MARS 2025

Programme Local de l’Habitat 2025-2031

Communauté de Communes Loire Layon Aubance

Document d’orientations

Table des matières

PREAMBULE 4

Une méthode de travail participative 5

I. UNE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS ADAPTEE AU TERRITOIRE DE LOIRE LAYON AUBANCE 8

1- UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT AMBITIEUX CENTRE SUR LA QUALITE DE VIE 8

1.1-Une hypothèse de croissance démographique basée sur le scénario retenu pour le SCoT du PMLA 9

1.2-Un objectif de production de 320 logements par an en moyenne 10

2-UNE DECLINAISON COMMUNALE S'APPUYANT SUR L'ARMATURE TERRITORIALE 15

2.1-La répartition des objectifs de production de logements 15

2.2-La stratégie mise en œuvre en faveur de la sobriété foncière 17

II. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES 22

AXE 1 : PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AU TERRITOIRE 23

Objectif 1-1 : Renforcer la production de logements et produire en moyenne 320 logements par an 23

Objectif 1-2 : Diversifier l'offre en renforçant la production de logements sociaux et en développant l'accession abordable 25

AXE 2 : SOUTENIR L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS 31

Objectif 2-1 : Proposer une offre de services en matière d'habitat 31

Objectif 2-2 : Accompagner les ménages dans leur projet de rénovation de leur logement 31

AXE 3 : PROMOUVOIR UN NOUVEAU MODELE URBAIN 33

Objectif 3-1 : Soutenir la revitalisation, la réhabilitation et le renouvellement des centres-bourgs 33

Objectif 3-2 : Construire une stratégie foncière pour mieux répondre à l'enjeu de la sobriété foncière 33

Objectif 3-3 : Encourager les formes résidentielles plus diversifiées tout en préservant la qualité du cadre de vie 34

AXE 4 : REPONDRE AUX BESOINS DES MENAGES EN DIFFICULTE D'ACCES AU LOGEMENT 36

Objectif 4-1 : Faciliter l'accès au logement pour les jeunes 37

Objectif 4-2 : Affiner la connaissance des besoins de logements et d'hébergements d'insertion 37

Objectif 4-3 : Répondre aux orientations du Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage 38

Objectif 4-4 : Mettre en place la Conférence intercommunale du logement et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions 38

AXE 5 : METTRE EN PLACE LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT 39

Objectif 5-1 : Consolider les instances de gouvernance et du suivi du PLH 39

Objectif 5-2 : Mettre en place un dispositif de suivi du programme d'actions et d'observation 40

Objectif 5-3 : Communiquer sur les actions menées dans le cadre du PLH 40

ANNEXE 1 41

CALENDRIER DES INSTANCES DE LA PHASE ORIENTATIONS 41

ANNEXE 2 42

METHODE DE CALCUL POUR DETERMINER L'OBJECTIF DE LA JAUGE FONCIERE PAR COMMUNE 42

ANNEXE 3 43

PREAMBULE

Le programme local de l'habitat (PLH) est la stratégie portée par les acteurs du territoire pour satisfaire les besoins des habitants en logement et en hébergement.
Il s'agit d'un programme territorialisé à la commune, dont la dimension stratégique est renforcée par le caractère opérationnel des actions prévues.

Le diagnostic du Programme local de l'habitat (PLH) a mis en évidence les enjeux en matière d'habitat et d'hébergement de la Communauté de communes de Loire Layon Aubance (LLA), (cf partie I – Diagnostic / enjeux.

Parallèlement à l'élaboration du PLH, le PMLA élabore son nouveau SCoT qui couvre les trois intercommunalités suivantes : la Communauté urbaine d'Angers Loire Métropole (ALM), les Communautés de communes Loire Layon Aubance (LLA) et Anjou Loir et Sarthe (ALS). Les orientations retenues par la CC LLA s'inscrivent dans celles de ce nouveau SCoT, lui-même s'intégrant dans le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région des Pays de la Loire, document d'aménagement stratégique portant sur les différentes politiques d'aménagement engagées sur le territoire régional.

C'est pourquoi, et conformément aux attendus de la loi Climat et Résilience notamment dans ses dispositions relatives à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, le projet du PLH de Loire Layon Aubance a été établi au regard des prescriptions du SCOT du PMLA, et non en référence aux deux SCoT en vigueur, approuvés en 2016 pour le Pays Loire Angers et en 2015 pour celui de Loire Layon, obsolètes au regard des enjeux liés au changement climatique.

Le document d'orientations stratégiques s'appuie donc sur :
- Les orientations et les objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pôle métropolitain Loire Angers (PMLA) ;
- Le Projet de territoire et la Charte d'aménagement et de développement de Loire Layon Aubance ;
- Le porter à connaissance de l'État ;
- Le Plan Départemental de l'habitat et de l'hébergement (PDHH) ;
- Le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage.

dans l'objectif de définir pour la période 2025-2031 :
- Les objectifs de production de logements et leur répartition territoriale au sein de Loire Layon Aubance (partie I).

- Les grandes orientations du territoire en matière d'habitat et d'hébergement (partie II).

RAPPEL DU CADRE LEGAL DU PLH - CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article R302-1-2 : « Le **document d'orientation** énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :
a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;

h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. ».

Une méthode de travail participative

Comme décrit dans la partie, la co-construction des orientations avec les communes s'établit dans l'instance Comité de suivi qui réunit le Président et la Vice-Présidente déléguée à l'habitat ainsi que les Maires et/ou adjoint de chaque commune.

Ce comité de suivi s'est réuni régulièrement pendant toute la durée de l'élaboration du PLH (cf Annexe).

Des ateliers thématiques élargis

Pour réfléchir collectivement à la traduction des enjeux d'habitat et d'hébergement du territoire Loire Layon Aubance en orientations, le comité de suivi du PLH a validé l'organisation de quatre ateliers thématiques participatifs destinés à tous les élus communaux et aux acteurs du logement : les services de l'Etat, le Conseil Départemental, l'Union Sociale pour l'Habitat, Action Logement, les bailleurs sociaux, les centres sociaux du territoire, les associations Soliha, Habitâges, le Conseil de développement du Pôle métropolitain Loire Angers, autres structures (ALTER, CAUE, etc) ou habitants ayant conduit des projets innovants en termes d'habitat. Ces acteurs ont notamment apporté des témoignages et présenté des projets pour éclairer les élus.

- Le premier atelier a traité des enjeux de l'accès au logement compte tenu des tensions du marché immobilier et de la faible diversité de l'offre de logement actuelle en Loire Layon Aubance, avec l'objectif d'identifier des pistes d'actions pour répondre aux besoins en logement locatif social et en accession abordable.

- Un second atelier a porté sur les formes résidentielles et sur les réponses à apporter aux évolutions sociétales, notamment en termes de typologie de logement et de confort d'usage (accès à un espace extérieur, espaces mutualisés, stationnement des vélos, etc).

- Le troisième atelier a porté sur les nouveaux modes d'habiter avec des tables rondes sur l'habitat alternatif à destination des séniors, l'habitat léger et l'habitat participatif.

- Enfin, le cycle des ateliers s'est achevé avec un temps dédié aux enjeux de l'élaboration d'une stratégie foncière, en réponse aux coûts de plus en plus élevés des opérations de logement et à la nécessaire priorisation renforcée du renouvellement urbain, intégrant les objectifs de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.

Des groupes de travail spécifiques

En complément de ces ateliers multi-acteurs, d'autres travaux ont été menés tout au long de la démarche d'élaboration du PLH au sein de groupes spécifiques :

- Mobilisation d'un groupe de travail composé de 6 élus pour **l'habitat et l'hébergement des Gens du Voyage** pour définir les orientations et actions à mettre en place pour répondre à leurs besoins spécifiques ;

- Travail spécifique avec chacune des communes pour partager la connaissance des projets d'habitat en cours, leur programmation : typologie de logements et temporalité de réalisation, et affiner les gisements fonciers potentiels en renouvellement urbain ;

- Parangonnage auprès d'autres collectivités et organismes : visite de la Maison de l'Habitat créée sur le territoire de Mauges Communauté, mise en place d'une formation pour les élus avec l'association Habit'âges pour l'habitat seniors, présentation de plusieurs projets mobilisant le bail à réhabilitation par Soliha, poursuite des échanges avec les autres EPCI du Département et les partenaires concernés pour la mise en place à l'échelle locale des dispositifs nationaux en matière de rénovation énergétique.

Des échanges autour de la contribution du Conseil de Développement du Pôle Métropolitain Loire Angers sur les « Nouveaux modes d'habiter demain »

Lors du comité de suivi du 5 juillet 2023, le Conseil de Développement est venu présenter et débattre avec les élus du territoire de Loire Layon Aubance de ses préconisations développées sur le thème des Nouveaux modes d'habiter demain, ainsi résumées :

Pour réussir les défis qu'impose le ZAN, il faut savoir donner de l'importance aux polarités et aux bourgs, diminuer les besoins de mobilité tout en développant et en diversifiant les modes de déplacements alternatifs, accentuer la proximité, élaborer progressivement et en concertation la densification :
- s'appuyer sur l'existant,

- prendre en comptes les fragilités sociales,

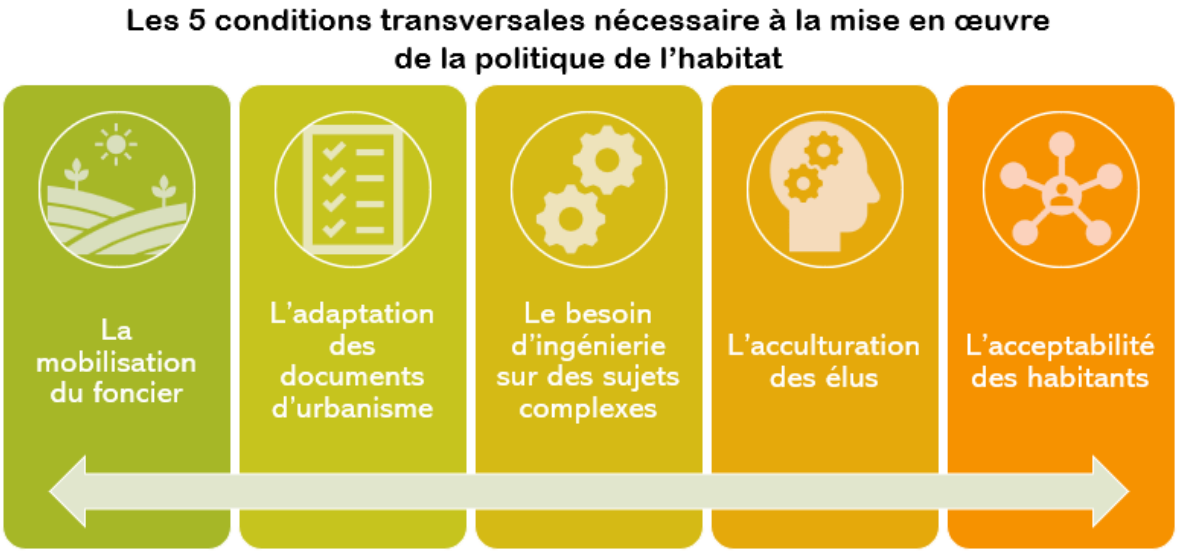
- agir sur les coûts.

La CCLLA et les communes ont ainsi pu partager, dans le cadre des transitions démographiques et écologiques :
- l'importance du rôle exemplaire à jouer par les collectivités dans la consommation du foncier et du bâti, mais aussi dans la cohérence entre l'aménagement, le développement économique et la dimension sociale. Les mesures de protection de l'environnement, et notamment du végétal et de la biodiversité, sont également primordiales ;

- la nécessité de prendre en compte ces dimensions dans le PLH et les PLU, en les confortant et en poursuivant l'ensemble des progrès déjà réalisés mais aussi en s'engageant de manière renouvelée dans les projets d'habitat et d'aménagement.

Au fil des échanges et des présentations, les principes pour permettre dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements ont pu émerger.

Des conditions préalables communes aux principes et orientations sont apparues :



I. UNE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS ADAPTEE AU TERRITOIRE DE LOIRE LAYON AUBANCE

A l'issue de la phase de diagnostic, trois enjeux majeurs et partagés avec les élus et les acteurs du logement sont ressortis :

- **Requalifier le parc de logements, majoritairement anciens, avec de forts enjeux de rénovation énergétique et d'adaptation aux besoins de la population, dans un contexte de vieillissement et de desserrement des ménages** ;
- **Développer une offre de logements locatifs, notamment sociaux, aujourd'hui insuffisante et inadaptée aux besoins de la population** ;
- **Diversifier l'offre et produire de nouveaux logements de qualité, prioritairement en renouvellement urbain, afin de répondre aux enjeux du changement climatique et aux évolutions des modes de vie.**

1- Un scénario de développement ambitieux centré sur la qualité de vie

Le Programme Local de l'Habitat est la déclinaison de la politique du territoire en matière d'habitat.

Cette politique est un véritable enjeu d'aménagement du territoire en matière d'habitat et d'hébergement.

Elle s'articule avec l'économie, l'emploi et la mobilité et ne se conçoit pas sans intégrer la dimension environnementale déclinée pour Loire Layon Aubance dans son Projet de Territoire et dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) à l'échelle du Pôle Métropolitain Loire Angers, face aux enjeux d'adaptation et d'atténuation liés au dérèglement climatique.

L'objectif est de renforcer la qualité de vie des habitants du territoire en répondant à leurs besoins, dans un contexte de transitions démographiques, sociétales, économiques et environnementales.

Le Programme Local de l'Habitat prend donc en compte les besoins et les souhaits des habitants, présents et futurs, tout en veillant à un équilibre du territoire en matière d'offre d'habitat et de dynamisation des bourgs.

1.1-Une hypothèse de croissance démographique basée sur le scénario retenu pour le SCoT du PMLA

Pour le territoire de Loire Layon Aubance, on observe depuis 2015 :

- Une population qui s'accroît moins vite : +0,23% entre 2015 et 2021 contre +0,66% par an entre 2010 et 2015[1] ;
- Une diminution continue de la taille moyenne des ménages (2,42 en 2020 contre 2,53 en 2009[2]) en lien avec le vieillissement de la population[2] et l'évolution des structures familiales (hausse des séparations, développement du nombre de familles monoparentales, essor des familles recomposées, mise en couple plus tardive, …), sans progression de la part des petits logements (entre 2014 et 2020, la part des T1/T2 est restée stable à 6% des résidences principales de LLA).

Afin d'estimer les besoins en logements pour la période 2025-2031, le PLH s'est appuyé sur le scénario démographique du SCoT.

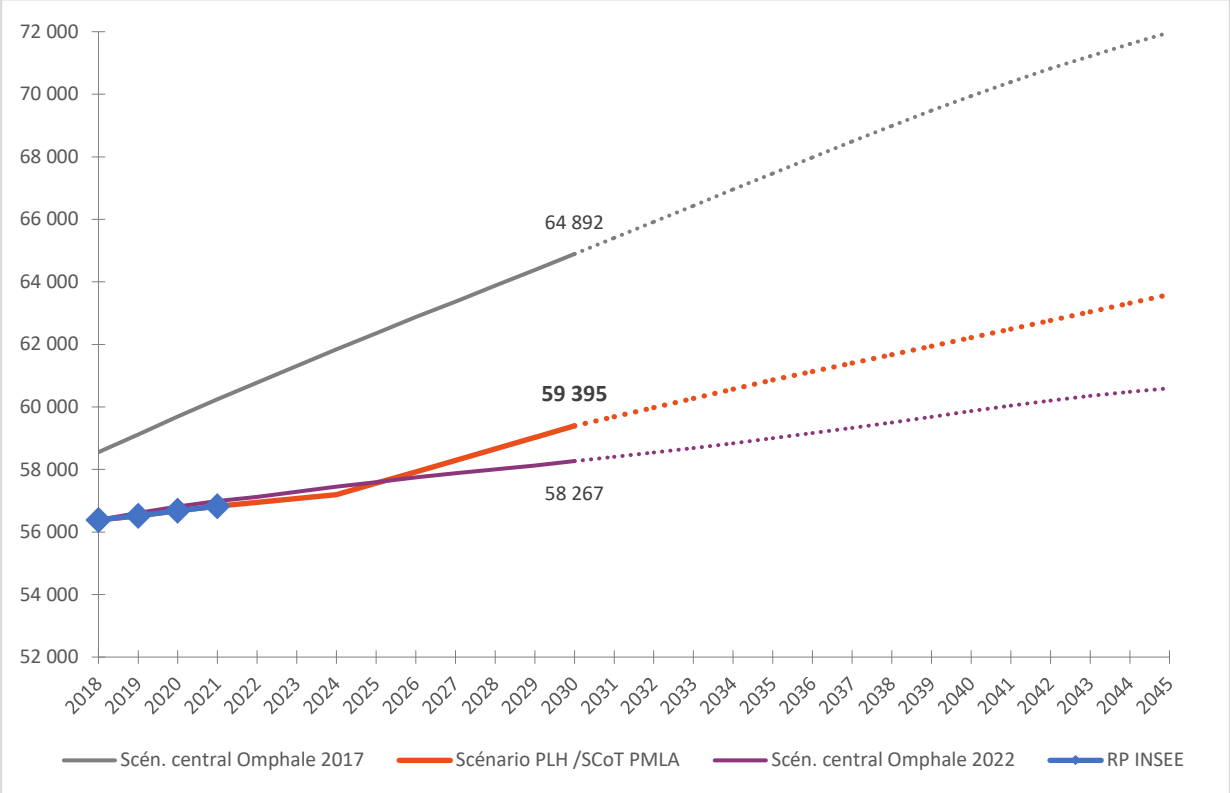
Le projet du Pôle métropolitain Loire Angers s'appuie sur le modèle OMPHALE 2002. Il repose sur une ambition démographique mesurée afin de rester un territoire à taille humaine, à l'environnement, au cadre de vie et à l'identité préservés. Ainsi l'objectif démographique pour le pôle à 2045 est de compter environ 440 000 habitants soit un taux moyen de croissance annuelle de +0,53% entre 2025 et 2045.

Le souhait des communes de Loire Layon Aubance de se projeter sur une dynamique démographique permettant le maintien voire le développement des services de proximité (écoles maternelles et primaires, commerces de première nécessité, autres équipements…) ont amené la CC LLA à avoir une ambition un peu plus élevée pour la période 2025-203, qui reste cohérente avec le scénario du SCoT établi sur une période plus longue.

Les élus de Loire Layon Aubance ont ainsi fait le choix d'un objectif de croissance démographique de + 0,63 % par an sur la période 2025-2031, soit 59 400 habitants à l'horizon 2031 et environ 370 habitants supplémentaires par an.

[1] A partir des données du Recensement de la population 2010, 2015 et 2021.
[2] Principaux constats issus du diagnostic du PLH

Projections de la population de la CC de Loire Layon Aubance selon les méthodes Omphale et le scénario SCoT/ PLH

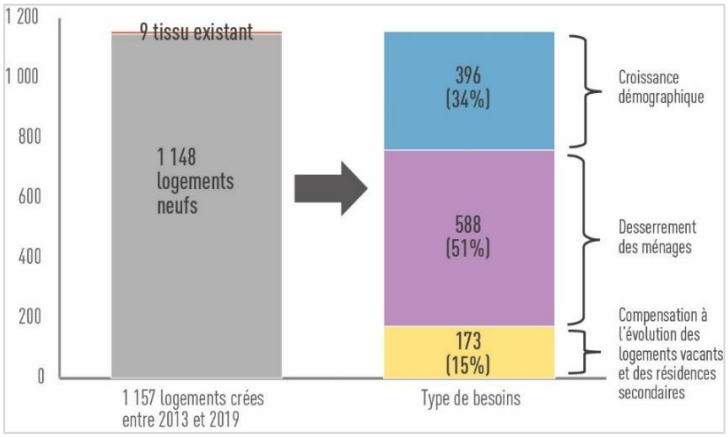


1.2-Un objectif de production de 320 logements par an en moyenne

Le parc de logements du territoire Loire Layon Aubance a connu les évolutions récentes suivantes :

- Une part de logements vacants et de résidences secondaires relativement faible (avec respectivement 6,5% et 3,9% en 2020[2]) et de fait un potentiel de transformation en résidences principales limité ;
- Une production de logements neufs qui repart à la hausse depuis 2020 et essentiellement orientée vers la maison individuelle ;
- Un marché locatif en tension : peu d'offre, baisse de la rotation, hausse du loyer moyen, ventes de logements sociaux, hausse de la demande de ménages en attente d'un logement locatif social, parc public peu adapté à la demande, offre locative nécessitant des travaux de rénovation énergétique.

Ces différentes évolutions démographiques et au sein du parc entrainent une demande renouvelée en termes de logement. Ainsi **au cours de la période 2013-2019, 51% des nouveaux logements créés ont servi à compenser l'impact de la baisse de la taille moyenne des ménages**[3] de la CC Loire Layon Aubance.



Sources : INSEE RP 2013, 2019 et Fichiers Fonciers 2022.

A la suite des ateliers et des différents entretiens avec les communes ainsi que d'une évaluation fine des capacités de production par commune, il a été retenu un objectif traduisant une ambition politique affirmée de 320 logements par an dans le territoire Loire Layon Aubance entre 2025 et 2031, soit une production totale de 1920 logements en six ans.

Les élus ont fait le choix d'un objectif ambitieux par rapport à la période récente (2015-2021) en matière de production de logements, afin de faire face à plusieurs défis :

- un ralentissement de la croissance démographique sur la dernière période 2013-2018, et la volonté d'une production de logement plus élevée afin de répondre au phénomène de desserrement des ménages, tout en continuant à accueillir de nouvelles populations, notamment des familles. Le maintien d'un accroissement démographique doit contribuer au renforcement de la production de logement dans les polarités. Ce renforcement des polarités s'inscrit dans les objectifs de rapprocher les habitants des emplois et des services, de favoriser les mobilités décarbonées, et de contribuer ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation des énergies fossiles. Cela contribue également à une meilleure qualité de vie des habitants par une réduction du temps et du budget consacrés au transport, par une moindre exposition à la pollution urbaine.

- un scénario logement plus ambitieux que la période récente, comme contribution à la résorption de la crise du logement dans les différents secteurs, locatif social, locatif privé, accession privée, accession sociale. Cette ambition, à traduire dans les Plans Locaux d'Urbanisme, doit permettre de créer de nouveaux logements (réhabilitation du bâti ancien, division en volume et/ou parcellaire, construction neuve) pour permettre à un plus grand nombre de ménages d'accéder à un logement répondant à ses attentes.

[3] Le principe retenu est que l'ensemble des besoins en logements générés par la baisse de la taille moyenne des ménages a nécessité un logement supplémentaire. Cela constitue l'hypothèse maximale dans les faits, puisqu'une partie correspond au vieillissement de la population (départs en structure spécialisée, décès etc.) et ne nécessite pas toujours de nouveaux logements.

- un scénario plus ambitieux que la période récente car devant diversifier le parc de logement, produire beaucoup plus de petits logements pour participer au parcours résidentiel des ménages. A surface foncière équivalente mobilisée, des programmations avec plus de petits logements concourront à produire plus de logements, facilitant au global l'atteinte des objectifs de production de logement.

- un scénario plus ambitieux pour la période 2025-2031 (1ère décade du SCoT du PMLA), où pourront se réaliser conjointement, les dernières grandes opérations d'extensions d'habitat autorisées par les PLU, dans le respect de la trajectoire ZAN définie par le SCoT du PMLA, et les projets de renouvellement et densification urbains de court et moyen termes.

Les hypothèses retenues pour le choix de ce scénario sont les suivantes :

				SCENARIO
	2009	2014	2020	2030
Population totale	53 690	55 843	56 685	59 500 +0,63%/an
Taille moyenne des ménages	2,53	2,50	2,42	2,25 -0,4%/an
Population des R.P.	52 573	54 727	55 600	58 361
Résidences principales (RP)	20 766	21 918	22 929	23 778
Résidences secondaires (RS)	1 037	966	1 007	950
Part des R.S. (%)	4,5%	3,9%	3,9%	3,3%
Logements vacants	1 308	1 618	1 677	1 570
Taux de vacance (%)	5,7%	6,6%	6,5%	5,5%
Parc de logements	**23 111**	**24 502**	**25 613**	**28 427**

Le calcul du point mort

Le « point mort » est la **mesure de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique**. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante. Il s'établit à 108 logements par an pour la période 2014-2020 et est estimé à 195 logements par an pour la période 2025-2031.

	POINT MORT 2009-2014		POINT MORT 2014-2020		SCENARIO 2025-2031	
	total	/an	total	/an	total	/an
Construction neuve	1 328	266	883	147	1 920	320
Renouvellement du parc	-63	-13	-228	-38	-160	-27
Variation RS-LV	239	48	100	17	-50	-8
Desserrement des ménages	289	58	651	108	1 172	195
Point mort théorique	**465**	**93**	**523**	**87**	**962**	**160**
Effet démographique	863	173	360	60	958	160
Evolution pop totale	**+2 153**	**+431**	**+842**	**+140**	**+2 200**	**+367**

En synthèse, le scénario PLH retenu est le suivant :

Scénario	Population en 2030 et croissance démographique (% /an)	Taille moyenne des ménages en 2030 et évolution (% /an)	Taux de vacance et part des résidences secondaires en 2030 (%)	Nombre d'habitants supplémentaires (en moyenne par an)	Besoins en logements (en moyenne par an)
Tendance démographique supérieure à la période récente	59 400 habitants +0,63% /an	2,25 -0,40% /an	5,5% 3,3%	+367 /an	+320 /an

Cet objectif de production fixé dans ce premier PLH peut être considéré comme ambitieux sur le plan quantitatif en regard de la production neuve réalisée à l'échelle de Loire Layon Aubance ces dernières années (en moyenne 207 unités par an entre 2017 et 2022[4]). Cependant, cette moyenne est à relativiser avec l'impact des crises successives : sanitaire en 2020, économique et financière depuis fin 2022.

Cet objectif correspond à toute la production de logement (sortie de vacance, division de logements, construction neuve…). Compte tenu du faible taux de vacance pour la quasi-totalité des communes, il n'est pas détaillé de répartition par commune sur ces différents types de production.

Les objectifs fixés par ailleurs en termes qualitatifs (diversification des typologies et des tailles de logement à produire), l'analyse des opérations en cours ou programmées à court terme par les communes, ainsi que les potentiels repérés en gisement foncier et qui seront approfondis dans le cadre de la révision générale des PLU obligatoire avant février 2028 contribuent à l'atteinte des objectifs quantitatifs.

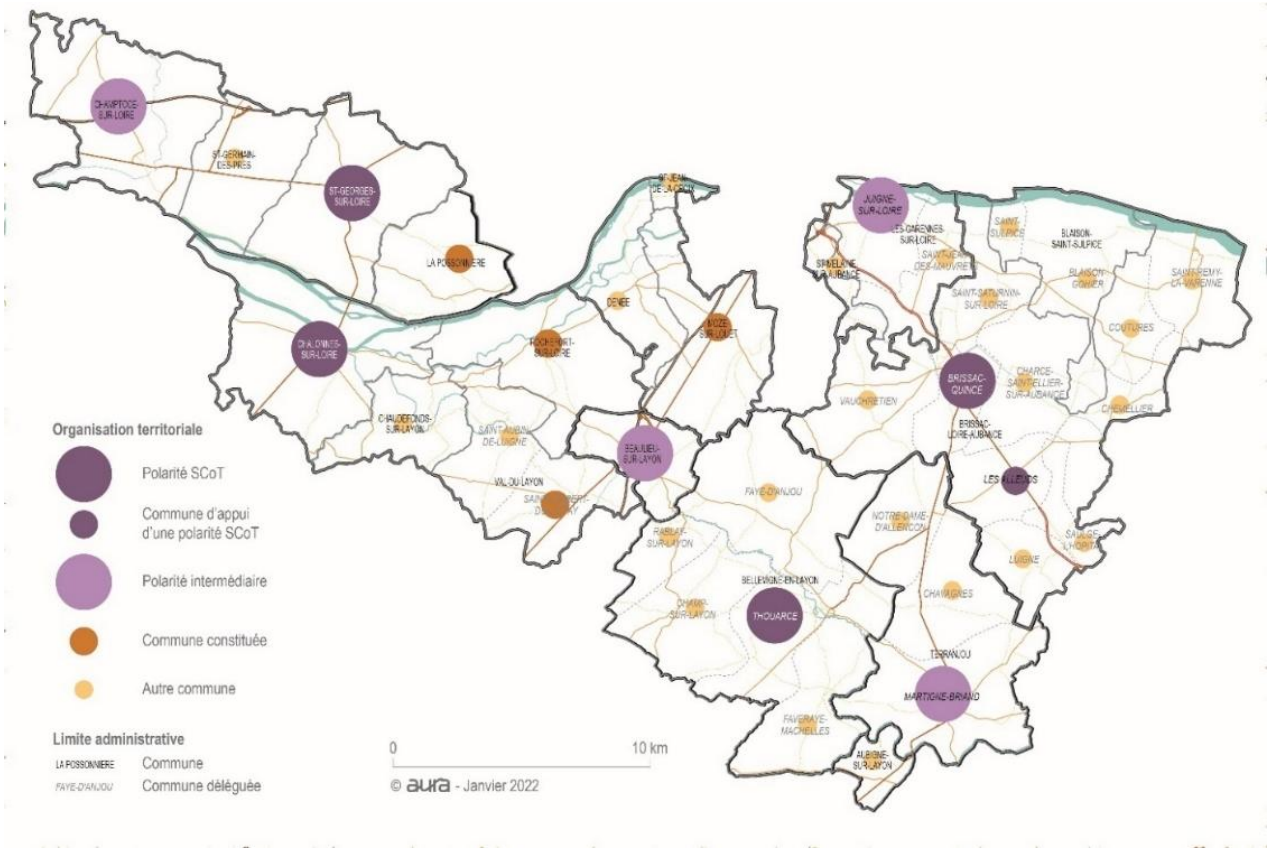
Ainsi en synthèse pour ce premier Programme Local de l'Habitat du territoire Loire Layon Aubance, il s'agit pour les communes de développer une offre de logements destinée à répondre aux besoins des ménages déjà présents sur le territoire et d'en accueillir de nouveaux dans de bonnes conditions, dans un contexte de marché foncier et immobilier tendu, mais dont l'ambition et la diversification de l'offre doit contribuer à faire face à la hausse des demandes non satisfaites, à la hausse des prix du foncier, à la hausse des coûts d'opération, à la hausse des taux d'emprunt, et à la rareté de l'offre locative privée et sociale.

[4] Moyenne calculée à partir des Fichiers Fonciers 2023 sur les logements achevés entre 2017 et 2022

2-Une déclinaison communale s’appuyant sur l’armature territoriale

2.1-La répartition des objectifs de production de logements

Conformément au projet de territoire du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers et à la Charte d’Aménagement et de Développement de Loire Layon Aubance, le développement du territoire s’appuie sur des bassins de vie de proximité organisés autour des polarités principales et intermédiaires, destinées à accueillir prioritairement le développement de l’habitat, des emplois, des équipements et des services pour réduire les distances de déplacement du quotidien.



Ainsi, la répartition des objectifs de production de logements du PLH répond au rôle de chaque niveau de polarité défini comme suit :

Niveau de polarité	Ce que dit le SCoT	Ce que dit la Charte d'aménagement	Répartition de la production de logements
Polarités SCoT Commune d'appui	Accentuer le développement démographique du pôle centre et des polarités SCoT Accentuer les objectifs de production de logements pour le pôle centre et les polarités, qui devront ainsi en assurer plus des trois quarts	Renforcer le rôle des polarités SCoT en accueillant une grande part de la population, des besoins en logements et une offre de commerces, d'équipements et services structurants	**++++**
Polarités intermédiaires	Assurer une poursuite du développement démographique pour la strate des communes et communes déléguées mais à un rythme moins soutenu que par le passé tout en permettant à minima un renouvellement des populations	Accueillir une population pour répondre à leur rôle de pôles relais (emplois, services…) du territoire	**+++**
Communes constituées		Répondre aux besoins en logements en cohérence avec le rôle de pôle d'emploi à constituer	**++**
Autres communes		Renouveler la population pour assurer le maintien et l'équilibre des commerces et des services	**+**

L'objectif annuel de production de 320 logements en moyenne par an sur la durée du PLH est décliné par niveau de polarités et par communes / communes déléguées, en s'appuyant sur la production récente de logements observée entre 2017 et 2022 pour tenir compte de la structure du marché immobilier local et des profils de communes.

Territoires (nombre de communes)	Répartition de l'objectif 320 logements (moyenne par an)		Production neuve de logements (2017-2022, moyenne par an)	Nombre de logements en 2023
Polarités principales	38%	122	68 (32%)	7 959 (29%)
Polarités intermédiaires	20%	64	34 (16%)	3 834 (14%)
Communes constituées	14%	44	22 (11%)	4 174 (15%)
Autres communes	28%	90	86 (41%)	11 061 (41%)
CC LLA	**100%**	**320**	**209 (100%)**	**27 028 (100%)**

Il répond à une logique de fonctionnement du territoire, mis en évidence dans le Projet de Territoire à l'échelle de la CC LLA Ainsi, **58% de la production de logements seront réalisés dans les polarités** principales et intermédiaires.

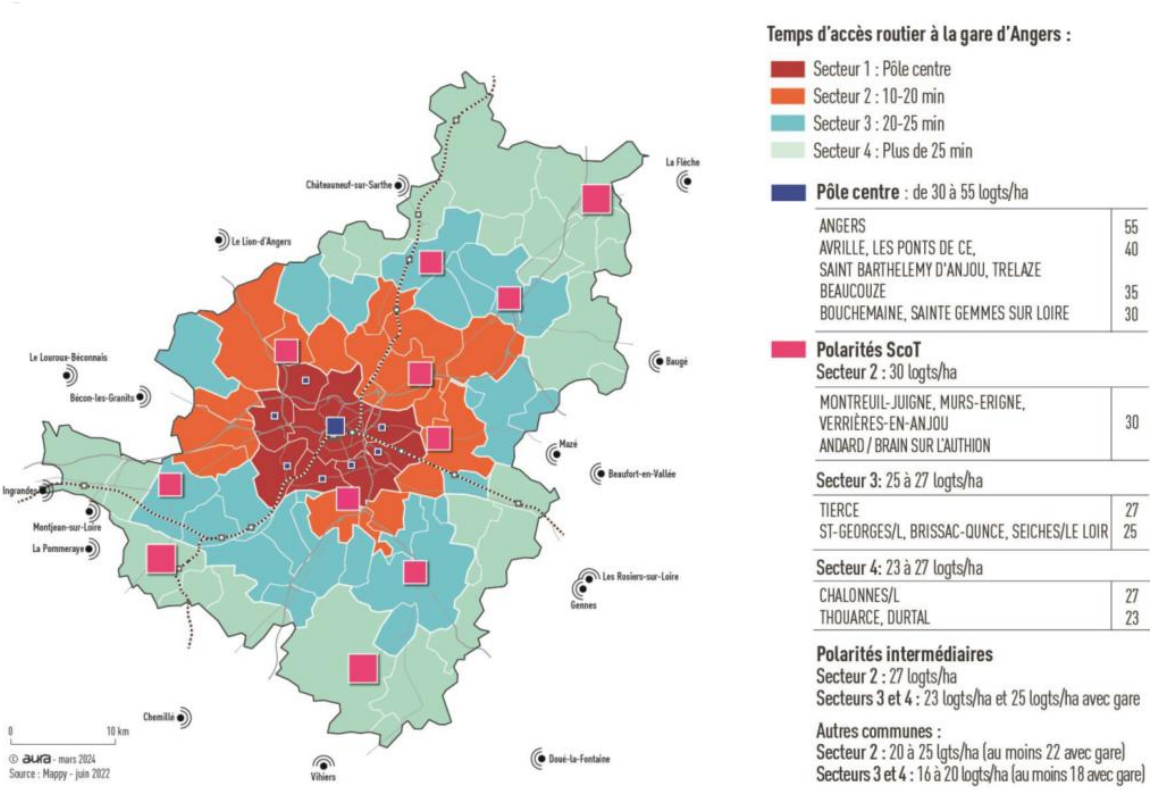
2.2-La stratégie mise en œuvre en faveur de la sobriété foncière

Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le SCoT du PMLA reposent sur le respect :

- d'une densité minimale de la moyenne des opérations de logements définie pour chaque type de communes,
- d'une part minimale de 50% de la production de logements en renouvellement urbain,
- des enveloppes maximales en extension urbaine définies pour chaque commune à partir de l'enveloppe fixée par le SCoT au territoire Loire Layon Aubance et de critères permettant la déclinaison à l'échelle communale.

➢ **Les objectifs en matière de densité minimale des opérations de logement selon le rôle joué par chaque commune dans l'armature territoriale**

Le SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers détermine une modulation des objectifs de densité bâtie en fonction du rôle de la commune / commune déléguée dans l'organisation territoriale, mais aussi en fonction de son éloignement au pôle centre (cf. carte ci-dessous). Les objectifs fixés correspondent à une densité bâtie minimale moyenne des nouvelles opérations d'aménagement situés en extension urbaine et en renouvellement urbain, mesurée à l'échelle de la commune / commune déléguée.



Extrait du projet de DOO du SCOT du PMLA

En complément des prescriptions du SCoT, le PLH précise **un objectif de densité brute[5] par commune**, qui s'appuie sur l'armature territoriale et obéit aux principes suivants :

- pour toutes les communes, la densité des opérations en extension urbaine ne peut pas être inférieure de plus de 10% à la densité moyenne des opérations à l'échelle communale ;
- la densité pour les communes constituées et les autres communes situées en secteurs 2 et 3 du SCoT est de 20 logements par ha ;
- la densité pour les communes nouvelles hors polarités situées entre deux secteurs du SCoT est de 18 logements par ha ;
- la densité des communes en secteur 4 du SCoT est de 16 logements par ha.

Commune	Commune déléguée	Armature territoriale	Secteurs dans le SCoT du PMLA	Densité brute moyenne (logements par ha)
Brissac Loire Aubance	*Brissac-Quincé*	Polarité SCoT	secteur 3	**25**
Brissac Loire Aubance	*Les Alleuds*			
Chalonnes-sur-Loire		Polarité SCoT	secteur 4	**27**
Saint-Georges-sur-Loire		Polarité SCoT	secteur 3	**25**
Bellevigne-en-Layon	*Thouarcé*	Polarité SCoT	secteur 4	**23**
Beaulieu-sur-Layon		Polarité intermédiaire	secteur 3	**23**
Champtocé-sur-Loire		Polarité intermédiaire	secteur 4	**25**
Les Garennes-sur-Loire	*Juigné-sur-Loire*	Polarité intermédiaire	secteur 2	**27**
Terranjou	*Martigné-Briand*	Polarité intermédiaire	secteur 4	**23**
Mozé-sur-Louet		Commune constituée	secteur 3	**20**
La Possonnière		Commune constituée	secteur 3 (gare)	**22**
Rochefort-sur-Loire		Commune constituée	secteur 3	**20**
Val-du-Layon	*Saint-Lambert-du-Lattay*	Commune constituée	secteur 4	**20**
Aubigné-sur-Layon		Autre commune	secteur 4	**16**
Bellevigne-en-Layon	*4 communes déléguées*	Autre commune	secteur 4	**16**
Blaison-Saint-Sulpice	*2 communes déléguées*	Autre commune	secteur 4	**16**
Brissac Loire Aubance	*8 communes déléguées*	Autre commune	secteurs 3 et 4	**18**
Chaudefonds-sur-Layon		Autre commune	secteur 4	**16**
Denée		Autre commune	secteur 3	**20**
Les Garennes-sur-Loire	*Saint-Jean-des-Mauvrets*	Autre commune	secteur 3	**20**
Saint-Germain-des-Prés		Autre commune	secteur 4	**16**
Saint-Jean-de-la-Croix		Autre commune	secteur 4	
Saint-Melaine-sur-Aubance		Autre commune	secteur 2	**20**
Terranjou	*2 communes déléguées*	Autre commune	secteurs 3 et 4	**18**
Val-du-Layon	*Saint-Aubin-de-Luigné*	Autre commune	secteur 4	**16**

[5] La densité d'une opération inclut la surface des voiries et des espaces communs en sus de l'opération de logements (définition du SCoT du PMLA). On parle de densité brute. Ainsi si la densité brute est de 15 logements par ha, la densité nette (partie résidentielle uniquement) est supérieure, soit environ 17-18 logements ha.

➢ 50% au moins de logements produits en renouvellement urbain

Le SCoT du PMLA prescrit que la part de production de logements à réaliser dans les espaces urbanisés soit d'au moins 50% à l'échelle du SCOT pour la période 2025-2035. Les intercommunalités devant préciser à l'échelle communale, cet objectif dans leur document d'urbanisme ou dans leur Programme Local de l'Habitat, en s'appuyant sur des critères permettant de tenir compte des particularités de chaque commune.

Le diagnostic foncier a évalué à environ 41 ha (plus de 1 000 logements) le potentiel foncier mobilisable pour la période 2025-2031.

Cette analyse a permis de confirmer la capacité pour la quasi-totalité des communes du territoire à atteindre le taux moyen de production de logements en renouvellement urbain de 50%.
Ce diagnostic devra être approfondi dans le cadre de la révision générale des PLU qui devront entrer en vigueur au plus tard en février 2028. Il permettra à chaque commune d'ajuster son taux.

Les fiches communales annexées au document d'orientations indiquent les gisements identifiés sur la durée PLH.

➢ La déclinaison communale de l'enveloppe maximale en extension urbaine dédiée à l'habitat et équipements

L'objectif de réduction de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers défini **par le SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers** est fixé à **-50%**.

Pour le territoire de Loire Layon Aubance, l'objectif est de s'inscrire dans une enveloppe maximale **de 80 ha pour l'habitat et équipements en extension urbaine entre 2023 et 2035,** en lien avec la trajectoire ZAN actuelle du SCoT à date de novembre 2024.

Ainsi, en complément de l'analyse des potentiels fonciers dans les espaces urbanisés et afin de détailler les objectifs à l'échelle communale comme prescrit par le SCoT, il a été nécessaire d'analyser les potentiels fonciers en extension urbaine par commune en tenant compte notamment des ZAC ou permis d'aménager récemment autorisés.

En complément de l'objectif fixé à 50% de production de logement dans les espaces urbanisés, cette analyse des potentiels en extension urbaine permet de fixer des objectifs réalistes à chaque commune, tenant compte de ses particularités, et permettant de s'assurer de l'atteinte des objectifs globaux du PLH, dans le respect des dispositions de la loi Climat et Résilience et du SCoT du PMLA.

A partir de la méthode et des critères retenus (détaillés en annexe), sur la base des données de cadrage communales (nombre de logements à produire, densité minimale par commune, taux de Renouvellement Urbain) et après ajustements pour tenir compte des particularités communales, le potentiel mobilisable en extension urbaine à destination habitat et équipements, par commune, est définie ainsi :

Commune nouvelle /commune	Stratégie foncière en extension par commune sur la période 2023-2035 (en ha)
Aubigné sur Layon	1,0
Beaulieu sur Layon	2,88
Bellevigne en Layon	8,17
Blaison Saint Sulpice	1,66
Brissac Loire Aubance	14,23
Chalonnes sur Loire	9,0
Champtocé sur Loire	3,1
Chaudefonds sur Layon	1,33
Denée	1,38
La Possonnière	3,32
Les Garennes sur Loire	7,0
Mozé sur Louet	2,76
Rochefort sur Loire	3,32
Saint Georges sur Loire	8,53
Saint Germain des Prés	0
Saint Melaine sur Aubance	0
Terranjou	5,22
Val du Layon	4,69
Total CC LLA	**79,0**

Cette stratégie permettant la mise en œuvre de l'armature territoriale du projet de territoire, et facilitant la compatibilité entre SCoT et PLU est définie avec la trajectoire ZAN du SCoT à date de novembre 2024. Cette stratégie pourra être ajustée en fonction des évolutions du SCoT, en lien avec des évolutions du cadre réglementaire.

Les révisions générales des PLU devront prendre en compte ces surfaces maximum pour définir leurs zonages AU.

Ces enveloppes conformément au Code de l'Urbanisme et au processus d'élaboration des PLU ne constituent pas un droit à consommer, mais une possibilité qui doit être justifiée pour atteindre le scénario logement après analyse des potentiels dans les tissus urbains existants.

D'un point de vue méthodologique, les orientations et le plan d'actions du PLH sont sur une durée de 6 ans, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Concernant le volet scénario logement et stratégie foncière du PLH, s'imbriquant avec les autres documents de planification SCoT (20 ans avec 2 décades) et PLU (environ 10 ans), qui ont des temporalités différentes, afin de faciliter la lisibilité sur ce potentiel mobilisable en extension urbaine à destination habitat et équipements, sont ici présentés des chiffres sur 10 ans.

Le bilan à 3 ans, et le futur PLH dans 6 ans permettront d'évaluer et donc d'ajuster aux besoins, cette programmation logements et stratégie foncière en extension.

II. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

La CC LLA est engagée, depuis plusieurs années, dans l'amélioration du parc privé de logements. Elle accompagne notamment financièrement les ménages dans la rénovation énergétique de leur logement. Elle contribue à l'accueil des gens du voyage sur son territoire dans de bonnes conditions.

L'élaboration de ce 1er PLH s'inscrit dans cette continuité d'actions déjà engagées tout en lui donnant une autre ampleur et en permettant une meilleure structuration de la politique publique de l'habitat.

Partant des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que dans les ateliers et des objectifs du scénario de développement retenu en matière d'habitat, cinq grandes orientations ont été définies.

Ces orientations stratégiques constituent la pierre angulaire de la politique de l'habitat de la CC LLA. Elles seront déclinées, dans une troisième partie, en modalités opérationnelles au travers du programme d'actions du PLH.

Axe 1 : Promouvoir le développement d'une offre de logements adaptée au territoire	✓ Renforcer la production de logements et produire 320 logements par an ✓ Diversifier l'offre en renforçant la production de logements sociaux et en proposant de l'accession abordable
Axe 2 : Soutenir l'amélioration du parc de logements existants	✓ Proposer une offre de services en matière d'habitat ✓ Accompagner les ménages dans leur projet de rénovation de leur logement
Axe 3 : Promouvoir un nouveau modèle urbain	✓ Soutenir la revitalisation des centres-bourgs ✓ Construire une stratégie foncière pour mieux répondre à l'enjeu de sobriété foncière ✓ Encourager les formes résidentielles plus diversifiées tout en préservant la qualité du cadre de vie
Axe 4 : Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès au logement	✓ Faciliter l'accès au logement pour les jeunes ✓ Affiner la connaissance des besoins de logements et d'hébergements d'insertion ✓ Répondre aux orientations du Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage ✓ Mettre en place la Conférence intercommunale du logement et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions
Axe 5 : Mettre en place la gouvernance de la politique de l'habitat	✓ Consolider les instances de gouvernance et du suivi du PLH ✓ Mettre en place un dispositif de suivi du programme d'actions et d'observation ✓ Communiquer sur les actions menées dans le cadre du PLH

Axe 1 : Promouvoir le développement d'une offre de logements adaptée au territoire

Plusieurs enjeux identifiés à l'issue du diagnostic relèvent de ce premier axe :

- maintenir l'attractivité de l'ensemble des communes du territoire de Loire Layon Aubance tout en préservant leur identité ;
- conforter le poids démographique des polarités principales et intermédiaires ;
- anticiper les besoins en logements liés au desserrement des ménages, à l'augmentation du nombre de petits ménages et au vieillissement de la population ;
- préserver une mixité générationnelle et sociale dans l'ensemble des communes ;
- favoriser le développement d'une offre locative diversifiée (forme urbaine, typologie) notamment à loyer abordable (LLS, parc privé conventionné, parc communal) afin de mieux répondre aux besoins des habitants ;
- développer une offre de logements en accession abordable notamment pour les primo-accédants ;
- élargir la gamme des nouveaux logements produits pour répondre aux parcours résidentiels des habitants et aux évolutions des modes de vie.

Pour y répondre, la collectivité a retenu les objectifs et principes suivants :

Objectif 1-1 : Renforcer la production de logements et produire en moyenne 320 logements par an

Rappel du principe de répartition défini par groupe de polarité détaillé dans la partie II

Territoires (nombre de communes)	Répartition de l'objectif 320 logements (moyenne par an)		Production neuve de logements (2017-2022, moyenne par an)	Nombre de logements en 2023
Polarités principales	38%	122	68 (32%)	7 959 (29%)
Polarités intermédiaires	20%	64	34 (16%)	3 834 (14%)
Communes constituées	14%	44	22 (11%)	4 174 (15%)
Autres communes	28%	90	86 (41%)	11 061 (41%)
CC LLA	**100%**	**320**	**209 (100%)**	**27 028 (100%)**

La répartition entre communes s'appuie sur la répartition du parc de logements (photo du parc au 1er janvier 2023) au sein de chaque niveau de polarité. Les objectifs de production fixés par commune ont été confrontés aux capacités de production recensées à l'échelle de chaque commune (projets de logements connus, gisements fonciers mobilisables). Les communes dotées d'équipements et de services devront également prévoir une part de logements locatifs sociaux à réaliser dans leurs opérations résidentielles. Les communes devront mobiliser tous les outils d'urbanisme et foncier pour atteindre les objectifs de production fixés.

Synthèse des objectifs de production de logements par commune et part en renouvellement urbain (cf partie précédente pour la justification de ces objectifs)

Commune / commune déléguée		Nombre moyen de logement par an	Objectif total de logements à 6 ans	Estimation de la part des logements en renouvellement urbain*
Brissac Loire Aubance	Brissac-Quincé	**24**	146	41%
	Les Alleuds	**6**	36	104%
Chalonnes-sur-Loire		**51**	306	65%
Saint-Georges-sur-Loire		**26**	153	40%
Thouarcé	Bellevigne-en-Layon	**15**	88	26%
Polarités principales		**122**	**732**	**52%**
Beaulieu-sur-Layon		**12**	73	52%
Champtocé-sur-Loire		**14**	84	4%
Les Garennes-sur-Loire	Juigné-sur-Loire	**22**	131	26%
Terranjou	Martigné-Briand	**16**	96	74%
Polarités intermédiaires		**64**	**384**	**38%**
Mozé-sur-Louet		**10**	61	33%
La Possonnière		**12**	72	88%
Rochefort-sur-Loire		**12**	72	56%
Val-du-Layon	Saint-Lambert-du-Lattay	**10**	61	75%
Communes constituées		**44**	**264**	**64%**
Aubigné-sur-Layon		**2**	11	56%
Bellevigne-en-Layon (reste)		**14**	86	72%
Blaison-Saint-Sulpice		**5**	32	43%
Brissac Loire Aubance (reste)		**26**	156	101%
Chaudefonds-sur-Layon		**4**	22	9%
Denée		**5**	32	56%
Les Garennes-sur-Loire	St-Jean des Mauvrets	**7**	43	30%
Saint-Germain-des-Prés		**5**	32	25%
Saint-Jean-de-la-Croix		**0**	0	0%
Saint-Melaine-sur-Aubance		**9**	54	37%
Terranjou (reste)		**8**	48	41%
Val-du-Layon	Saint-Aubin-de-Luigné	**4**	27	37%
Autres communes		**90**	**540**	**63%**
CC LLA		**320**	**1 920**	**54%**

Les Garennes-sur-Loire, en tant que commune carencée au titre de la Loi SRU, aura la possibilité de produire une partie de son objectif de rattrapage de logements locatifs sociaux sur la commune déléguée de St-Jean-des-Mauvrets sur la période du PLH. **Ainsi l'objectif de production de logements (dont locatifs sociaux) est établi à l'échelle de la commune nouvelle des Garennes-sur-Loire : 29 logements par an.**

*Les pourcentages indiqués en renouvellement urbain sont indicatifs, la variété des taux identifiés a pour origine plusieurs facteurs (historique d'utilisation des gisements, enclaves inférieures à 2 ha, stade d'élaboration d'un nouveau PLU, densité des tissus…) ; ils servent ainsi comme base pour le démarrage de l'observatoire de l'habitat et du foncier ; l'analyse de l'opportunité et de la dureté foncière seront à confirmer avec l'élaboration des PLU.

Objectif 1-2 : Diversifier l'offre en renforçant la production de logements sociaux et en développant l'accession abordable

Au vu des enjeux identifiés dans le diagnostic, la CC LLA s'engage à :

- **Favoriser une production de logements sociaux en adéquation avec les besoins exprimés sur son territoire en privilégiant la localisation dans les polarités principales et intermédiaires et en centres-bourgs** ;
- **Proposer une production de logements en accession abordable dans un contexte de hausse généralisée des coûts** (fonciers, immobiliers, de construction, bancaires).

Accroître l'offre locative sociale

Le diagnostic a montré que le parc social est insuffisamment développé pour faire face aux besoins :

- Moins de 10% de logements sociaux parmi les résidences principales,
- Une hausse du nombre de demandeurs et une baisse du nombre d'attributions,
- Une hausse du décalage entre l'offre de petits logements et/ ou à bas loyers qui reste faible et la demande qui s'accroît : personnes en perte d'autonomie, en entrée dans la vie active, ou confrontées aux séparations, divorces, gardes alternées, etc.

Le SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers, le Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PDHH) et le porter à connaissance de l'Etat cadrent ainsi les objectifs assignés au PLH :

Ce que dit le SCoT	Des objectifs de production de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) sont fixés pour chacune des trois intercommunalités composant le SCoT du PMLA. Le PLH de la CC LLA devra mettre en œuvre les outils et actions nécessaires pour atteindre l'objectif de 20% qui lui a été fixé.
Ce que dit le PDHH	Secteur soumis à demande : 44 à 55 logements locatifs sociaux par an dont au moins 40% de PLAI et 50% à l'horizon 2025.
Ce que dit le porter à connaissance de l'Etat	Renforcer la production de logements sociaux (objectif de production de 20%) en particulier l'offre en petits logements (T1/T2) accessibles aux ménages à faibles ressources.

Hormis Les Garennes-sur-Loire, aucune commune du territoire n'est concernée par les objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Compte tenu des besoins du territoire et des caractéristiques de la population, il apparait néanmoins pertinent de fixer des objectifs de production de logements locatifs sociaux dans le cadre du PLH.

Hors Contrat de Mixité Sociale (CMS) des Garennes-sur-Loire, **la CC LLA se fixe un objectif de production de 64 logements locatifs sociaux en moyenne par an (au total 384 unités), soit 20% de la production de logements prévue par le PLH, et ce conformément aux attentes de l'Etat, du Département de Maine-et-Loire et des prescriptions du SCoT du PMLA.**

Cette part de logements locatifs sociaux dans la production totale de nouveaux logements est dégressive selon le niveau de polarité. **Ainsi, 75% des objectifs de production de logements locatifs sociaux seront réalisés dans les polarités principales et intermédiaires.**

Cette stratégie vise à permettre aux ménages les plus modestes d'être logés à proximité des services et des emplois qui sont présents en plus grand nombre dans les polarités et qui ont vocation à y être renforcés.

Toutefois les communes hors polarités contribueront également à produire des logements locatifs sociaux pour faciliter les parcours résidentiels, soutenir les dynamiques démographiques dans tout le territoire et contribuer à la cohésion sociale de Loire Layon Aubance.

Objectifs de production de logements 2025-2031, dont logements locatifs sociaux, répartis selon l'armature territoriale

	Objectif de production de logements (/an)	**Objectif de logements locatifs sociaux (Moyenne par an)**	**Total objectif logements locatifs sociaux sur la période du PLH**
Polarités SCoT	122	48	288
Polarités intermédiaires	64		
Communes constituées	44	16	96
Autres Communes	90		
Total CC LLA hors CMS	**320**	**64**	**384**
Complément CMS Les Garennes-sur Loire sur la période 2023-2025		11	66
Total CC LLA avec CMS	**320**	**75**	**450**

En outre, conformément au Plan départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH), la CC LLA réalisera **au moins 40% de l'objectif de production de logements locatifs sociaux au moyen de Prêts Locatifs Aidés d'Insertion** (PLAi) sur la durée du PLH, soit 154 unités au total.

Pour faciliter l'atteinte de ces objectifs, la CCLLA apportera un soutien financier aux bailleurs sociaux ciblé sur la production de petits logements (T1 à T3) en renouvellement urbain ou en réhabilitation en raison du coût généralement plus élevé rapporté au m² de surface de plancher créé de ces opérations.

➢ Promouvoir le développement de logements en accession abordable

Compte tenu des besoins du territoire, des caractéristiques de la population et de la faible offre nouvelle de ce type de logements ces dernières années (3 en moyenne par an pour la période 2010-2021), il apparait pertinent de fixer des objectifs de production de logements en accession abordable dans le cadre du PLH.

L'accession abordable est en effet un levier d'intervention pour favoriser l'accès à la propriété aux ménages modestes. Elle peut contribuer en outre à libérer des logements locatifs sociaux occupés par ces derniers.

Il existe différentes manières de les financer, toutes conditionnées à des plafonds de ressource des ménages :

- **le Prêt social en location-accession (PSLA),**

Un prêt conventionné pour des logements qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Depuis 2020, les ***logements anciens réhabilités*** *peuvent aussi bénéficier du PSLA.*

Deux phases :

- ***une phase locative*** *: le ménage verse une redevance constituée d'une part locative et d'une part acquisitive*
- ***une phase d'accession*** *qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat*

- **la vente d'un logement social,**

Concerne les logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans, en bon état et avec un DPE entre A et E.

Deux modalités :

- *La vente d'un logement occupé (uniquement si celle-ci est destinée à son occupant, qui doit y résider depuis plus de 2 ans)*
- *La vente d'un logement vacant, qui doit respecter un ordre de priorité parmi les acquéreurs potentiels.*

- **l'accession à prix maîtrisé,**

Les collectivités peuvent favoriser l'accès à la propriété à des ménages modestes, en :

- *proposant une aide directe aux ménages qui répondent à des critères : primo-accédants sous plafond de ressources, qui effectuent une réhabilitation lourde dans un logement ancien…*
- *établissant une charte promoteurs conditionnant une aide ou un accès facilité au foncier au respect d'un certain niveau de prix de sortie, ou au respect de qualités urbaines ou environnementales…*

- **le bail réel solidaire**

Un bail de longue durée qui permet à un organisme foncier solidaire (OFS) de ne céder des droits réels que sur le bâti, le foncier faisant l'objet d'une redevance mensuelle

Le PLH fixe un objectif de production de 6 logements en accession abordable en moyenne par an, soit 36 logements supplémentaires à l'horizon 2031.

Cet objectif n'est pas territorialisé par commune car l'enjeu premier est de soutenir les opérations qui émergeront notamment grâce à une aide financière de la CCLLA aux ménages bénéficiant d'un logement financé en PSLA.

Il pourra être revu en fonction du bilan réalisé à 3 ans et des perspectives de mobilisation de nouveaux produits, tels le Bail Réel Solidaire que la CCLLA et les communes aimeraient pouvoir mobiliser dans le territoire Loire Layon Aubance.

La répartition par commune est réalisée au prorata du poids du parc de logement au 1er janvier par groupe de polarités. Le volet accession sociale est fongible entre communes et groupes de polarités.

Objectifs de production de logements 2025-2031, dont logements locatifs sociaux et accession abordable, par commune

Commune / commune déléguée		Parc de logements au 1er janvier 2023		Objectif logements locatifs sociaux et accession abordable 2025-2031	Part dans le total de logements par groupe de polarité
		Nombre	Part		
Brissac Loire Aubance	Brissac-Quincé	1 507	**19%**	40	
	Les Alleuds	390	**5%**	10	
Chalonnes-sur-Loire		3 446	**43%**	91	
Saint-Georges-sur-Loire		1 657	**21%**	44	
Thouarcé	Bellevigne-en-Layon	991	**12%**	26	
Polarités principales		**7 991**		**210**	**29%**
Beaulieu-sur-Layon		642	**17%**	15	
Champtocé-sur-Loire		844	**22%**	20	
Les Garennes-sur-Loire	Juigné-sur-Loire	1 356	**36%**	32	
Terranjou	Martigné-Briand	959	**25%**	23	
Polarités intermédiaires		**3 801**		**90**	**23%**
Mozé-sur-Louet		895	**22%**	10	
La Possonnière		1 123	**27%**	13	
Rochefort-sur-Loire		1 169	**28%**	14	
Val-du-Layon	Saint-Lambert-du-Lattay	960	**23%**	11	
Communes constituées		**4 147**		**48**	18%
Aubigné-sur-Layon		185	**2%**	1	
Bellevigne-en-Layon (reste)		1 821	**16%**	12	
Blaison-Saint-Sulpice		712	**6%**	5	
Brissac Loire Aubance (reste)		3 178	**29%**	21	
Chaudefonds-sur-Layon		454	**4%**	3	
Denée		708	**6%**	5	
Les Garennes-sur-Loire	St-Jean des Mauvrets	860	**8%**	6	
Saint-Germain-des-Prés		653	**6%**	4	
Saint-Jean-de-la-Croix		125	**1%**	0	
Saint-Melaine-sur-Aubance		951	**9%**	6	
Terranjou (reste)		863	**8%**	6	
Val-du-Layon	Saint-Aubin-de-Luigné	590	**5%**	4	
Autres communes		**11 100**		**72**	**13%**
CC LLA		***27 039***		***420***	***22%***
Compléments CMS Les Garennes-sur Loire				***66***	
CC LLA avec CMS		***27 039***		***486***	

La Commune des Garennes-sur-Loire est soumise à l'article 55 de la Loi SRU. Son Contrat de mixité sociale (CMS) vise un objectif de rattrapage de 66 logements sociaux à produire entre 2023 et 2025. Au-delà de 2025, les objectifs seront revus après bilan du CMS en cours.

Par ailleurs, le parc locatif privé peut également jouer un rôle dans l'accueil des ménages modestes par le biais du conventionnement ANAH des logements avec ou sans travaux.

Les bailleurs privés mobilisent peu aujourd'hui ce type de conventionnement. La CCLLA, avec les acteurs du territoire et son partenariat avec l'ADIL, renforcera les actions de communication sur ce type de dispositif (cf plan d'actions).

Les objectifs en conventionnement pour les Propriétaires Bailleurs, liés à l'OPAH-RU de Chalonnes-sur-Loire, participent de cette intention.

Deux types de moyens sont à mobiliser pour favoriser l'atteinte de ces objectifs en faveur des ménages modestes :

- **le développement du partenariat avec les bailleurs sociaux**

La CC LLA prévoit d'établir un contrat territorial triennal pour le logement social et abordable en partenariat avec les communes, les bailleurs sociaux, l'Etat et Action logement services, permettant une vision fine et partagée de la programmation (construction, réhabilitation, vente) des logements.

- **la mise en compatibilité des PLU avec les objectifs du PLH et la mobilisation des outils réglementaires** (OAP sectorielles, Emplacements réservés de mixité sociale, définition d'un seuil à partir duquel toute opération de logements devra prévoir une part de logements locatifs sociaux, etc).

Axe 2 : Soutenir l'amélioration du parc de logements existants

A l'issue du diagnostic, les enjeux identifiés sont :

- d'accompagner les ménages dans la rénovation du parc de logements existants ;
- d'améliorer la qualité des logements propriétés des communes ;
- de résorber ou d'anticiper la vacance des logements en voie de dégradation, notamment au plan énergétique,
- de veiller aux besoins en logements et en services associés pour les personnes âgées dont le nombre va augmenter ces prochaines années : accompagner les jeunes séniors à anticiper les solutions de logement ou d'hébergement à venir, favoriser le développement d'habitat intermédiaire à destination des personnes âgées et/ou en situation de handicap (habitat partagé, habitat inclusif, etc.).

La collectivité a retenu les orientations suivantes :

Objectif 2-1 : Proposer une offre de services en matière d'habitat

La rénovation et la requalification du parc existant constituent l'un des enjeux prioritaires de l'habitat en Loire Layon Aubance. Des dispositifs dédiés à la réhabilitation du parc existant ont déjà été mis en place ou sont en cours : OPAH sur l'ensemble du territoire qui se termine en 2024, OPAH RU à Chalonnes-sur-Loire pour la période 2024-2029.

C'est pourquoi, la CC LLA souhaite à minima maintenir le niveau de service existant d'accueil et conseils, organisé tous publics, voire renforcer le volet accompagnement en fonction de la politique nationale, afin :

- **D'améliorer le parc existant sur le plan énergétique conformément à l'objectif national et à ceux du Plan climat air énergie territorial (PCAET) du Pôle Métropolitain Loire Angers ;**
- **de traiter et de résorber les situations d'habitat indigne ;**
- **de mieux répondre aux objectifs de réduction de la consommation foncière.**

Objectif 2-2 : Accompagner les ménages dans leur projet de rénovation de leur logement

Sur la rénovation énergétique

L'amélioration et la valorisation du parc de logements est un champ d'action investi par la CC LLA depuis déjà plusieurs années, avec le soutien de l'Espace Conseil France Rénov' et de la mise en œuvre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

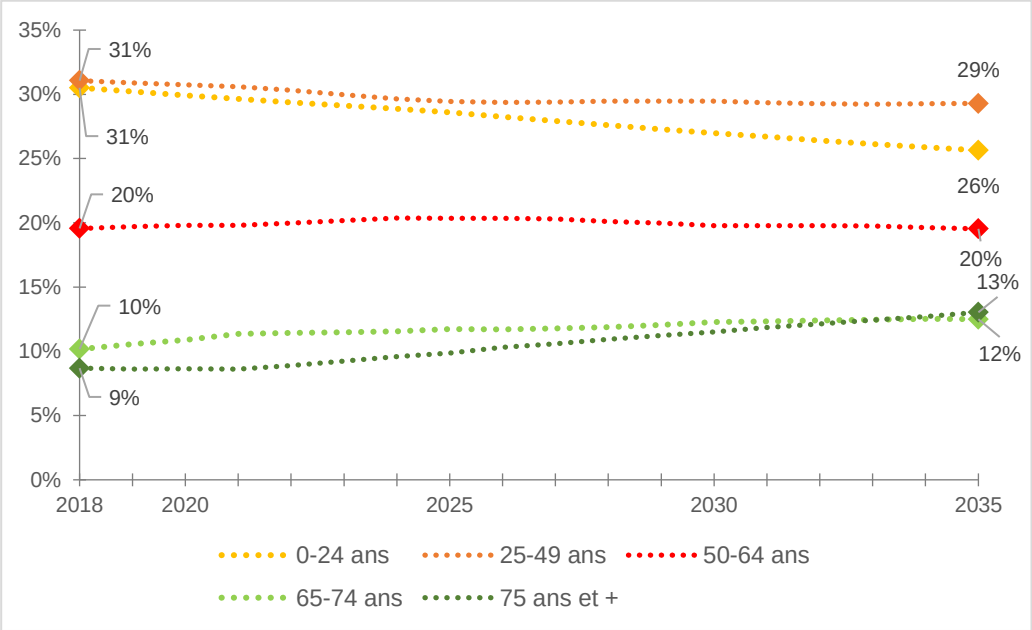
Afin d'assurer la rénovation du parc, il est important de **poursuivre et de renforcer les actions de connaissance du marché, de communication, d'incitation et d'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation de leur logement**.

Sur la perte d'autonomie

Le territoire Loire Layon Aubance est concerné par le vieillissement de sa population, qui va s'accélérer, à l'horizon 2030/2040, avec l'arrivée de la génération du baby-boom dans l'âge de la retraite et de la dépendance[6] (cf diagnostic p. 26).

Un habitant sur quatre serait âgé de 65 ans et plus à l'horizon 2035

Evolution 2018-2035 de la population de Loire Layon Aubance par classe d'âge (en %)



Source : INSEE, Omphale 2022, projection de population (scénario central).

En amont de l'élaboration du PLH, la CCLLA a mis en place un certain nombre d'actions pour accompagner les besoins des personnes en situation de perte d'autonomie.

Ainsi le territoire propose plusieurs formes de résidences séniors : 14 EHPAD[7] et EHPAA[8], 4 foyers spécialisés pour personnes en situation de handicap et quelques logements alternatifs (https://www.maine-et-loire.fr/aides-et-services/autonomie/habitat-intermediaire-inclusif-partage-et-participatif)[9]. Elle propose en outre un service d'accompagnement (le CLIC[10]) et de maintien à domicile avec une offre de services : aide à domicile, portage de repas, téléassistance, transport solidaire, plateforme de répit pour les aidants, 2 services de soins infirmiers à domicile, l'hospitalisation à domicile.

La CC LLA s'engage **à proposer les services pour accompagner le parcours de ces habitants en perte d'autonomie pour réaliser des travaux d'adaptation de leur logement**. La CCLLA porte un soutien financier pour les projets concernant la création d'unité de vie complète.

[6] 75 ans et plus
[7] Etablissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes
[8] Etablissement hospitalier pour personnes âgées autonomes
[9] L'habitat participatif, inclusif, partagé, l'accueil familial
[10] Centre Local d'Information et de Coordination

Axe 3 : Promouvoir un nouveau modèle urbain

Face au défi du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et dans le cadre du diagnostic, les enjeux identifiés sont de :

- favoriser le développement de logements neufs moins consommateurs d'espace (habitat intermédiaire et collectif, individuel en bande, etc.) ;
- favoriser la production d'une offre nouvelle en renouvellement urbain (dent creuse, friche, division parcellaire, etc.) ;
- mobiliser le parc existant (division de logement, changement d'usage, remise sur le marché de logement vacants) ;
- proposer des outils fonciers adaptés (veille foncière, portage foncier, etc.).

La collectivité a retenu les orientations suivantes :

Objectif 3-1 : Soutenir la revitalisation, la réhabilitation et le renouvellement des centres-bourgs

En complément de la réhabilitation du bâti qui vise principalement la remise en état de bâtiments existants, la revitalisation (le développement des services et des emplois pour redonner de la vie) et le renouvellement (amélioration et densification du cadre bâti) contribuent à un nouveau dynamisme des centre-bourgs.

Soutenir ces actions dans et pour les centre-bourgs permet de répondre à une pluralité d'objectifs : diversification de l'habitat, amélioration, densification, nouvelles activités et services, modes actifs favorisés… Leur complexité et leur coût sont toutefois un frein pour les communes.

La poursuite de la revitalisation, de la réhabilitation et du renouvellement des centres-bourgs demeure un des objectifs de la politique locale de l'habitat de la CC LLA. Elle souhaite encourager les communes à la mise en œuvre d'actions qui permettront de réels effets leviers pour le territoire, en visant en priorité des logements situés dans les polarités et les centres-bourgs.

Objectif 3-2 : Construire une stratégie foncière pour mieux répondre à l'enjeu de la sobriété foncière

Les travaux du PLH ont permis d'identifier un potentiel de gisements fonciers mobilisable durant le PLH dans l'espace urbanisé de Loire Layon Aubance (plus de 1000 logements sur environ 41 ha). Ce travail d'identification avec les communes va permettre pour les communes de construire une stratégie foncière, pierre angulaire de la stratégie urbaine.

La CC LLA souhaite mettre en place en complément de ces stratégies à élaborer par les communes, des actions sur le foncier en renouvellement urbain, permettant d'agir sur l'offre, afin notamment de proposer des formes d'habitat innovantes et de limiter la consommation foncière.

Tableau récapitulatif des gisements fonciers identifiés et mobilisables pour le PLH par territoire

Territoires (nombre de communes)	Potentiel foncier encadré par une OAP			Potentiel foncier non encadré par une OAP			Total gisements fonciers		
	Nbre	En ha	En logts	Nbre	En ha	En logts	Nbre	En ha	En logts
Polarités principales	10	5,9	171	22	6,5	211	32	12,4	382
Polarités intermédiaires	3	1,2	26	15	3,9	124	18	5,1	150
Communes constituées	2	1,2	30	19	5,3	139	21	6,5	169
Autres communes	18	9,0	182	41	8,1	149	59	17,1	331
CC LLA	**33**	**17,3**	**409**	**97**	**23,8**	**623**	**130**	**41,2**	**1 032**

Dans ce PLH, la CC LLA a défini des **objectifs de densification pour développer un habitat moins consommateur d'espace**, en cohérence avec les exigences de non-consommation prescrites par l'État. La production de logements dans les tissus urbains et ruraux existants suppose une politique foncière active qui pourra être développée grâce **à la mise en place d'une veille foncière et à la mobilisation de tous les outils d'urbanisme et foncier par les communes**.

Il s'agit de donner les moyens de consolider la stratégie foncière au service de la politique locale de l'habitat :

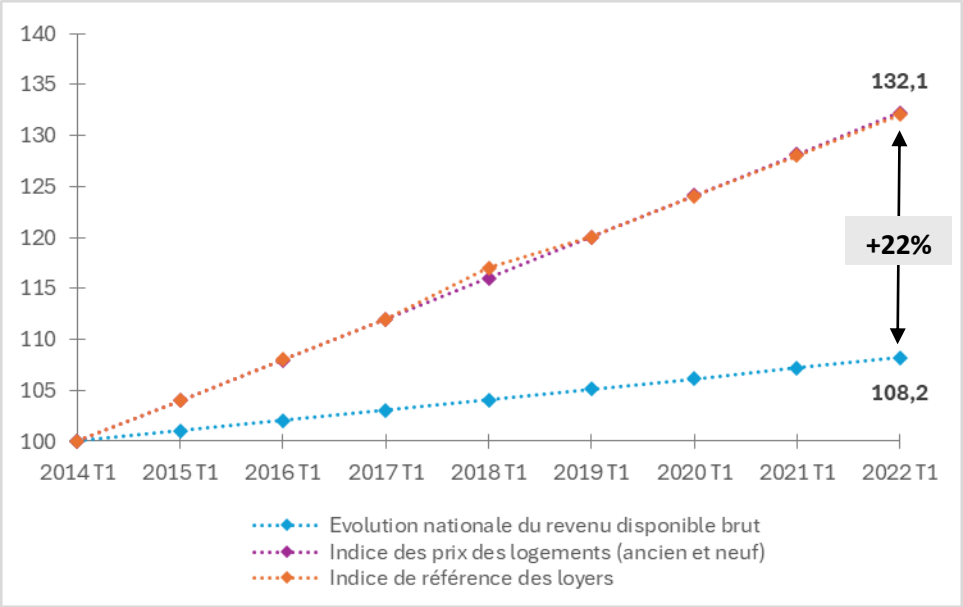
- **Veiller à ce que la production de logements neufs soit privilégiée en premier lieu dans les tissus urbains existants au lieu d'une urbanisation en extension ;**
- **Favoriser la mobilisation du potentiel foncier dans les centres-bourgs à proximité des commerces, services et transports ;**
- **Promouvoir les démarches favorisant la production de logements intégrant les questions d'énergie, de mobilité, de qualité d'usages et de préservation des ressources**.

Objectif 3-3 : Encourager les formes résidentielles plus diversifiées tout en préservant la qualité du cadre de vie

Le diagnostic a montré que le territoire proposait peu de diversité des formes urbaines : la maison individuelle représentant 92% des résidences principales. La diversification du parc (en type et en taille) permet de libérer des grands logements propices à l'accueil de familles. Cependant, la tendance à des formes urbaines moins consommatrices de foncier est en œuvre avec les documents d'urbanisme qui incitent à construire notamment plus dense. **La collectivité sensibilisera aux nouvelles formes émergentes d'habiter et encouragera les habitants et les communes volontaires**.

L'un des enjeux identifiés par le PLH est de proposer une offre de logements (notamment en petits logements) qui répond mieux aux besoins des ménages. (cf diagnostic page 52)

Evolution 2014-2022 du revenu disponible des ménages, de l'indice des prix du logement et de l'indice de référence des loyers (base 100 au 1er trimestre 2014)



Source : INSEE, indicateurs conjoncturels et synthétiques nationaux (traitement Aura).

Il en résulte une part importante de logements sous-occupés et une inadéquation entre le parc actuel et la typologie des ménages, qui devrait s'accentuer avec le vieillissement de la population. **La CC LLA souhaite mieux répondre aux besoins des petits ménages, en :**

- **Veillant à la planification des petits logements dans les outils du PLU**
- **Demandant aux communes de :**
  - **Veiller à la programmation des petits logements dans leurs opérations,**
  - **Produire 20 à 30% de petits logements, dans les opérations de plus de 15 logements,**
- **Accompagnant les propriétaires dans leur projet de densification / optimisation de leur parcelle.**

La part de 20 à 30% a été déterminée à partir de la part des ménages en attente d'un T2 et moins dans le parc social et de celle disponible parmi les résidences principales. Concernant la taille des opérations (15 logements), elle est fléchée en priorité vers les plus grandes opérations réalisées dans le territoire.

Axe 4 : Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès au logement

Dans un territoire caractérisé par une prédominance de propriétaires, les ménages défavorisés peuvent rencontrer des difficultés d'accès au logement ou à l'hébergement. Les élus de la CC LLA sont soucieux de **mieux répondre aux besoins des publics spécifiques présents sur leur territoire**. Il est en effet nécessaire de mettre en place des solutions d'hébergement adapté pour les personnes âgées, les jeunes, les ménages très précaires ainsi que pour les gens du voyage, en prenant en compte l'offre déjà existante.

RAPPEL DU CADRE LEGAL

L'article L 302-1 du CCH énonce que les objectifs et principes du PLH « *tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du* ***plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées****, du* ***schéma départemental d'accueil des gens du voyage*** *et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1*».

Dans le Maine-et-Loire, le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le Plan départemental de l'habitat (PDH) ont été rédigé dans un même document, le Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PDHH). Ses orientations pour la période 2020-2025, rappelée dans le porter à connaissance, sont les suivantes :

-Passer d'une logique « logement » à une logique « habitat » :

Dépasser le strict besoin quantitatif des habitants afin de prendre en compte la qualité de l'habitat et ses relations avec le territoire, en particulier dans les centres-bourgs.

Intégrer la problématique de la santé et l'adaptation des logements à certaines situations comme le handicap et le vieillissement.

-Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant en luttant contre l'habitat indigne et en faisant de la lutte contre la précarité énergétique une priorité.

-Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins en produisant un parc social qui réponde aux besoins identifiés, en adaptant la typologie du parc locatif social et en développant une offre locative sociale dans le parc privé.

-Garantir l'accès durable au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion.

-Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2023 contient quant à lui 8 préconisations pour le territoire :

-Améliorer la gestion et le fonctionnement de l'aire d'accueil de Chalonnes-sur-Loire (règlement intérieur, branchements, télégestion)

-Aménager une nouvelle aire d'accueil sur le territoire

-Recomposer l'offre des aires de petits passages

-Développer la production d'habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage

-Assurer la sécurité juridique des occupants des terrains familiaux existants

-Prendre en compte la décohabitation des jeunes sur les six ans à venir

-Poursuivre l'uniformisation des pratiques à l'échelle de l'EPCI

-Poursuivre l'animation et le suivi du projet social local.

Objectif 4-1 : Faciliter l'accès au logement pour les jeunes

Pour assurer le renouvellement démographique du territoire, il est nécessaire **d'apporter des réponses aux besoins en logement des jeunes ménages**. Le marché locatif est une première réponse. Cependant, l'offre privée ne correspond pas toujours à leurs besoins (peu de petits logements (21%[11]) et adéquation entre leur revenu et la quittance). L'offre publique répond mieux en termes de loyer, mais son système d'attribution est dissuasif et peu adapté à leurs attentes. En effet, ce public se caractérise par une forte mobilité, un besoin ponctuel ou permanent en petits logements locatifs, des revenus modestes et un rôle important dans l'activité agricole (viticulture, maraîchage et horticulture).

La collectivité, ayant déjà investi ce sujet avec le financement du dispositif d'accueil, d'information, d'orientation, d'accompagnement et d'habitat temporaire chez l'habitant (HTH - Habitat Jeunes), les objectifs sont :

- **D'encourager la production neuve de petits logements** ;
- **De bien cerner les besoins quantitatifs et qualitatifs afin de proposer des solutions adaptées en termes de règles d'urbanisme, pour répondre aux besoins des entreprises du territoire, notamment celles employant des saisonniers, en lien avec les communes lors de la révision des PLU** ;
- **De maintenir le dialogue avec le tissu des entreprises locales pour construire des solutions en partenariat**

Objectif 4-2 : Affiner la connaissance des besoins de logements et d'hébergements d'insertion

En 2021, le revenu médian disponible des ménages[12] de Loire Layon Aubance s'élève à 1 993 € par mois (le plus élevé des intercommunalités du Pôle métropolitain d'Angers et supérieur de 6% au revenu médian départemental). Ainsi, le taux de pauvreté des ménages est de 6,6%[13] en 2021 (contre 11,5% pour le Maine-et-Loire).
Le territoire compte une offre en hébergement d'urgence dans les communes de Brissac-Quincé, Chalonnes-sur-Loire, Rochefort-sur-Loire, Thouarcé, Val-du-Layon et Saint-Georges-sur-Loire et une offre en logement d'insertion avec à 4 logements en sous-location (2 gérés par l'association Anjou Insertion et 2 gérés par SOLIHA).
Le diagnostic n'a pas relevé une forte tension au niveau des demandes faites au SIAO (Cf. diagnostic). Cependant**, la connaissance des besoins de logements et hébergements d'insertion doit être plus approfondie**. A la demande des services de l'Etat, la CC LLA s'engage à réaliser, dans le temps du PLH, une étude spécifique pour mieux cerner les besoins réels en logements ou d'hébergements d'urgence et d'insertion.

[11] Part des T1 et des T2 dans le parc locatif privé (données issues du RP 2020).
[12] Il correspond au revenu sont disposent les ménages pour vivre (ressources et prestations sociales). La médiane est la valeur qui partage une distribution en deux parties égales.
[13] Part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine

Objectif 4-3 : Répondre aux orientations du Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Comme l'évoque le diagnostic, la présence des gens du voyage est ancienne et reste un enjeu important pour la Communauté de communes. Certaines communes accueillent quelques familles attachées au territoire sur des terrains privés et scolarisent leurs enfants. D'autres, de passage, se stationnent sur les aires d'accueil ou de façon illicite sur des terrains non prévus pour l'accueil, ce qui entraîne des conflits d'usage, des problèmes de cohabitation etc.

La **gestion des aires d'accueil est une compétence de la CC Loire Layon Aubance,** qui propose, dès à présent, une aire d'accueil à Chalonnes-sur-Loire, une aire de petit passage à Bellevigne en Layon mise en service fin 2024, et une aire d'accueil à Brissac Loire Aubance, identifiée au PLU et projetée pour 2025.L'objectif pour ce PLH est de développer les modalités d'accueil et d'habitat des gens du voyage, en maillant le territoire de Loire Layon Aubance.

Les actions identifiées pour parvenir à cet objectif sont de :

- **Créer et anticiper les équipements nécessaires**, conformément aux orientations du Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage en vigueur et à venir (révision du SDAHGDV engagée) ;
- **Poursuivre la réflexion sur l'habitat adapté pour les familles en voie de sédentarisation**.

Objectif 4-4 : Mettre en place la Conférence intercommunale du logement et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions

La Loi Égalité et Citoyenneté place les **EPCI chef de file des politiques d'attributions des logements sociaux**. En lien avec le renforcement du partenariat avec les acteurs du monde Hlm, la collectivité va :

- **Installer une Conférence intercommunale du logement** (CIL) ;
- **Élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID) et réaliser une Convention intercommunale d'attributions (CIA), ainsi que les outils de suivi**.

La collectivité pourra s'appuyer sur l'Observatoire augmenté mis à disposition par le CREHA Ouest (outil de données statistiques sur le marché locatif social) et sur les travaux menés à l'échelle départementale (notamment sur la cotation de la demande).

Axe 5 : Mettre en place la gouvernance de la politique de l'habitat

Ce dernier axe des orientations doit permettre de s'assurer de moyens pérennes pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat, à la fois pour son fonctionnement, son animation et son observation.

RAPPEL DU CADRE LEGAL

Le suivi du PLH est réglementé par l'article L302-3 du code de la construction et de l'habitation. Ce dernier prévoit deux formes d'évaluations :
-Une évaluation annuelle, qui fait l'objet d'une délibération, sur l'état de réalisation du PLH et, si besoin, son adaptation aux évolutions sociales ou démographiques ;
-Un bilan triennal de la réalisation du PLH, communiqué pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.
Par ailleurs, le PLH doit aussi prévoir les conditions de mise en place d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF), au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire. Cet observatoire a pour mission « d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible » (L302-1 du CCH).
En plus des éléments listés dans l'article L302-1 du CCH, le décret n°2022-1309 du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier est venu préciser le contenu de cette analyse.

Objectif 5-1 : Consolider les instances de gouvernance et du suivi du PLH

Inscrit dans son projet de territoire, l'élaboration de ce premier PLH a permis de constituer une gouvernance plus adaptée entre l'EPCI et les communes, pour mieux répondre aux enjeux d'habitat du territoire. A l'occasion de sa mise en œuvre, ce mode de gouvernance (comité de suivi, comité des partenaires) sera maintenu pour partager une stratégie globale de moyen/long terme avec toutes les communes, de façon à réduire les effets de concurrence entre les projets résidentiels.

Cette organisation doit assoir le rôle de la **Communauté de communes en tant que chef de file sur les questions d'habitat**. Elle s'appuiera sur les actions déjà mises en place et par le partenariat avec les acteurs de l'habitat qu'elle a amorcé dans le cadre des travaux du PLH.

Par ailleurs, le PLH a permis de renforcer un partenariat avec les bailleurs sociaux. La CC LLA se positionne, comme **interlocutrice principale auprès des bailleurs et appui technique auprès des communes, sur la question du logement locatif social**, avec comme objectif une hausse de l'offre sur le territoire. La CC LLA souhaite mettre en œuvre un Contrat territorial pour le logement locatif social.

Objectif 5-2 : Mettre en place un dispositif de suivi du programme d'actions et d'observation

Tout PLH nécessite un suivi annuel et la réalisation d'un bilan à mi-parcours afin d'ajuster, si nécessaire, les objectifs et les actions aux évolutions du contexte local. Ce suivi de la mise en œuvre des actions sera présenté aux instances mises en place par la CC LLA. Partagé avec les partenaires, ce suivi permettra de faire le lien avec les autres politiques publiques mises en place sur le territoire.

Comme le prévoit le Code de la Construction et de l'Habitat, le PLH définit les conditions de mise en place d'un **dispositif d'Observation de l'habitat et du foncier sur son territoire**. Cet outil renforce la **connaissance et le portage thématique de l'habitat et du foncier par les élus**. De plus, ils alimentent l'évaluation annuelle et tri-annuelle du programme d'actions.

La collectivité pourra s'appuyer sur les nombreux dispositifs d'observation existants et mis en place par les partenaires.

Objectif 5-3 : Communiquer sur les actions menées dans le cadre du PLH

La politique de l'habitat relève également de partenariats avec les acteurs et professionnels de l'habitat. Pour atteindre les objectifs du PLH, il s'agit de **renforcer les 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.

Des actions d'information seront réalisées pour **rendre lisible et rendre compte de la politique de l'habitat menée par la CC**, **auprès du grand public et des acteurs locaux**.

ANNEXE 1

Calendrier des instances de la phase Orientations

Dates	Type de réunion	Détails
11/10/2022	Comité de suivi	Instance du suivi du PLH de la CC LLA (représentants d'élus) : Scénarios logements et disponibilités foncières
11/01/2023	Comité de suivi	Instance du suivi du PLH de la CC LLA (représentants d'élus) : Scénarios logements
20/01/2023	Atelier élus / acteurs	Quelles solutions pour développer une offre de logements plus abordables dans le territoire ?
27/01/2023	Atelier élus / acteurs	Quelles conditions pour proposer une offre plus diversifiée de logements et moins consommatrice de foncier dans le territoire ?
08/03/2023	Comité de suivi	Instance du suivi du PLH de la CC LLA (représentants d'élus) : Scénario logements et part en renouvellement urbain, déclinaison territoriale
17/03/2023	Atelier élus / acteurs	Comment répondre aux nouveaux modes d'habiter ?
05/04/2023	Atelier élus / acteurs	Atelier sur la stratégie foncière avec retours d'expérience
03/05/2023	Comité de suivi	Instance du suivi du PLH de la CC LLA (représentants d'élus) : Retour des ateliers et présentation des pistes d'orientations
05/07/2023	Comité de suivi	Instance du suivi du PLH de la CC LLA (représentants d'élus) : Proposition d'orientations et d'actions sur les gens du voyage, stratégie foncière, formes résidentielles, typologie de logements
27/11/2023	Comité de suivi	Instance du suivi du PLH de la CC LLA (représentants d'élus) : Validation du choix du scénario et des objectifs de production de logements et déclinaisons territoriales
27/03/2024	Comité technique	Point d'étape et partage des orientations avec les services de l'Etat – plan d'actions
29/03/2024	Comité de suivi	Instance du suivi du PLH de la CC LLA (représentants d'élus) : Objectifs logements et déclinaisons territoriales, modalités de définition des objectifs de la production en renouvellement urbain et en extension
14/05/2024	Comité de suivi	Instance du suivi du PLH de la CC LLA (représentants d'élus) : Déclinaisons par commune des objectifs logements et des enveloppes foncières en extension urbaine
16/05/2024	Comité technique	Point d'étape et partage des orientations avec les services de l'Etat – volet scénario logement et foncier

Avant chaque Comité de suivi ou d'orientations, il a été organisé un Comité de pilotage (représentants du Bureau Communautaire) pour valider l'ordre du jour et le contenu des présentations.

ANNEXE 2

Méthode de calcul pour déterminer l'objectif du potentiel mobilisable en extension urbaine à destination habitat et équipements, par commune

Avec l'exemple de la commune de Chalonnes-sur-Loire, l'application de -50% à la commune de la consommation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) habitat sur la période 2011-2021 donne 7,35 ha.
Pour établir potentiel mobilisable en extension urbaine à destination habitat et équipements, par commune, il a été nécessaire de connaître la surface totale de l'objectif de logements par commune du PLH sur une période de dix ans. Pour cela, elle a été calculée en appliquant la densité moyenne affectée à la commune (il a été retiré -10% pour estimer la densité en extension, conformément aux principes définis pour la densité).
Pour déterminer la part en renouvellement urbain, il a été appliqué 50% à la surface totale de l'objectif de logements de la CC LLA.
Ce qui donne pour Chalonnes-sur-Loire : ((51 logements x10) x 50% en extension) / (27ha-10%) = 10,44.

Ce résultat donne sur surface théorique en extension, qui a fait l'objet d'un arbitrage, en fonction des caractéristiques s'appuyant sur des critères (gisements identifiés dans les PLH, Zone d'aménagement concerté et Permis d'aménager récents et dynamiques de construction, densité brute des espaces urbanisés et efficacité foncière) et des contraintes de chaque commune (patrimoine, zones humides…).
Ce qui donne, après arbitrage des élus, pour Chalonnes-sur-Loire, 9 ha.

En effet pour certaines communes, les projets d'extension urbaine n'ont pas été inclus dans l'enveloppe foncière pour des raisons de temporalité ou inversement (impact de l'application de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021), ce qui donne (à mai 2023) :

Commune	Opérations d'aménagement		
	Non comptabilisées enveloppe 80 ha du SCoT		Comptées
	De janvier à août 2021	De septembre 2021 à août 2022	Depuis août 2022
Aubigné sur Layon			
Beaulieu sur Layon			
Bellevigne en Layon	2,53		1,0
Blaison Saint Sulpice			1,5
Brissac Loire Aubance	4,2		0,33
Chalonnes sur Loire			
Champtocé sur Loire		2,95	
Chaudefonds sur Layon			
Denée			
La Possonnière		0,79	
Les Garennes sur Loire	6,6		
Mozé sur Louet			
Rochefort sur Loire			
Saint Georges sur Loire			4,2
Saint Germain des Prés		6,1	
Saint Melaine sur Aubance	6,6		
Terranjou			
Val du Layon			
Total CC LLA	**19,93**	**9,88**	**7,24**

ANNEXE 3

Liste des enjeux identifiés au diagnostic, traités dans les orientations et plan d'actions

CONTEXTE TERRITORIAL : Enjeux

- Préserver l'identité rurale et paysagère du territoire
- Anticiper les besoins et adapter l'offre en équipements et services aux besoins des habitants actuels et futurs
- Renforcer les polarités principales et intermédiaires du territoire en tant que pôle de bassin de vie tant en population qu'en emplois et en équipements
- Faciliter les déplacements décarbonés au sein du territoire notamment vers les polarités

LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENT : Enjeux

- Maintenir l'attractivité de l'ensemble des communes du territoire de LLA tout en préservant son identité
- Conforter le poids démographique des polarités principales et secondaires
- Préserver une mixité générationnelle et sociale dans l'ensemble des communes de la CC LLA
- Anticiper les besoins en logements liés au desserrement des ménages et à l'augmentation du nombre de petits ménages
- Anticiper les besoins en logements et en services liés au vieillissement de la population
- Proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble des habitants actuels et futurs

L'OFFRE DE LOGEMENTS : Enjeux

- Veiller à conforter une offre de logements diversifiée dans les polarités principales et secondaires du territoire
- Développer une offre de logements diversifiée et de qualité dans le parc de résidences principales
- Rendre possible la diversité des statuts d'occupation (propriétaires, primo-accédant, locataires, etc.) pour adapter l'offre à l'évolution des populations et des modes de vie
- Accroitre l'offre locative, notamment sociale et abordable
- Accroitre l'offre en petits logements (T3 et moins)
- Favoriser le développement de formes urbaines innovantes répondant aux enjeux de la transition écologique (sobriété foncière et énergétique, moindre artificialisation des sols, développement des énergies renouvelables)
- Traiter la vacance des logements dégradés de centre-bourg
- Accompagner les ménages dans la rénovation énergétique de leur logement

LES FONCTIONS ET DYNAMIQUES DANS LE PARC LOCATIF : Enjeux

- Favoriser le développement de l'offre locative notamment à loyer abordable (LLS, parc privé conventionné, parc communal)
- Diversifier l'offre locative sociale afin de mieux répondre aux besoins des habitants (forme urbaine, typologie, loyer)
- Adapter le parc locatif social au vieillissement des locataires et à la perte de mobilité
- Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux
- Améliorer la qualité des logements détenus par les communes

LES DYNAMIQUES DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT : Enjeux

- Elargir la gamme des logements neufs pour répondre aux parcours résidentiels des habitants de la CC et aux arrivants
- Favoriser le développement de formes urbaines innovantes, moins monotypées et moins consommatrices d'espaces
- Développer une offre de logements abordables notamment pour les primo-accédants
- Articuler le développement de l'offre de nouveaux logements avec l'offre de transport et les services de mobilité pour limiter les potentiels accidents d'accession liés aux couts des déplacements (hausse des prix des carburants) et sensibiliser les acquéreurs au cout global d'une acquisition

L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT : Enjeux

- Favoriser le développement d'une offre locative sociale adaptée aux ménages âgés, notamment en perte de mobilité, aux jeunes, aux ménages modestes ;
- Veiller aux besoins en logements et aux services associés pour les personnes âgées dont le nombre va augmenter ces prochaines années : accompagner les jeunes séniors à anticiper les solutions de logement ou d'hébergement à venir, favoriser le développement d'habitat intermédiaire à destination des personnes âgées et/ou en situation de handicap (habitat partagé, habitat inclusif, etc.) ;
- Favoriser le développement d'une offre adaptée aux jeunes en logement ordinaire et temporaire ;
- Améliorer la connaissance des besoins à l'échelle de l'EPCI des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières et aller vers les publics plus en difficultés ;
- Faire connaitre le dispositif d'intermédiation locative et d'agence locative sociale ;
- Mieux cerner le besoin de logement/hébergement pour les saisonniers
- Favoriser le développement de solutions d'habitat décent et durable pour les familles des gens du voyage en voie de sédentarisation sur le territoire

LE FONCIER ET LE CADRE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT : Enjeux

- Favoriser le développement de logements neufs moins consommateurs d'espace (habitat intermédiaire et collectif, individuel en bande, etc.)
- Favoriser la production d'une offre nouvelle en renouvellement urbain (dent creuse, friche, division parcellaire, etc.)
- Mobiliser le parc existant (division de logement, changement d'usage, remise sur le marché de logement vacants)
- Définir des stratégies foncières communales en mobilisant les outils adaptés (veille foncière, portage foncier, etc.)

Agence d'urbanisme de la région angevine

Alexandra LE PROVOST – Directrice générale

Contact études, pôle habitat, foncier et solidarités :

Sébastien BOIREAU
Nathalie MONTOT
Kelly USSEGLIO-VIRETTA

Equipe CC LLA :

Michel CORNU
Hélène GARNIER

Octobre 2024

Réalisé avec le soutien de