

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)  
2014-2020**

**Orientations  
Programme d'actions**

**Communauté d'Agglomération du Choletais**

Mars 2014

Adopté par délibération du Conseil de Communauté en date du 17 mars 2014

# Table des matières

I.Préambule.....	2
II.Les éléments clés du diagnostic.....	3
III.Les enjeux et la stratégie de développement.....	7
IV.Les orientations retenues pour le territoire.....	9
A.Favoriser les parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération.....	9
B.Améliorer l'attractivité globale du parc de logements.....	10
C.Prendre en compte l'ensemble des besoins spécifiques en logements.....	11
C.1- Le logement des " jeunes ".....	11
C.2- Le logement des personnes en perte d'autonomie.....	12
C.3- L'accueil des gens du voyage.....	12
D.Animer le PLH, l'alimenter par l'observation des marchés locaux.....	12
E.L'enjeu du développement durable : une orientation transversale.....	13
V.Le PLH en actions.....	14
Action A-1 Développer une offre nouvelle en logement social adaptée aux besoins des ménages.....	15
Action A-2 Développer l'offre de logements très sociaux (PLAI).....	16
Action A-3 Accompagner les communes dans leur politique foncière.....	17
Action A-4 Accompagner les communes dans leur projet de renouvellement urbain.....	18
Action B-1 Améliorer le parc privé ancien.....	19
Action B-2 Contribuer à la requalification des logements du parc social existant.....	20
Action B-3 Lutter contre les situations d'insalubrité et de précarité énergétique.....	21
Action C-1 Favoriser les réponses aux besoins des jeunes en matière de logement.....	22
Action C-2 Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population et au handicap.....	23
Action C-3 Prendre en compte les besoins d'accueil des gens du voyage notamment en matière de sédentarisation.....	24
Action D-1 Animer la démarche avec les communes et les partenaires.....	25
Action D-2 Poursuivre la mission de l'observatoire.....	26

# I. Préambule

Par délibération en date du 17 décembre 2007, la Communauté d'Agglomération du Choletais adoptait son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2008-2013, inscrit dans une perspective de développement et de croissance, en cohérence avec l'objectif de renforcement de l'attractivité économique et résidentielle du territoire.

Opérationnel dès le début de l'année 2008 pour une durée de six ans, il arrive donc à terme à la fin de l'année 2013.

Au-delà de l'obligation réglementaire, le besoin d'élaboration d'un nouveau projet est apparu clairement au cours des dernières années ; un nouveau PLH qui permette de s'adapter aux évolutions du territoire.

Lancée en 2012, l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat a reposé sur une démarche partenariale qui associe les partenaires institutionnels, les acteurs et les professionnels mobilisés autour de la thématique du logement, et ce en étroite concertation avec l'ensemble de ses treize communes membres.

Sa construction s'articule avec les autres documents de planification et de développement présents sur le territoire, et cela dans un objectif de cohérence des politiques publiques : le Schéma de Cohérence Territorial du Choletais (SCOT) approuvé en janvier 2008, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)...

## II. Les éléments clés du diagnostic

LA DEMOGRAPHIE		
	Adéquation identifiée entre les besoins et les réponses apportées	Points de vigilance – Actions à renforcer
<b>Un gain de population global sur le Choletais mais une attractivité démographique contrastée au niveau infra-communautaire</b>	CA du Choletais, 2 <sup>nd</sup> rang de population du Maine et Loire (entre Angers Loire Métropole et Saumur Loire Développement).	
	Croissance démographique généralisée sur le Choletais : 80 416 habitants en 2010, soit une augmentation de 1,1% par rapport à 1999.	Diminution légère de la population sur Cholet : -0,22% depuis 1999. Mais avec 54 098 habitants en 2010, maintien du statut de ville-centre.
	Les communes rurales bénéficiaires de l'expansion de la population : + 3,9% depuis 1999, soit 26 318 habitants en 2010.	
	Un solde naturel positif depuis 1975.	Un solde naturel s'érodant du fait d'une diminution continue des naissances et de l'augmentation des décès : < 1 000 naissances par an depuis 2008.
	Un solde migratoire dont la valeur négative tend à se résorber : d'un solde de - 5 155 sur la période 1990-1999 à un solde de - 4 002 sur 1999-2008.	Un solde migratoire négatif depuis 1982.
	Dynamique du territoire en termes d'échanges de population avec deux agglomérations régionales : entre 640 et 660 arrivées dans la CA en provenance d'Angers Loire Métropole et de Nantes Métropole.	Plus de 1 000 départs du Choletais vers Angers Loire Métropole et Nantes Métropole.
<b>Le desserrement des ménages corrélé à la décohabitation et au vieillissement de la population</b>	Accroissement du nombre de ménages : + 12% sur 1999-2010, soit 34 827 ménages en 2010 notamment à cause de la diminution de la taille des ménages : un nombre moyen de 2,3 personnes par ménage en 2010.	Double mouvement : baisse du nombre des moins de 45 ans et progression des plus de 75 ans : les personnes âgées de plus de 75 ans estimées à 8,3% de la population choletaise en 2010.
		Indice jeunesse du Choletais inférieur à celui du Maine et Loire, comparable à celui de la France : de 1,10 en 2010 contre 2,14 en 1990.

L'ECONOMIE		
	Adéquation identifiée entre les besoins et les réponses apportées	Points de vigilance – Actions à renforcer
<b>Malgré la conjoncture nationale actuelle, le Choletais, un territoire préservant son attractivité liée à l'emploi</b>	Progression du nombre d'emplois et d'actifs occupés sur le Choletais : 42 860 emplois et 34 555 actifs occupés en 2009.	Concentration des emplois sur Cholet à hauteur de 81%.
	Attractivité économique du Choletais au regard des flux domicile-travail : solde des entrées/sorties positif sur le Choletais de 8 212.	Des actifs qui ont tendance à résider en dehors de l'agglomération : en 2009, chaque jour, 24 392 personnes venaient travailler dans le Choletais tout en résidant à l'extérieur.
	Taux de chômage dans le Choletais faible comparé à celui du Maine et Loire et des Pays de la Loire : 7% au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2012.	
<b>Une élévation des revenus dans l'ensemble de l'agglomération, mais des écarts de richesse parfois conséquents au niveau infra-communautaire</b>	Augmentation des revenus sur l'ensemble des communes de la CA du Choletais entre 2002 et 2010 : revenu médian annuel par unité de consommation de 18 100 € dans le Choletais (soit une hausse de 23,6% par rapport à 2002).	Rapport inter-déciles (rapport entre les hauts et les bas revenus) plus élevé sur Cholet.
		¼ ménages du Choletais < seuil pauvreté en 2011.

## LE PARC DE LOGEMENTS

	Adéquation identifiée entre les besoins et les réponses apportées	Points de vigilance – Actions à renforcer
<b>Un parc de logements en augmentation, occupé principalement par des propriétaires</b>	Augmentation du parc de logements depuis 1999 : <i>33 075 logements en 2010.</i>	Nombre de logements vacants en augmentation depuis 1982 ( <i>1 966 logements en 2010</i> ) mais en proportion inférieur au département : 2010, CA du Choletais : 5,3% contre 6,3% en Maine-et-Loire.
	Taux de résidences principales prédominant et stable ( <i>94% en 2010</i> ).	
	2010 : 65% des ménages du Choletais propriétaires de leur logement. Parc locatif équilibré entre le secteur public et privé ( <i>respectivement 18 et 16%</i> ). Taux de logements HLM sur Cholet supérieur à 20%.	Ancienneté du parc de logements : <i>60,3% du parc de logements construit avant 1974 sur Cholet et 40,9% dans les communes rurales.</i>
<b>Un parc social stable, favorisant la mixité des ménages accueillis, mais ancien</b>	2011 : L'habitat collectif plus représenté sur Cholet ( <i>38,2% des résidences</i> ) et l'habitat individuel sur les communes rurales ( <i>à hauteur de 96%</i> ).	Des demandeurs privilégiant l'habitat individuel.
	Parc social important : <i>5 758 logements en 2011.</i>	57,2% du parc de logements sociaux construits avant 1978.
	Prédominance du parc social sur Cholet ( <i>86%</i> ) : une commune où les écarts de richesses sont marqués.	
	Répartition des logements sociaux individuels/collectifs similaire à celle du parc de logements général.	Demande locative sociale en légère progression depuis 2010 : <i>1 780 demandes au 1<sup>er</sup> janvier 2013</i> pour une distribution de la demande interne/externe stable dans le temps ( <i>en moyenne, 40% de demandes internes / 60% de demandes externes</i> ).
Parc social essentiellement composé de logements de taille intermédiaire (T3,T4) permettant de répondre dans la durée à une diversité de publics (couples sans enfants/avec enfants, familles monoparentales, etc).		
Une demande locale : 70% des demandeurs originaires de la CAC.		
<b>Un parc locatif privé accessible</b>	2009 : les logements de petite taille (T1,T2) majoritaires sur Cholet et de taille intermédiaire (T3,T4) surtout dans les communes rurales.	Parc locatif privé essentiellement localisé sur Cholet ( <i>85%</i> ).
	Niveau de loyers de marché sur Cholet au 1 <sup>er</sup> janvier 2012 : faible tension des loyers pour les logements de petite taille (T1/T2) : ville de Cholet située entre Angers et Saumur : <i>10,6€/m<sup>2</sup> sur Cholet contre 11,4 pour Angers et 8,7€ pour Saumur.</i> Attractivité des loyers sur Cholet pour les logements de taille intermédiaire (T3/T4) : <i>Cholet 6,7€ / m<sup>2</sup> contre 7,4€ pour Saumur, 8.35€ pour Angers.</i>	

## LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LE MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER

	Adéquation identifiée entre les besoins et les réponses apportées	Points de vigilance – Actions à renforcer
<b>L'équilibre territorial de la construction de logements neufs à affirmer</b>	1999-2011 : rythme de construction de logements neufs par an relativement stable sur le Choletais : entre 389 logements construits en moyenne par an.	Rythme de construction inférieur à l'objectif annuel du PLH 2008-2013 (460 logements).
	2008-2011 : niveau de construction sur les communes rurales de : 175 logements par an en moyenne.	2008-2011 : production sur Cholet inférieure au point d'équilibre 1999-2008 avec 134 logements au lieu de 236 par an.
	1999-2010 : une croissance démographique en lien avec la production de logements : La Séguinière, La Romagne, Toutlemonde : croissance démographique > 6% pour un taux de construction > 25%.	
	Cholet : diminution de la part de logements individuels (de 53,72% sur 2000-2003 à 31,78% sur 2008-2011) et hausse de la part de logements collectifs (53,83% sur 2008-2011). Communes rurales : accroissement progressif de la part de collectifs (de 4,55%, les collectifs représentent sur 2008-2011 12,46% de la production de logements).	Communes rurales : prégnance des logements individuels purs (autour de 85%)
<b>Une meilleure maîtrise de la consommation foncière</b>	2008-2012 : le niveau moyen d'artificialisation des sols à destination de l'habitat représentait 12 ha par an.	Nombre de logements produits à l'hectare inférieur aux objectifs du SCOT : 15 à 20 logements/ha.
	Augmentation du nombre de logements produits à l'hectare : 13,57/ha sur 2008-2012 contre 11,3/ha entre 1994 et 2004.	
<b>Le Prêt à Taux Zéro (PTZ), un dispositif essentiel d'aide à l'accession à la propriété</b>	2005-2010 : au regard des EPCI limitrophes, la CA du Choletais a délivré davantage de PTZ avec 2 555 bénéficiaires du dispositif.	La CA du Choletais compte en moyenne 32 opérations pour 1 000 habitants financées en PTZ (contre 48 pour les EPCI limitrophes) soit une moyenne équivalente à celle du département du Maine et Loire.
	2008-2011, PTZ répondant à une diversité de profils des accédants : proportion équivalente de personnes seules et de couples avec enfants (autour de 32%).	
	2011, PTZ+ tendant à faciliter l'accession à la propriété : la moitié des accédants avec un taux d'apport nul ou < 5% du coût total de l'opération.	

## LES BESOINS SPECIFIQUES

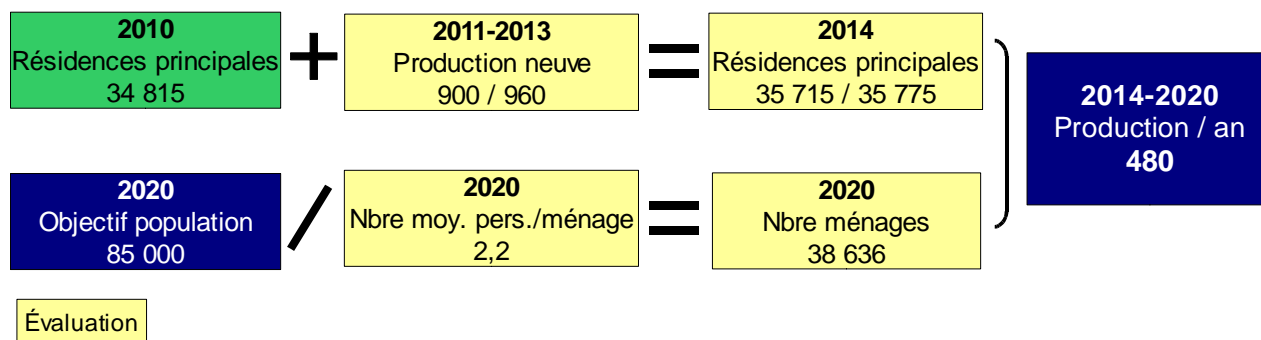
	Adéquation identifiée entre les besoins et les réponses apportées	Points de vigilance – Actions à renforcer
<p><b>Une diminution du nombre de jeunes dans le Choletais pour une offre accessible de petits logements</b></p>	<p>36% de &lt; 30 ans dans le Choletais en 2010.</p> <p>Les étudiants : Augmentation du nombre d'étudiants inscrits dans le Choletais sur la période 2006-2011 dont un accroissement significatif des étudiants en formation continue : 3 178 étudiants à la rentrée 2010-2011 dont un tiers en formation continue.</p>	
	<p>Logement des étudiants : Au-delà du marché du logement " classique ", présence de 3 résidences accueillant des étudiants dont la résidence " Les Pâquerettes " . Stabilité du nombre de jeunes entrés dans la résidence oscillant entre 166 et 188 personnes hébergées. Origine géographique des hébergés : environ 70% proviennent en dehors de la CAC dont 35% en dehors de la région des Pays de la Loire =&gt; attractivité du Choletais au regard des formations supérieures proposées.</p>	<p>Demande d'hébergement en baisse dans la résidence " Les Pâquerette " : 414 demandes en 2012 contre 645 en 2008.</p>
<p><b>Le vieillissement de la population, un facteur à inclure dans la politique locale de l'habitat</b></p>	<p>15 maisons de retraite sur le Choletais + 1 en cours de construction sur Cholet totalisant 931 places, soit environ 14 places pour 100 habitants âgés de 75 ans ou plus.</p> <p>Présence d'habitat " intermédiaire " permettant de limiter les ruptures dans le parcours résidentiel des personnes âgées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 résidences services sur Cholet ;</li> <li>- 3 résidences pour personnes âgées totalisant 24 logements sur Cholet, Saint-Christophe-du-Bois et Saint-Léger-sous-Cholet.</li> </ul>	<p>Progression des &gt; 75 ans dans la population totale de la CA du Choletais : 8,3% en 2010 sachant que le processus du vieillissement de la population est généralisé au-delà de la CAC, du Maine et Loire et de la France.</p>
<p><b>Les gens du voyage, une communauté composée essentiellement de familles soulevant la question de la sédentarisation</b></p>	<p>Aire d'accueil des gens du voyage aux normes sur Cholet avec 20 emplacements, soit une quarantaine de caravanes.</p> <p>Taux occupation de l'aire conséquent tout au long de l'année avec un pic entre septembre et décembre &gt; 95%. Principalement des familles : 83% des occupants en 2009.</p> <p>Aire de grand rassemblement sur Cholet sur un terrain mis à disposition en 2009 par ASF par convention pour 5 ans.</p>	<p>Un terrain de sédentarisation à moderniser occupé par des familles avec un fort ancrage territorial.</p>

### III. Les enjeux et la stratégie de développement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT fixe notamment pour objectif de rendre le territoire choletais plus attractif en affirmant une ambition démographique de 85 000 habitants pour 2020, par une politique de logements adaptée.

Il s'agit de développer une politique en faveur de l'accueil de nouvelles populations tout en garantissant l'équilibre du territoire du Choletais, afin de préserver un cadre de vie harmonieux.

L'accueil d'environ 4 500 habitants supplémentaires d'ici 2020 nécessiterait, au vu de la poursuite plus mesurée du desserrement des ménages et d'un niveau de production neuve en dessous des objectifs pour la période 2008-2013, un effort de construction de l'ordre de 480 logements par an entre 2014 et 2020.



Toutefois, au vu du niveau de production actuelle et de la programmation des opérations d'habitat par les communes membres, l'objectif de production annuelle de logements est ramené à **450**.

Ainsi, le scénario de développement vise à maintenir un niveau de production neuve proche de celui initié dans le PLH 2008-2013, afin de permettre une croissance démographique plus forte. Un objectif ambitieux mais réaliste au vu de :

- la bonne situation économique locale,
- la reprise de la croissance démographique entre 1999 et 2010,
- l'amointrissement du déficit migratoire,
- l'augmentation des coûts de l'éloignement résidentiel pour les ménages,
- l'offre de logements programmée dans les opérations d'habitat par les communes membres.

Cet objectif quantitatif de production est associé à un objectif qualitatif visant à accueillir les familles sur le territoire, cela grâce à des logements adaptés.

Ainsi, le développement d'une offre adaptée aux besoins de ces ménages constitue un élément central de ce scénario afin qu'ils bénéficient d'un parcours résidentiel complet sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

Les objectifs de la politique locale de l'habitat de la Communauté d'Agglomération du Choletais doivent donc répondre aux enjeux suivants :

- une dynamique démographique à renforcer à la fois pour conserver l'attractivité du territoire de l'agglomération mais aussi, pour permettre aux actifs de l'agglomération d'y résider ;
- un effort de construction qui doit être poursuivi, notamment en matière de logement locatif social ;
- une réhabilitation du parc existant à poursuivre, voire intensifier pour répondre aux



exigences actuelles, notamment du point de vue énergétique ;

- une nécessaire adaptation des logements au vieillissement de la population pour mieux répondre aux attentes et à la continuité du parcours résidentiel des seniors ;
- une recherche de réponses pour l'ensemble des habitants, notamment les plus en difficulté.

L'ensemble des orientations et des actions retenues seront mises en œuvre afin de répondre à l'enjeu transversal qu'est le développement durable :

- gestion économe de l'espace, en tendant d'une part, à plus de densité et de compacité dans les nouveaux quartiers et, d'autre part, à privilégier le renouvellement urbain ;
- qualité énergétique des logements dans un objectif double de limitation de la consommation d'énergie et de la production de gaz à effet de serre et, d'allègement des charges liées à l'énergie pour les ménages ;
- prise en compte de la dimension environnementale dans les pratiques urbanistiques.

## IV. Les orientations retenues pour le territoire

### A. Favoriser les parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération

L'objectif central est de favoriser un développement de l'agglomération dynamique, harmonieux et équilibré, où chacun trouve une solution appropriée en matière de logement, où chaque ménage a le choix de son parcours résidentiel.

Pour cela, il est nécessaire de favoriser la construction de logements en nombre suffisant et de répondre à la diversité des demandes, tant au niveau du locatif que de l'accession, tout en répartissant de façon adaptée et équilibrée cette production au niveau infra-communautaire.

La Communauté d'Agglomération du Choletais prévoit donc la construction de 450 logements neufs par an répartis territorialement :

- près de 60 % sur la ville-centre de Cholet,
- 25 % sur 5 communes à fort potentiel d'accueil de nouvelles populations : poids de population > 2 000 habitants, pôle d'emploi secondaire ou proximité de la ville-centre, niveau de services important...,
- moins de 20 % sur les 7 autres communes : choix d'un développement mesuré ou dominante rurale...

Cette répartition territoriale prend en compte les potentialités, le poids démographique, les contraintes, les projets de construction et le niveau d'équipement de chaque commune.

	Production neuve moyenne		Production locative sociale moyenne			
	Annuelle	Totale 2014-2020	En %	Totale 2014-2020	dont PLUS	dont PLAI
Chanteloup-les-Bois	2	12	0	0	0	0
Nuaillé	6	36	0	0	0	0
Veziens	10	60	5	3	2	1
Toutlemonde	13	78	5	3	2	1
Mazières-en-Mauges	15	90	5	4	3	1
La Romagne	15	90	5	4	3	1
La Tessoualle	15	90	5	4	3	1
Saint-Christophe-du-Bois	20	120	10	12	9	3
Saint-Léger-sous-Cholet	20	120	10	12	9	3
Trémentines	20	120	10	12	9	3
La Séguinière	25	150	20	30	21	9
Le May-sur-Evre	30	180	20	36	26	10
Cholet – Le Puy-Saint-Bonnet	260	1 560	20	312	219	93
<b>CA du Choletais</b>	<b>451</b>	<b>2 706</b>	<b>16</b>	<b>432</b>	<b>306</b>	<b>126</b>

Au cœur des objectifs globaux de production neuve, le logement social trouve sa place comme élément de diversité de l'offre d'habitat.

Ainsi, 16 % de la production neuve seront dédiés à la réalisation de locatifs sociaux, soit 72 nouveaux logements sociaux par an.

Un objectif légèrement inférieur à celui inscrit dans le PLH 2008-2013 pour prendre en compte la

faible pression de la demande locative sociale, avec toutefois une affirmation du caractère social du parc locatif par la réalisation de 30 % de PLAI afin de le rendre accessible notamment aux ménages défavorisés, et ce en cohérence avec les orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du Maine et Loire.

La production locative sociale est répartie territorialement comme suit :

- un taux de 20 % de la production neuve sur les 3 communes soumises à la loi SRU,
- un taux de 10 % pour les 3 autres communes à fort potentiel d'accueil de population,
- un taux de 0 ou 5 % pour 7 autres communes : choix d'un développement mesuré ou dominante rurale..

Cette répartition territorialisée de la production locative sociale est cohérente avec les orientations du PDH du Maine et Loire, 80 % de la production étant programmés sur les communes de Cholet, Le May-sur-Evre et La Séguinière, soit dans les polarités définies par le PDH.

Afin de favoriser la sortie des opérations dans de bonnes conditions, la Communauté d'Agglomération du Choletais sera aux côtés de ses communes membres et mobilisera ses ressources humaines et financières pour faciliter l'atteinte des objectifs fixés par le PLH.

Les projets complexes de densification des bourgs existants, de renouvellement urbain, seront encouragés et soutenus.

## **B. Améliorer l'attractivité globale du parc de logements**

Il s'agit de renforcer l'attractivité du parc existant, tant dans le secteur privé que dans le public, par l'amélioration de la qualité des logements, notamment en matière d'accessibilité et de performance énergétique.

L'enjeu est social, en favorisant le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite, en luttant contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, en proposant des logements de qualité à loyer et charges maîtrisés ; environnemental par l'amélioration de la performance énergétique des logements ; mais aussi patrimonial puisqu'il s'agit de maintenir l'attractivité du parc existant.

Dans le parc privé, la Communauté d'Agglomération du Choletais se fixe pour objectif de poursuivre les actions engagées avec ses partenaires pour favoriser la rénovation et la requalification des logements privés. Ces actions relèvent de l'accompagnement, du conseil et de l'appui financier et concernent les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

La poursuite de ces interventions doit permettre de traiter plusieurs problématiques :

- l'amélioration de la performance énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique,
- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- l'adaptation des logements privés au vieillissement et au handicap,
- la mise sur le marché de logements locatifs de qualité à loyer et charges maîtrisés.

Amélioration du parc privé	Prolongation OPAH 01/01/14 au 31/08/14	OPAH 2014-2017	
		Objectif	Total
<b>Propriétaires bailleurs</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>60</b>
dont LCTS	2	6	18
dont LCS	6	14	42
<b>Propriétaires occupants</b>	<b>90</b>	<b>180</b>	<b>540</b>
dont habitat dégradé	2	3	9
dont adaptation	40	80	240
dont amélioration énergétique	48	97	291
<b>CA du Choletais</b>	<b>98</b>	<b>200</b>	<b>600</b>

Dans le parc public, au delà de la poursuite de l'opération de rénovation urbaine du quartier Jean-Monnet à Cholet, la Communauté d'Agglomération du Choletais souhaite favoriser la requalification du patrimoine locatif social.

En effet, la faible tension observée sur le parc locatif social justifie l'objectif plus mesuré de production de locatifs sociaux neufs. Néanmoins, la définition d'une stratégie d'amélioration du parc social existant est nécessaire pour redonner de l'attractivité au patrimoine déprécié ou peu recherché.

La Communauté d'Agglomération du Choletais s'appuiera sur les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs possédant du patrimoine sur son territoire et se fixe comme priorités :

- l'amélioration de la performance énergétique des logements pour diminuer les charges des locataires,
- l'adaptation aux besoins liés au vieillissement,
- la démolition des logements les plus obsolètes afin de favoriser le renouvellement urbain, la reconstruction de logements performants et attractifs.

Amélioration du parc public	2014-2020	
	Objectif	Annuel
<b>Réhabilitation</b>	<b>60</b>	<b>360</b>
<b>Démolition</b>	<b>10</b>	<b>60</b>
<b>CA du Choletais</b>	<b>70</b>	<b>420</b>

### C. Prendre en compte l'ensemble des besoins spécifiques en logements

La prise en compte des besoins des publics spécifiques relève d'un enjeu de solidarité tout en étant la condition du maintien de la cohésion sociale.

Suivant les publics, la responsabilité de construire ou de gérer des réponses à ces situations est très souvent partagée. Elle ne relève pas uniquement et au premier chef, de la compétence intercommunale.

C'est donc en articulation avec ses différents partenaires (État, Conseil Général, communes, etc.) et en cohérence avec les dispositifs et plans existants (Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, Schéma départemental gérontologique, Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, etc.) que la Communauté d'Agglomération du Choletais s'attachera à favoriser l'accès au logement et la mise en place de réponses adaptées.

### *C.1- Le logement des " jeunes "*

Globalement, l'offre de logements accessibles est importante et diversifiée sur le territoire : faible tension sur le marché du logement, existence d'une offre spécifique (résidence habitat jeunes, locatifs sociaux...), etc.

Le parc locatif privé joue un rôle important sur la ville-centre dans l'accueil de ces jeunes ménages. Aussi, la réhabilitation du parc existant et le développement d'une offre de logements conventionnés sont des actions à privilégier pour en améliorer la qualité, et ce avec des loyers et des charges maîtrisés.

La Communauté d'Agglomération du Choletais poursuivra également son soutien aux structures et partenaires investis auprès des jeunes pour assurer leur accès effectif à un logement et leur maintien dans de bonnes conditions.

### *C.2- Le logement des personnes en perte d'autonomie*

La Communauté d'Agglomération du Choletais est globalement un territoire bien doté en structures collectives dédiées aux personnes âgées ou handicapées, et de nouvelles structures publiques ou privées sont en cours de construction.

Toutefois, le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie reste un levier d'action à privilégier car il est souvent souhaité par les personnes vieillissantes ou handicapées elles-mêmes.

Aussi, l'adaptation des logements demeure un enjeu central de la politique de la Communauté d'Agglomération du Choletais en matière de réhabilitation du parc privé et du parc locatif social et sera inscrit en objectif prioritaire dans l'ensemble des actions afférentes.

### *C.3- L'accueil des gens du voyage*

La Communauté d'Agglomération du Choletais offre une réponse aux voyageurs en proposant depuis plusieurs années une aire d'accueil de 20 emplacements soit une capacité d'une quarantaine de caravanes.

En parallèle, un terrain de sédentarisation sur Cholet accueille depuis de nombreuses années des familles avec un fort ancrage territorial. Toutefois, au vu de l'état général actuel de ce terrain, la Communauté d'Agglomération du Choletais s'interroge sur le devenir de ces familles et poursuivra, en lien avec les différents acteurs et les familles concernées, la recherche de solutions adaptées et pérennes.

## **D. Animer le PLH, l'alimenter par l'observation des marchés locaux**

L'objectif de cette orientation est d'aider au partage de la connaissance et de l'information, et de favoriser l'appropriation du PLH entre tous les acteurs.

A cet effet, la Communauté d'Agglomération du Choletais poursuivra l'observation afin de faciliter la prise de décision concernant la mise en œuvre des actions et leur adaptation à une évolution du contexte de marché.

En effet, l'observation est une condition préalable à la mise en œuvre d'une politique réactive dont les actions pour réguler les marchés doivent s'adapter à l'évolution de ces mêmes marchés.

La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat sur 6 ans exige également une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat. Cette conduite s'appuiera sur une instance de suivi, qui devra faire le bilan de la mise en œuvre du programme d'actions sur la Communauté d'Agglomération. Ce bilan devra permettre de réactualiser, le cas échéant, le programme.

La réalisation des actions reposera sur des dispositifs de financement croisé. Au-delà du budget

prévisionnel volontariste alloué par la Communauté d'Agglomération du Choletais, celle-ci établira des conventions, sur la base d'orientations et d'objectifs partagés, avec ses partenaires afin de mobiliser l'ensemble des dispositifs existants.

## E. L'enjeu du développement durable : une orientation transversale

La prise en compte du développement durable est aujourd'hui devenue primordiale dans la mise en place d'une politique locale de l'habitat responsable. Aussi, cette préoccupation est-elle intégrée à différents niveaux :

- améliorer la performance énergétique des logements dans le parc existant ;
- optimiser la consommation foncière pour ne pas compromettre les capacités des territoires à se développer à long terme, préserver les espaces agricoles et limiter l'augmentation des déplacements ;
- informer, sensibiliser sur l'habitat durable (élus, professionnels, particuliers) ;
- favoriser la recherche d'une plus-value environnementale dans les pratiques urbanistiques (élus, professionnels, particuliers).

La Communauté d'Agglomération du Choletais a souhaité se donner des objectifs ambitieux en matière de production de logements pour les six prochaines années. La mise en œuvre de ces objectifs nécessite de manière incontournable le traitement de la question de la consommation foncière.

A cet effet, le SCOT prévoit de limiter l'étalement urbain, notamment en densifiant les opérations d'habitat. Le scénario retenu préconise donc des opérations d'habitat avec une densité de 15 à 20 logements par hectare. Ainsi, la consommation foncière sur la durée du Programme Local de l'Habitat devra se situer entre 22,5 et 30 hectares chaque année.

Des opérations d'habitat (lotissements, ZAC...) basées sur le principe de l'aménagement durable sont déjà en cours de commercialisation ou en projet sur un certain nombre de communes (Cholet, Le May-sur-Evre...). Cette exemplarité sera recherchée pour développer des opérations de qualité (qualité environnementale du bâti, économie d'énergie, formes urbaines innovantes, travail sur la densité...).

## V. Le PLH en actions

Orientations		Fiches actions
Prise en compte de façon transversale du développement durable	<b>A. Favoriser les parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération</b>	1 – Développer une offre nouvelle en logement social adaptée aux besoins des ménages
		2 – Développer l'offre de logements très sociaux (PLAI)
		3 – Accompagner les communes dans leur politique foncière
		4 – Accompagner les communes dans leur projet de renouvellement urbain
	<b>B. Améliorer l'attractivité globale du parc de logements</b>	1 – Améliorer le parc privé ancien
		2 – Contribuer à la requalification des logements du parc social existant
		3 – Lutter contre les situations d'insalubrité et de précarité énergétique
	<b>C. Prendre en compte l'ensemble des besoins spécifiques en logements</b>	1 – Favoriser les réponses aux besoins des jeunes en matière de logement
		2 – Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population et au handicap
		3 – Prendre en compte les besoins d'accueil des gens du voyage notamment en matière de sédentarisation
	<b>D. Animer le PLH, l'alimenter par l'observation des marchés locaux</b>	1 – Animer la démarche avec les communes et les partenaires
		2 – Poursuivre la mission de l'observatoire

## Action A-1 Développer une offre nouvelle en logement social adaptée aux besoins des ménages

### Objectifs

- Accroître l'offre de logements accessibles et de qualité aux ménages
- Répondre aux besoins diversifiés de la population
- Encourager la production de logements à coûts et charges maîtrisés

### Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Aide communautaire à la production locative sociale :  
Projets retenus selon un règlement fixant les conditions d'éligibilité (respect des objectifs du PLH, vocation sociale, performance énergétique, localisation...)  
Projets soumis pour arbitrage à une commission interne de validation  
Établissement d'une convention avec le bailleur social
- Suivi de la demande locative sociale (profil des demandeurs, logements demandés...)
- Convention de partenariat avec l'OPH de rattachement, Sèvre Loire Habitat
- Garantie d'emprunts

### Partenaires potentiels

- Communes membres
- OPH Sèvre Loire Habitat
- Autres bailleurs
- Conseil Général de Maine et Loire
- État

### Calendrier prévisionnel

- Sur la durée du PLH

### Moyens financiers prévisionnels pour la CA du Choletais

- Aide communautaire : 820 000 € sur 6 ans
- Fichier de la demande locative sociale : 31 200 € sur 6 ans

### Indicateurs de suivi

- Nombre de logements sociaux produits et aidés par commune et sur l'ensemble de l'agglomération
- Typologie des logements sociaux aidés par commune et sur l'ensemble de l'agglomération
- Part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales, notamment pour les communes assujetties aux obligations des lois SRU/DALO
- Évolution de la demande locative sociale par commune et sur l'ensemble de l'agglomération
- Montant des subventions allouées par commune et sur l'ensemble de l'agglomération



## Action A-2 Développer l'offre de logements très sociaux (PLAI)

### Objectifs

- Produire 30% de la production neuve locative sociale en Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- Répondre aux besoins des ménages aux ressources modestes et à ceux ayant des difficultés sociales nécessitant un accompagnement et une conception spécifique
- Favoriser la mixité sociale en développant une offre équilibrée sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Choletais

### Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Aide communautaire à la production locative sociale :  
Projets retenus selon un règlement fixant les conditions d'éligibilité (respect des objectifs du PLH, vocation sociale, performance énergétique, localisation...)  
Projets soumis pour arbitrage à une commission interne de validation  
Établissement d'une convention avec le bailleur social
- Convention de partenariat avec l'OPH de rattachement, Sèvre Loire Habitat
- Garantie d'emprunts

### Partenaires potentiels

- Communes membres
- OPH Sèvre Loire Habitat
- Autres bailleurs
- Conseil Général de Maine et Loire
- État

### Calendrier prévisionnel

- Sur la durée du PLH

### Moyens financiers prévisionnels pour la CA du Choletais

- cf. Action 1

### Indicateurs de suivi

- Nombre de PLAI produits par commune et sur l'ensemble de l'agglomération
- Part des PLAI produits dans la production locative sociale par commune et sur l'ensemble de l'agglomération
- Typologie des PLAI produits par commune et sur l'ensemble de l'agglomération
- Montant des subventions allouées par commune et sur l'ensemble de l'agglomération

## Action A-3 Accompagner les communes dans leur politique foncière

### Objectifs

- Faciliter l'acquisition de foncier et la constitution de réserves foncières par les communes
- Mobiliser les outils fonciers existants
- Repérer les disponibilités foncières à vocation d'habitat
- Apporter une expertise aux communes en matière de valeurs foncières
- Renforcer et partager la veille foncière

### Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Sensibilisation des élus aux enjeux fonciers et à leur prise en compte dans le cadre de l'élaboration, de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme
- Formation et accompagnement des élus dans la mobilisation des outils fonciers et la mise en œuvre de leurs procédures
- Mobilisation de la démarche de Schéma d'Aménagement Communautaire intégrée au Plan Départemental de l'Habitat
- Identification des opportunités foncières de densification et de renouvellement urbain : enquêtes communales, analyse des documents d'urbanisme...

### Partenaires potentiels

- Communes membres
- Conseil Général de Maine et Loire

### Calendrier prévisionnel

- Sur la durée du PLH

### Moyens financiers prévisionnels pour la CA du Choletais

- cf Action A-4
- Moyens humains des Services Foncier et Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel

### Indicateurs de suivi

- Nombre de formations dispensées
- Nombre de communes accompagnées
- Nombre de schémas communaux ou plans élaborés sur le volet foncier

## Action A-4 Accompagner les communes dans leur projet de renouvellement urbain

### Objectifs

- Faciliter les futures opérations sur des friches urbaines, des dents creuses, des immeubles à réhabiliter en centre-bourg
- Limiter la consommation foncière
- Dynamiser les tissus urbains existants

### Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Appui technique à l'acquisition foncière des communes
- Aide communautaire à l'acquisition foncière et immobilière par les communes en vue de la création ou réhabilitation de logements :

Projets visés : aménagement des centres bourgs et des villes par l'urbanisation des dents creuses, réinvestissement ou reconversion de friches urbaines, acquisition et amélioration de maisons vacantes, vétustes ou inhabitables

Projets soumis pour arbitrage à une commission interne de validation

Établissement d'une convention avec la commune

### Partenaires potentiels

- Communes membres

### Calendrier prévisionnel

- Sur la durée du PLH

### Moyens financiers prévisionnels pour la CA du Choletais

- 180 000 € sur 6 ans
- Moyens humains des Services Foncier et Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel

### Indicateurs de suivi

- Nombre de projets et de communes aidés
- Nombre de logements créés ou réhabilités
- Densité des opérations

## Action B-1 Améliorer le parc privé ancien

### Objectifs

- Poursuivre les actions engagées avec les partenaires pour favoriser la rénovation et la requalification des logements privés
- Accompagner, conseiller et soutenir financièrement les projets des propriétaires occupants et bailleurs
- Améliorer la performance énergétique des logements
- Adapter les logements privés au vieillissement et au handicap
- Remettre sur le marché des logements locatifs de qualité à loyer et charges maîtrisés

### Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Prolongation de l'OPAH 2010-2013 jusqu'en août 2014
- Réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur l'état des copropriétés
- Mise en place d'une nouvelle opération d'amélioration de l'habitat fin 2014 et ce pour 3 ans

### Partenaires potentiels

- Communes membres
- Conseil Général de Maine et Loire
- ANAH

### Calendrier prévisionnel

- Prolongation de l'OPAH 2010-2013 jusqu'en août 2014
- Réalisation d'une étude pré-opérationnelle " copropriétés " 2014
- Mise en place d'une nouvelle opération d'amélioration de l'habitat fin 2014 et ce pour 3 ans

### Moyens financiers prévisionnels pour la CA du Choletais

	2014	2015-2017
Étude pré-opérationnelle " copropriétés "	45 000 €	-
Suivi-animation	155 000 €	440 000 €
Aides aux propriétaires	100 000 €	400 000 €

### Indicateurs de suivi

- Nombre de logements améliorés et typologie des propriétaires occupants
- Nombre et typologie des logements de propriétaires bailleurs améliorés
- Nombres de logements en conventionnement à loyer très social
- Gain énergétique moyen réalisé
- Montant des subventions allouées

## Action B-2 Contribuer à la requalification des logements du parc social existant

### Objectifs

- Redonner de l'attractivité au patrimoine déprécié ou peu recherché
- Améliorer le confort du parc social existant et réduire les charges des occupants
- Adapter ce parc aux besoins des personnes âgées et/ou souffrant de handicaps
- Conserver une offre à loyers modérés
- Démolir les logements les plus obsolètes afin de favoriser le renouvellement urbain, la reconstruction de logements performants et attractifs

### Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Territoire hors ANRU
- Aide communautaire à la réhabilitation du parc locatif social selon un règlement fixant les conditions d'attribution (vocation sociale, performance énergétique, localisation...) et soumis pour arbitrage à une commission interne de validation
- Aide communautaire à la démolition en vue de la reconstruction du parc locatif social selon un règlement fixant les conditions d'attribution (vocation sociale, performance énergétique, localisation...) et soumis pour arbitrage à une commission interne de validation
- Convention de partenariat avec l'OPH de rattachement, Sèvre Loire Habitat
- Garantie d'emprunts

### Partenaires potentiels

- Communes membres
- OPH Sèvre Loire Habitat
- Autres bailleurs
- Conseil Général de Maine et Loire

### Calendrier prévisionnel

- Sur la durée du PLH

### Moyens financiers prévisionnels pour la CA du Choletais

- Réhabilitation : 820 000 € sur 6 ans
- Démolition : 240 000 € sur 6 ans

### Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités
- Nombre de logements démolis
- Montant des subventions allouées

## Action B-3 Lutter contre les situations d'insalubrité et de précarité énergétique

### Objectifs

- Poursuivre le repérage des situations de mal-logement (précarité énergétique / indigne)
- Accompagner les ménages ciblés
- Traiter les situations de mal-logement

### Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Participation et coordination avec les dispositifs départementaux (cellule habitat indigne et précarité énergétique, MOUS habitat indigne...)
- Aide communautaire pour les propriétaires en situation d'habitat insalubre accompagnés par le dispositif départemental (MOUS habitat indigne)
- cf. Action B-1

### Partenaires potentiels

- cf. Action B-1

### Calendrier prévisionnel

- Sur la durée du PLH

### Moyens financiers prévisionnels pour la CA du Choletais

- cf. Action B-1

### Indicateurs de suivi

- Nombre de logements repérés
- Nombre de logements indignes traités
- Nombre de logements dégradés traités
- Nombre de logements de ménages en situation de précarité énergétique traités
- Montant des subventions allouées

## Action C-1 Favoriser les réponses aux besoins des jeunes en matière de logement

### Objectifs

- Adapter le parc social à la demande en logements de taille intermédiaire (T2-T3)
- Remettre sur le marché des petits logements locatifs privés de qualité à loyer et charges maîtrisés
- Soutenir les dispositifs ou les structures répondant aux besoins en logements des jeunes
- Informer les étudiants des possibilités de logements déjà proposées sur le territoire

### Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- cf. Actions A-1, B-1 et B-2
- Subvention de fonctionnement à la Résidence Habitat Jeunes du Choletais
- Participation financière au Fonds de Solidarité Logement
- Édition d'un guide d'information à destination des étudiants à la recherche d'un logement

### Partenaires potentiels

- cf. Actions A-1, B-1 et B-2
- Résidence Habitat Jeunes du Choletais
- Conseil Général de Maine et Loire
- Structures d'information (Office du Tourisme du Choletais, Point Information Jeunesse...)

### Calendrier prévisionnel

- Sur la durée du PLH

### Moyens financiers prévisionnels pour la CA du Choletais

- cf. Actions A-1, B-1 et B-2
- Résidence Habitat Jeunes du Choletais : 219 500 € sur 6 ans
- Fonds de Solidarité Logement : 129 000 € sur 6 ans
- Guide : 4 200 € sur 6 ans

### Indicateurs de suivi

- cf. Actions A-1, B-1 et B-2
- Nombre et profil des demandeurs, nombre et profil des personnes logées en Résidence Habitat Jeunes
- Nombre de demandes FSL, d'aides attribuées et situation des jeunes
- Nombre d'exemplaires édités et nombre de structures distributrices

## Action C-2 Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population et au handicap

### Objectifs

- Accroître l'offre de logements adaptés, de logements de plain-pied, et accessibles
- Adapter les logements existants pour favoriser le maintien à domicile
- Inciter au développement de solutions intermédiaires avant l'EHPAD : résidences semi-collectives avec occupation intergénérationnelle, résidences individuelles proches des services...

### Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- cf. Actions A-1, B-1 et B-2
- Réalisation de RPA (résidences pour personnes âgées) :

Logements locatifs sociaux de plain-pied avec entrée indépendante, reliés par une galerie à un espace " services-animations ", situés dans les centres bourgs à proximité des commerces et services

Projets développés en fonction des besoins et opportunités des communes

### Partenaires potentiels

- Communes membres
- OPH Sèvre Loire Habitat
- Centre Intercommunal d'Action Sociale
- Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique

### Calendrier prévisionnel

- Sur la durée du PLH

### Moyens financiers prévisionnels pour la CA du Choletais

- cf. Actions A-1, B-1 et B-2
- RPA : à définir

### Indicateurs de suivi

- Nombre de logements du parc privé adaptés
- Nombre de logements du parc social adaptés
- Montant des subventions allouées
- Nombre de logements créés en RPA



## **Action C-3 Prendre en compte les besoins d'accueil des gens du voyage notamment en matière de sédentarisation**

### Objectifs

- Rechercher des solutions de logement durable et adaptées pour les familles aspirant à la sédentarisation

### Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Poursuivre la réflexion et les études engagées sur le devenir des familles habitant le terrain des Tuileries à Cholet
- Mobiliser le dispositif départemental de MOUS pour répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage

### Partenaires potentiels

- Communes membres
- Conseil Général de Maine et Loire
- État
- Bailleurs sociaux
- Gestionnaire de l'aire d'accueil

### Calendrier prévisionnel

- Sur la durée du PLH

### Moyens financiers prévisionnels pour la CA du Choletais

- à définir
- Moyens humains du Service en charge des gens du voyage

### Indicateurs de suivi

- Nombre de PLAI adaptés créés
- Nombre de terrains ou logements adaptés créés

## Action D-1 Animer la démarche avec les communes et les partenaires

### Objectifs

- Piloter la mise en œuvre du PLH
- Évaluer la mise en œuvre du programme d'actions
- Prendre connaissance des études menées par l'observatoire
- Déterminer les projets prioritaires à financer

### Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Création d'un comité de suivi et de coordination
- Création d'une commission d'arbitrage et de validation des projets à financer

### Partenaires potentiels

- Communes membres
- Commission Aménagement de l'espace de la CA du Choletais
- Acteurs locaux de l'habitat

### Calendrier prévisionnel

- Sur la durée du PLH

### Moyens financiers prévisionnels pour la CA du Choletais

- Moyens humains du Service Habitat

### Indicateurs de suivi

- Nombre de comités de suivi organisés
- Nombre de commissions d'étude des projets à financer

## Action D-2 Poursuivre la mission de l'observatoire

### Objectifs

- Anticiper les évolutions sociétales
- Développer des politiques réactives aux évolutions des marchés
- Développer une culture habitat-logement commune aux élus et aux acteurs du logement
- Favoriser la circulation de la connaissance des marchés du logement notamment avec le Programme Départemental de l'Habitat
- Suivre dans le temps les opérations d'habitat et la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat

### Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Suivi et analyse des évolutions, réalisation de documents de synthèse (marché foncier et immobilier, production neuve en lien avec les objectifs du PLH, demande de logement social et des publics spécifiques...)
- Diffusion des études dans les instances : comité de suivi du PLH, Commission Aménagement de l'espace et Bureau du Conseil de Communauté de la CA du Choletais
- Poursuite de la coopération avec l'observatoire départemental de l'habitat

### Partenaires potentiels

- Communes membres
- Conseil Général de Maine et Loire
- État
- ADIL 49
- Acteurs locaux de l'habitat
- Autres fournisseurs de données

### Calendrier prévisionnel

- Sur la durée du PLH

### Moyens financiers prévisionnels pour la CA du Choletais

- Observatoire départemental : 38 700 € sur 6 ans
- Moyens humains du Service Habitat et du Service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel