

CC Loire Layon Aubance

1, rue Adrien Meslier, 49170 Saint Georges sur Loire

Tel : 02 41 74 93 74

Président : Marc Schmitter

Date de création de l'EPCI : 1/01/2027

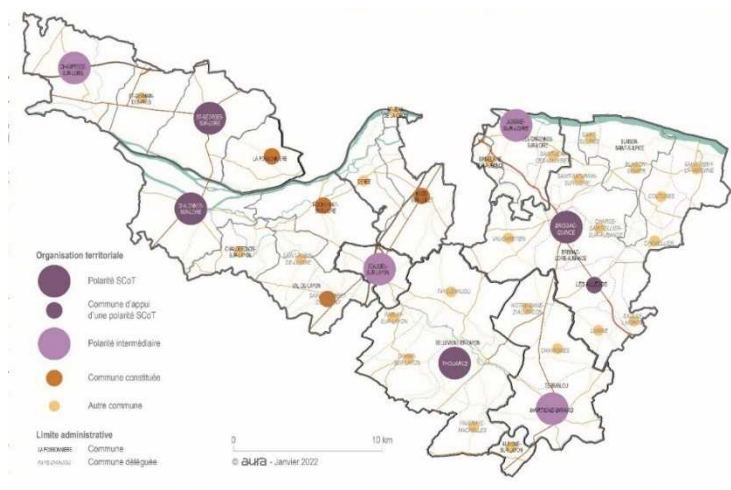
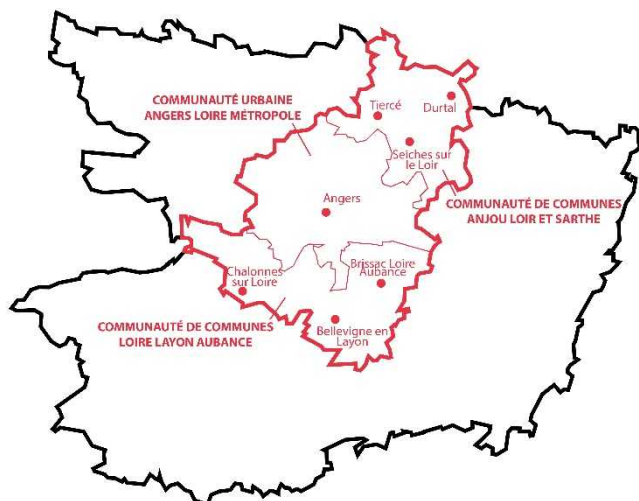
Délibération de 1^{er} arrêt du PLH : 10/10/2024

Élaboration avec l'appui de : l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine

Motif d'engagement : obligatoire

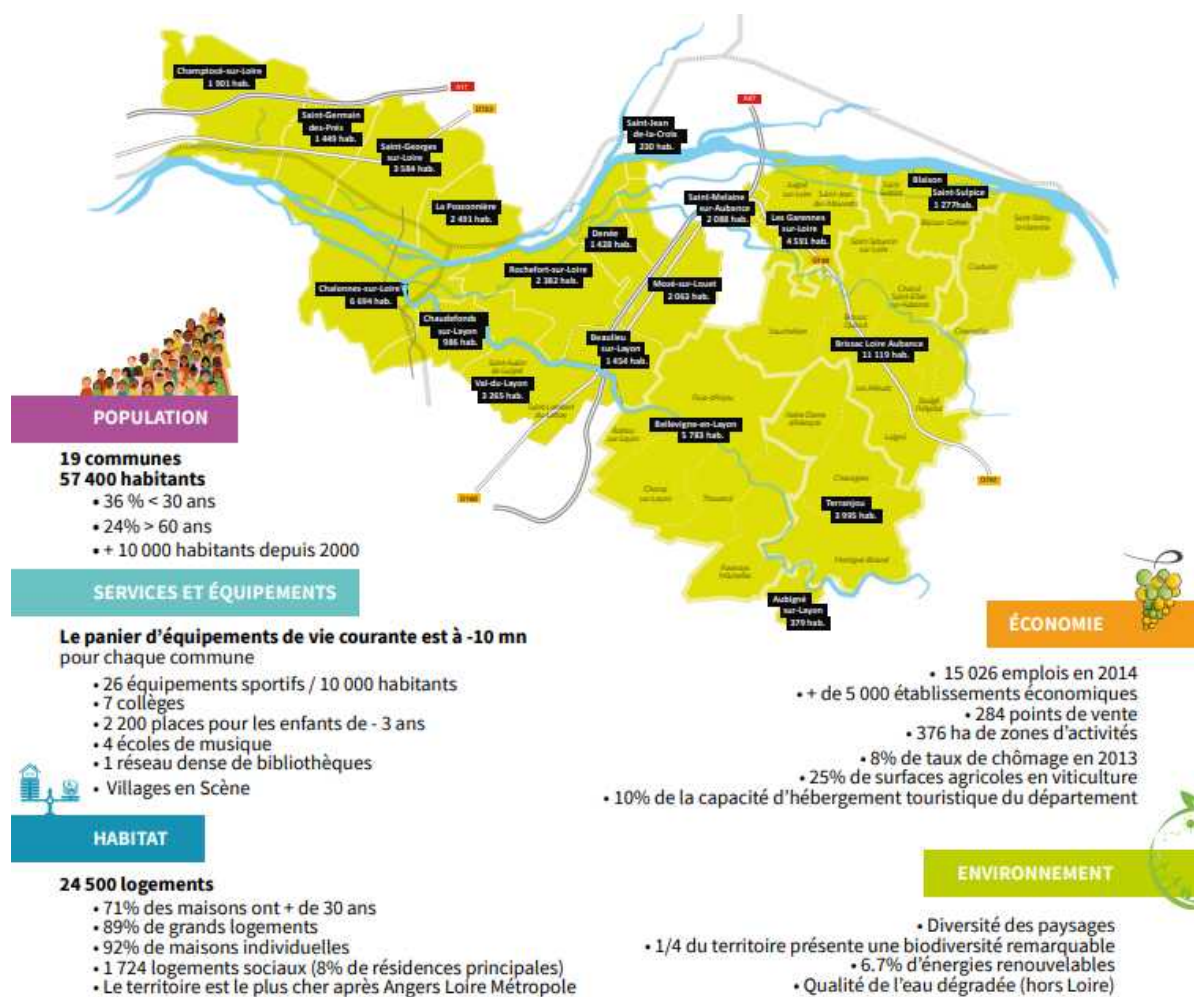
Présenté en bureau du CR2H : le 30/01/2025

Le territoire de l'EPCI



Périmètre du PMLA

Armature territoriale



Aussi les principaux enjeux propres au territoire portent sur :

- Renforcer les polarités principales du territoire en tant que pôle de bassin de vie tant en population qu'en emplois et équipements
- Anticiper les besoins en logements liés au desserrement des ménages et à l'augmentation du nombre de petits ménages
- Accroître l'offre en petits logements
- Favoriser le développement de formes urbaines innovantes, moins monotypées et moins consommatrices d'espaces
- Accompagner les ménages dans la rénovation du parc de logements existants
- Favoriser le développement de l'offre locative notamment à loyer abordable (LLS, parc privé conventionné, parc communal)
- Favoriser le développement de logements neufs moins consommateurs d'espace (habitat intermédiaire et collectif, individuel en bande, etc.)

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 2022¹). 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, 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. Ce scénario ambitieux 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'opérations, et à la rareté de l'offre locative privée et sociale.

Les orientations 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

¹ Moyenne calculée à partir des Fichiers Fonciers 2023 sur les logements achevés entre 2017 et 2022
Fiche observatoire du PLH

La synthèse du programme d'actions du PLH

Orientations stratégiques	Objectifs des orientations	N°	Libellé de l'action	Objectifs de l'action
1) Promouvoir le développement d'une offre adaptée au territoire	Renforcer la production de logements dans les polarités Produire 320 logements par an	1	Suivre la production de logements	Augmenter le rythme de la production de logements pour mieux répondre aux besoins en logements des ménages. Renforcer la production de logements en cohérence avec l'armature territoriale et en priorité dans le tissu urbain existant.
	Diversifier l'offre en renforçant la production de logements sociaux et en proposant de l'accèsion abordable	2	Soutien financier à la production et à la diversification du parc de logement social	Augmenter la production de logements locatifs pour mieux répondre aux besoins en logements des ménages modestes. Soutenir les projets résidentiels en renouvellement urbain qui proposent une offre de petits logements. Apporter une aide technique aux communes pour réaliser du logement social. Faciliter la construction de logements locatifs sociaux, notamment en renouvellement urbain et réhabilitation sur les plus petites typologies, T2 en PLUS et PLAI, T3 en PLAI.
		3	Mobiliser le parc ancien communal	Augmenter la production de logements locatifs pour mieux répondre aux besoins en logements des ménages modestes. Améliorer la qualité et la performance énergétique des logements communaux.
		4	Inciter les propriétaires privés de conventionner leur patrimoine locatif	Augmenter la production de logements locatifs pour mieux répondre aux besoins en logements des ménages modestes. Contribuer à la diversification de l'offre locative du territoire.
		5	Soutenir les primo-accédants du territoire avec une aide financière	Contribuer à la diversification de l'offre de logements sur le territoire. Favoriser l'accèsion sociale aux ménages plus modestes. Répondre au contexte immobilier très durci avec la hausse du taux d'emprunt, hausse des prix des matériaux et des prix de sortie etc., en vue de réaliser les projets résidentiels prévus par les communes.
2) Soutenir l'amélioration du parc de logements existants	Proposer une offre de services en matière d'habitat	6	Constituer une offre de services pour les particuliers en matière de rénovation énergétique	Proposer une porte d'entrée aux habitants pour garantir d'une meilleure lisibilité des dispositifs d'accompagnement via France Services. Renforcer l'accompagnement et les aides en matière de qualité et de performance énergétique des logements existants.
		7	Accompagner les ménages dans des projets de densification	Accompagner la collectivité et le ménage dans un projet de densification douce. Sensibiliser la population à construire différemment pour préserver le cadre de vie et limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
		8	Proposer un service aux communes pour traiter l'habitat indigne signalé	Traiter les situations d'habitat indigne sur le territoire. Être en veille avec les acteurs de terrain et la cellule départementale pour maintenir le repérage des situations.
	Accompagner les ménages dans leur projet de rénovation de leur logement	9	Accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique	Poursuivre l'accompagnement technique des ménages dans leur projet de rénovation de leur logement. Donner une plus grande lisibilité des aides disponibles en matière de conseils et de travaux d'amélioration pour l'habitat en faveur des habitants de Loire Layon Aubance
		10	Apporter une aide locale aux travaux d'adaptation	Accompagner les ménages en perte d'autonomie pour réaliser des travaux d'adaptation de leur logement Favoriser le maintien à domicile des ménages en proposant d'aménager leur domicile et contribuer à la diversification de l'offre de logements sur le territoire.
	Construire une stratégie foncière pour mieux répondre à l'enjeu de sobriété foncière	11	Soutien financier aux communes dans l'élaboration de leurs études d'aménagement stratégiques et programmatiques globales visant au renouvellement urbain de centre-bourg	Favoriser le renouvellement urbain de centre bourg (approche transversale) dans une vision à moyen / long termes de leur développement et identifier les actions prioritaires à mettre en place à court terme, pour : - requalifier / valoriser son centre-bourg, ses espaces publics (espaces de rencontre, mobilités douces...) - optimiser son tissu urbain (dents creuses...) - maintenir / soutenir son commerce de proximité. - diversifier (typologie) l'offre de logement
		12	Soutenir les communes dans leur dispositif opérationnel pour mener des actions programmées dans leur tissu d'habitat ancien (OPAH-RU)	Améliorer la qualité d'habiter dans les centres bourgs du territoire. Encourager la rénovation du parc de logements existants dans le cadre de projet de revitalisation de centre bourg.
	Soutenir la revitalisation des centres bourgs	13	Soutien financier aux communes pour favoriser des opérations innovantes en centres-bourgs sur des fonciers communaux existants ou à acquérir	L'action consiste à verser un soutien financier aux communes engageant des opérations de renouvellement urbain pour faciliter les équilibres financiers d'opérations sur des fonciers communaux existants ou à acquérir de type : - réhabilitation avec remise en location de logements dégradés / passoires thermiques - construction, démolition-reconstruction de bâtiments avec mixité sociale (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires pour personnes âgées...) et fonctionnelle (commerces, services, artisanat...) - mutualisation d'espaces (stationnement, jardins partagés, buanderie...) et sobriété foncière - valorisation des espaces de nature et désimperméabilisés, ...

		14	Faire émerger des opérations de renouvellement urbain innovantes sur des fonciers communaux	Faire émerger et accélérer des projets innovants de renouvellement urbain qui intègrent les objectifs : - de sobriété foncière : proposer plus de m² construits sur des emprises réduites, organiser des espaces mutualisés construits ou non, envisager des possibilités de réversibilité des usages... - de mixité sociale (diversité de l'offre de logements : sociaux, abordables en location et/ou en accession) et fonctionnelle (commerces, services, artisanat...) - de sobriété et de performance énergétiques : formes urbaines optimisant l'exposition à la chaleur, utilisation de matériaux énergétiquement performants et écologiquement acceptables; dispositif collectif de production d'ENR - de proximité avec la nature : désimperméabilisation, gestion intégrée des eaux pluviales, végétalisation, espaces de ressourcement calmes et frais en été, - d'économie circulaire : récupération, recyclage de matériaux présents sur place ou à proximité - de participation citoyenne
	Encourager les formes résidentielles plus diversifiées et innovantes tout en préservant la qualité du cadre de vie	15	Soutien financier en faveur des nouveaux modes d'habiter	Proposer de nouvelles formes d'habiter de Loire Layon Aubance. Aider à la réalisation de projets d'habitat séniors / habitat participatif / densification ou rénovation exemplaires... dans le territoire de LLA. Communiquer sur des formes d'habitat émergentes vertueuses en matière d'impact carbone. Contribuer à la diversification de l'offre de logements sur le territoire.
		16	Renforcer la connaissance des acteurs sur les formes émergentes d'habiter	Acculturer les acteurs de l'habitat sur les formes d'habitat et sur les procédures à mettre en œuvre. Rendre plus acceptable ces nouvelles formes de logement auprès des habitants. Contribuer à la diversification de l'offre de logements sur le territoire.
4) Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès au logement	Faciliter l'accès au logement pour les jeunes	17	Poursuivre le financement du dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant (Habitat jeunes)	Répondre aux besoins temporaires en logements pour les jeunes du territoire. Mobiliser les habitants pour accueillir des jeunes dans leur domicile.
		18	Réaliser une étude sur les besoins d'habitat jeunes préalable à la création d'une résidence sur le secteur Est de LLA	Identifier les besoins quantitatifs en logements pour les jeunes dans le secteur Est du territoire. Avoir la capacité de mesurer l'offre en résidence nécessaire pour répondre aux besoins actuels et futurs du secteur Est de LLA.
	Affiner la connaissance des besoins de logements et d'hébergements d'insertion	19	Identifier les réels besoins en logements et d'hébergements d'insertion en réalisant une étude spécifique	Réaliser un diagnostic/enjeux en matière de logements et d'hébergements d'insertion sur le territoire. Identifier les besoins en logements et d'hébergements d'insertion.
	Répondre aux orientations du Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage	20	Finaliser la réalisation des équipements prévus au Schéma départemental et suivre les actions du futur schéma	Travaux d'aménagement pour l'accueil : Mise en conformité avec le schéma départemental (une aire de petit passage à Bellevigne, une aire d'accueil à Brissac, habitat adapté à Martigné-Briand (Terranjou) ; fiche action acte 2 : planification d'opérations d'habitat adapté aux gens du voyage (terrain d'accueil temporaire Chaudfond /Layon + amélioration Terrain St Georges).
		21	Planification des opérations d'habitats adaptés aux gens du voyage et répondre à la réglementation pour la halte de courte durée	La CC LLA propose d'anticiper les besoins futurs en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage
	Mettre en place la CIL et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions	22	Réaliser le diagnostic sur le marché et l'occupation dans le parc social (PAC de l'Etat et contributions du CREHA à l'analyse via l'observatoire augmenté) Définir une stratégie intercommunale sur la politique d'attributions (CIA) Elaborer le Plan d'info et de gestion pour les demandeurs (PPGD, transparence, cotation)	Devenir l'acteur incontournable sur les questions du marché locatif social. Se mettre en conformité par rapport aux objectifs de la Loi LEC.
5) Mettre en place la gouvernance et la communication de la politique de l'habitat	Consolider les instances de gouvernance et du suivi du PLH	23	Mettre en place des instances (débat, suivi et validation) Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux	Mettre en place des instances (débat, suivi et validation). Elaborer et valider les contrats territoriaux pour du logement social.
	Mettre en place un dispositif de suivi du programme d'actions et d'observation	24	Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) Mettre en place les indicateurs de suivi des actions du PLH en vue de préparer les évaluations	Définir l'interlocuteur /partenaire susceptible de pouvoir alimenter l'OHF par son activité afin de déterminer les données à traiter par l'EPCI Disposer d'indicateurs de marché du logement pour identifier l'adéquation entre l'offre et la demande, suivre et mesurer les effets des actions menées dans le cadre du PLH sur le parc privé, public et les publics spécifiques, Renforcer la coordination et les échanges entre les partenaires pour la réalisation des actions
	Communiquer sur les actions menées dans le cadre du PLH	25	Formaliser un document pédagogique autour des actions du PLH	Faciliter l'appropriation des actions du PLH. Communiquer sur les actions du PLH.
		26	Valoriser et partager les expériences mises en œuvre dans le cadre du PLH (site internet, évènement, presse etc.)	
		27	Sensibiliser les habitants et acculturer les élus sur les nouvelles formes urbaines	Sensibiliser la population à accepter des formes urbaines plus diversifiées. Accompagner et former les élus à développer d'autres formes urbaines. Répondre mieux aux parcours résidentiels des ménages.

1. Définition des besoins en logement

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

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%)

Renforcement des 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	
Champlocé-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	
Chaufonds-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	

2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

→ Les objectifs de densité

Densités brutes observées :

NOM	NOM_CN	nlogh	Surface en ha, espaces bâtis	Densité (logements dans l'enveloppe urbaine)
Aubigné-sur-Layon	Aubigné-sur-Layon	126	19	6,76
Beaulieu-sur-Layon	Beaulieu-sur-Layon	498	62	7,97
Champ-sur-Layon	BELLEVIGNE	283	29	9,68
Faveraye-Mâchelles	BELLEVIGNE	220	40	5,49

Faye-d'Anjou	BELLEVIGNE	419	70	5,97
Rablay-sur-Layon	BELLEVIGNE	308	40	7,77
Thouarcé	BELLEVIGNE	672	72	9,37
Blaison-Gohier	BLAISON SAINT SULPICE	214	40	5,32
Saint-Sulpice	BLAISON SAINT SULPICE	107	21	5,19
Brissac-Quincé	BRISSAC LOIRE AUBANCE	1421	119	11,98
Charcé-Saint-Ellier-sur-Aubance	BRISSAC LOIRE AUBANCE	48	8	5,86
Chemellier	BRISSAC LOIRE AUBANCE	216	33	6,63
Coutures	BRISSAC LOIRE AUBANCE	150	24	6,38
Les Alleuds	BRISSAC LOIRE AUBANCE	305	44	6,98
Luigné	BRISSAC LOIRE AUBANCE	46	12	3,87
Saint-Rémy-la-Varenne	BRISSAC LOIRE AUBANCE	260	25	10,38
Saint-Saturnin-sur-Loire	BRISSAC LOIRE AUBANCE	355	56	6,34
Saulgé-l'Hôpital	BRISSAC LOIRE AUBANCE	202	37	5,43
Vauchrétien	BRISSAC LOIRE AUBANCE	415	58	7,10
Chalonnnes-sur-Loire	Chalonnnes-sur-Loire	2736	208	13,18
Champtocé-sur-Loire	Champtocé-sur-Loire	616	51	12,17
Chaufonds-sur-Layon	Chaufonds-sur-Layon	165	22	7,34
Denée	Denée	426	44	9,79
La Possonnière	La Possonnière	886	110	8,06
Saint-Jean-des-Mauvrets	LES GARENNES	588	78	7,52
Juigné-sur-Loire	LES GARENNES SUR LOIRE	1147	185	6,21
Mozé-sur-Louet	Mozé-sur-Louet	502	58	8,61
Rochefort-sur-Loire	Rochefort-sur-Loire	801	73	11,00
Saint-Georges-sur-Loire	Saint-Georges-sur-Loire	1149	115	9,96
Saint-Germain-des-Prés	Saint-Germain-des-Prés	333	35	9,58
Saint-Melaine-sur-Aubance	Saint-Melaine-sur-Aubance	796	119	6,69
Chavagnes	TERRANJOU	345	41	8,43
Martigné-Briand	TERRANJOU	527	59	8,91
Notre-Dame-d'Allençon	TERRANJOU	175	22	7,97
Saint-Aubin-de-Luigné	VAL DU LAYON	347	44	7,84
Saint-Lambert-du-Lattay	VAL DU LAYON	669	76	8,78

En complément des prescriptions du SCoT, le PLH précise **un objectif de densité brute 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	<i>Brissac-Quincé</i>	Polarité SCoT	secteur 3	25
Brissac Loire Aubance	<i>Les Alleuds</i>			
Chalonnnes-sur-Loire		Polarité SCoT	secteur 4	27
Saint-Georges-sur-Loire		Polarité SCoT	secteur 3	25
Bellevigne-en-Layon	<i>Thouarcé</i>	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	<i>Juigné-sur-Loire</i>	Polarité intermédiaire	secteur 2	27
Terranjou	<i>Martigné-Briand</i>	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	<i>Saint-Lambert-du-Lattay</i>	Commune constituée	secteur 4	20
Aubigné-sur-Layon		Autre commune	secteur 4	16
Bellevigne-en-Layon	<i>4 communes déléguées</i>	Autre commune	secteur 4	16
Blaison-Saint-Sulpice	<i>2 communes déléguées</i>	Autre commune	secteur 4	16
Brissac Loire Aubance	<i>8 communes déléguées</i>	Autre commune	secteurs 3 et 4	18

	<table> <tr> <td>Chaufefonds-sur-Layon</td> <td>Autre commune</td> <td>secteur 4</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Denée</td> <td>Autre commune</td> <td>secteur 3</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Les Garennes-sur-Loire</td> <td><i>Saint-Jean-des-Mauvrets</i></td> <td>Autre commune</td> <td>secteur 3</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Saint-Germain-des-Prés</td> <td>Autre commune</td> <td>secteur 4</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Saint-Jean-de-la-Croix</td> <td>Autre commune</td> <td>secteur 4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Saint-Melaine-sur-Aubance</td> <td>Autre commune</td> <td>secteur 2</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Terranjou</td> <td><i>2 communes déléguées</i></td> <td>Autre commune</td> <td>secteurs 3 et 4</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Val-du-Layon</td> <td><i>Saint-Aubin-de-Luigné</i></td> <td>Autre commune</td> <td>secteur 4</td> <td>16</td> </tr> </table> 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.	Chaufefonds-sur-Layon	Autre commune	secteur 4	16	Denée	Autre commune	secteur 3	20	Les Garennes-sur-Loire	<i>Saint-Jean-des-Mauvrets</i>	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	<i>2 communes déléguées</i>	Autre commune	secteurs 3 et 4	18	Val-du-Layon	<i>Saint-Aubin-de-Luigné</i>	Autre commune	secteur 4	16
Chaufefonds-sur-Layon	Autre commune	secteur 4	16																																	
Denée	Autre commune	secteur 3	20																																	
Les Garennes-sur-Loire	<i>Saint-Jean-des-Mauvrets</i>	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	<i>2 communes déléguées</i>	Autre commune	secteurs 3 et 4	18																																
Val-du-Layon	<i>Saint-Aubin-de-Luigné</i>	Autre commune	secteur 4	16																																
→ Des formes urbaines innovantes	- Soutien financier en faveur des nouveaux modes d'habiter, action 15, - Renforcer la connaissance des acteurs sur les formes émergentes d'habiter, action 16, - Sensibiliser les habitants et acculturer les élus sur les nouvelles formes urbaines, action 27																																			
→ La politique foncière : les outils	Un outil de portage foncier départemental, composé d'un appui juridique et technique, 100 % à charge des communes, sans moyens financiers. Dans le plan d'actions PLH, un soutien financier vers les communes pour des opérations de renouvellement dans les centre-bourgs, action 13.																																			
	<u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u>																																			
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes	- Inscription dans le SPRH, cf convention en cours de validation, action n°6 - Soutien à l'OPAH-RU de Chalonnes sur Loire, Action 12																																			

3. Volet social

	<u>3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé</u>			
	-Soutien à l'ADIL de Maine et Loire, action 4 -Principe de soutien aux primo-accédants, action n°5, modalités non définies			
	<u>3.2. L'offre locative sociale</u>			
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	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
	<i>Complément CMS Les Garennes-sur Loire sur la période 2023-2025</i>		11	66
	Total CC LLA avec CMS	320	75	450
	Ainsi que 6 logements par an, soit 36 logements pour de l'accession sociale.			
Aides financières de l'EPCI en faveur de la production locative sociale : -soutien aux communes dans des opérations de renouvellement, action n°13 -soutien financier aux bailleurs, action n°2 -Mobiliser le parc ancien communal pour du conventionnement social, action n°3				
Face au besoin d'améliorer le partenariat avec les bailleurs sociaux et se donner collectivement une meilleure visibilité sur la programmation LLS, neuve, vente, réhabilitation, futurs gisements : inscription dans le Contrat Territorial Logement Locatif Social afin de constituer une instance de dialogue.				
Face aux obligations réglementaires, inscription dans la CIL, Conférence Intercommunale du Logement afin de se doter d'une instance de dialogue sur la politique d'attribution, et mieux préparer la programmation LLS.				
	<u>3.3. La rénovation du parc existant</u>			
→ Renouvellement urbain (politique de la ville, Agence	Non concerné.			

Nationale pour la Rénovation Urbaine) → Revitalisation des centres-bourgs	- Soutien à l'OPAH-RU de Chalonnes sur Loire, action 12 - Soutien financier aux communes pour favoriser des opérations innovantes en centres-bourgs sur des fonciers communaux existants ou à acquérir, action 13 - Faire émerger des opérations de renouvellement urbain innovantes sur des fonciers communaux, action 14
→ Lutte contre l'habitat indigne	- Proposer un service aux communes pour traiter l'habitat indigne signalé, action n°8
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)	Action historique de la CCLLA, une OPAH depuis 2020 avec des aides financières aux travaux (engagements de plus de 200 000 € annuels). Dispositif d'accompagnement actuellement par le PIG départemental pour 2025 : mais orientation pour prendre l'option Accompagnement du SPRH si le Département ne poursuit pas son dispositif.
<u>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</u>	
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	- Inscription dans le SPRH, et option accompagnement pour le volet adaptation, action n°6 - Aide spécifique, création d'unité de vie complète, action n°10 - Programmation logements favorisant les petits logements, action n°1 - Acculturer sur les besoins spécifiques en matière d'habitat intermédiaire personnes âgées, action n°16
→ Répondre aux besoins des jeunes	- Poursuivre le soutien à l'Hébergement Temporaire chez l'Habitant, action n°17 - Réaliser une étude sur les besoins d'habitat jeunes sur le secteur Est du territoire, action n°18.
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	- Finaliser les travaux pour le schéma en vigueur, Action n°20 - Mieux anticiper les besoins du futur Schéma, Action n°21
<u>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</u>	
	- Inscription dans la CIL en 2025, action n°22. - À l'issue de la phase diagnostic PLH, compte tenu que ces enjeux ne sont pas apparus comme prégnant par rapport au nombre important d'autres enjeux à traiter, il a été proposé de d'abord structurer les orientations et actions prioritaires et reporter à 2026-2027 ce sujet au travers d'une étude dédiée sur les besoins en logements et hébergements d'insertion.
4. Volet de la gouvernance	
	<u>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</u>
	Au milieu de l'élaboration du PLH (en 2023), un important débat sur le transfert de la compétence PLU a eu lieu au sein de l'EPCI, n'ayant pas abouti à un transfert de la compétence, après un vote communautaire favorable, au sein des conseils municipaux, il y a eu 10 pour, 9 contre le transfert.
	<u>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</u>
	L'observatoire se structure en 2025, avec pour objectif un suivi plus précis de la production de logement en interne à l'échelle LLA. Les autres aspects de l'observatoire s'appuient notamment sur les organismes extérieurs auxquels la CCLLA adhère : AURA, ADIL, Creha Ouest.
	<u>4.3. Animation, partenariat et pilotage</u>
	Poursuivre le rôle de l'EPCI comme chef de file sur l'Habitat, et renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux, action n°23.