

## Communauté d'agglomération (CA) de Mauges Communauté

1 rue Robert Schuman

La Loge – CS 60111 – Beaupréau

49602 Beaupréau-en-Mauges Cedex

Tel : 02 41 71 77 10

Président : M. Didier HUCHON

Date de création de l'EPCI : 1er janvier 2016

Délibération arrêtant le PLH : 22 mai 2019

Délibération approuvant le PLH : 20 novembre 2019

Validité du PLH : 2019-2025

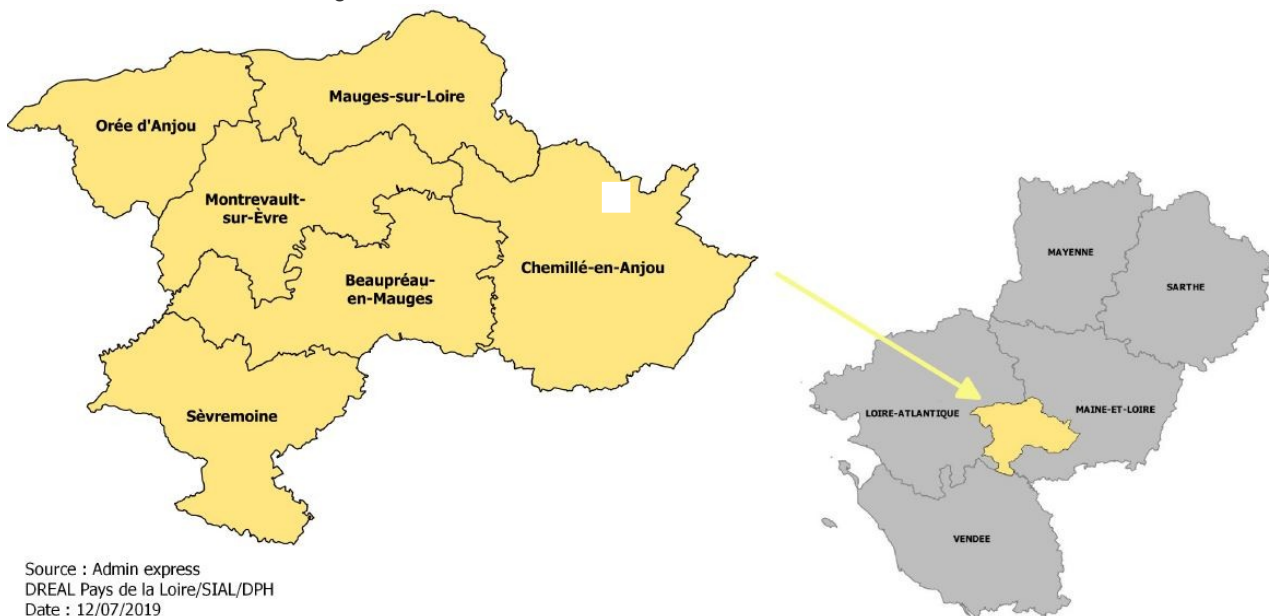
Avancement du PLH : **1<sup>er</sup> PLH – Bilan à mi-parcours**

Élaboration : PLH élaboré avec l'appui du bureau d'études ASTYM

Motif d'engagement : obligatoire

PLH présenté en bureau du CR2H le 6 septembre 2019

### Le territoire de la CA de Mauges Communauté



Source : Admin express  
DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH  
Date : 12/07/2019

La communauté d'agglomération (CA) de Mauges Communauté, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016, compte 6 communes (Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou, Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre, Orée-d'Anjou et Sèvremoine) issues de la fusion, au 15 décembre 2015, de 64 communes déléguées. Le territoire s'étend sur 1 315 km<sup>2</sup> et regroupe 120 454 habitants en 2020 (INSEE).

Le territoire est maillé par des voies structurantes d'envergure : A87 (reliant Cholet à Angers) et la RN249 (reliant Nantes à Cholet) ainsi que des départementales RD160, RD752, RD753 et RD763. Ces infrastructures assurent une bonne accessibilité externe au territoire mais la desserte interne est nettement moins qualitative. La poursuite du passage en 2\*2 voies de l'axe Sud-Nord Cholet-Ancenis via Beaupréau, avec une traversée de Loire, permettrait de désenclaver le cœur des Mauges en le connectant avec le Nord Loire.

Mauges Communauté bénéficie d'une desserte ferroviaire par la ligne n°20 Angers-Cholet avec un arrêt en gare de Chemillé-en-Anjou et la ligne n°6 reliant Nantes à Cholet avec la gare de Torfou. Cette dernière ligne vient de faire l'objet d'investissements importants dans le cadre du contrat de plan Etat-Région (CPER) pour rénover la voie et ainsi garantir sa pérennité et l'accroissement de l'offre de service (10 allers-retours par jour à horizon 2020). Même si la ligne ferroviaire Nantes-Angers ne traverse pas le territoire, il n'en demeure pas moins que la proximité de cette ligne amène les usagers à se rendre dans ces gares intermédiaires.

Le territoire est couvert par :

- le ScoT des Mauges, approuvé le 8 juillet 2013 [et actuellement en cours de révision](#) ;
- le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) 2018-2023.

[Le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement \(PDHH\) du Maine-et-Loire a été approuvé le 30 décembre 2019. Il est la réunion du Plan Départemental de l'Habitat \(PDH\) concernant les besoins en habitat de l'ensemble de la population et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées \(PDALHPD\) traitant des besoins spécifiques des personnes défavorisées.](#)

Les 6 communes du territoire sont concernées par l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) avec une obligation d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux (LLS). Cependant, elles ont été exemptées en 2017 et 2020 en raison de l'insuffisance de la desserte et de la faible pression de la demande sociale. [L'EPCI a déposé un nouveau dossier de demande d'exemption en début d'année 2023 pour ces 6 communes afin de renouveler l'exemption pour la période 2023-2025.](#)

### Les enseignements issus du diagnostic de territoire

- une croissance démographique (+1,14 % par an au cours de la période 1999-2014) portée par des soldes naturel et migratoire positifs ;
- une majorité de familles mais un poids des jeunes et des personnes âgées important : 58 % de la population a moins de 45 ans et la

- part des personnes âgées de plus de 75 ans a augmenté de 1,7 % ;
- des ménages plus nombreux et plus petits ;
- une faible mobilité résidentielle (5 % de ses habitants ont changé de commune d'habitation dans l'année qui précède, contre 7,6 % dans le Maine et Loire) ;
- des classes moyennes et modestes majoritaires ;
- une augmentation du nombre de retraités (+18 % entre 2006 et 2016) aux ressources faibles ;
- une forte proportion de ménages au revenu égal ou inférieur aux plafonds HLM (63,3%) ;
- une proportion de ménages locataires moins précaires que sur le département ;
- une croissance du nombre d'emplois (+ 3%) sur la période 2007-2014 ;
- un parc de logements principalement dédié aux maisons individuelles (93 % contre 71 % au niveau départemental) ;
- une omniprésence des résidences principales (91,2% du parc de logements) avec une large majorité de propriétaires occupants (70%) ;
- une augmentation du nombre de logements entre 2009 et 2014 de 1,47 % par an ;
- des résidences principales plutôt récentes (63 % ont été construites après 1970), mais une part négligeable de résidences principales construites avant 1919 ;
- des résidences principales de grande taille (56 % ont 5 pièces ou plus) et une faible représentation des petits logements ;
- un décalage entre la taille des ménages et la typologie du parc de logements : ¾ des logements sont des T4 et +, ¼ des ménages sont composés au maximum de 3 personnes ;
- une augmentation récente de la vacance : 4,3 % logements vacants en 1999 contre 6,9 % en 2014 ;
- un parc de logements plus énérgivore que la moyenne départementale ;
- une vulnérabilité du parc privé face à la situation énergétique : l'amélioration des performances énergétiques des logements concerne potentiellement 45 % des locataires du parc privé et 37 % des propriétaires occupants ;
- un parc social majoritairement énérgivore ;
- une proportion de logements potentiellement indignes dans la majorité des communes nouvelles (1,3 % du parc), supérieure au département ;
- une offre importante d'hébergements spécialisés (185 lits pour 1 000 personnes) et la présence d'accueil et d'hébergements temporaires ;
- un habitat intermédiaire pour les personnes âgées en développement ;
- peu de logements d'urgence ;
- une faiblesse de l'accueil en famille pour les personnes handicapées ;
- une baisse récente des prix du foncier et de l'immobilier ;
- un taux de pression sur les logements sociaux faible ;
- une forte proportion de primo-accédants ;
- une faiblesse de l'offre en PLAI et un rôle mineur des logements PSLA ;
- une diminution récente des densités de constructions neuves (passant de 14,5 à 10,7 logements/ha), mais des entretiens réalisés avec les communes ont confirmé une demande croissante vers des terrains de taille plus réduite de la part des ménages (350 à 800 m<sup>2</sup>) ;
- un marché qui s'oriente de plus en plus vers le logement ancien.

#### Le bilan à mi-parcours fait état des évolutions suivantes :

- Un ralentissement de la croissance démographique entre 2014 et 2020 (+ 0,08 % par an) dû à un solde naturel deux fois moins important que sur la période 2008-2013, et une inversion de la tendance du solde migratoire (passé d'une évolution annuelle de +0,33 % à -0,29 %).
- La population est vieillissante, ce qui traduit un besoin d'adaptation des logements à l'âge et à la perte de mobilité (près de 20 000 habitants de l'EPCI ont plus de 65 ans), tout particulièrement sur les logements anciens. En parallèle, il existe un déficit de logements adaptés (de plain-pied notamment) à cette population à proximité des commodités (services, soins, équipements...) dans un contexte où de nouvelles formes d'habitat sont à inventer sur le territoire (habitat intermédiaire, sénior...).
- Le taux de pauvreté des ménages (7,9 %) est inférieur à la moyenne départementale (11,4 %) en 2019. Les ouvriers sont fortement représentés sur le territoire de Mauges Communauté par rapport à la moyenne départementale (34 % contre 26 % en 2019). La tendance est inversée en ce qui concerne les cadres et professions supérieures (8 % contre 13 %).
- Les logements existants participent grandement aux parcours résidentiels sur le territoire : + 1 926 logements vendus et 409 logements neufs produits sur le territoire en 2020. Cependant, ces dernières années, le marché immobilier se tend avec, notamment, de moins en moins de biens vendus dans un contexte de hausse des prix immobiliers et de raréfaction de l'offre.
- La production neuve est essentiellement orientée vers l'accession (seulement 14 % des biens sont orientés vers le locatif).
- Il est observé un déficit de logements locatifs sur l'ensemble du territoire, notamment sur les petits logements. Cela induit notamment une réelle difficulté pour les entreprises qui souhaitent recruter car leurs salariés peinent à se loger.
- Le déficit de logements locatifs s'observe également sur les logements sociaux. Le délai d'attente pour l'attribution d'un logement social est de 11 mois en moyenne dans les Mauges en décembre 2022.
- Le territoire des Mauges compte plus de 5 000 « passoires thermiques ».
- A l'échelle de Mauges Communauté, la vacance est assez faible (5,5 % des logements vacants en 2020 selon la donnée LOVAC) mais concentrée dans les cœurs de bourgs.
- En matière d'insalubrité, il existe peu de signalements sur le territoire et la problématique reste bien accompagnée par le PIG du Département.
- Avec 940 logements, le parc des copropriétés est marginal sur le territoire. La grande majorité des copropriétés compte moins de 5 logements et présente un enjeu d'accompagnement à la structuration dans un contexte où il existe très peu de syndicats professionnels sur le territoire.

#### **Les orientations du PLH**

Le programme local de l'habitat définit 5 orientations stratégiques :

- une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global :

- développer une offre de logements en adéquation avec le développement de Mauges Communauté
- prioriser les centralités et équilibrer la répartition de l'offre de logements à venir entre les communes nouvelles
- mobiliser le bâti existant pour le développement de l'offre de logements
  
- l'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens :
  - impulser la dynamique de rénovation des logements
  - apporter une réponse pour les logements potentiellement indignes ou dégradés
  - veiller à la qualité patrimoniale du parc de logements
  
- la facilitation des parcours résidentiels :
  - développer une offre de logements sociaux en lien avec les spécificités du territoire de Mauges Communauté
  - mettre en place la politique d'attribution
  - favoriser l'accession sociale à la propriété
  - maintenir l'offre du parc locatif privé
  
- le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques :
  - rechercher la mixité dans les nouvelles formes d'habiter pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap
  - accompagner la diversification de l'offre pour les jeunes
  - renforcer et coordonner la gestion de l'offre de logements d'urgence
  - garantir les bonnes conditions d'accueil et d'hébergement pour les gens du voyage
  
- la mise en place de la gouvernance, les outils et des méthodes pour réussir la politique de l'habitat :
  - faire le suivi et le bilan à mi-parcours
  - consolider le dispositif d'observation de la politique de l'habitat et du foncier
  - constituer un groupe de pilotage de la politique de l'habitat au sein de Mauges Communauté

## Le Programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logements	
	<p><b>1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI</b></p> <p>Les objectifs de production de logements neufs sont fixés à 3 960 logements sur la durée du PLH, soit <b>660 logements par an</b> (dont 53 logements par an en reprise de logements vacants). Cet objectif est inférieur à celui du ScoT qui ambitionne 850 logements par an sur ce territoire. Mais il correspond à l'hypothèse haute du PDH en cours de finalisation.</p> <p>Le détail de la méthode et les hypothèses prises en compte pour évaluer les besoins de production de logements ne sont pas précisés dans le PLH.</p> <p>Sur la période 2008-2015, 565 logements neufs ont été construits chaque année en moyenne sur le territoire. La perspective de construction pour 2017 (données de janvier à octobre) tend vers 358 logements neufs/an.</p> <p>Dès les premiers mois de leur mise en œuvre, les premières actions du PLH, et notamment le rythme de production de logements, ont été impactées par la crise sanitaire liée à la Covid-19. L'année 2020 a tout de même donné lieu à la construction de 409 logements sur le territoire. En 2021, une progression est observée dans la production de logements sur le territoire avec 503 logements construits. L'année 2022 est marquée par une forte hausse du niveau de construction avec 775 logements construits, ce chiffre s'appuyant sur les logements autorisés (décalage d'un an pour les logements individuels et de 2 ans pour les logements collectifs).</p> <p>Le rythme de production de logements neufs annuel moyen est légèrement inférieur à celui qui avait été prévu dans le PLH (562 au lieu de 606) pour des raisons essentiellement liées à l'impact de la crise sanitaire. Il est important de tenir compte également de la production de logements dans le bâti existant. En effet, certaines communes ont su réinvestir de manière significative des logements vacants depuis plus de deux ans.</p> <p>Entre 2020 et 2022, un dépassement des objectifs est notable sur les communes de Beaupréau-en-Mauges (+ 114 %) et Orée-d'Anjou (+ 113 %), très dynamiques en matière de construction de logements. La commune de Chemillé n'est pas très loin d'atteindre son objectif également (91 %). Sèvremoine constitue la commune sur laquelle le déficit de logements par rapport aux objectifs est le plus important. Elle a atteint son objectif de production de logements neufs à 57 %. Néanmoins, la commune a su se démarquer par une grande production de logements dans le bâti existant. Elle a notamment remis sur le marché 15 logements qui étaient vacants depuis plus de deux ans.</p>
	<p><b>1.2. Les besoins territorialisés et par segment</b></p> <p>Les besoins en logements sont territorialisés par commune. Il est notamment prévu de produire 98 logements locatifs sociaux (soit 15 % de la production totale), dont 33 PLAI, représentant le tiers de la production totale.</p> <p>Cf. titre 3.2. sur l'offre locative sociale ci-dessous.</p>
2. Volet environnemental	
	<p><b>2.1. La gestion économe de l'espace</b></p>
→ Les objectifs de densité	<p>Ce sujet n'est pas traité dans le programme d'actions du PLH. Cependant, le diagnostic fait état des densités prescrites dans le ScoT des Mauges, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une densité minimum de 14 logements/ha et recommandée de 17 logements/ha pour les communes non pôles ;</li> <li>• une densité minimum de 17 logements/ha et recommandée de 20 logements/ha pour les communes « pôles secondaires » ;</li> <li>• une densité minimum de 20 logements/ha et recommandée de 25 logements/ha pour les communes « pôles principaux » .</li> </ul> <p>Il est également indiqué que la densité des constructions neuves sur Mauges Communauté a diminué passant de 14,5 logements/ha à 10,7 logements/ha entre 2013 et 2016.</p> <p>Lors de l'analyse du potentiel foncier, les densités minimales recommandées par le ScoT ont été appliquées sur les terrains, dont le potentiel constructible n'était pas précisé car non-défini.</p> <p>Une étude portant sur la constitution d'une stratégie foncière est programmée dans le cadre de l'action n°17 du PLH. La mise en œuvre de cette étude interagit avec la révision générale du ScoT et avec la mise en œuvre du PLH. Pour se conformer à loi Climat et Résilience du 22 août 2021, modifiant les principes de l'aménagement des territoires jusqu'alors appliqués, un bilan de la consommation et une stratégie pour l'aménagement du territoire sur les 30 prochaines années est aujourd'hui obligatoire. L'objectif de l'étude qui sera menée par Mauges Communauté</p>

	<p>est de s'assurer de définir des objectifs réalistes de consommation foncière, correspondant aux besoins du territoire des Mauges.</p>
<p>→ Des formes urbaines innovantes</p>	<p>L'EPCI prévoit d'accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels en apportant un soutien financier de 40 000 € par projet. Au maximum, 4 projets pourront bénéficier de cette aide. Des actions de formations sont également programmées afin de sensibiliser les élus et les techniciens aux démarches innovantes. Le but serait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les informer sur les enjeux environnementaux et les solutions d'aménagement adaptées ;</li> <li>• promouvoir des outils d'aménagement transversaux prenant en compte l'environnement ;</li> <li>• étudier les formes urbaines plus performantes, moins consommatrices de foncier, adaptées aux contraintes environnementales ;</li> <li>• sensibiliser les élus à l'habitat participatif ;</li> <li>• promouvoir l'emploi des énergies renouvelables dans l'habitat ;</li> <li>• mieux faire connaître les possibilités offertes par les matériaux bio-sourcés et éco-matériaux ;</li> <li>• s'appuyer sur le réseau des techniciens de la plateforme de l'habitat (action n°1) pour sensibiliser les élus aux enjeux de la rénovation des logements.</li> </ul> <p>Des voyages d'études pourront être organisés. La collectivité a budgétisé 16 000€ pour des visites de terrain significatives dans la région.</p> <p>Le règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien des projets d'habitat innovant et/ou intergénérationnels a été approuvé par délibération Conseil communautaire le 17/03/2021. Ce soutien suscite un vif intérêt puisque quatre dossiers ont été adressés à Mauges Communauté. Les auditions sont réalisées par le Comité Local d'Attribution des Aides, composé d'élus de chaque commune de Mauges Communauté. Deux dossiers ont obtenu une suite favorable (Voisin'âges et Habit'âge). Un dossier a obtenu un délai supplémentaire pour être complété (Les Colibris des Mauges). Le dernier dossier a obtenu un avis défavorable (colocation séniors à Torfou) car il s'agissait de la création de chambres et non de logements. Ce projet sera tout de même concrétisé.</p>
<p>→ La politique foncière : les outils</p>	<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLH, un recensement du potentiel foncier disponible a été réalisé au regard des documents d'urbanisme en cours d'élaboration et en vigueur. Ce travail a permis d'identifier le potentiel foncier disponible sur les six ans et au-delà et de le caractériser (extension, renouvellement urbain). La collectivité entend mettre en place une stratégie foncière efficace (action 17). Il s'agira, dans un 1<sup>er</sup> volet, de conduire une étude visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• examiner les sites fonciers (bâti existant, friches, dents creuses, extension) identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLH et, le cas échéant, les compléter ;</li> <li>• identifier le type de projet habitat à mettre en place, le degré d'intervention publique et la temporalité de réalisation du projet ;</li> <li>• mettre en place des outils pour maîtriser le projet en fonction des types d'intervention de la collectivité.</li> </ul> <p>Dans le 2<sup>ème</sup> volet, l'EPCI prévoit le suivi des gisements fonciers identifiés afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vérifier les objectifs de production de logements et de pouvoir les ajuster, le cas échéant ;</li> <li>• guider et de pouvoir hiérarchiser certaines aides du programme d'actions en fonction du potentiel foncier ;</li> <li>• redéfinir éventuellement la stratégie foncière sur des sites particuliers.</li> </ul> <p>Un budget de 70 000 € est alloué pour la politique foncière.</p> <p>L'étude « stratégie foncière » est portée par le service urbanisme de Mauges Communauté. Pour ce faire, un ETP a été recruté en octobre 2022 dont les missions consistent à piloter la révision générale du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et de mettre en place la politique de stratégie foncière.</p>
	<p><u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u></p>
<p>→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes énergétiques</p>	<p>2 communes de la collectivité (Beaupréau-en-Mauges et Chemillé-en-Anjou) ont déjà mis en place des OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat), dont les thématiques d'intervention sont les suivantes : rénovation énergétique, adaptation des logements, logements dégradés et logements locatifs conventionnés. L'EPCI prévoit de réaliser une étude pré-opérationnelle sur les 4 communes qui n'ont pas d'OPAH en cours. L'action 5 prévoit des aides aux travaux sur les 6 communes, pour 140 logements privés par an, à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 400 € par logement pour la rénovation énergétique des logements ;</li> <li>• 2 200 € par logement pour l'adaptation des logements ;</li> <li>• 1 500 € par logement pour la lutte contre l'habitat indigne.</li> </ul> <p>Un financement sera également dédié au suivi-animation des dispositifs de rénovation et d'adaptation. L'EPCI a budgétisé plus de 1 700 000 € pour l'ensemble de ces mesures, soit 20 % de l'enveloppe totale du PLH.</p> <p>Des OPAH-RU ont effectivement été mises en place en 2020 par les communes de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou, dans les centres-bourgs de toutes les communes déléguées, ce qui représente près de 2 800 logements concernés. Le dispositif est en place jusqu'en 2025 pour ces deux communes.</p> <p>En parallèle, Mauges Communauté a engagé, tout début 2022 et pour une durée de 18 mois, une étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU multisites. L'OPAH-RU multisites couvrirait 11 centres-bourgs (retenus par les communes parmi les 15 polarités du SCoT) comptant au total environ 2 300 logements. L'OPAH concernera l'ensemble du territoire, hormis les périmètres d'OPAH-RU. Les deux dispositifs seront mis en place pour le 01/01/2024.</p> <p>Mauges Communauté a adopté une stratégie de relance de 2020 à 2022 en faveur de l'amélioration de l'habitat afin</p>

de soutenir les ménages et les professionnels du bâtiment dans le cadre de la crise sanitaire. D'une part, Mauges Communauté soutient les ménages aux revenus modestes tels que définis par l'Anah. D'autre part, la communauté d'agglomération va encore plus loin que ce qui est inscrit dans le PLH puisqu'elle soutient également les ménages aux revenus intermédiaires, c'est-à-dire les ménages dont le plafond de ressources est inférieur à celui du Prêt à Taux Zéro. Au total, 111 ménages aux revenus intermédiaires ont été soutenus avec plus de 270 000 € d'aides communautaires. Mauges Communauté a confié la mission d'accompagnement de ces ménages à un opérateur externe, en l'occurrence, SOLIHA, pour un montant de 220 140 €. Au 31/12/2022, cette stratégie a permis d'accompagner 874 ménages dans leurs travaux, en leur apportant des aides à hauteur de 2 169 717 €.

Les impacts positifs de la stratégie de relance sont multiples : amélioration du parc bâti (gain énergétique moyen de 51% pour les projets soutenus), diminution des factures d'énergie pour les ménages, augmentation de la valeur immobilière du parc bâti, diminution des GES, stimulation de l'activité économique locale, etc.).

Les travaux générés sur le territoire grâce à la stratégie de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat représentent 22 174 254 €. Ces derniers ont été effectués essentiellement par des TPE/PME des Mauges.

Un nouveau dispositif poursuivra la démarche de soutien des ménages aux revenus modestes et intermédiaires pour la période 2023-2025, avec un budget de 2,4 millions d'euros.

Le budget de l'action n°5 a été revalorisé dès le milieu d'année 2020, et fait de nouveau l'objet d'une affectation de crédits supplémentaires dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH. Initialement doté de 1 749 360 €, l'action n°5 présente désormais un budget de 5 810 360 €, parmi lesquels 2 395 592 € ont d'ores-et-déjà été consommés au 31/12/2022.

### 3. Volet social

#### 3.1. Accession sociale à la propriété

Depuis 2008, un ralentissement de la construction neuve est constaté sur Mauges Communauté. Afin de favoriser l'accession sociale à la propriété des primo-accédants (action 7), l'EPCI s'appuie sur 2 dispositifs :

- le prêt à taux zéro local : d'un montant de 10 000 à 15 000 €, ce dispositif financier permet d'alléger les remboursements des mensualités d'emprunt ;
- le prêt social location accession (PSLA) : pour les opérations ayant reçu un agrément PSLA, les ménages qui ne dépassent pas les conditions de ressources PSLA pourront bénéficier d'une aide financière forfaitaire de 3 000€ au moment de la levée de l'option. Cette aide est accordée dans la limite de 8 opérations annuelles soit 50 opérations sur six ans.

Le budget alloué à ces 2 dispositifs s'élève à 875 000 € sur la durée du PLH.

Au moment de la validation du PLH en Conseil communautaire, le dispositif national PTZ devait s'arrêter, notamment pour les territoires classés en zone C. Or, les différents projets de loi de finances ont à chaque fois prorogé ce dispositif. Le PTZ local initialement prévu dans le PLH n'était donc plus pertinent et n'a pas été mis en place. Les 725 000 € de crédits affectés au PTZ local sont redirigés vers d'autres actions du PLH (action n°5 et n°8).

Entre 2020 et 2022, les bailleurs sociaux ont développé 22 logements dédiés au PSLA dans les Mauges. En parallèle, Mauges Communauté a adopté un règlement d'attribution des aides en faveur du soutien des ménages primo-accédants dans le cadre de l'accession sociale à la propriété en novembre 2021. Ce règlement a été porté à la connaissance des communes et des bailleurs sociaux au début de l'année 2022. En un an, seule une aide a été sollicitée auprès de Mauges Communauté. Le ménage bénéficiaire du dispositif s'est vu attribuer une aide forfaitaire de 3 000 € au moment de la levée d'option d'achat de son logement acquis en PSLA. L'aide instaurée par l'EPCI n'obtient pas le succès attendu. La communication sur le dispositif mérite d'être renforcée par les bailleurs.

#### 3.2. L'offre locative sociale

→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale

En 2016, le parc locatif social représentait 9,5% du parc de logements sur le territoire. Le PLH entend renforcer cette proportion de logements sociaux dans le parc de logements pour atteindre 98 logements sociaux/an (à hauteur de 15% de la production totale de logements).

L'action 8 s'engage à tendre vers une diversification des logements sociaux. Plusieurs mesures financières sont prévues :

- subventionner les LLS de type PLAI : 25 logements par an à hauteur de 2 000 € par logement ;
- subventionner les LLS de type PLUS : 40 logements par an à hauteur de 1 500 € par logement [sur 5 ans : 2020 à 2024] ;
- majorer les LLS de petites tailles : 20 logements par an à hauteur de 1 500 € par logement [sur 5 ans : 2020 à 2024] ;
- majorer les LLS dans des opérations centre-bourgs : 30 logements par an à hauteur de 3 000 € par logement [sur 5 ans : 2020 à 2024].

Afin d'étoffer la production des logements de petites tailles de type T1 et T2 et de mieux adapter l'offre à la demande, il est prévu la répartition suivante : 32% de T1/T2, 63% de T3/T4 et 5% de T5 et plus.

L'EPCI prévoit également de poursuivre la garantie d'emprunt des bailleurs sociaux dans le neuf et de l'étendre sur les travaux de rénovation dans l'ancien.

Concernant la gestion de la demande locative sociale, le PLH a programmé 2 actions :

- action 15 : mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour définir notamment les orientations d'attribution des logements et les coopérations avec les bailleurs sociaux ;
- action 16 : créer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID) pour fixer la nature de l'information délivrée au demandeur, les lieux d'information, le délai maximum auquel un demandeur doit être reçu.



L'action 3 concerne la revitalisation des centres-bourgs. L'intercommunalité prévoit d'apporter une aide financière sur 6 projets de revitalisation complexes, soit un projet par commune, pouvant être multi-sites. Cette aide est plafonnée à 485 000 € par projet.

#### Action n°8 : Dynamiser la construction de logements sociaux

Le contexte sanitaire a fortement impacté les ouvertures de chantier des nouvelles opérations de logements locatifs publics en 2020 et 2021. Un règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien à la création de logements locatifs sociaux a été adopté en décembre 2020. Il permet aux bailleurs sociaux d'obtenir une subvention pour la création de logements sociaux en PLAI et en PLUS. Cette subvention peut être majorée lorsque les logements sociaux sont de petite taille (T1/T2) et lorsque les opérations sont situées en cœurs de bourgs (limité à 5 logements par opération). Sur 1 200 000 € d'aides initialement réservées sur la durée du PLH, 681 000 € d'aides ont déjà été notifiées aux bailleurs sociaux, ce qui a permis de soutenir la construction de 185 logements locatifs sociaux sur le territoire.

Il est à noter que certains projets ont vu le jour sans la sollicitation de l'aide financière de Mauges Communauté. Entre 2020 et 2022, tous bailleurs confondus, 231 logements sociaux ont été construits dans les Mauges. Les ventes de logements sociaux viennent limiter l'augmentation du parc de logements locatifs sociaux. Durant les trois premières années du PLH, 82 logements locatifs sociaux ont été vendus dans les Mauges. D'après ces données, la valeur nette de production sur 2020-2022 est donc de 149 logements locatifs sociaux. Les informations adressées par les bailleurs sociaux et les communes de Mauges Communauté font apparaître un dynamisme beaucoup plus soutenu du rythme de production de logements locatifs sociaux sur l'année 2022. Les données actualisées issues du RPLS confirmeront cette tendance positive.

Le rythme de production de logements sociaux doit être accéléré pour tenir les objectifs, et notamment pour répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Jusqu'alors, les communes sont exemptées de ces obligations. Elles restent dans l'attente d'une décision sur la demande d'exemption sur la prochaine période triennale. Mauges Communauté a sollicité l'application de l'exemption en juin 2022.

Les projections sur les trois prochaines années de vie du PLH font apparaître une montée en puissance de la production de logements locatifs sociaux dans les Mauges avec 420 logements sociaux qui seraient livrés sur cette période. Les données des logements qui seront vendus sur cette période 2023-2025 ne peuvent pas être connues à ce jour et viendront limiter la valeur nette de production 2023-2025. Néanmoins, le rythme de production, qui s'est déjà notablement accéléré en 2022 (+ 132 constructions de LLS), poursuivrait sur cette tendance dynamique en 2023, 2024 et 2025. L'objectif de 590 nouveaux logements locatifs sociaux prévu dans le PLH sur la période 2020-2025 devrait donc être approché, ce qui permettra d'apporter des solutions aux parcours résidentiels variés des habitants des Mauges. D'autant plus que des rencontres avec de nouveaux bailleurs sociaux intéressés par les Mauges sont organisées dans le but d'atteindre les objectifs du PLH.

A l'automne 2022, les élus de la commission habitat ont donné un avis favorable à l'extension de la garantie d'emprunt aux travaux de rénovation de l'existant engagés par les bailleurs sociaux. La mise en application est conditionnée à l'organisation de différentes réunions en 2023.

Au regard de l'importance de l'enjeu pour le territoire des Mauges (10% de logements sociaux sur le territoire et une tension sur le parc locatif social croissante) et des difficultés auxquelles sont confrontées les bailleurs sociaux, 1 million d'euros supplémentaire est affecté à cette action. D'ici la fin du PLH, 1 519 000 € restent donc mobilisables.

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

Le règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien aux projets de revitalisation des centres bourgs a été approuvé par délibération n°C2021-10-20-05 du 20 octobre 2021. Ce règlement a été porté à la connaissance des communes par l'envoi d'un courrier en date du 10 novembre 2021.

Un budget de 485 000 € par commune était réservé dans le cadre de cette action mais aucune aide n'a été sollicitée. En effet, la réorganisation du territoire sous la forme de communes nouvelles fait que les communes peuvent elles-mêmes porter leurs projets de revitalisation dans les centres-bourgs. Elles ont la possibilité de mobiliser des crédits par d'autres moyens tels que le fonds friche, des fonds européens, le programme Petites Villes de Demain pour Mauges-sur-Loire, et au travers des dispositifs d'OPAH-RU pour ce qui concerne Beaupréau-en-Mauges et Chemillé-en-Anjou.

Parmi les opérations de revitalisation des centres-bourgs du territoire, on retrouve par exemple la requalification de la Place de la Fevrière, à Saint-Florent-le-Vieil (Mauges-sur-Loire) ou encore la revitalisation du centre-bourg de Chemillé (Chemillé-en-Anjou). Ces opérations, qui représentent respectivement un coût de travaux de 1,7 million d'euros et 1,5 million d'euros, vont bénéficier d'une subvention à hauteur de 569 843 € chacune dans le cadre de l'axe « Une région plus proche des citoyens » du programme européen d'Investissement Territorial Intégré (ITI).

L'absence de mobilisation des crédits par les communes depuis l'approbation du PLH amène les élus à décider de la suppression de l'action n°3. Aussi, les 2 910 000 € affectés à cette action sont redirigés vers d'autres actions du PLH afin d'augmenter les crédits dédiés (actions n°5 et n°8 du PLH notamment).

#### Action n°15 et 16 : Elaboration et mise en place des instances et dispositifs relatifs à la réforme de la politique d'attribution des logements sociaux

	<p>En décembre 2022, le délai d'attente pour l'attribution d'un logement social est de 11 mois, et 1 759 ménages sont sur liste d'attente. Le taux de satisfaction des demandes de logement social était de 25 % en 2020.</p> <p>Une étude ayant pour objet l'élaboration et la mise en place des instances et dispositifs relatifs à la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux est menée depuis le 06/10/2022, pour une durée d'un an, par le bureau d'étude EOHS, pour un montant de 50 640 €.</p> <p>Par la délibération n°C2022-12-14-14, le Conseil communautaire a approuvé, le 14 décembre 2022, le principe de la constitution d'une Conférence Intercommunale du Logement, de fixer sa composition et de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire la prise d'un arrêté portant création et composition de la CIL sur le territoire. La CIL a effectivement été constituée le 14/02/2023.</p> <p>Le 14 décembre 2022, le Conseil communautaire a également approuvé, par la délibération n°C2022-12-14-15, le lancement de l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PGDLSID) et la sollicitation de la production du porté à connaissance de l'Etat.</p> <p>Mauges Communauté est devenue adhérente du CREHA Ouest, ce qui lui permet désormais d'accéder à un observatoire augmenté sur le logement social.</p>
	<p><b>3.3. La rénovation du parc existant</b></p>
<p>→ Politique de la ville et rénovation urbaine (ANRU)</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>→ Lutte contre l'habitat indigne</p>	<p>D'après les données de la DDT 49, le territoire de Mauges Communauté compte environ 1 042 résidences principales relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI). Afin de lutter contre l'habitat dégradé, le PLH prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• faciliter la réalisation de rénovations en apportant des aides aux travaux : 20 logements subventionnés par an ;</li> <li>• réaliser une étude afin d'améliorer la connaissance et la localisation des logements indignes. Cette étude permettra de conclure sur des pistes opérationnelles dont le permis à louer, qui vise à conditionner la mise en location d'un bien immobilier à une déclaration ou une autorisation préalable ;</li> <li>• participer activement au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).</li> </ul> <p>Les communes de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou déploient depuis 2020 deux OPAH-RU sur leur territoire. Ces dispositifs permettent d'identifier et d'améliorer la situation des logements indignes et très dégradés dans les deux communes. Des démarches coercitives sont engagées dans ce cadre au travers des dispositifs de Résorption de l'Habitat Insalubre (3 logements à Beaupréau-en-Mauges et 4 logements à Chemillé-en-Anjou).</p> <p>Le volet « logements indignes » a été inclus dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU multisites menée par Mauges Communauté depuis le début de l'année 2022. L'étude a notamment permis de mettre en évidence, dans les 11 centres-bourgs qui seront couverts par l'OPAH-RU multisites, environ 240 immeubles potentiellement dégradés ou très dégradés, soit 10,4 % des logements. Les dispositifs d'OPAH et d'OPAH-RU multisites qui seront mis en place à partir du 01/01/2024 s'appuieront sur un réseau partenarial dans le but d'améliorer la connaissance des logements indignes. Dans le cadre de ces dispositifs, des aides financières seront mobilisables pour les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes ou très dégradés, et pour les propriétaires bailleurs réalisant le même type de travaux, avec un conventionnement Loc'Avantages.</p> <p>Enfin, des rencontres avec la cellule habitat du Département visent à améliorer la connaissance des logements indignes.</p>
<p>→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH</p>	<p>Même si la proportion de logements vacants reste faible dans le parc de logement (6,9%), les statistiques récentes ont souligné un doublement du nombre de logements vacants entre 1999 et 2014, passant de 1 710 logements en 1999 à 3 561 en 2014. Afin d'aider à la sortie de vacance des logements, plusieurs mesures sont mises en place dans l'action 6 du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• versement d'une prime à la sortie de la vacance des logements vacants depuis plus de 2 ans, à hauteur de 1 500 € pour 20 logements/an ;</li> <li>• prise de décision sur le transfert de la Taxe d'Habitation Logements Vacants (THLV) ;</li> <li>• réunions biannuelles avec les propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans.</li> </ul> <p>La nouvelle base de données LOVAC relève 2 700 logements vacants sur le territoire en 2020, soit 5,5% du parc immobilier privé de Mauges Communauté. Ce chiffre manifeste une baisse des logements vacants.</p> <p>Dans le cadre de son plan de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat privé 2020-2022, Mauges Communauté a mis en place une prime de 1 500 €, mobilisable par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, pour l'acquisition d'un logement vacant depuis plus de deux ans et dans lequel le propriétaire engage un programme de travaux soutenu par l'Anah.</p> <p>Grâce aux deux OPAH-RU de Beaupréau-en-Mauges et Chemillé-en-Anjou, ainsi qu'à la stratégie de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat de Mauges Communauté, 41 logements ont été remis sur le marché, ce qui représente 57 000 € de primes versées.</p>



	<p>Dans son règlement des aides à l'amélioration du privé de logements 2023-2025, Mauges Communauté propose une prime « lutte contre la vacance de plus de deux ans » de 1 500 € qui ne peut être allouée qu'en complément des aides « Rénovation énergétique ». Pour ce qui concerne les propriétaires occupants, la prime est éligible aux seuls ménages modestes. Pour ce qui concerne les propriétaires bailleurs, la prime de lutte contre la vacance de plus de deux ans est couplée au traitement des logements très dégradés. Elle ne peut donc être attribuée que lorsque les deux conditions sont remplies concomitamment.</p> <p>La THLV a été mise en place à l'échelle des 6 communes de Mauges Communauté. Chaque année, ce sont environ 600 logements qui se voient appliquée la THLV pour un produit évalué à environ 235 000 €/an. La THLV reste pour le moment une ressource communale.</p> <p>Sur la base des données LOVAC, un courrier sera envoyé aux propriétaires de logement durablement vacants dans le cadre du suivi-animation des OPAH et OPAH-RU multisites mises en place par Mauges Communauté à partir de janvier 2024. A la suite de cela, des réunions avec les propriétaires de logements durablement vacants pourront être organisées en lien avec la Maison de l'Habitat.</p> <p>Mauges Communauté s'engage également dans une réflexion autour du dispositif Zéro Logement Vacant mis en place par l'Etat.</p>
	<p><b>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</b></p>
<p>→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées</p>	<p>L'action 9 a pour objet d'aider à la construction et au financement de l'offre nouvelle pour des logements adaptés aux personnes âgées et/ou en situation d'handicap. L'EPCI s'engage à financer la création de 10 logements intermédiaires par an sur 5 ans, à hauteur de 4 000 € par logement.</p> <p>Une plateforme de cohabitation sera également mise en place afin de recenser les chambres chez les personnes âgées pouvant faire l'objet d'une location pour les jeunes, favorisant ainsi la mixité intergénérationnelle.</p> <p>L'action 5 participe au maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation d'handicap par l'adaptation de leur logement. Une aide forfaitaire de 2 200 € par logement est prévue, sur la base de 30 logements/an. Ce point a déjà été évoqué précédemment dans le cadre des actions d'amélioration du parc privé.</p> <p>Le règlement d'attribution des aides communautaires en faveur du soutien à la création de logements pour personnes âgées et/ou en situation de handicap a été approuvé par délibération n°C2021-04-21- 02 du 21 avril 2021. Ce règlement a été porté à la connaissance des communes et des bailleurs sociaux le 2 juin 2022.</p> <p>Seul un projet a obtenu un soutien financier communautaire dans ce cadre. Mauges Communauté a financé la construction de 2 maisons individuelles de plain-pied, plus précisément des T3 de 65m<sup>2</sup> chacun, situés à proximité immédiate de l'EHPAD Vivre Ensemble, à La-Salle-de-Vihiers (Chemillé-en-Anjou), à hauteur de 8 000 €, notifiés le 11/03/2022, pour un coût global du projet de 272 160 €. La proximité de l'EHPAD permet d'apporter aux habitants des logements des services du type : services repas ou linge, participation aux animations, apport d'une sécurité la nuit (appels malade), etc.</p> <p>D'autres projets ont vu le jour entre 2020 et 2022 mais sans forcément solliciter l'aide liée à l'action n°9 du PLH. Certains projets portés par des bailleurs sociaux ont bénéficié du soutien de l'action n°8 du PLH.</p> <p>Trois porteurs de projets de colocation senior ont sollicité le soutien de Mauges Communauté : un à Beaupréau, un à Torfou et un à Chemillé. Ces projets n'étaient cependant pas éligibles aux aides communautaires car ils consistaient en la création d'un logement composé de plusieurs chambres, alors que le règlement d'attribution des aides communautaires soutient la construction d'au moins deux logements. Une réflexion devra être engagée en commission Habitat pour éventuellement faire évoluer le règlement afin de permettre aux projets de colocation senior de prétendre aux aides communautaires.</p>
<p>→ Répondre aux besoins des jeunes</p>	<p>L'action 10 consiste à apporter des solutions adéquates pour les jeunes. La collectivité prévoit notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mettre en œuvre une étude de recensement des besoins en matière de logement et d'hébergement des jeunes ;</li> <li>• mettre en place des solutions adaptées en fonction des résultats de l'étude menée, comme créer un fond d'investissement pour construire une solution complémentaire d'hébergements ;</li> <li>• informer les jeunes sur les dispositifs existants (dispositif visale).</li> </ul> <p>Une étude d'un an a été menée de mars 2020 à mars 2021, par le bureau d'études CERUR, pour évaluer les besoins en termes de logement et hébergement des jeunes sur le territoire. L'étude a permis de définir un plan d'actions composé de 13 actions. Elle met en évidence une réelle difficulté d'accès au logement dans les Mauges pour les jeunes de 16 à 30 ans. Des besoins importants en logements sont constatés à Beaupréau et à Chemillé, notamment pour les jeunes en contrat précaire (alternance, stage, formation...).</p> <p>Dans le cadre de l'extension de la Résidence Habitat Jeunes de Beaupréau, des réflexions partenariales ont abouti à un accord sur la création de 9 logements supplémentaires par Sèvre Loire Habitat.</p> <p>Un règlement d'attribution des aides communautaires dédié au soutien à la construction de logements ou hébergements pour les jeunes, doté de 100 000 €, a été adopté par la délibération du Conseil communautaire n°C2022-04-20-03 le 20 avril 2022.</p> <p>En 2021 et 2022, Mauges Communauté s'est engagée dans des dépenses qui n'étaient initialement pas prévues</p>

	<p>par son PLH puisqu'elle a soutenu à hauteur de 5 000 €/an le déploiement par HJC de l'Hébergement Temporaire chez l'Habitant à Beaupréau-en-Mauges et Chemillé-en-Anjou (+ 2 000 € dans le cadre du soutien de l'Accueil, Information, Orientation). En 2022, 20 jeunes ont été logés pour 602 nuitées. Le dispositif a vocation à être étendu à l'ensemble des communes du territoire à partir de 2023.</p> <p>En mai 2022, Mauges Communauté a procédé au recrutement d'un chargé de mission habitat dont l'une des missions consiste à piloter les actions relatives au logement des jeunes.</p>
<p>→ Répondre aux besoins des gens du voyage</p>	<p>L'action 12 s'engage à répondre aux orientations du SDAGDV en créant une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour analyser les besoins des gens du voyage en vue d'apporter des réponses adaptées. A l'issue de cette MOUS, Mauges Communauté pourra examiner la nécessité d'aménager une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage ou de créer des terrains familiaux.</p> <p>Compétence historique des communes, la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe), fait de la politique des gens du voyage une compétence obligatoire des communautés de communes et des communautés d'agglomération.</p> <p>Mauges Communauté compte aujourd'hui trois aires d'accueil de gens du voyage localisées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemillé, Chemillé-en-Anjou (12 places)</li> <li>• Beaupréau, Beaupréau-en-Mauges (20 places)</li> <li>• Saint-Macaire-en-Mauges, Sèvremoine (6 places)</li> </ul> <p>Le taux d'occupation de ces aires d'accueil est faible mais en augmentation (34% en 2021).</p> <p>Le Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) qui se déploie sur la période 2018-2023 préconise notamment pour Mauges Communauté de réaliser une aire d'accueil sur la commune de Mauges-sur-Loire. Le Conseil communautaire a émis un avis favorable sur le projet de SDAHGV le 20 juin 2018 par délibération n°C2018-06-20-22 « assorti d'une réserve ayant pour objet de préciser que la réflexion sur la création d'une nouvelle aire d'accueil portera sur le Nord du territoire de Mauges Communauté sans mention spécifique d'une commune d'implantation ».</p> <p>Le marché relatif à l'étude "Accueil et habitat des gens du voyage" a été attribué au bureau d'études Soliha Centre Val de Loire (Tsigane Habitat) en décembre 2022. L'étude, qui doit durer 12 mois, a été lancée le 30/01/2023 pour un coût de 29 760 €. Elle sera copilotée par le vice-président en charge de l'Habitat et la vice-présidente en charge des Solidarités et de la Santé.</p> <p>Afin de répondre aux préconisations du SDAHGV, l'étude devra permettre de qualifier le niveau d'accueil proposé sur le territoire, de définir les éventuels besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage sur le territoire intercommunal ainsi que d'élaborer un projet social local. Cette étude donnera également l'occasion d'engager une réflexion sur d'éventuelles pistes de solution concernant les terrains privés non-conformes, ainsi que l'ancrage territorial des gens du voyage.</p>
	<p><b>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</b></p>
	<p>Lors de l'élaboration du PLH, il a été souligné les difficultés de connaître et de caractériser les besoins en logements d'urgence sur le territoire de Mauges Communauté. Dans un 1<sup>er</sup> temps, la CA prévoit d'organiser une rencontre avec les acteurs et les instances d'orientation des logements et des hébergements d'urgence afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• identifier les besoins pour les personnes défavorisées ;</li> <li>• mettre en perspective ces besoins par rapport à l'offre déjà existante ;</li> <li>• trouver des pistes d'amélioration pour une démarche partenariale entre les communes, les organismes gestionnaires et les instances d'orientation.</li> </ul> <p>L'action 11 prévoit également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la création d'une charte de mutualisation de gestion et de coordination des logements d'urgence et temporaires ;</li> <li>• une aide à l'aménagement et à la mise aux normes de 5 logements d'urgence ou temporaire à hauteur de 20 000 € par logement.</li> </ul> <p>Le sujet des logements d'urgence a été abordé lors d'une réunion technique avec les directeurs de CCAS en milieu d'année 2022, puis en commission Habitat à l'automne 2022.</p> <p>Les données concernant le profil des ménages défavorisés et l'occupation des logements aménagés pour l'accueil de situation d'urgence sont en cours de capitalisation auprès des communes, des associations et de l'Etat (DDETS).</p> <p>Un recensement précis des places de logements d'urgence est désormais connu (hébergements SDS et hébergements "Sinistre-Mise à l'abri").</p> <p>Un règlement d'attribution des aides communautaires dédié à la construction et à l'amélioration des logements d'urgence est en cours de définition en commission habitat et nécessite des ajustements. La DDETS a informé Mauges Communauté de l'obligation légale de disposer d'un logement d'urgence pour 2 000 habitants (article L312-5-3 du code de l'action sociale et des familles).</p> <p>Mauges Communauté prévoit de s'engager dans une charte de mutualisation de gestion et de coordination des logements d'urgence et temporaires.</p>

## 4. Volet de la gouvernance

### 4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme

L'ensemble des communes de Mauges Communauté s'est engagé dans une démarche d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Actuellement, 1 PLU a été approuvé. Les 5 autres PLU devraient être approuvés d'ici la fin d'année 2019. Le PDH, qui devrait être approuvé d'ici fin 2019, sera un outil pour mettre en cohérence les différences politiques territoriales mais aussi pour veiller à la cohérence départementale des politiques entreprises par chaque territoire.

Les 6 communes de Mauges Communauté disposent désormais d'un PLU mis en place à l'échelle de leur territoire. Les PLU communaux ont tous été approuvés entre 2017 et 2020, et plus précisément :

- A Montrevault-sur-Evre, le 24 avril 2017,
- A Sèvremoine, le 26 septembre 2019,
- A Beaupréau-en-Mauges, le 28 octobre 2019,
- A Orée-d'Anjou, le 29 octobre 2019,
- A Mauges-sur-Loire, le 16 décembre 2019,
- A Chemillé-en-Anjou, le 30 janvier 2020.

### 4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH

L'action 13 concerne la mise en place d'un observatoire du foncier et de l'habitat en partenariat avec l'ADIL. Il s'agira de :

- mettre en place des dispositifs d'observation durables pour analyser les dynamiques du PLH en vue d'en évaluer les actions ;
- mesurer les effets des actions menées sur le parc privé, le parc public, les publics spécifiques, l'animation et la gouvernance ;
- renforcer la coordination entre les partenaires pour l'aboutissement des actions du PLH.

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a transformé les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier qui existent dans le cadre des PLH, en observatoires de l'habitat et du foncier. Le décret d'application n°2022-1309 du 12 octobre 2022 permet d'adapter les dispositions réglementaires des anciens dispositifs tout en détaillant certains suivis (parcs de logements, offre foncière). L'observatoire de l'habitat et du foncier doit donc être adapté à la nouvelle réglementation en vigueur.

Sur approbation du Conseil Communautaire par la délibération n°C2021-10-20-08 du 20 octobre 2021, la création de l'observatoire de l'habitat s'est concrétisée par la signature d'une convention de partenariat entre Mauges Communauté et l'ADIL, qui a pris effet le 1er janvier 2022 pour 3 ans, pour un montant annuel de 11 988 €. Un premier rapport annuel a été produit par l'ADIL : le Portrait de l'Habitat des Mauges 2022.

La réalisation du bilan à mi-parcours du PLH a été réalisé en interne entre la fin 2022 et début 2023. L'ensemble des partenaires contribuant à la mise en œuvre des actions du PLH ont été conviés à un séminaire portant sur le bilan à mi-parcours du PLH le 9 novembre 2022. Cet événement a permis à la cinquantaine de participants de prendre connaissance des éléments de bilan à mi-parcours du PLH, mais également de s'exprimer sur sa mise en œuvre et ses perspectives d'évolution. L'événement a engendré une dépense de près de 2 400 € pour Mauges Communauté.

### 4.3. Animation, partenariat et pilotage

L'action 1 prévoit la création d'une plateforme de l'habitat avec le rôle :

- de conseiller et d'accompagner les ménages sur les aides existantes ;
- d'organiser certains événements, réunions publiques, etc. ;
- de mettre en œuvre des outils de communication.

L'EPCI entend aussi organiser 3 forums de l'habitat (action 2) afin de :

- créer une synergie des acteurs (collectivités, professionnels, financeurs) pour l'émergence d'initiatives privées pour l'habitat ;
- informer et conseiller les particuliers sur les financements existants pour l'éco-rénovation, l'adaptation et la sortie de la vacance des logements.

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

Une étude de préfiguration pour la création d'une Maison de l'Habitat a été menée de septembre 2020 à décembre 2021. Cela a conduit au recrutement du personnel d'accueil (2 ETP) puis à l'ouverture au public de la Maison de l'Habitat le 03/01/2022. Pour ce faire, 199 227 € ont été mobilisés.

Dans ce cadre, plusieurs actions ont été engagées :

- La mise en place des permanences des acteurs de l'habitat (ADIL, ALISEE, ALTER, SOLIHA, ABF) au sein de la Maison de l'habitat.

- Une campagne de communication sur l'ouverture du guichet de référence auprès des partenaires et des habitants.
- La mobilisation des professionnels du bâtiment (réunions avec la CAPEB, les artisans...), des banques locales, des courtiers et des notaires.
- Le conseil et l'accompagnement des ménages dans leurs projets de travaux de rénovation et d'adaptation.
- L'information des ménages de manière personnalisée sur les dispositifs existants et les aides mobilisables.
- Le suivi des ménages dans la réalisation de leur projet de rénovation.

En un an, 3 500 habitants ont été accueillis et conseillés par la Maison de l'Habitat et son partenaire Alisée.

Dans le cadre du programme Service d'Accompagnement pour la Rénovation Énergétique (SARE), on comptabilise 1 483 conseils apportés aux ménages (Actes A1), 277 conseils personnalisés (Actes A2), et 88 accompagnements avec visite du logement (Actes A4). Ces actions ont permis de générer 107 021 € de recettes du programme SARE, dont 51 607 € provenant de la Région et 55 414 € des Certificats d'Economie d'Energie (CEE). Il sera important de tenir compte de l'arrêt du programme qui a été reporté au 31/12/2024 dans la gestion de la Maison de l'Habitat.

En 2023, Mauges Communauté prévoit de déployer des permanences délocalisées de la Maison de l'Habitat dans les communes. Il est également prévu d'amplifier la dynamique des professionnels du bâtiment et de l'immobilier. Enfin, à terme, la communauté d'agglomération souhaiterait élargir le champ d'intervention de la Maison de l'Habitat (accession, location, logement social...).

#### Action 2 : Organiser des forums de l'habitat

Le 1er forum de l'habitat devait être programmé en 2020. La crise sanitaire liée à la Covid-19 n'a pas permis de l'organiser. Le report en 2021 n'a pas été possible pour les mêmes raisons.

De ce fait, Mauges Communauté a décidé que l'édition 2023 de l'événement Changer d'Ere porterait notamment sur l'habitat, en lien avec les thématiques de l'aménagement et de la mobilité. L'événement sera intitulé : « Les Mauges en 2050 ». Changer d'Ere est organisé annuellement depuis plusieurs années par la communauté d'agglomération aux côtés de ses communes membres et de différents partenaires. Ludique et festif, l'événement vise à sensibiliser les participants aux enjeux de transition écologique et énergétique. L'édition 2023 se déroulera les 17 et 18 novembre 2023 sur le site « Les Jardins de l'Anjou », à La Pommeraye (Mauges-sur-Loire). Le premier jour s'adressera aux professionnels et aux élus, et le second jour proposé sera à destination du grand public.

Mauges Communauté devra mener une réflexion sur les prochains événements à programmer en 2024 et 2025. Les forums de l'habitat ne seront pas forcément à thèmes, comme cela a pu être suggéré dans le PLH.

## Évaluation Globale du PLH :

Avis du bureau du CR2H du 6 septembre 2019

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État et du Département de Maine-et-Loire. Il souligne la qualité de ce PLH ainsi que l'investissement humain et financier de la collectivité.

Les points suivants devront faire l'objet d'une vigilance particulière au regard des enjeux et lors du bilan à mi-parcours :

- l'atteinte des différents objectifs de production de logements, notamment la production territorialisée des logements locatifs sociaux ;
- l'atteinte des objectifs de résorption de la vacance et l'inversement du phénomène d'augmentation de la vacance ;
- la gouvernance à mettre en place et le développement de la compétence habitat au sein du nouvel EPCI, notamment le lien avec les communes et la cohérence avec les documents d'urbanisme ;
- la revitalisation des centres-bourgs et les projets innovants mis en œuvre ;
- la stratégie foncière mise en œuvre, notamment vis-à-vis de l'augmentation de la densification ;
- le bilan dédié à l'amélioration du parc privé ;
- le bilan dédié aux populations spécifiques, notamment les personnes âgées et les jeunes.

Le bureau du CR2H encourage la collectivité dans la mise en œuvre de ce programme d'actions ambitieux et émet un avis favorable sur le 1<sup>er</sup> PLH de Mauges Communauté.