Total Polarité intermédiaire		199	10%	19	
Commune de proximité	BARACE	BARACE	11	0%	0
	CORNILLE-LES-CAVES	CORNILLE LES CAVES	9	0%	0
	HUILLE-LEZIGNE	HUILLE	10	5%	1
	JARZE-VILLAGES	BEAUVAU	6	9%	1
		CHAUMONT D'ANJOU	6	9%	1
		LUE-EN-BAUGEOS	6	8%	1
	LA CHAPELLE-SAINT-LAUD	LA CHAPELLE SAINT LAUD	14	11%	2
	MONTIGNE-LES-RAIRIES	MONTIGNE LES RAIRIES	8	6%	1
	MONTREUIL-SUR-LOIR	MONTREUIL SUR LOIR	11	5%	1
	MORANNES-SUR-SARTHE-DAUMERAY	CHEMIRE SUR SARTHE	5	0%	0
Total Commune de proximité		89	5%	89	
Total CC ALS		801	15,0%	120	

Cette production de locatifs sociaux s'inscrira dans les nouvelles opérations immobilières et notamment dans les périmètres d'OAP et dans les communes polarités disposant d'équipements, commerces,

³ Ex : plafonds de ressources à ne pas dépasser pour un couple sans enfant au 1^{er} janvier 2024 (revenu fiscal de référence 2022) pour entrer dans un PLAi = 18 143 €, soit 1 512 €/mois (= 1 SMIC)

services et d'une offre alternative à la voiture intéressante. Ainsi 60% des nouveaux locatifs sociaux seront réalisés dans les polarités SCoT, 20% dans les polarités secondaires et 16% dans les polarités intermédiaires, permettant de conserver un maillage de l'offre au plus près des besoins.

Pour atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux, la Communauté de communes choisi de s'engager dans un dialogue régulier avec les bailleurs sociaux et les services du département, délégataire des aides à la pierre. L'objectif de ces rencontres est de favoriser le développement d'une offre nouvelle en logements locatifs sociaux et les projets de rénovation afin de garantir une offre qualitative et quantitative et de mieux répondre aux besoins des ménages.

Améliorer la connaissance des besoins en logement des jeunes, saisonniers et en logements d'urgence

Les CCAS et les partenaires œuvrent dans leur champ de compétence pour favoriser le logement ou l'hébergement dans de bonnes conditions des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées et/ou en situation d'handicap, personnes vulnérables). Or il s'avère que l'offre semble insuffisante pour certaines catégories de ménage.

Afin de mieux répondre aux besoins en logements des jeunes, saisonniers, personnes en situation d'urgence il est proposé d'engager parallèlement

- la mise en place d'un dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant
- une étude pour appréhender les besoins réels des jeunes de manière quantitative et qualitative afin de proposer une offre territorialisée adaptée. En fonction des résultats de l'étude, la CC pourra envisager le développement d'une offre, éventuellement en partenariat avec des entreprises ou des EPCI voisins
- une expérimentation sur un terrain d'une commune volontaire pour installer de l'habitat innovant répondant à des situations d'urgence

Améliorer l'accueil des gens du voyage

A la suite d'un diagnostic mené en 2019, la CC ALS, compétente sur ce volet, a précisé les besoins de son territoire. Ainsi, plusieurs projets sont à l'étude pour la création d'aire d'accueil, ou d'aire de petits passages afin de proposer un maillage sur le territoire et limiter le stationnement illicite source de problèmes de cohabitation ou de conflit.

De plus, quelques communes accueillent des familles attachées au territoire, qui scolarisent leurs enfants et qui souhaiteraient s'installer durablement. Ainsi des réflexions sont engagées pour des terrains familiaux ou de l'habitat adapté pour les familles en voie de sédentarisation.

Le POA Habitat de la CC vise à améliorer l'accueil et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage, éventuellement en mutualisant avec les EPCI voisins, tout en respectant les objectifs fixés dans le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, dont la révision est en cours.

ORIENTATION 2 : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE PRODUCTION NOTAMMENT DANS LE TISSU EXISTANT

Pour répondre aux enjeux liés à la sobriété foncière, aux objectifs de production de logements inscrits dans le PLUi (1 600 logements prévus d'ici 2037) et notamment dans les polarités de niveau SCoT, le POA prévoit de structurer une stratégie foncière à l'échelle de l'intercommunalité. S'inscrivant dans un temps long, elle permettra d'anticiper, de trouver les outils pour maîtriser les fonciers stratégiques et ainsi de fixer des règles favorables à un urbanisme durable et sobre en termes de foncier (% logements locatifs sociaux, % petits logements, densité, perméabilité, ...).

Cette stratégie foncière poursuivra dans un premier temps les travaux engagés dans le cadre du PLUi H avec le recensement des potentialités foncières bâties et non bâties. Au-delà du simple recensement, il s'agira ensuite de qualifier les gisements fonciers et immobiliers en lien étroit avec les communes et d'identifier des secteurs stratégiques, notamment en centres-bourgs, que les communes ou la CC (dans le cadre de ses compétences) souhaiteraient maîtriser.

Elle s'appuiera également sur une veille sur le foncier bâti, à travers le suivi des DIA. Ce suivi pourra s'articuler avec le suivi de la base des logements vacants et se superposer aux secteurs stratégiques de veille foncière pour des projets de renouvellement urbain ainsi qu'à l'atlas de la programmation résidentielle mis en place avec l'Aura (suivi des grandes opérations résidentielles et mixtes).

Grâce à l'Observatoire de l'habitat et du foncier, toutes les communes pourront avoir une vision globale du territoire. Elles pourront ainsi travailler ensemble et proposer une offre complémentaire et non concurrentielle. Cet observatoire permettra également de suivre la consommation foncière.

ORIENTATION 3 : FAVORISER L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS

Promouvoir et accompagner la requalification des logements, en particulier dans les centres-bourgs

AUPRES DES PARTICULIERS

Dans un contexte de sobriété énergétique, la CC souhaite continuer à accompagner les ménages dans leurs démarches et notamment les propriétaires de bâtiment présentant un cachet patrimonial. Pour cela, elle s'appuiera sur les structures de conseils existantes (CAUE, ADIL, Alisée, ...) et sur ses conseillers numériques effectuant des permanences dans plusieurs communes du territoire, en articulation avec la mise en place du Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) en 2025 et les conseillers France Service qui effectuent également des permanences.

L'objectif est de fournir au public une meilleure lisibilité des aides, en proposant une porte d'entrée unique avec l'appui des France Services.

AUPRES DES COMMUNES

La requalification d'un centre-bourg peut contribuer, au-delà de la mise en valeur de son patrimoine remarquable, à diversifier l'offre de logements, réduire le parc vacant, indigne ou insalubre, améliorer le fonctionnement en retrouvant par endroit des espaces verts (renaturation) et de stationnement et à d'autres en densifiant, ... améliorer les qualités d'habiter dans les coeurs de bourgs. Toutes ces actions qui peuvent redonner de l'attractivité aux centres-bourgs, participent également à l'objectif de sobriété foncière.

Cependant, leur complexité et leur coût constituent un frein pour les communes. C'est pourquoi, la CC ALS apportera un soutien en ingénierie aux communes dans la définition de leur projet de revitalisation.

Accompagner les personnes âgées ou en perte d'autonomie dans leur projet d'adaptation de leur logement et de parcours résidentiel

Avant son intégration dans les Services publics de rénovation de l'Habitat (SPRH) avec le volet de lutte contre l'habitat indigne, un accompagnement spécifique sera proposé aux personnes âgées dans leur souhait d'adapter leur logement ou de s'inscrire dans un parcours résidentiel, en lien avec les services du département, chef de file de l'action médico-social. En effet, de nouvelles offres se développent sur le territoire (offre adaptée à proximité des EHPAD, offre adaptée diffuse, béguinage, logements inclusifs, ...), qui sont pour une partie d'entre elles bien identifiées par les services du CD49 qui accompagne des porteurs de projet.

ORIENTATION 4 : POSITIONNER LA CC COMME COORDINATRICE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Structurer la gouvernance technique et politique du Programme d'Orientations et d'Actions

La gouvernance constitue un élément clé dans l'appropriation, la mise en œuvre et la réussite de la politique locale de l'habitat.

La politique de l'habitat est une compétence communautaire, cependant sa mise en œuvre au quotidien relève souvent des partenariats avec les communes et les bailleurs sociaux. A l'échelle communautaire, les objectifs de production, notamment d'habitat social, ne peuvent être atteints que si l'ensemble des acteurs s'engagent et concourent à la réalisation des projets.

Ainsi, la mise en œuvre sur les six ans du POA Habitat nécessite une gouvernance dédiée, pouvant être mutualisée avec le suivi du PLUi (soumis à de nombreux ajustements et modifications au fil du temps). La commission Habitat/Aménagement ou un comité de pilotage dédié pourra valider les règlements et conditions d'octroi des aides spécifiques de la CC et les attribuer.

Par ailleurs, conformément à la loi, des bilans annuels et triennaux seront réalisés. Associé à l'analyse de l'évolution des données recueillies par l'observatoire pour mesurer les effets de la politique mise en œuvre, ce bilan permettra, si nécessaire, d'ajuster les objectifs et les actions.

La réalisation du bilan constitue un bon outil pour aborder des thèmes variés et dynamiser un réseau d'élus et de partenaires référents en matière d'habitat et d'urbanisme sur le territoire communautaire.

Mettre en place une communication et information sur la politique de l'habitat de la CC

Afin de s'assurer que les habitants et professionnels du territoire ont connaissance des dispositifs mis en place par la CC, une campagne d'information et de communication régulière viendra utilement

- les orienter vers les nouvelles offres de logements locatifs sociaux sur le territoire, d'hébergement, ...
- les informer des permanences proposées par les partenaires pour améliorer leur patrimoine (accueil téléphonique et permanences sur la rénovation énergétique, l'habitat indigne, l'adaptation), pour louer leur logement, ...
- les sensibiliser à de nouveaux modes de faire, plus sobre et plus respectueux de l'environnement
- ...

3. ACTIONS

Orientation 1 Développer une offre de logements répondant aux besoins des ménages dans leur diversité	Relancer la construction neuve notamment dans les polarités Mobiliser les outils du PLUi pour répondre à l'objectif de logements locatifs sociaux Expérimenter de nouveaux modes d'habiter notamment pour les ménages en situation d'urgence Développer de l'habitat temporaire chez l'habitant Répondre aux objectifs du PDAGV
Orientation 2 Mettre en œuvre une stratégie foncière pour atteindre les objectifs de production notamment dans le tissu existant	Mettre en place une veille foncière Suivre l'avancement des projets
Orientation 3 Favoriser l'amélioration du parc de logements	Poursuivre l'accompagnement des ménages dans leurs projets d'amélioration et de rénovation de leurs logements Accompagner les communes dans leurs projets de revitalisation des centres-bourgs
Orientation 4 Gouvernance et suivi	Positionner la CC comme coordinatrice de la politique habitat et du foncier (animation / communication) Construire un observatoire de l'habitat et du foncier

ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE

ACTION 1-1 : RELANCER LA CONSTRUCTION NEUVE – REALISER 135 LOGEMENTS PAR AN

ELEMENTS DE CONTEXTE

Sur la période 2013-2023, la CC ALS a enregistré une production moyenne de 96 logements par an dont 40% dans les trois polarités du SCoT. Avant une reprise de l'inflation et la remontée des taux fin 2022 qui a enrayé le marché immobilier, la production neuve dans la CC ALS avait retrouvé un rythme plus soutenu : 121 logements par an entre 2019 et 2022 pour 85 logements par an entre 2013 et 2018. Les années 2023 et 2024 sont fortement impactées, cependant la stabilisation des taux, la légère baisse des prix observée, la redynamisation du marché des crédits immobiliers par les banques, en ce début d'année 2024, laissent présager une reprise à partir de 2025.

OBJECTIFS

- ⇒ La Communauté de Communes, en cohérence avec le SCoT, s'engage à produire 1 600 nouveaux logements sur les 12 prochaines années (sur la période 2025-2037) soit 135 logements par an (810 durant le temps du POA Habitat – 2025-2031) en veillant à développer une offre de qualité et diversifiée, comme cela est préconisé dans le SCoT :
- Dans la forme : collectif et/ou intermédiaire/individuel...
 - Dans la typologie : petits/grands logements
 - Dans le statut d'occupation : propriétaire, locataires
 - Dans la diversité des produits de logements : accession libre ou aidée, location à loyer libre ou encadré ou social

L'intégration du volet Habitat dans le PLUi a permis de programmer le développement de l'offre nouvelle dans ce cadre.

DESCRIPTION DE L'ACTION

Afin d'atteindre les objectifs, la plupart des actions s'inscrivent dans le cadre du PLUiH (traduction du POA habitat dans le volet réglementaire et prise en compte des prescriptions du SCoT)

- identifier le foncier à vocation habitat permettant d'atteindre les objectifs quantitatifs et de répartir l'offre nouvelle selon l'organisation territoriale :
 - 45 % dans les polarités principales du territoire
 - 19,3% dans les polarités secondaires
 - 24,8% dans les polarités intermédiaires
 - 10,9% dans les communes de proximité
- Encadrer l'usage du foncier : une soixantaine d'OAP qui permettent de définir les attendus des projets à venir, notamment sur les secteurs à enjeux, en termes de mixité, qualité, insertion urbaine, ... (lien avec action foncière)

Les communes pourront également mobiliser d'autres outils disponibles :

- Périmètre d'attente de projet
- Permis d'aménager ou groupé
- Droit de préemption
- ...

De plus, en lien avec l'action de communication autour de la politique de l'habitat de la CC, les habitants seront sensibilisés à la densification douce, qui pourrait permettre le développement d'une offre diffuse dans le tissu existant.

CALENDRIER

2025	2026	2027/2028	2029	2030/2031
Mise en place de l'outil de suivi de la réalisation des logements	Bilan annuel et partage avec les communes	Bilan obligatoire à mi-parcours avec les communes et partenaires institutionnels	Bilan annuel et partage avec les communes	Bilan global obligatoire et partage avec les communes et partenaires institutionnels

PARTENAIRES ET ROLE

- Communes, CC ALS : définissent les règles et examinent les permis de construire
- Aménageurs, bailleurs sociaux, lotisseurs, promoteurs : construisent les logements

MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Moyens humains : 5 jours par an

EVALUATION DE L'ACTION

- Appui sur la cellule ADS de la CC pour l'analyse et le suivi des logements réalisés, confrontation des résultats par rapport à la feuille de route

ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE

ACTION 1-2 : DEVELOPPER LE PARC LOCATIF SOCIAL A HAUTEUR DE 15% DE LA PRODUCTION NEUVE

ELEMENTS DE CONTEXTE

Au 1^{er} janvier 2023, la CC ALS compte 1 247 logements, soit à peine 11% des résidences principales. Depuis 2019, le parc se réduit (1 269 en 2019) sous l'effet des mises en vente par les bailleurs sociaux.

Le parc se compose de 24% d'appartements (91% T3 et moins) et 76% de maisons (61% de T4+). La grande majorité des logements sont financés en PLUS et 9,9% en PLAi soit 123 logements pour des ménages disposant de ressources très modestes. En 2022, 40 logements ont été agréés dont 40% en PLAi, proportion correspondant aux objectifs inscrits dans le Plan départemental de l'habitat (2020-2025).

Enfin, le parc de locatifs sociaux de la CC comprend 38% de logements classés D, E ou F selon le DPE énergie (33% pour le département).

OBJECTIFS

- ⇒ Développer le parc locatif social à hauteur de 15% de la production neuve, soit 20 logements par an (soit 120 sur le temps du POA Habitat). Il s'agit d'un objectif mesuré qui vise, a minima, à maintenir le poids du parc locatif social dans les résidences principales (11% en 2020) au regard des ventes engagées par les bailleurs.
 - pour mieux répondre à la diversité des besoins des ménages, notamment petits ménages (Jeunes en formation, apprentissage, Saisonniers, Seniors) et familles monoparentales

DESCRIPTION DE L'ACTION

Pour atteindre cet objectif, la collectivité se place comme « porte d'entrée » avec les bailleurs sociaux, pour aider les communes à réaliser leur programmation résidentielle => à terme élaborer un contrat territorial pour le logement locatif social et la rénovation énergétique (cf. encart ci-après).

- En lien avec les bailleurs sociaux et le Département, la CC organisera des réunions pour définir les priorités d'intervention pour la production de logements sociaux afin de répondre à la demande, notamment proposer plus de petites typologies, prioritairement dans les centres-Bourgs (opération en acquisition/amélioration / bail à réhabilitation / rénovation urbaine)
- Disposer d'une vision globale de l'évolution de l'offre locative sociale (projets en cours et à venir, réhabilitations ou restructurations du parc existant, ventes de logements)

Dans le cadre du PLUi

- Inscription dans les périmètres d'OAP les plus importants d'un objectif de LLS

En parallèle, le diagnostic avait démontré qu'une partie du parc locatif communal avait besoin de réhabilitation. Les communes pourront solliciter l'appui d'un organisme qui porte les travaux, dans le cadre d'un bail à réhabilitation (Soliha). Le partenariat avec les acteurs (ADIL, suivi-animation d'OPAH RU etc.) participera aussi à l'accueil de ménages dans le parc locatif, par le biais d'un conventionnement des logements privés avec ou sans travaux.

CALENDRIER

2025	2026	2027/2028	2029	2030/2031
Identification des projets concernant le parc locatif social sur la période 2025-2030	Bilan annuel et partage avec les communes, le département, les bailleurs sociaux et Action Logement	Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels	Bilan annuel et partage avec les communes, le département, les bailleurs sociaux et Action Logement	Bilan global du POA

PARTENAIRES ET ROLE

- CC ALS et communes : définissent les besoins sur le territoire
- CD49, délégataire des aides à la pierre, Bailleurs sociaux, Action logement : concertent avec les collectivités, le montage et la mise en œuvre des accords en vue de la production de logements

MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Moyens humains : 15 jours par an

EVALUATION DE L'ACTION

- Accords sur les projets de nouveaux logements sociaux
- Conclusion d'un contrat territorial pour le logement locatif social

Contrat territorial pour le logement locatif social

En octobre 2023, le ministre du Logement a adressé aux préfets une circulaire leur demandant de lui remonter en 10 jours la liste des premiers élus intercommunaux volontaires pour signer, *"dans les prochaines semaines"*, des contrats territoriaux d'une durée de 3 ans associant l'État, les élus locaux du bloc intercommunal, les bailleurs sociaux du territoire et les représentants locaux du groupe Action Logement.

Ces contrats, d'une durée de trois ans (2024-2026), devront être structurés autour de quatre "objectifs" : la "production de logements sociaux et intermédiaires", la "rénovation du parc social existant", la "mise en oeuvre d'une politique de mobilité résidentielle" et le "déploiement de personnels de proximité dans les immeubles et services aux locataires".

ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE

ACTION 1-3 : EXPERIMENTER DE NOUVEAUX MODES D'HABITER NOTAMMENT POUR LES MENAGES EN SITUATION D'URGENCE

ELEMENTS DE CONTEXTE

Le logement temporaire de secours ou d'urgence est destiné à apporter une solution, immédiate et de courte durée, et à offrir des prestations de première nécessité (abri de nuit, couverts, hygiène...) à des personnes sans-abri⁴, brutalement confrontées à une absence de logement.

Les communes de la CC ALS se caractérisent par un parc occupé majoritairement par des propriétaires occupants (72% en 2020 contre 70% en 2014). Aussi, les communes se trouvent de plus en plus confronter à gérer des situations de relogement immédiat (urgent) sans disposer d'une offre satisfaisante (4 places d'urgence et 15 logements en résidence sociale sur le territoire en janvier 2022).

Face à ce constat, la CC souhaite améliorer la réponse aux publics rencontrant des difficultés d'accès au logement ou à l'hébergement, sachant que la gestion est aujourd'hui avant tout communale avec la participation des CCAS.

OBJECTIFS

- ⇒ Renforcer la connaissance et la coordination des réponses en termes de logement et d'hébergement pour les personnes fragilisées ou en situation d'urgence
- ⇒ Développer une offre innovante pour mieux répondre à la diversité des besoins des ménages, notamment les ménages en situation d'urgence

DESCRIPTION DE L'ACTION

Après avoir identifié plusieurs actions menées par d'autres collectivités offrant des logements sous forme de Tiny-house pouvant être déplacées selon les fonciers disponibles sur leur territoire⁵, la CC ALS a décidé d'engager une expérimentation de ce type, en s'appuyant sur les communes, les services sociaux et les associations spécialisées. Dans un premier temps, la CC mobilisera le foncier dont elle est propriétaires (exemple : terrain sur l'Aurore de Corzé), en friche ou autres qui pourraient être temporairement disponibles et précisera les critères pour une localisation appropriée (proximité des services sociaux, des écoles, des TC, ...).

- Elle précisera avec les acteurs le nombre d'habitat déplaçable/ mobile qui satisferait aux besoins, non seulement de personnes en situation d'urgence (sous l'égide du Service des Solidarités, prévention Santé de la CC, un groupe « violences » s'est réuni pour la 1^{re} fois en juin 2024) mais également d'actifs/alternants potentiellement recrutés par des entreprises de la CC, rencontrant des difficultés pour trouver un logement.
- Elle identifiera les partenaires pouvant l'accompagner dans la réalisation et la mise en place de cette offre d'hébergement temporaire.

⁴ Au-delà de la mise à l'abri, les structures d'hébergement d'urgence ont la possibilité de réaliser une évaluation de la situation des personnes accueillies afin de mettre en place une orientation vers des structures d'insertion adaptées.

⁵ PLH de Rennes Métropole : le sans foncier fixe, CC Parthenay Gâtine, ...

En outre, la CC, avec l'appui de l'ADIL, pourra sensibiliser les communes à l'aménagement de logements communaux pour des personnes en difficulté et à l'intermédiation locative (IML = dispositif qui consiste à confier le bien à une agence immobilière à vocation sociale comme SOLIHA ou Habitat et Humanisme) ou pour des personnes en recherche d'un premier logement sur le territoire à la suite d'une embauche. Lien avec action 1-2

CALENDRIER

2025	2026	2027/2028	2029	2030/2031
Réflexion avec le bailleur	Choix du type d'habitat Plan d'implantation	Viabilisation Installation logements	Mise en location avec éventuellement appui d'une agence immobilière à vocation sociale	Bilan de l'expérimentation Identification d'autres fonciers temporairement disponibles et dont la localisation est appropriée
Convention avec ADIL	Réunions de sensibilisation à l'IML auprès des élus et des habitants			Bilan

PARTENAIRES

- CC ALS, Communes, CCAS et Service des solidarités, prévention santé de la CC
- Maine-et-Loire Habitat
- CAF de Maine-et-Loire
- CD49
- DDETS (Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités)
- Association d'aides aux personnes en difficulté
- Club d'entreprises
- ADIL, SOLIHA

MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Moyens humains : 15 jours / an
- Moyens financiers : travaux de préparation du terrain (viabilisation) + entretien espaces publics

EVALUATION DE L'ACTION

- La mise en oeuvre d'une charte de réponse et de suivi des ménages en situation d'urgence
- La création de logements mobiles
- Nombre de ménages ayant bénéficié du dispositif et mesure de leur satisfaction
- Nombre de logements en intermédiation locative suite aux temps de sensibilisation

ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE

ACTION 1-4 : DEVELOPPER DE L'HABITAT TEMPORAIRE CHEZ L'HABITANT

ELEMENTS DE CONTEXTE

La CC ALS compte 4 169 jeunes de 15-29 ans au recensement 2020 soit 15% de sa population. Par ailleurs elle compte sur son territoire de nombreuses entreprises et exploitations agricoles faisant appel à des apprentis, saisonniers et qui recrutent des jeunes actifs.

Les jeunes obtiennent leur autonomie principalement en trouvant un logement locatif, or cette l'offre est limitée dans la CC ALS. Aussi, une grande partie s'oriente vers l'agglomération angevine, ce qui soulève des questions de mobilité pour ceux qui ont une activité sur le territoire de la CC ALS. De plus, la difficulté à se loger à proximité de leur emploi pour les travailleurs saisonniers ou temporaires peut aussi induire pour les employeurs une difficulté à trouver du personnel.

De plus, la Convention Territoriale Globale (CTG) signée en 2021 avec la Caf de Maine-et-Loire intègre un volet sur le parcours de vie et de l'habitant.

OBJECTIFS

- ⇒ Répondre aux besoins de logements temporaires sur le territoire de la CC ALS en diversifiant l'offre en logement pour les jeunes, saisonniers et personnes en mobilité professionnelle
- ⇒ Mobiliser les habitants pour accueillir des jeunes à leur domicile, notamment des seniors pour favoriser le « bien vieillir » à domicile et lutter contre l'isolement

DESCRIPTION DE L'ACTION

- Passer une convention pour un dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant, cofinancé, géré par l'association « Le temps pour toit » (<https://www.letempspourtoit.fr/>), qui propose une alternative à la solitude, au vieillissement et au manque de communication entre générations par la mise en place de cohabitations entre jeunes - et moins jeunes - et personnes âgées, aussi bien dans le parc privé que public.⁶
- Envisager avec les partenaires une mutualisation d'un service d'hébergement temporaire à destination des jeunes en mobilité, notamment avec la CC VHA voisine qui a exprimé des besoins similaires
- En parallèle, le développement de petits logements dans le parc de logements neufs et existants ou par le biais d'un conventionnement avec ou sans travaux peut favoriser une offre nouvelle pour les jeunes. (Lien avec action 1-3 – IML)

⁶. Un cadre législatif est prévu pour cette forme d'habitat depuis 2018 avec la loi Elan (CASF : L.117 à 119).

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028 ...
Elaboration de la convention avec l'association « Le temps pour toit »	Bilan annuel et partage avec les communes et les acteurs du territoire	Bilan quanti et quali à 2 ans pour envisager la poursuite du dispositif	

PARTENAIRES ASSOCIES

- Service des solidarités, prévention santé de la CC ALS : pilote et coordonne cette action
- Communes : communique auprès de leurs habitants sur le dispositif
- Point Infos Jeunes : communique auprès des jeunes
- Association « Le temps pour toit » : apporte l'ingénierie et organise les cohabitations intergénérationnelles en mettant en relation les personnes

MOYENS MIS EN ŒUVRE

Budget en cours d'élaboration avec co-financeurs potentiels avec la CC pour le dispositif
(Première estimation = environ 8 000 € par an)

Moyens humains : 5 jours /an

EVALUATION DE L'ACTION

Bilan d'activités de l'association « Le temps pour toit »

- Nombre de contacts téléphoniques (hébergeurs/hébergés)
- Nombre de personnes âgées souhaitant cohabiter
- Nombre de jeunes ou personnes en mobilité souhaitant cohabiter
- Nombre de binômes créés
- Durée moyenne des cohabitations

ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE

ACTION 1-5 : REPONDRE AUX BESOINS DE PASSAGE ET D'ANCRAGE DES VOYAGEURS SUR LE TERRITOIRE

ELEMENTS DE CONTEXTE

La CCALS est compétente en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé en décembre 2019 a préconisé plusieurs actions sur le territoire d'Anjou Loir et Sarthe. Ainsi, en 2020, la CC a mené un diagnostic territorial afin d'engager des réponses adaptées à apporter.

La révision du schéma départemental étant engagée (approbation prévue à l'été 2025), la CC ALS viendra compléter son programme d'action en fonction des objectifs qui seront précisés

OBJECTIFS

- ⇒ Poursuivre les actions engagées répondant aux obligations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage actuel
- ⇒ Poursuivre l'étude des besoins en habitat adapté pour les familles en demande d'ancrage dans le territoire (afin d'éviter leur fixation sur les aires d'accueil, éviter les stationnements illicites et les installations dans des sites inappropriés).

DESCRIPTION DE L'ACTION

- Finaliser la réalisation des équipements prévus au Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2018-2023 – en cours de révision) :
 - . La création d'une aire permanente d'accueil à Tiercé de 16 places (8 emplacements familles) ;
 - . Identification d'un terrain familial à Durtal pour des familles désireuses de s'installer durablement (en attente de maîtrise foncière);
- Poursuivre l'aménagement et l'entretien des aires de petit passage ;
- Assurer la bonne gestion des aires : étude avec le département en cours (2024-2025) sur la gestion mutualisée des aires d'accueil entre EPCI
- Participer à la révision du SDAHGV et nouvelle réflexion globale de la CC sur la création de nouvelles aires d'accueil, pour faciliter les projets d'ancrage des gens du voyage, ...
- Apporter un accompagnement social aux publics des aires d'accueil (après leur ouverture), dans le cadre de l'élaboration d'un Projet Social Local par exemple

Rappel : pour les communes non couvertes, obligation de désigner un terrain pour la halte de courte durée.

CALENDRIER

2025/2026	2027	2028/2029	2030/2031
Aire d'accueil de Tiercé Foncier Durtal			
Gestion des aires d'accueil (mutualisée, délégation service public, prestation ou régie ?)			
Participation à la révision et au suivi du Schéma départemental proposé par le CD49			

PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes et leur CCAS
- CC ALS : pôle développement et aménagement du territoire et pôle animation/solidarité
- Bailleurs sociaux
- CAF
- Département
- Etat : DDETS et DDT
- Associations référentes sur les gens du voyage (voyageurs 49, Abri de la Providence...)

MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Pour les travaux, estimation du coût des travaux : environ 2 millions d'euros
Aire d'accueil de Tiercé
Terrains familiaux locatifs à Durtal
- Montant des travaux et des charges de fonctionnement (fluides, petit entretien) pour les aires de petit passage pris en charge par les communes
- Pour la gestion : en fonction du mode de gestion retenu suite à l'étude menée avec le CD49 sur la mutualisation entre EPCI
- Moyens humains : 25 jours / an

EVALUATION DE L'ACTION

- Nombre de places et emplacements disponibles et créées, conformes, pour les gens du voyage
- Nombre de familles accueillies de façon permanente et temporaire – tableau de suivi de l'occupation des aires
- Nombre de terrains familiaux réalisés avec le nombre de places caravanes

ORIENTATION 2 : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE PRODUCTION NOTAMMENT DANS LE TISSU EXISTANT

ACTION 2-1 : SUIVRE LES EFFETS DES OUTILS MIS EN PLACE DANS LE CADRE DU PLUI

ELEMENTS DE CONTEXTE

Le diagnostic et les rencontres avec les élus et partenaires ont montré un intérêt croissant pour le foncier. Dans le cadre du PLUi H, la CC ALS s'est fixée pour objectif de favoriser les opérations en renouvellement urbain. Le SCoT prévoit une réduction de moitié de la consommation foncière et une intensification des opérations (niveau de densité différent selon la distance des communes au pôle centre, le type de polarités et leur desserte par une gare) impliquant une mobilisation plus importante des gisements fonciers dans les espaces urbanisés du PMLA.

Depuis 2014, les communes peuvent mobiliser l'outil de portage foncier du département pour maîtriser le foncier ainsi que la convention de portage foncier d'ALTER en préalable à une ZAC. Par ce biais, la commune ne supporte pas directement le coût du foncier pendant toute la durée de la convention qui peut aller de 5 à 10 ans pour l'outil départemental. Ce dernier est en cours d'évaluation, le CD49 ayant souhaité réinterroger son modèle à l'aune du ZAN.

OBJECTIFS

- ⇒ Veiller à atteindre les objectifs de production de logements fixés
- ⇒ Prioriser les opérations en renouvellement urbain

DESCRIPTION DE L'ACTION

Partir de l'outil de suivi des opérations résidentielles existant (atlas AURA) pour développer un outil plus complet afin de suivre l'ensemble des opérations en cours et envisagées dans le territoire de la CC (rythme de réalisation des opérations, caractéristiques des opérations, ...) = sorte de référentiel foncier pouvant être suivi en continu

- ⇒ Mettre à jour la couche SIG avec les OAP et gisements fonciers identifiés dans le cadre du PLUi,
- ⇒ Localiser les opérations : dans les polarités, dans les espaces urbanisés et en extension (suivi de la consommation foncière),
- ⇒ Disposer d'une visibilité partagée à l'échelle intercommunale pour mieux calibrer le développement de nouvelles opérations et selon une temporalité permettant d'éviter les effets de concurrence et les stop and go.

D'autres aspects en lien avec la communication des actions du POA Habitat pourront être mis en lumière pour économiser le foncier : remise sur le marché de logements vacants, densification douce, sensibilisation des seniors occupant de grands logements sur des solutions alternatives (colocation entre seniors, béguinage, ...)

CALENDRIER

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Suivi des autorisations d'urbanisme sur les secteurs à enjeux	X	X	X	X	X	X
Mise à jour atlas programmation résidentielle	X	X	X	X	X	X
Rencontre annuelle avec les acteurs	X	X	X	X	X	X
Bilan à mi-parcours et global			X			X

PARTENAIRES ET ROLE

- CC ALS : géolocalisation des PC pour suivre la mise en œuvre des objectifs notamment dans les opérations et les sites stratégiques (OAP et gisements fonciers identifiés dans le cadre du PLUi)
Animation du partenariat avec les acteurs
- Communes : s'assurent que les pétitionnaires remplissent bien les formulaires
- CD49 et ALTER : mettent à disposition des collectivités leurs outils de maîtrise du foncier
- SAFER : apporte son expertise au regard des dynamiques du marché foncier agricole et forestier

MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Moyens humains : 20 jours / an

EVALUATION DE L'ACTION

- Mise à jour régulière de l'atlas de la programmation résidentielle
- Réunion annuelle avec les communes, le CD49 et la SAFER

ORIENTATION 2 : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE PRODUCTION NOTAMMENT DANS LE TISSU EXISTANT

ACTION 2-2 : VEILLE FONCIERE (SUIVI DES DIA, ACQUISITIONS, CESSIONS DES COMMUNES, ...)

ELEMENTS DE CONTEXTE

La compétence « Plan local d’urbanisme, document d’urbanisme en tenant lieu et carte communale » emporte la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain (DPU). Aussi depuis 2020, il revient à la CC d’instaurer, de supprimer ou de modifier le champ territorial du DPU sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser (U et AU) de son territoire.

Elle peut l’utiliser ou le déléguer aux communes qui lui en font la demande pour acquérir des biens ou terrains afin d’y réaliser, dans l’intérêt général, des actions ou opérations d’aménagement notamment pour mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l’habitat, permettre le renouvellement urbain, lutter contre la vacance, l’insalubrité et l’habitat indigne

OBJECTIFS

- ⇒ Anticiper sur les difficultés à développer une offre de logements diversifiée et de qualité
- ⇒ Constituer des réserves foncières en vue d’atteindre les objectifs de logements

DESCRIPTION DE L’ACTION

La CC ALS, à travers l’observatoire du foncier, assurera

- un suivi des Déclarations d’Intention d’Aliéner (DIA) des sites fonciers à enjeux identifiés dans le PLUiH (périmètre des gisements fonciers identifiés : sites OAP, dents creuses, changements de destination probables, renouvellement urbain...). La SAFER accompagnera la CC ALS dans cette veille, apportant son expertise au regard des dynamiques du marché foncier agricole et forestier.
- Une cartographie des propriétés foncières des collectivités et des principaux opérateurs (ALTER, bailleurs sociaux) afin d’avoir une approche globale et de pourvoir articuler leurs interventions.

CALENDRIER

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Suivi des DIA et instruction	X	X	X	X	X	X
Création d’une couche SIG avec les propriétés publiques et des principaux opérateurs	X	X	X	X	X	X
Bilan annuel, à mi-parcours et global	X	X	X	X	X	X

PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
 - Conseil Départemental
 - SAFER
 - Alter
 - Bailleurs sociaux
-

MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Moyens humains : 10 jours par an
-

EVALUATION DE L'ACTION

- Mise à jour de la base des DIA
- Analyse annuelle des DIA
- Couche SIG des propriétés

ORIENTATION 3 : FAVORISER L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS

ACTION 3-1: ELARGIR LES PERMANENCES DE LA PLATEFORME TERRITORIALE DE RENOVATION ENERGETIQUE

ELEMENTS DE CONTEXTE

L'amélioration de son logement est devenue une priorité pour de nombreux habitants. La CC ALS accompagne ses habitants en participant au dispositif mutualisé d'information et de conseil aux ménages souhaitant effectuer une rénovation énergétique de leur logement.

Près de 70% des résidences principales ont été achevées avant 1991 (environ 8 000 logements) et leurs occupants ou propriétaires peuvent prétendre à des aides de l'ANAH pour améliorer leur logements (sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants). Par ailleurs, selon les estimations de l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), 14,5% des ménages de la CC ALS étaient en situation de précarité énergétique en 2018. De plus, la CC connaît un taux de logements vacants de 7,5% supérieur au taux départemental, qui peut est en partie liée à l'inconfort, la vétusté de ce parc (63% des logements vacants ont été achevés avant 1946 dans la CC contre 54% pour le département).

La rénovation des logements contribue également au développement économique du territoire ainsi en 2022, les 433 dossiers MaPrimeRénov ont représenté un montant de travaux de plus de 8 millions d'euros.

La CC est placée comme autorité organisatrice en matière d'informations et de conseils gratuits auprès des particuliers. Elle est chargée d'organiser toute l'offre de services en matière d'habitat, en s'appuyant sur les France Services présentes à Durtal, Seiches et le France Services itinérants pour un premier niveau d'information.

A partir du 1^{er} janvier 2025 un nouveau Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) sera mis en place (<https://france-renov.gouv.fr/>) : possibilité de conventionner 3 ans et jusqu'à 5 ans avec des actions obligatoires et d'autres facultatives (OPAH, ...). ...). Il concerne les thématiques de la rénovation énergétique, de l'habitat indigne et de l'adaptation des logements.

OBJECTIFS

- ⇒ Donner une plus grande lisibilité des aides disponibles en matière de conseils et de travaux d'amélioration, d'adaptation des logements et d'habitat indigne en faveur des habitants d'Anjou Loir et Sarthe
- ⇒ Accroître l'amélioration des logements et réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel

DESCRIPTION DE L'ACTION

- Poursuite de la plate-forme téléphonique et des permanences (à Durtal, 1 vendredi matin sur 2) dans le cadre du nouveau Service public rénovation et habitat (SPRH à partir du 1^{er} janvier 2025) pour informer, conseiller et accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique des logements, d'amélioration/adaptation des logements à la perte d'autonomie, voire de sortie d'indignité des logements. Au niveau départemental, une mutualisation a été organisée avec les EPCI et une convention est signée entre le département, les EPCI et ALISEE qui est le prestataire retenu pour répondre aux sollicitations des ménages.

- Une convention est passée avec l'ADIL qui pourra apporter des conseils juridiques si besoin
- Maintien des permanences itinérantes : ½ journée tous les 15 jours (matin ou après-midi) dans chacune des communes de la CC + recrutement d'un conseiller numérique pour tous les publics afin d'aider dans les démarches administratives en ligne (notamment MaPrimeRenov', MaPrimeAdapt, ...)
- Organisation d'évènements d'information et de sensibilisation (programme d'animation annuel)
- Dans le cadre de ses échanges annuels avec les bailleurs sociaux, la CC identifiera également les opérations nécessitant une rénovation énergétique

PARTENAIRES ASSOCIES

- Service France Rénov' (SPRH)
- CC et Communes : diffusion de l'information
- CC, services des Solidarités, prévention Santé pour le volet social, santé et accès aux droits
- CC, Département, SIEML, Région et ANAH : financements

CALENDRIER

2024	2025	2026/2027/2028/2029	2030/2031
Réunions préparatoires à la mise en place du SPRH	Mise en place du SPRH au 01/01/2025	Bilan annuel et partage en conseil communautaire	Bilan global obligatoire avec les partenaires institutionnels

MOYENS MIS EN ŒUVRE

Pour donner un ordre de grandeur, le budget alloué à la Plate-forme de rénovation énergétique a été d'environ 120 000€ sur les 3 dernières années dont 45 000€ restant à charge de la CC

- Financement par l'EPCI de la plateforme France Rénov' avec le soutien, du département, du SIEML, de la région (mobilisation CEE) et de l'Etat (ANAH)
- Convention tripartite avec Alisée et le département
- Convention avec l'ADIL49

Moyens humains : 40 jours / an

EVALUATION DE L'ACTION

- Nombre d'actes réalisés selon le type de demande
- Nombre de logements effectivement rénovés et/ou adaptés
- Nombre de logements sortis de la vacance
- Résultats issus des dispositifs en ligne : MaPrimeRenov' et MaPrimeAdapt'
- Montant des travaux réalisés

ORIENTATION 3 : FAVORISER L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS

ACTION 3-2 : CONSEIL, ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES DANS LEURS PROJETS DE REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

ELEMENTS DE CONTEXTE

Dans le cadre de leur stratégie de développement ou de revitalisation de leur centre-bourg, les communes ont identifié des sites en renouvellement urbain (avec une maîtrise foncière ou non de la collectivité), pour construire du logement ou réaliser une opération mixte (commerce et logements). Il s'agit par exemple d'opérations de réhabilitation avec remise en location de logements dégradés ou passoires thermiques, de construction de bâtiments avec mixité sociale (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires pour personnes âgées...) et fonctionnelle (commerces, services, artisanat...), avec une mutualisation d'espaces (stationnement, jardins partagés, buanderie...) et une valorisation des espaces de nature et désimperméabilisés...

Ces actions concourent tout autant à l'objectif de sobriété foncière qu'à l'amélioration de la qualité d'habiter dans les centres-bourgs ou encore préserver leur identité et participent de leur attractivité.

Cependant, la complexité de ces opérations dans la gestion et dans le temps, ainsi que leur coût constituent un frein pour les communes. C'est pourquoi, la CC ALS accompagnera les communes dans la définition de leur projet stratégique de revitalisation du centre-bourg.

OBJECTIFS

- ⇒ Répondre aux objectifs de la sobriété foncière
- ⇒ Favoriser la construction de logements dans le tissu urbain existant
- ⇒ Contribuer à la diversification de l'offre de logements
- ⇒ Traiter les situations d'habitat indigne, sortir des logements de la vacance structurelle

DESCRIPTION DE L'ACTION

La CC ALS se positionne pour

- Conseiller les communes dans leurs projets de revitalisation des Centres-bourgs (avec appui du CAUE, de l'AURA ou bureau d'études)
- Accompagner (appui technique) les communes dans la réalisation de leurs opérations en renouvellement urbain pour la prise en compte de critères d'exemplarité

Cette action est à articuler avec les appels à projets de l'Etat (Petites villes de demain, Villages d'avenir...) ou les dispositifs du département (de type Anjou cœur de village), qui ont pour objet de mettre à disposition des communes une ingénierie technique et financière pour revitaliser leur centre-bourg.

Dans le cadre de « Petites Villes de Demain », Durtal s'est engagée dans une requalification de son bourg. Répondant à plusieurs objectifs du POA Habitat (rénovation du bâti, OPAH-RU, mobilisation du foncier dans le tissu urbain existant, création de nouveaux services...), elle bénéficie de l'arrivée d'un responsable du projet PVD qui va prendre en charge les démarches.

PARTENAIRES ASSOCIES

- CC ALS et communes
- Aura, CAUE
- ALTER, Aménageurs, promoteurs privés, Bureau d'études
- Bailleurs sociaux
- CD49 et DDT49
- région des Pays de la Loire

CALENDRIER

2025/2026	2027	2028	2029/30	2031
Définitions des missions d'accompagnement de la CC	Réponses aux sollicitations	Bilan à mi-parcours et partage avec les communes	Réponses aux sollicitations	Bilan global obligatoire avec les partenaires institutionnels

MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Moyens humains : 30 jours

EVALUATION DE L'ACTION

- Nombre de communes ayant été accompagnées
- Nombre de projets engagés par les communes

ORIENTATION 4 : GOUVERNANCE / SUIVI

ACTION 4-1 : POSITIONNER LA CC COMME PILOTE DE LA POLITIQUE HABITAT ET DU FONCIER

ELEMENTS DE CONTEXTE

L'élaboration du volet habitat du PLUi, premier Programme local de l'habitat de la CC ALS est l'occasion de mettre en place une gouvernance plus adaptée entre les communes et l'EPCI pour mieux répondre de façon coordonnée aux enjeux de l'habitat du territoire et suivre les actions engagées.

La politique de l'habitat relève également de partenariats avec les acteurs et professionnels de l'habitat. Pour atteindre les objectifs du POA, il s'agit de pérenniser les échanges et d'engager des partenariats, notamment avec les bailleurs sociaux et au travers des actions que la collectivité conduit avec eux.

Les échanges réguliers participent également à une meilleure connaissance et au partage d'expériences (opérations vertueuses pour réinventer le modèle urbain, rénovations énergétiques exemplaires, opérations de densification douce (Bimby), de surélévation ...).

Afin de donner de la visibilité et de rendre compte de la politique de l'habitat menée par la CC, des actions d'information seront réalisées auprès du grand public et des acteurs locaux.

OBJECTIFS

- ⇒ Structurer la gouvernance technique et politique du Programme d'orientations et d'Actions
- ⇒ Animer le partenariat : Rencontre annuelle, rencontres bilatérales, visites, débat, etc.
- ⇒ Mieux informer et communiquer sur la politique de l'habitat de la CC

DESCRIPTION DE L'ACTION

- Identifier un élu référent et la commission en charge du suivi du POA : il s'agit d'affirmer le pilotage communautaire du POA et les choix politiques des élus et d'informer et de mobiliser les acteurs locaux de l'habitat sur les priorités affirmées.
La collectivité pourra se positionner comme chef de file sur les questions du logement social, en se saisissant de l'opportunité des nouveaux Contrats territoriaux pour le logement social. D'une durée de 3 ans, signé avec l'Etat, les bailleurs sociaux et Action Logement Services, ce document précise les objectifs de production, de rénovation, de ventes, d'attributions ... (lien avec action 1-2)
- Partager les retours d'expériences entre les élus notamment sur l'expérimentation de logements d'urgence, la requalification des centres-bourgs, de nouvelles formes urbaines, ...
- Organiser une rencontre annuelle avec les acteurs qui participent à la mise en œuvre du POA
- Communiquer et mettre en valeur ce qui a été réalisé en :
 - . publant des articles dans le journal communautaire (ALSMAG') et site internet ou par la Presse locale,
 - . organisant des évènements : réunions publiques, forums/débats, réunions de sensibilisation ou encore rendez-vous personnalisés avec les habitants et professionnels

PARTENAIRES ET ROLE

- CC ALS : organise des réunions régulières, des actions de sensibilisation des élus, des acteurs et des habitants
- Communes : se fait le relais de la CC auprès de sa population
- Partenaires institutionnels et acteurs de la politique du logement : participent aux réunions, proposent des formations, ...

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028	2029	2030-2031
Gouvernance : Elu référent et commission Consolidation des partenariats	Acteurs : rencontre annuelle Habitants : sensibilisation/ débats sur un thème	Acteurs : rencontre annuelle Habitants : sensibilisation/ débats sur un thème	Acteurs : rencontre annuelle Habitants : sensibilisation/ débats sur un thème	Acteurs : rencontre annuelle Habitants : sensibilisation/ débats sur un thème	Présentation bilan global du POA
Elaboration plan communication	Communication auprès des élus, des acteurs et des habitants				
	Participation de la CC aux réunions des partenaires institutionnels (PDHH, SDAGdV, ...)				

MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Moyens humains : 20 jours par an
- Moyens financiers : communication, déplacements

EVALUATION DE L'ACTION

- Nombre de sessions organisées (commission) pour le suivi et le bilan du PLH
- Nombre de participants aux rencontres annuelles avec les acteurs et avec les habitants
- Nombre de vues sur le site
- Articles dans la presse sur les actions menées par la CC

ORIENTATION 4 : GOUVERNANCE / SUIVI

ACTION 4-2 : CONSTRUIRE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

ELEMENTS DE CONTEXTE

La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) est une obligation du PLH (art. L302-1 du CCH) et a été renforcée par l'article 205 de la Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021. Elle précise notamment que l'installation doit se faire au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire. (cf. annexe)

OBJECTIFS

- ⇒ Disposer d'un outil de veille, de suivi, et d'évaluation pour anticiper et accompagner les mutations du parc de logement.
- ⇒ Faire le bilan de la mise en œuvre des actions du POA : mesurer les effets des actions menées dans le cadre du POA sur le parc privé, public et les publics spécifiques

DESCRIPTION DE L'ACTION

La CC composera un observatoire à deux facettes : un volet habitat et un volet foncier (tableau de bord par commune à partir du SIG).

- Pour le volet habitat, il s'agira de suivre les dynamiques (évolution socio-démographique, évolution des prix du foncier, suivi des logements durablement vacants, ...), les projets, la production de logements dont de locatifs sociaux ...
- Pour le volet foncier, l'observatoire suivra les gisements fonciers identifiés dans le cadre de la stratégie foncière avec le suivi des DIA, l'avancement des projets au sein des OAP, les logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation dans chaque commune ... L'analyse pourra amener à inciter à plus de sobriété foncière et à une meilleure prise en compte des enjeux liés à l'artificialisation des sols

Cet observatoire constituera le socle technique d'aide à la décision dans le cadre de la politique de l'habitat en comparant les objectifs annualisés du PLH et les résultats de l'exercice écoulé.

Ces travaux seront présentés lors des rencontres annuelles et mobilisées pour le bilan à mi-parcours et le bilan final.

PARTENAIRES ET ROLE

La CC ALS développera les outils de suivi et d'observation en s'appuyant sur les partenaires qui sont susceptibles de transmettre des données

- AURA
- ADIL 49
- CREHA OUEST
- Services du département et de l'Etat

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028	2029	2030-2031
1 ^{ère} année Mise en place outil de suivi	Bilan annuel	Bilan annuel + bilan triennal	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan du POA
Délai de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier (indicateurs de suivi des actions et de l'observatoire)					

MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Action qui peut être menée en interne ou externalisée
- En interne : 15 jours par an

EVALUATION DE L'ACTION

- Pérennisation de l'observatoire
- Bilans annuels et triennaux
- Tableau de bord par commune et à l'échelle de l'EPCI
- Suivi et bilan des objectifs et des actions du POA

4. BUDGET PRÉVISIONNEL

Le montant prévisionnel alloué à la mise en œuvre du PLH de la CC ALS est estimé à près de quatre millions d'euros sur le temps du PLH. Ce montant, notamment sur le volet investissement, correspond à l'ensemble des financements fléchés par la communauté de communes et ses partenaires.

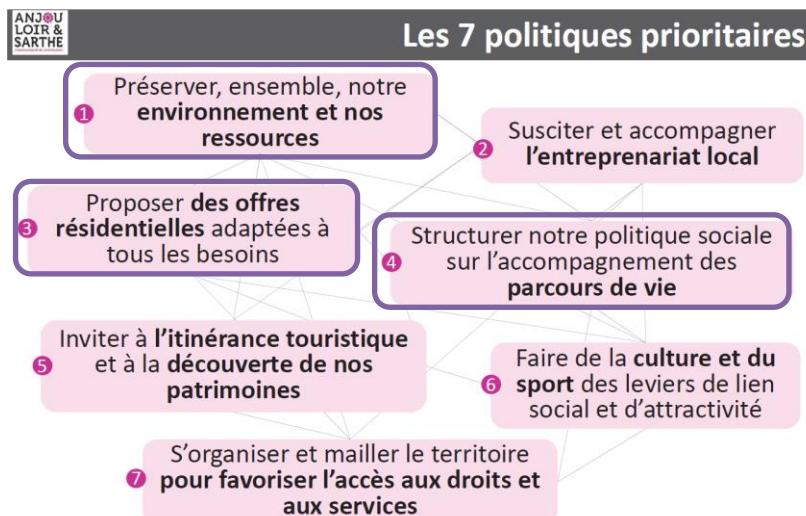
A ce montant financier (investissement et fonctionnement) s'ajoute le temps humain nécessaire à la mise en œuvre du Programme d'orientations et d'actions. Les moyens humains sont estimés à 230 jours par an, soit un peu plus d'un équivalent temps plein (en interne ou en ayant recours à un prestataire externe).

Orientation	Numéro et libellé de l'action	Budget prévisionnel en € sur le temps du PLH		Moyens humains
		Fonctionnement	Investissement	
Orientation 1 - Développer une offre de logements répondant aux besoins des ménages dans leur diversité				
1-1	Relancer la construction neuve notamment dans les polarités			5
1-2	Mobiliser les outils du PLUi pour répondre à l'objectif de logements locatifs sociaux			15
1-3	Expérimenter de nouveaux modes d'habiter notamment pour les ménages en situation d'urgence (étude faisabilité)		4 000 €	15
1-4	Développer de l'habitat temporaire chez l'habitant : convention avec l'association le Temps pour Toit sur 3 ans	24 000 €		5
1-5	Répondre aux objectifs du PDAGV (terrain communal à Durtal, création aires, gestion mutualisée des aires)	gestion mutualisée des aires d'accueil (étude en cours)	1 900 000 €	25
Sous-total de l'orientation 1 :		24 000 €	1 904 000 €	65
Orientation 2 – Mettre en œuvre une stratégie foncière pour atteindre les objectifs de production notamment dans le tissu existant				
2-1	Mettre en place une veille foncière			20
2-2	Suivre l'avancement des projets			10
Sous-total de l'orientation 2 :				30
Orientation 3 - Favoriser l'amélioration du parc de logements				
3-1	Poursuivre l'accompagnement des ménages dans leurs projets d'amélioration et de rénovation de leurs logements (SPRH)	50 000 €		40
3-2	Accompagner les communes dans leurs projets de revitalisation des centres-bourgs			30
Sous-total de l'orientation 3 :		50 000 €		70
Orientation 4 - Positionner la CC comme coordinatrice de la politique habitat et du foncier				
4-1	Positionner la CC comme coordinatrice de la politique habitat et du foncier (animation / communication)	6 000 €		20
4-2	Construire un observatoire de l'habitat et du foncier	10 000 €		15
Sous-total de l'orientation 4 :		16 000 €		35
Total montant moyen estimé sur le temps du POA		98 000 €	3 832 000 €	230 j / an
Montant moyen annuel		16 333 €	638 667 €	

ANNEXES

Croisement projet de territoire et PADD

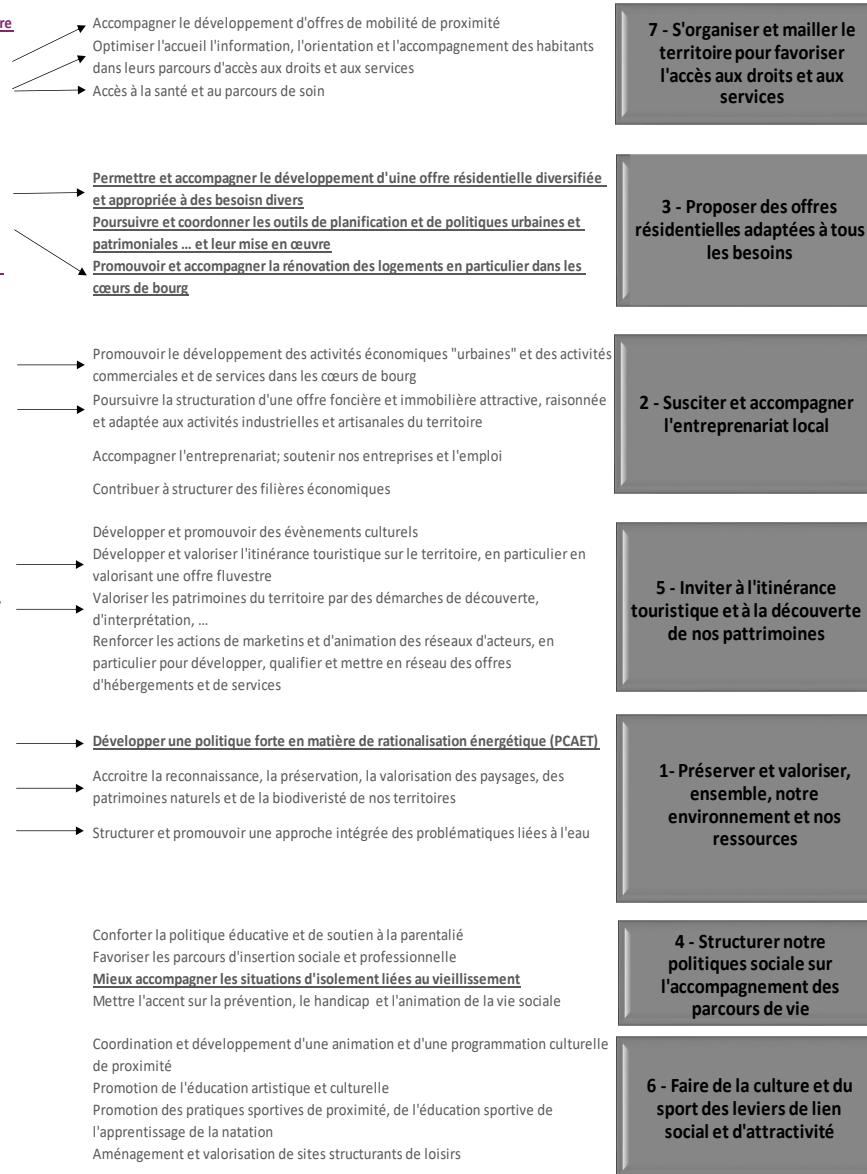
- Un projet de territoire qui s'articule autour de 7 politiques prioritaires, dont 3 qui renvoient directement à la politique habitat



Les 5 axes du PADD du PLUiH

1- S'organiser et mailler le territoire pour favoriser l'accès aux droits et services	<p>Objectif 1 : Accompagner et organiser le développement démographique du territoire</p> <p>Objectif 2 : Dans un contexte institutionnel évolutif, accompagner le développement d'offres de mobilité de proximité</p> <p>Objectif 3 : Favoriser l'accès aux services et équipements du quotidien</p>
2 - Proposer des offres résidentielles adaptées à tous les besoins	<p>Objectif 1 : Permettre et accompagner le développement d'une offre résidentielle diversifiée et appropriée à des besoins divers</p> <p>Objectif 2 : Promouvoir et accompagner la rénovation des logements, en particulier dans les coeurs de bourgs</p> <p>Objectif 3 : Privilégier les opérations en renouvellement aux extensions urbaines et favoriser des opérations de qualité</p>
3 - Susciter et accompagner l'entreprenariat local	<p>Objectif 1 : Promouvoir le développement des activités de proximité dans les centres bourgs et l'économie urbaine</p> <p>Objectif 2 : Poursuivre la structuration d'une offre foncière et immobilière attractive et adaptée à des besoins divers</p> <p>Objectif 3 : Tenir compte des évolutions sociétales et du rôle majeur des activités agricoles pour le territoire</p>
4 - Inviter à l'itinérance touristique et à la découverte de nos patrimoines	<p>Objectif 1 : Développer et valoriser l'itinérance touristique sur le territoire, en particulier en valorisant une offre fluvestre (voies d'eau et berges)</p> <p>Objectif 2 : Valoriser les patrimoines du territoire par des démarches de découverte, d'interprétation</p>
5 -Préserver, ensemble, notre environnement et nos ressources	<p>Objectif 1 : Développer une politique forte en matière de rationalisation énergétique (mise en œuvre du PCAET)</p> <p>Objectif 2 : Accroître la reconnaissance, la préservation et la valorisation des patrimoines naturels et de la biodiversité de notre territoire</p> <p>Objectif 3 : Structurer et promouvoir une approche intégrée des problématiques liées à l'eau</p> <p>Objectif 4 : Protéger les populations des risques et nuisances</p> <p>Objectif 5 : Tendre vers une meilleure gestion des ressources et un cycle urbain durable</p>

Les 7 politiques prioritaires du Projet de territoire



Observatoire de l'habitat et du foncier

CCH - Article L302-1

Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible.

Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

1° Des friches constructibles ;

2° Des locaux vacants ;

3° Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;

4° Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;

5° Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques.

L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du même code.

Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale qui ne sont pas couverts par un plan local de l'habitat et qui sont dans l'incapacité de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier peuvent conclure une convention avec l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local de l'habitat le plus proche, dans les conditions qu'ils déterminent.

CCH - Article L302-3

L'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique, en s'appuyant notamment sur les observatoires prévus au III de l'article L. 302-1.

Ce bilan annuel comporte, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du programme local de l'habitat (...) et les résultats de l'exercice écoulé.

L'EPCI communique pour avis au représentant de l'Etat et au CRHH un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1.

Les volets de l'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier	Source de la donnée
Le recensement des friches constructibles	PLUi et communes
Le recensement des locaux vacants	Fichiers fonciers
Le recensement des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme	CC et communes
Le recensement, dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes	CC et communes
Le recensement, dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques	CC et communes
Le recensement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.	CC et aura (atlas)
Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques	CC et aura (atlas)
Le suivi des données : <ul style="list-style-type: none"> - du parc de logements locatifs sociaux, - du parc de logements en accession sociale à la propriété - du parc de logements privés 	INSEE / RPLS PTZ (SGFGAS) FF
Le repérage : <ul style="list-style-type: none"> - des situations de vacance dans le parc de logements - des situations d'habitat indigne - des situations de copropriétés dégradées 	Fichiers fonciers et communes CCAS – cellule départementale
Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux	CREHA Ouest / Aura

Tableau récapitulatif des indicateurs de suivi des actions du POA Habitat

Orientation Numéro et libellé de l'action	indicateurs de suivi de l'action	qui fait
Orientation 1 - Développer une offre de logements répondant aux besoins des ménages dans leur diversité		
1-1 Relancer la construction neuve - réaliser 135 logements par an	Mise en regard des PC et logements réalisés au regard des objectifs	service ADS
1-2 Développer le parc locatif social à hauteur de 15% de la production neuve soit 20 LLS par an	Conclusion d'un contrat vterritorial pour le LLS Suivi du nombre de LLS	Service urba Observatoire Creha Ouest
1-3 Expérimenter de nouveaux modes d'habiter notamment pour les ménages en situation d'urgence	- mise en oeuvre d'une charte de réponse et de suivi des ménages en situation d'urgence - création de logements mobiles - Nombre de ménages ayant bénéficié du dispositif et mesure de leur satisfaction - Nombre de logements en intermédiation locative suite aux temps de sensibilisation	Service action sociale
1-4 Développer de l'habitat temporaire chez l'habitant	Nombre de contacts téléphoniques (hébergeurs/hébergés) Nombre de personnes âgées souhaitant cohabiter Nombre de jeunes ou personnes en mobilité souhaitant cohabiter Nombre de binômes créés Dureé moyenne des cohabitations	Service action sociale Bilan d'activités de l'association « Le temps pour toit »
1-5 Répondre aux objectifs du PDAGV (terrain communal à Durtal, création aires, gestion mutualisée des aires)	Nombre de places et emplacements disponibles et créées, conformes, pour les gens du voyage Nombre de familles accueillies de façon permanente et temporaire – tableau de suivi de l'occupation des aires Nombre de terrains familiaux réalisés avec le nombre de places caravanes	Service urba / CD49
Orientation 2 – Mettre en œuvre une stratégie foncière pour atteindre les objectifs de production notamment dans le tissu existant		
2-1 Suivre les effets des outils mis en place dans le cadre du PLUi	Mise à jour régulière de l'atlas de la programmation résidentielle Réunion annuelle avec les communes, le CD49 et la SAFER	Services urba et ADS / Aura
2-2 Veille foncière (suivi des DIA, acquisitions, cessions des communes, ...)	Mise à jour de la base des DIA Analyse annuelle des DIA Couche SIG des propriétés	Services urba
Orientation 3 - Favoriser l'amélioration du parc de logements		
3-1 Elargir les permanences des la PTRE	Nombre d'actes réalisés selon le type de demande Nombre de logements effectivement rénovés et/ou adaptés Nombre de logements sortis de la vacance Résultats issus des dispositifs en ligne : MaPrimeRenov' et MaPrimeAdapt' Montant des travaux réalisés	Service transition
3-2 Conseil, accompagnement des communes dans leurs projets de revitalisation des centres-bourgs	Nombre de communes ayant été accompagnées Nombre de projets engagés par les communes	Service urba
Orientation 4 - Positionner la CC comme coordinatrice de la politique habitat et du foncier		
4-1 Positionner la CC comme pilote de la politique d'habitat et du foncier	Nombre de sessions organisées (commission) pour le suivi et le bilan du PLH Nombre de participants aux rencontres annuelles avec les acteurs et avec les habitants Nombre de vues sur le site Articles dans la presse sur les actions menées par la CC	Services urba et communication
4-2 Construire un observatoire de l'habitat et du foncier	Réalisation des bilans annuels et triennaux Tableau de bord par commune et à l'échelle de l'EPCI Suivi et bilan des objectifs et des actions du POA Perennisation de l'observatoire	Service urba

agence d'urbanisme de la région angevine

Alexandra LE PROVOST – Directrice générale

**Contact études, pôle Planification,
développement économique et emploi :**

Florence GUITER, Responsable du pôle
Jean-Michel REUMEAU, Chargé d'études

Nathalie MONTOT, responsable du pôle modes de
vie et société

Octobre 2024

aura

agence d'urbanisme
de la région angevine
29, rue Thiers
49100 Angers
Tel.+33 (0)2 41 18 23 80
Fax +33 (0)2 41 18 23 90
aura@aurangevine.org
www.aurangevine.org



**ANJOU
LOIR &
SARTHE**
communauté de communes