



- une dynamique de marché influencée par le territoire angevin, principalement sur la Vallée (indice de construction de 4 à 6 contre 0 à 3 pour le noyantais) ;
- des besoins spécifiques liés au vieillissement de la population, à la demande de logement des jeunes (43% des 20-24 vivent au domicile parental), des actifs en mobilité professionnelle, des saisonniers (les saisonniers représentent près du tiers des salariés travaillant dans les exploitations et dans les entreprises agricoles), des gens du voyage, à l'hébergement d'insertion.

#### Les orientations du PLH

1. Equilibre et soutien : Soutenir le développement économique par une croissance démographique raisonnée et équilibrée
2. Sobriété et préservation : Construire durablement et massifier la rénovation du parc existant en préservant le patrimoine
3. Pilotage et accompagnement : Être l'outil des communes et des partenaires dans la traduction du PLH au sein des actions « quotidiennes »
4. Diversification et solidarité : Produire une nouvelle offre au service de la diversification de l'offre de logements

### La synthèse du programme d'actions du PLH

#### 1. Définition des besoins en logement

##### 1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI

L'objectif de production fixé par le PLH est de 200 logements par an, auxquels s'ajoute la remise sur le marché de 15 logements vacants. Cet objectif est en cohérence avec le SCOT actuellement en cours de révision.

Le scénario retenu par les élus pour fixer cet objectif vise un développement résidentiel accompagnant le développement économique. Il est basé sur :

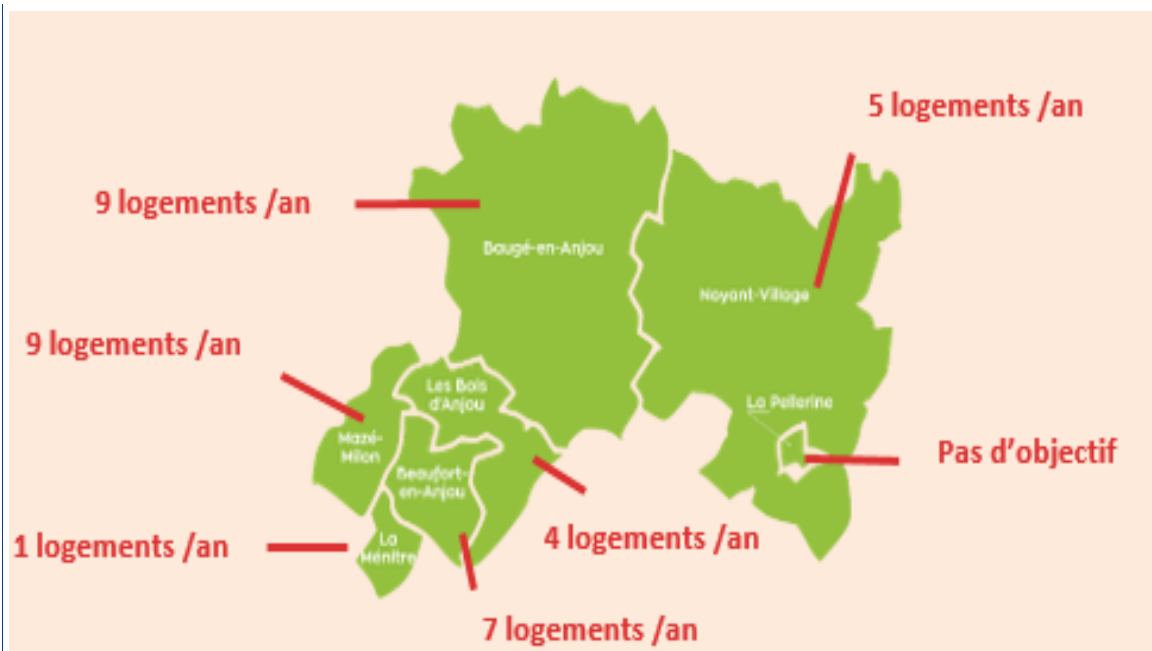
- Un léger ralentissement du desserrement des ménages (-0.10% /an) compte-tenu d'une programmation plus diversifiée, répondant mieux aux besoins des jeunes ménages et des familles
- Un maintien du taux de résidences secondaires dans le parc
- Un fort ralentissement de la croissance de la vacance (inférieur à 1% contre près de 3% sur les 10 dernières années), permettant de stabiliser un taux un peu en dessous des 9%
- Une croissance démographique de +1,05%/an, portée majoritairement par le solde migratoire (+0,77%) et dans une moindre mesure par le solde naturel (+0,28%)

##### Les besoins territorialisés et par segment

Production globale de de logements :



Production de logements locatifs sociaux :



## 2. Volet environnemental

### 2.1. La gestion économe de l'espace

#### ⑨ Les objectifs de densité

Les densités sont fixées dans le document du SCoT en cours de révision

Types de pôle	Prescription	Incitation
Pôles d'équilibre	20 log/ha	22log/ha
Pôles de proximité et bourgs distingués pour leur rôle d'interface	17log/ha	20 log/ha
Bourgs	15 log/ha	17 log/ha

#### ⑨ Des formes urbaines innovantes (ACTION 4)

Ce sujet est traité dans l'action 4 : **Promouvoir la qualité environnementale et architecturale des projets d'habitat. Elle comprend notamment comme objectif :**

- **Initier et sensibiliser les élus / instructeurs à l'architecture locale et aux formes urbaines innovantes** moins consommatrices d'espace (opérations groupées par exemple) en s'appuyant sur le travail du CAUE à l'échelle départementale (opérations test / expositions pédagogiques / groupes de travail etc.)

#### ⑨ La politique foncière : les outils (ACTION 2)

Cinq communes du territoire élaborent leur PLU en parallèle. Les communes ont fait un travail de repérage des potentiels foncier en enveloppe urbaine, en densification, en prévoyant des OAP pour encadrer l'urbanisation de secteurs à enjeux. Ceci se retrouve dans le PLH dans l'action 2 : **Définir une stratégie foncière pour anticiper le développement sur le territoire.**

- Prioriser le développement dans les secteurs déjà urbanisés et à proximité des commerces, services et équipements
- Favoriser les ouvertures à l'urbanisation à des opérations d'ensemble
- Identifier des secteurs à enjeux (centraux, en dents creuses, proximité commerces et équipements) et réaliser des OAP

Ceci reposera sur la mise en place d'une stratégie foncière sur les fonciers à enjeux :

- mise en place d'une veille sur les fonciers stratégiques (suivi des DIA) : OAP, foncier en dents creuses, secteurs de projets etc. ;
- intégration d'un volet consommation foncière à l'Observatoire du Foncier : suivi des permis de construire et actualisation du recensement des potentiels fonciers mobilisés

### 2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques

<p>⑨ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes (ACTION 3)</p>	<p>Le programme d'action prévoit de combiner actions coercitives sur des secteurs stratégiques et actions incitatives participant ainsi à l'objectif des 135 rénovations de logements/an au niveau BBC, en cohérence avec les ambitions du PCAET</p> <p>Plusieurs actions/outils sont prévues pour aider les ménages dans la rénovation de leur logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique</li> <li>• Abonder les aides du Département dans le cadre des 2 PIG départementaux</li> <li>• Subventionner l'association des Locaux Moteurs pour amener les habitants vers les dispositifs existants</li> <li>• Mettre en place une prime sortie de vacance pour les biens non concernés par un périmètre d'action Petites Villes de Demain et hors périmètre d'OPAH</li> </ul>
<h3>3. Volet social</h3>	
<h4>3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé</h4>	
<p>(ACTION 2)</p>	<p>Le PLH prévoit le développement d'une offre en accession abordable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ identification des produits adaptés au contexte local (produits intermédiaires et individuels de préférence) à travers l'organisation de groupes de travail impliquant les collectivités et les opérateurs</li> <li>○ intégration d'une offre en accession sociale dans les opérations d'ensemble</li> <li>○ communication sur les aides existantes apportées par différents partenaires (Action Logement notamment)</li> </ul>
<h4>3.2. L'offre locative sociale</h4>	
<p>⑨ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale (ACTION 5)</p>	<p>Le PLH prévoit une hausse du taux de logements sociaux dans le parc global (l'objectif du SCOT en cours était de 12% du parc global, il est de 15% dans le SCOT à venir et décliné tel quel dans le PLH). Cela passera par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Produire 35 logements locatifs sociaux par an</b>, en adéquation avec la demande sociale (objectif SCOT, 15% des résidences principales à horizon 18 ans)</li> <li>• Privilégier le développement de l'offre locative sociale au plus près des commerces et services de proximité, en priorité dans les pôles d'équilibre et les pôles secondaires</li> <li>• Orienter la production de logements sociaux vers les petites typologies types T1/T2 et T3 (cf. déclinaison par typologie) qui sont les plus demandées</li> <li>• Proposer des modes de production alternatifs (conventionnement ANAH / conventionnement de bâtiments communaux / opérations en acquisition-amélioration etc.) afin de répondre aux enjeux environnementaux et la loi Climat &amp; Résilience</li> </ul> <p>Par type de financement (répartition équivalente sur l'ensemble des communes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 30% de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) minimum</li> <li>○ 50% de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)</li> <li>○ 20% de PLS (Prêt Locatif Social) maximum</li> </ul> <p>Par typologie (répartition équivalente sur l'ensemble des communes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 30% de T1/T2</li> <li>○ 40% de T3</li> <li>○ 25% de T4</li> <li>○ 5% de T5 et plus</li> </ul>
<h4>3.3. La rénovation du parc existant</h4>	
<p>⑨ Revitalisation des centres-bourgs</p>	<p>Actuellement la commune centre de Baugé-en-Anjou est couverte par une OPAH RU. Cette commune et celle de Noyant-Villages sont Petites Villes de Demain.</p> <p>Le PLH ne comprend pas une action particulière sur la revitalisation des centre-bourgs, il s'agit d'une orientation qui guide la mise en œuvre de la plupart des actions, en ciblant le développement de logements proches des commerces et dans les centre-bourgs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalification du parc privé</li> <li>• Développement d'une offre de petits logements pour les seniors ou jeunes actifs</li> </ul> <p>La revitalisation des centre-bourgs passera aussi <b>par l'objectif fort de remise de 15 logements vacants par an sur le marché</b>. Pour encourager les propriétaires à remettre leur bien sur le marché la communauté de communes prévoit la mise en place d'une aide spécifique (3 000€ par logement pour 10 logements chaque année).</p> <p>Enfin, la CC investira un budget de 80 000€/an pour des actions portant sur la réhabilitation du parc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en venant en soutien à des acteurs existants (Locaux Moteurs),</li> <li>- en abondant des subventions de dispositifs existants (PIG départementaux),</li> </ul> <p>A cela s'ajoute l'investissement au sein de la PTRE (15 000€/an) afin de massifier l'intervention sur le parc de logements de Baugeois Vallée.</p>

<p>⑨ Lutte contre l'habitat indigne</p>	<p>Le Département de Maine et Loire a mis en place un PIG RHI. La Communauté de communes prévoit d'abonder les aides pour renforcer l'effet levier (jusqu'à 40 000€ /an).</p>
<p>⑨ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)</p>	<p>Le territoire a connu plusieurs opérations d'aide à l'amélioration de l'habitat. Les trois bassins de vie ont été couverts par une OPAH généralistes (de 2013 à 2018 pour le Baugeois et le Noyantais, de 2017 à 2021 pour la Vallée).</p> <p>Le Département de Maine et Loire a mis en place un PIG précarité énergétique et adaptation du logement. La Communauté de communes prévoit d'abonder les aides pour renforcer l'effet levier, notamment pour la rénovation énergétique. Ceci en lien avec la mise en place d'une PTRE qui permet d'accompagner les ménages depuis la demande d'information jusqu'au choix des travaux et devis (pour les ménages hors accompagnement ANAH).</p>
<p><u>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</u></p>	
<p>⑨ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées (ACTION 6)</p>	<p>Le territoire comprend un parc adapté à des profils plus familiaux. L'offre en petit logements est à développer. Ainsi le PLH prévoit la réalisation de petits logements adaptés (petites typologies de type T1/T2, logements de plain-pied notamment) dans les centres-bourgs à proximité des commerces et services.</p> <p>La Communauté de communes prévoit également l'accompagnement à l'adaptation du logement pour les personnes âgées (en abondant les aides du PIG départemental). Les bailleurs ont également des projets d'adaptation du parc (labellisation de logements adaptés).</p>
<p>⑨ Répondre aux besoins des jeunes (ACTION 7)</p>	<p>Les besoins en logements des jeunes sont de deux types principalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trouver un logement en début de son parcours de vie</li> <li>• Trouver un hébergement pour des jeunes actifs en mobilité professionnelle ou en apprentissage</li> </ul> <p>Pour répondre à ces deux besoins le territoire prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La réalisation de petits logements (dans les centralités par réhabilitation ou en quota de la production neuve) pour démarrer un parcours logement et fixer les jeunes sur le territoire</li> <li>• La réalisation d'un bilan <b>du fonctionnement de la résidence jeunes actifs afin d'évaluer le besoin de création d'une nouvelle structure pour un public plus large</b> (<i>saisonniers, jeunes, apprentis, stagiaires etc.</i>) tout au long de l'année</li> </ul>
<p>⑨ Répondre aux besoins des gens du voyage (ACTION 9)</p>	<p>La Communauté de communes a engagé depuis juin 2021 une étude de besoin en accueil et habitat des Gens du voyage. Cette étude, inscrite au PLH, permettra de définir plus précisément les besoins des voyageurs et de les quantifier.</p> <p>La collectivité prévoit ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la réalisation de nouvelles aires,</li> <li>• la réaménagement de son aire d'accueil,</li> <li>• l'identification sur les sept communes de terrain de stationnement de 48h,</li> <li>• l'identification de foncier pour développer des terrains familiaux.</li> </ul>
<p><u>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</u></p>	
<p>(ACTION 8)</p>	<p>La Communauté de communes compte 5 places en hébergement d'urgence et 2 logements adaptés. Un logement d'urgence supplémentaire sera développé à Baugé-en-Anjou par Maine-et-Loire Habitat.</p> <p>En 2018, le SIAO a enregistré 13 demandes d'insertion (contre 14 en 2017) sur le territoire de Baugeois Vallée.</p> <p>Pour répondre aux besoins en logements des ménages ayant de faibles ressources le PLH fixe comme objectif le développement au moins 30 % de PLAI dans la production neuve sociale.</p> <p>Pour aider à l'accès au logement des publics en difficultés, il est prévu de créer des partenariats avec les agences immobilières locales / bailleurs sociaux pour des contrats de location de courte durée (sensibiliser les agences et les bailleurs à ces besoins spécifiques / favoriser les locations meublées, etc.).</p>

<b>4. Volet de la gouvernance</b>	
	<u>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</u>
	Le PLH est élaboré en parallèle de la révision du SCoT et de l'élaboration ou révision de 5 PLU communaux (sur 7 communes dont l'une en RNU). Cette temporalité permettra que soient traduites sans délais dans les documents de planification les orientations retenues pour ce PLH. I
	<u>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</u>
<u>(ACTION 11)</u>	Le suivi et l'évaluation du PLH sera confiée à l'ADIL 49, en charge de l'observatoire départemental de l'habitat. Les modalités sont précisées dans la fiche action 11. D'autres partenaires seront sollicités pour le suivi : Communes, Etat, Conseil Départemental, ADIL, AURA, ANAH, bailleurs sociaux, opérateurs, associations etc.
	<u>4.3. Animation, partenariat et pilotage</u>
	La fiche action 10 prévoit la mise en réseau d'acteurs de l'habitat et l'information aux citoyens. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposer d'un lieu permettant à l'ensemble des acteurs d'avoir un niveau d'information uniforme</li> <li>• Poursuivre la concertation avec les habitants de la CCBV</li> <li>• Mobiliser et impliquer durablement les acteurs de l'habitat et les partenaires tout au long de la démarche PLH.</li> </ul> La mise en œuvre du PLH se fera à moyens humains constants, répartis entre la Communauté de communes et les Communes. La CCBV prévoit un budget annuel à minima de près de 310 000€.