



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT D'ANJOU BLEU COMMUNAUTE

Programme d'actions

Décembre 2019



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. PREAMBULE	3
2. PROGRAMME D’ACTIONS	5
VALORISER LE PARC EXISTANT ET LES PARTICULARITES LOCALES	6
Action n°1 : Améliorer le patrimoine des centres-bourgs et des centres-villes et réduire la vacance	6
Action n°2 : Valoriser l’offre locative HLM et mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement	9
Action n°3 : Améliorer la qualité du parc locatif communal	11
Action n°4 : Analyser la situation des logements à bail emphytéotique	12
Action n°5 : Valoriser les cités minières	13
Action n°6 : Préserver le patrimoine bâti agricole et le patrimoine de centre-bourg	14
COMPLETER L’OFFRE EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT POUR LES PERSONNES AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES	15
Action n°7 : Accroître l’offre de logements en direction des jeunes	15
Action n°8 : Adapter les logements et élargir l’offre destinée aux personnes en perte d’autonomie	17
Action n°9 : Développer un habitat de type inclusif adapté aux personnes souffrant de handicap	19
Action n°10 : Ajuster l’offre en hébergement et en accompagnement social destinée aux personnes en difficulté	20
Action n°11 : Continuer d’améliorer les conditions d’accueil et d’habitat des gens du voyage	22
AMELIORER LES CONDITIONS D’IMPLANTATION DE LA PRODUCTION NOUVELLE	24
Action n°12 : Favoriser la reprise de la commercialisation des lotissements	24
Action n°13 : Optimiser le foncier des centres-bourgs et des centres-villes	26
ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L’HABITAT	28
Action n°14 : Observer, analyser les évolutions et piloter la politique de l’habitat	28
Action n°15 : Améliorer la communication en direction des habitants, des élus et des professionnels de l’habitat et de l’hébergement	30
3. SYNTHESE DES PREVISIONS D’ENGAGEMENTS FINANCIERS D’ANJOU BLEU COMMUNAUTE – PLH 2020-2025	32
4. ANNEXE : ELEMENTS DE CADRAGE POUR L’OBSERVATOIRE DE L’HABITAT	34

1. PREAMBULE

La communauté de communes Anjou Bleu Communauté, créée le 1^{er} janvier 2017, compte 11 communes, dont 2 communes nouvelles, et totalise 34 679 habitants en 2016, selon les données légales de l'Insee. Pour ce jeune EPCI, la mise en œuvre de ce premier Programme Local de l'Habitat constitue l'occasion d'affirmer son rôle en matière d'habitat, et de s'interroger sur la répartition des compétences que cela engendre.

Comme l'indique le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Anjou Bleu approuvé en octobre 2017, Anjou Bleu Communauté est structurée autour de 3 catégories de pôles :

- Pôle de rang 1 : communes déléguées de Segré / Ste-Gemmes d'Andigné,
- Pôles de rang 2 : commune de Candé et commune déléguée de Pouancé
- Pôles de rang 3 : communes déléguées de Combrée et de Noyant-la-Gravoyère.

Les éléments clés du diagnostic mis en évidence dans la première phase de l'étude et les enjeux qui en découlent ont permis d'identifier quatre orientations opérationnelles souhaitables pour le territoire d'Anjou Bleu Communauté et ses composantes. Ces orientations s'articulent autour de la nécessité de développer une vision et une stratégie qui soient globales et qui puissent conforter l'attractivité du territoire.

Les réflexions menées tout au long du processus s'appuient sur les travaux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en particulier sur les orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et les objectifs de développement, de construction de logements et de consommation foncière. Elles prennent également en compte les actions déjà mises en place sur les différents secteurs.

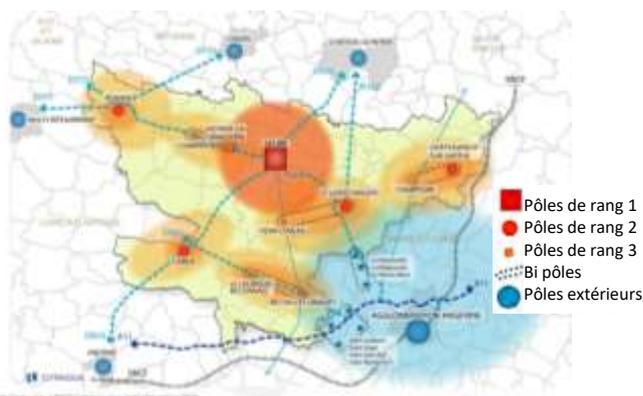
Au total, les orientations sont basées sur 4 thématiques majeures :

- 1. Valoriser le parc existant et les particularités locales

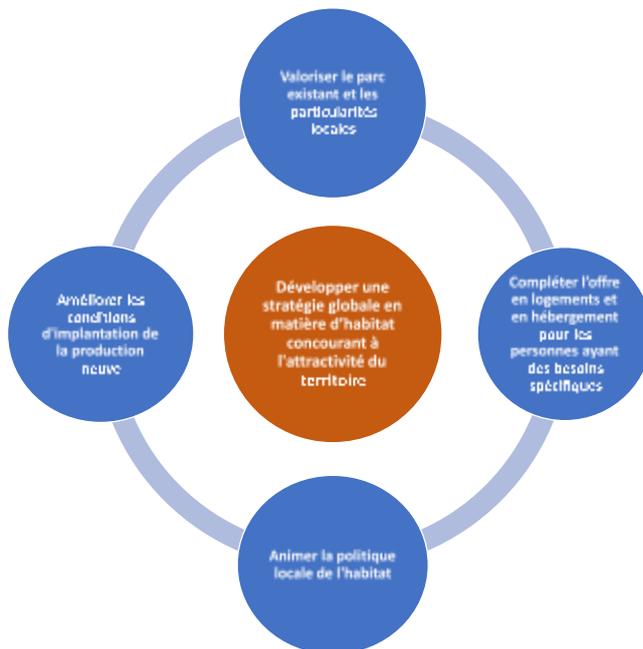
Les caractéristiques du parc de logements concourent à l'attractivité du territoire. En l'absence d'une offre dans le parc existant répondant à leurs critères de choix, les ménages ont tendance à s'installer dans le neuf et dans les secteurs où sont proposés les produits attractifs par rapport à leur profil, leur souhait et leur capacité financière. Cette inadéquation est un élément contribuant fortement au développement du nombre de logements vacants qui est relativement élevé en 2015 selon les données de l'Insee. Il convient donc de mener une action solide visant à récupérer une partie des logements inoccupés, en passant notamment par une meilleure connaissance de la vacance structurelle, et à améliorer la qualité du parc de logements privé comme public. Cette action s'appuie

Bassins de vie et polarités – SCoT de l'Anjou bleu

Source : DOO approuvé (18/10/2017)



Anjou Bleu Communauté - PLH 2020-2025 - Orientations stratégiques



sur une opération d'amélioration de l'habitat, orientée en particulier vers les centres-bourgs et les centres-villes, et prend en compte les particularités du territoire : le parc locatif communal, les cités minières, le bâti agricole et le patrimoine de centre bourg. Parallèlement à l'amélioration du parc locatif HLM, notamment sur le volet énergétique, il s'agit également de mettre en place une politique d'attribution de logements locatifs sociaux et de gestion de la demande et de l'information du demandeur.

- **2. Compléter l'offre en logements et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques**

Si l'offre en logement et en hébergement destinée aux publics ayant des besoins spécifiques existe et se développe, des améliorations peuvent encore être apportées. La consolidation des capacités d'accueil des jeunes est nécessaire, permettant notamment de favoriser le lien jeunes / entreprises locales. La prise en compte du vieillissement nécessite de poursuivre l'adaptation des logements et le déploiement d'une offre nouvelle. Des projets vont dans ce sens. Pour les personnes souffrant de handicap, notamment pour celles travaillant ou ayant eu un emploi dans les ESAT du territoire, la mise à disposition de quelques logements permettrait de favoriser leur intégration en milieu ordinaire grâce à un habitat dit inclusif. Quant aux personnes en grandes difficultés sociales, il s'agit, dans un premier temps, de faire exprimer les besoins pour mieux les évaluer puis prendre et calibrer les mesures nécessaires. Des améliorations de la qualité de l'accueil des gens du voyage sont également à organiser.

- **3. Améliorer les conditions d'implantation de la production nouvelle**

Un nombre élevé de lotissements répartis sur le territoire a été réalisé depuis ces 10-12 dernières années, avant que la production de logements neufs s'affaiblisse sensiblement. Cette offre, qui comprend plus de 300 lots disponibles et qui représente un coût élevé pour la collectivité (du fait des emprunts contractés), peine à s'écouler, même si une reprise de la construction est perceptible depuis quelques mois. Aussi, la commercialisation des opérations en cours et la diversification de l'offre constituent une priorité de ce PLH et un élément de réponse à l'objectif de réduction de la consommation foncière. Cette limitation passe également par une meilleure connaissance et une plus grande valorisation du foncier dans les enveloppes urbaines, au travers d'opérations de renouvellement urbain, et globalement grâce à la prise en compte des disponibilités existantes.

- **4. Animer la politique locale de l'habitat**

La mise en place d'une politique locale de l'habitat efficace nécessite de l'animer, de la piloter et de mettre en œuvre un suivi et une évaluation des phénomènes démographiques et liés à l'habitat. Cela passe par la création d'un observatoire local qui peut s'appuyer sur les structures existantes et le partenariat existant avec l'ADIL et par un renforcement de l'équipe dédiée au sein d'Anjou Bleu Communauté. Parallèlement, face à la complexité des réglementations et des aides, à la dispersion de l'information et aux évolutions des phénomènes qui sont observées, un volet information et communication est prévu visant à accompagner les habitants et les élus. Il s'agit de s'appuyer sur le développement d'un outil numérique performant, sur les structures existantes et sur la possibilité de dédier un espace spécifique.

2. PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions est basé sur les orientations stratégiques rappelées ci-dessus et sur les éléments du scénario d'évolution qui ont été définis dans la phase précédente. S'il est nécessaire qu'il soit porté par Anjou Bleu Communauté, qui est l'échelle adéquate pour développer une vision d'ensemble et mettre en œuvre des actions adaptées et cohérentes sur l'ensemble du territoire, il n'en demeure pas moins que ces actions sont construites pour répondre aux besoins des habitants, et que ce sont les communes, en contact direct avec eux, qui restent les acteurs majeurs. Leur rôle de proximité est essentiel, et il est indispensable que ce programme d'actions élaboré avec les communes (et avec les professionnels) soit soutenu et animé par elles tout au long de la durée du dispositif.

Au total, le programme se décline en 15 actions spécifiques :

1. Valoriser le parc existant et les particularités locales

- Action n°1 : Améliorer le patrimoine des centres bourgs et des centres villes et réduire la vacance
- Action n°2 : Valoriser l'offre locative HLM et mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement
- Action n°3 : Améliorer la qualité du parc locatif communal
- Action n°4 : Analyser la situation des logements à bail emphytéotique
- Action n°5 : Valoriser les cités minières
- Action n°6 : Préserver le patrimoine bâti agricole et le patrimoine de centre bourg

2. Compléter l'offre en logements et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques

- Action n°7 : Accroître l'offre de logements en direction des jeunes
- Action n°8 : Adapter les logements et élargir l'offre destinée aux personnes en perte d'autonomie
- Action n°9 : Développer un habitat de type inclusif adapté aux personnes souffrant de handicap
- Action n°10 : Ajuster l'offre en hébergement et en accompagnement social destinée aux personnes en difficultés
- Action n°11 : Continuer d'améliorer les conditions d'accueil et d'habitat des gens du voyage

3. Améliorer les conditions d'implantation de la production nouvelle

- Action n°12 : Favoriser la reprise de la commercialisation des lotissements
- Action n°13 : Optimiser le foncier des centres-bourgs et centres-villes

4. Animer la politique locale de l'habitat

- Action n°14 : Observer, analyser les évolutions et piloter la politique de l'habitat
- Action n°15 : Améliorer la communication en direction des habitants, des élus et des professionnels de l'habitat et de l'hébergement

Valoriser le parc existant et les particularités locales

Action
prioritaire

Action n°1 : Améliorer le patrimoine des centres-bourgs et des centres-villes et réduire la vacance

<p>Constat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les taux de logements anciens, vacants, énergivores sont relativement élevés. • Un patrimoine architectural de qualité est présent dans les centres-bourgs et centres-villes. • Des actions d'amélioration du parc privé sont en cours : 2 OPAH RU « offensives » avec revitalisation des centres-bourgs de Segré / Sainte-Gemmes et Pouancé comprenant une forte implication des collectivités ; ainsi que 2 PIG départementaux. • Le niveau de ressources des habitants est modeste.
<p>Objectif</p>	<p>Poursuivre les opérations d'amélioration du parc de logements privés. Réduire le nombre de logements vacants et valoriser la richesse du patrimoine local en favorisant l'amélioration de l'habitat des cœurs de bourg et de ville rendant ceux-ci d'autant plus attractifs.</p>
<p>Description</p>	<p>L'encouragement à l'amélioration du parc privé existant contribue à réduire la vacance, ces 2 thématiques étant imbriquées vont s'alimenter. Il s'agit de mettre en œuvre une OPAH et de prévoir en complément une action forte sur la vacance structurelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ S'appuyer sur les 2 OPAH RU en cours et en prolongement de celles-ci (bilan). ○ Réaliser une étude d'opportunité pour : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Définir les secteurs à prioriser : parc ancien des centres-bourgs, enveloppe urbaine... ▪ Recenser de manière précise les logements vacants dans les secteurs à enjeux à partir des fichiers fiscaux et d'une vérification sur le terrain : localiser et analyser les causes de la vacance... Mettre à jour à intervalle régulier (à mi-parcours et à la fin du PLH par exemple). ▪ Recenser les bâtiments à valeur patrimoniale dans les centres. ○ Mettre en œuvre une étude pré-opérationnelle. Prendre en compte les thèmes : consommation énergétique, logements indignes et très dégradés, adaptation des logements à la perte d'autonomie, bâti à valeur patrimoniale et vacance. ○ Accroître l'effet levier des aides de l'Anah par la mise en place d'abondements ciblés de la part d'ABC (option n°1) ou des communes (option n°2). ○ Aider financièrement les communes dans la réalisation d'études de faisabilité pour favoriser les opérations de renouvellement urbain dans les

	<p>centres (voir action n°13)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Insister sur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'accompagnement des ménages, ▪ la communication (auprès de la population, des professionnels de l'habitat...), ▪ l'implication des responsables locaux (élus, agents d'accueil), ▪ la mise en place et/ou la poursuite d'actions d'aménagement valorisant les centres. ○ Développer un volet spécifique visant à favoriser la remise sur le marché de logements vacants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ S'appuyer sur l'OPAH : équipe d'animation, aides... ▪ S'appuyer sur le guide de l'Anah et le recensement réalisé dans l'étude d'opportunité et mettre en place les actions adaptées : information et conseil auprès des propriétaires, procédure coercitive, réhabilitation, démolition, portage foncier.... En lien avec l'OPAH et en coordination avec les partenaires. ○ Réfléchir à une évolution des compétences d'ABC et au transfert de charges afférentes à l'abondement des aides aux propriétaires.
Déclinaison territoriale	Toutes les communes, avec des secteurs à prioriser à préciser dans le cadre de l'étude d'opportunité
Maîtrise d'ouvrage	Anjou Bleu Communauté
Partenariat	Anah, Services de l'Etat, Département, opérateurs, Action Logement, Anjou Loire Territoire, bailleurs sociaux, CAUE, EIE, banques, ADIL, promoteurs, associations représentant les propriétaires et les locataires
Modalités d'intervention	<ul style="list-style-type: none"> ○ Etude d'opportunité sur la vacance : 15 000 € ○ Etude pré-opérationnelle d'OPAH : 50% du coût TTC (50% sont pris en charge par l'Anah via le Département 49), soit 60 000 € (sur un total de 120 000€) si OPAH classique, ou 80 000€ (sur un total de 160 000 €) si OPAH RU. ○ Suivi-animation : (62,5% sont pris en charge par l'Anah via le conseil départemental 49 sur un total de 320 000 €/an), soit 120 000€ par an restant à charge d'ABC. ○ Abondement des aides : 400 000€ par an à la charge d'ABC ou des communes, pour environ 80 dossiers par an aidés à hauteur de 5000 € en moyenne par logement.
Contribution d'ABC	<ul style="list-style-type: none"> ○ Etude d'opportunité sur la vacance : 15 000 € restant à charge d'ABC ○ Etude pré-opérationnelle d'OPAH : 60 ou 80 000 € restant à charge d'ABC ○ Suivi-animation : 120 000€ par an restant à charge d'ABC ○ Abondement des aides : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Option 1 : 400 000 € par an restant à charge d'ABC ▪ Option 2 : 400 000 € par an restant à charge des communes

Echéancier prévisionnel

Coûts à la charge d'ABC, en €	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Etudes d'opportunité et pré-opérationnelle	15 000		80 000					
Suivi-animation	160 000	160 000	160 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Abondement Option n°1				400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Option n°2				0	0	0	0	0
TOTAL								
Option n°1	175 000	160 000	240 000	520 000	520 000	520 000	520 000	520 000
Option n°2	175 000	160 000	240 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000

Etude d'opportunité sur la vacance : en 2020.

Prise de décision concernant le transfert de compétences et de charges pour l'abondement des aides en 2021.

Etude pré opérationnelle d'OPAH en 2022 (durant la dernière année des 2 OPAH RU en cours) pour un lancement de l'opération en 2023.

Valoriser le parc existant et les particularités locales

Action
prioritaire

Action n°2 : Valoriser l'offre locative HLM et mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement

<p>Constat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Certains programmes collectifs HLM ne correspondent plus aux attentes des ménages : taux de vacance de 3 mois et plus, élevé (3,9% en 2017). Malgré les travaux d'amélioration réalisés, la moitié du parc HLM, soit 1000 logements sont énergivores, classés E, F ou G selon le DPE. Des démolitions sont en cours et en projet : 24 logements (Segré : 8+3, Pouancé : 13). • Certaines communes apportent une aide à la production locative HLM. • Une Conférence Intercommunale du Logement doit être mise en place.
<p>Objectif</p>	<p>Faire progresser la qualité de vie des occupants du parc locatif HLM et réduire la vacance, en poursuivant les interventions sur le bâti, en consolidant la mixité sociale et en améliorant l'information des demandeurs.</p>
<p>Description</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Améliorer la qualité du parc locatif HLM : <ul style="list-style-type: none"> • Continuer d'améliorer le parc existant, notamment sur le plan énergétique, par le biais de restructurations, de réhabilitations, de ventes, voire de démolitions. Poursuivre les plans de réhabilitation établis par les bailleurs, et cibler les logements « déqualifiés » qui pourraient faire l'objet d'une démolition. • Veiller à maintenir un niveau de loyer en adéquation avec les ressources des ménages, en appliquant notamment la démarche Energie Strong expérimentée par les bailleurs qui vise à réaliser une massification des interventions, afin de diminuer les coûts de réhabilitation. • Procéder ponctuellement à des opérations en acquisition amélioration, pour élargir l'offre locative HLM dans les centres-villes et centres-bourgs des principaux pôles, ce qui participe d'autant à leur valorisation (en lien éventuellement avec la future OPAH) et permet dans certains cas le bouclage de l'opération. • Etudier la possibilité d'apporter une aide financière homogène sur le territoire pour favoriser l'équilibre des opérations et contribuer à modérer les niveaux de loyer. Cette aide, dont les modalités (taux, plafond annuel) seraient à définir, viserait en priorité les opérations en acquisition-amélioration et la production de PLAI, et pourrait être portée par ABC en complément de la participation des communes, pour une plus grande cohérence territoriale (à titre d'exemple, dans le cadre de l'OPAH RU, la participation de la commune d'Ombree d'Anjou est de 250 000€ pour combler le déficit d'opération du bailleur avec en plus la cession du terrain pour 1 €).

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en place une politique d'attribution de logements locatifs sociaux et de gestion de la demande et d'information du demandeur : <ul style="list-style-type: none"> • Déterminer les orientations stratégiques en matière d'attributions dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), visant à améliorer la mixité sociale. • Décliner les orientations de la CIL dans le cadre d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), comprenant un volet déterminant en matière d'information des demandeurs. <p><i>A noter que l'attribution des logements sociaux demeurera à l'échelle communale</i></p>
Déclinaison territoriale	Les communes qui ont du parc HLM (Segré en Anjou Bleu, Ombrée d'Anjou, Candé, Bouillé-Ménard, Loiré, Angrie) pour la réhabilitation. Tout le territoire avec une priorité aux communes pôles pour la production.
Maîtrise d'ouvrage	Bailleurs HLM pour la réhabilitation ABC pour la CIL et l'aide éventuelle à l'équilibre des opérations
Partenariat	Communes, Services de l'Etat, bailleurs sociaux, Département, Action Logement, Anjou Loire Territoire, ADIL, associations aidant les personnes en situation d'exclusion par le logement
Modalités d'intervention	Favoriser l'application des plans de réhabilitation des bailleurs figurant dans leur PSP. Déterminer si l'aide à l'équilibre des opérations nouvelles doit rester d'initiative communale ou être portée par ABC.
Contribution d'ABC	Réhabilitation : à la charge des bailleurs HLM Aide à l'équilibre des opérations : à déterminer si participation d'ABC CIL : inclus dans le poste d'animateur de la politique de l'habitat
Echéancier prévisionnel	En lien avec les CUS des organismes HLM. Décision concernant l'aide à l'équilibre des opérations : 2020

Valoriser le parc existant et les particularités locales

Action n°3 : Améliorer la qualité du parc locatif communal	
Constat	<ul style="list-style-type: none"> Sur la centaine de logements locatifs communaux existants, 44% ne sont pas occupés, un tiers est jugé en mauvais état et un quart est destiné à la vente.
Objectif	Mettre à niveau le parc locatif communal
Description	<p>Accompagner les communes dans la vente, et dans la réhabilitation du parc locatif communal pour celles qui souhaitent garder leurs logements ou les réhabiliter avant de les mettre en vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> Réaliser un recensement indiquant : <ul style="list-style-type: none"> le nombre précis de logements, s'ils sont conventionnés ou non en s'aidant du Fichier Ecolo des services de l'Etat si besoin, leur qualité et une estimation sommaire des travaux à réaliser si nécessaire, les intentions des élus : réhabilitation, vente, démolition... Favoriser la vente des logements et ne maintenir dans le parc communal que ceux qui ont un rôle pertinent (logement d'urgence...). Etudier la possibilité de transformer un ou plusieurs de ces logements en logements d'urgence et/ou temporaires (pour des jeunes en stages...) dans les pôles essentiellement. Prévoir une aide financière d'ABC pour aider à la réhabilitation de certaines opérations.
Déclinaison territoriale	Toutes les communes
Maîtrise d'ouvrage	Communes
Partenariat	Services de l'Etat, CAUE, EIE, associations aidant les personnes en situation d'exclusion par le logement
Modalités d'intervention	Aide d'ABC de 20% du montant des travaux plafonnés à 20 000€ par logement.
Contribution d'ABC	De l'ordre de 12 000 € par an, pour 4 logements réhabilités en moyenne par an pour un montant moyen de travaux de 15 000€ par logement. Soit 72 000 € pour les 6 ans du PLH.
Echéancier prévisionnel	Recensement à engager dès 2020

Valoriser le parc existant et les particularités locales

Action n°4 : Analyser la situation des logements à bail emphytéotique	
Constat	<ul style="list-style-type: none"> • Une trentaine de logements HLM ont un bail emphytéotique qui arrivent à échéance dans les 6 ans. Ces logements sont relativement anciens et parfois peu performants notamment sur le plan énergétique.
Objectif	Améliorer la qualité des logements à bail emphytéotique et opter pour un mode de gestion adapté.
Description	<p>En collaboration avec les bailleurs HLM :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Faire le point sur les logements concernés dans les 6 ans : qualité des logements, travaux à réaliser si nécessaire, intentions des élus et du bailleur (reconduction du bail...). ○ Examiner au cas par cas quelle est la meilleure solution à mettre en œuvre pour chaque opération : reconduction ou fin du bail et sous quelles conditions (réhabilitation préalable...), voire mise en vente.
Déclinaison territoriale	Une dizaine de communes et communes déléguées
Maîtrise d'ouvrage	Anjou Bleu Communauté en lien avec les communes concernées
Partenariat	Services de l'Etat, bailleurs sociaux
Modalités d'intervention	Contacteur les bailleurs HLM et accompagner les communes dans la négociation
Contribution d'ABC	Pas de prise en charge
Echéancier prévisionnel	Dès 2019 pour la réalisation du bilan

Valoriser le parc existant et les particularités locales

Action n°5 : Valoriser les cités minières	
Constat	<ul style="list-style-type: none"> L'homogénéité des cités minières, héritées du passé industriel du territoire, est parfois altérée. Différentes réflexions ont été menées notamment par le CAUE, et par un groupe d'étudiants dans le cadre d'un workshop en janvier 2019.
Objectif	Valoriser la richesse du patrimoine local en conservant la singularité de l'habitat minier et en la faisant connaître et reconnaître.
Description	<p>En vue de maintenir une cohérence d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> Elaborer un guide pédagogique pour diffuser les bonnes pratiques en apportant des recommandations aux habitants et aux élus. Pour cela, s'appuyer sur les propositions formulées dans le cadre des différents travaux menés par le CAUE, et les participants au workshop dont l'objet était « la valorisation paysagère, touristique, architecturale, urbaine et environnementale des cités minières et ardoisières de la vallée du Misengrain ». Formuler ces recommandations architecturales sans être trop restrictif dans les PLU, ou plus probablement le futur PLU intercommunal d'ABC, en lien avec le traitement paysager, les espaces collectifs, les voiries, l'intégration dans le tissu urbain des communes. Différentes animations peuvent également être imaginées : par exemple l'organisation d'un ou de plusieurs chantiers exemplaires de restauration, en faisant participer les habitants, exposition photographique...
Déclinaison territoriale	Communes déléguées de Noyant-la-Gravoyère, Combrée (Bel Air), Noyseau, Segré, Bouillé-Ménard, Chazé-Henry...
Maîtrise d'ouvrage	Anjou Bleu Communauté
Partenariat	Services de l'Etat, CAUE, associations historiques locales
Modalités d'intervention	Réalisation et diffusion d'une charte de bonnes pratiques
Contribution d'ABC	20 000€ pour partie à intégrer dans l'étude du futur PLUI.
Echéancier prévisionnel	Action engagée, à poursuivre

Valoriser le parc existant et les particularités locales

Action n°6 : Préserver le patrimoine bâti agricole et le patrimoine de centre-bourg	
Constat	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'un patrimoine spécifique et de qualité, mais qui est parfois en cours de dégradation, voire abandonné. Un travail de recensement a été réalisé dans le cadre de documents d'urbanisme, et de l'inventaire du patrimoine du CD 49, mais qui n'est pas homogène.
Objectif	Maintenir en bon état le patrimoine bâti agricole en encourageant ponctuellement une reconversion en habitat.
Description	<ul style="list-style-type: none"> Elargir à l'ensemble d'Anjou Bleu Communauté le travail d'identification et de qualification des éléments patrimoniaux (bâti agricole et patrimoine de centre-bourg) réalisé lors de l'élaboration des PLU et du PLUI d'Ombree d'Anjou. Ce travail pourrait être réalisé dans le cadre de l'élaboration du futur PLU intercommunal d'ABC. Mettre en place une politique spécifique cohérente permettant d'assurer une veille sur ce patrimoine et, si possible, de renforcer sa protection et sa valorisation tout en limitant les risques de perturbation pour l'agriculture et le développement du mitage. Mobiliser les propriétaires et leur présenter les recommandations.
Déclinaison territoriale	Toutes les communes
Maîtrise d'ouvrage	Anjou Bleu Communauté lorsque sera lancé le PLU intercommunal
Partenariat	Services de l'Etat, Département, CAUE, chambre d'agriculture, bureau d'études
Modalités d'intervention	Réalisation d'un guide et diffusion des recommandations.
Contribution d'ABC	20 000€ à intégrer dans l'étude du futur PLUI.
Echéancier prévisionnel	A engager dès 2020.

Compléter l'offre en logement et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques

Action prioritaire

Action n°7 : Accroître l'offre de logements en direction des jeunes

<p>Constat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une Résidence Habitat Jeunes de 20 logements à Segré a été ouverte en 2015. Pleinement occupée, elle ne peut répondre à l'ensemble des demandes. • Un dispositif Logement Solidaire fonctionne à Pouancé : chambre chez l'habitant à faible coût (12 propriétaires). • Un déficit d'accueil les week-ends et durant les périodes de vacances scolaires est observé. • L'offre de logements de petite taille dans le parc HLM est insuffisante.
<p>Objectif</p>	<p>Accroître et diversifier les possibilités de logement et d'hébergement des jeunes.</p>
<p>Description</p>	<p>Développer et diversifier l'offre en hébergement, et en logement dans le parc HM et dans le parc privé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Etudier la possibilité d'une extension de la Résidence Habitat Jeunes de Segré : calibrer les besoins pour déterminer le nombre de places nécessaire. ○ Réfléchir à un développement du dispositif Logement Solidaire sur l'ensemble du territoire. ○ Favoriser l'installation des actifs, dont les jeunes, arrivant sur le territoire dans le cadre de contrats courts, grâce à la prise en charge d'une partie du loyer HLM, pour une durée maximale de 6 mois. L'objectif de ce dispositif « Emploi Logement » est de faciliter le recrutement de main d'œuvre dans les entreprises locales par le logement. ○ Dédier un ou plusieurs logements communaux au logement des jeunes (stagiaires, apprentis...) dans le cadre notamment de leur réhabilitation. ○ Développer une offre nouvelle dans les opérations HLM futures en prévoyant quelques logements de petite taille, surtout de type T2, à faible loyer. ○ Réfléchir aux possibilités d'expérimenter sur le territoire de nouvelles formules d'habitat temporaire, telle que la mise à disposition de maisons mobiles (Tiny House) qui peuvent être louées pour une nuit ou plus, développée par l'association L'Illiadé : pour les jeunes apprentis, stagiaires, étudiants, salariés, en formation... notamment pour des périodes de courte durée (week-ends, vacances scolaires, CDD...).
<p>Déclinaison territoriale</p>	<p>Segré-en-Anjou Bleu pour l'extension de la résidence. Toutes les communes, dont en priorité les pôles, pour les autres axes.</p>

Maîtrise d'ouvrage	Bailleurs HLM, ABC, communes
Partenariat	Services de l'Etat, Action Logement, Département, Région, bailleurs HLM dont Podéliha et Maine-et-Loire Habitat, Associations dont l'Illide, Maison de Services au Public (Point Information Jeunesse) d'Ombrée d'Anjou
Modalités d'intervention	Prise en charge d'une partie de loyers HLM sur 6 mois en cas de recrutement de main d'œuvre, et du dispositif Logement Solidaire si transfert de compétences et de charges vers ABC.
Contribution d'ABC	Prise en charge d'une partie de loyers HLM dans le cadre du dispositif « Emploi Logement » : de l'ordre de 108 000 € maximum par an pour 30 logements maximum accompagnés par an
Echéancier prévisionnel	A engager dès 2020.

Compléter l'offre en logement et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques

Action n°8 : Adapter les logements et élargir l'offre destinée aux personnes en perte d'autonomie	
Constat	<ul style="list-style-type: none"> • L'offre de logements adaptés à la perte d'autonomie se développe dans le parc privé (335 logements aidés par l'Anah de 2007 à 2017), dans le parc HLM (selon les demandes des occupants), et des opérations locatives ciblées et formules d'habitat partagé (77 logements HLM et 2 projets dans le parc privé) sont produites. • Mais l'offre est globalement plutôt mal connue. • Le vieillissement de la population se poursuit.
Objectif	Maintenir à domicile autant que possible les personnes en perte d'autonomie dans de bonnes conditions d'habitat, en prenant en compte la globalité des besoins des personnes.
Description	<ul style="list-style-type: none"> ○ Améliorer l'offre dans le parc existant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir un volet adaptation des logements dans le cadre de la future opération d'amélioration de l'habitat. ▪ Poursuivre les travaux d'adaptation des logements dans le parc HLM, en prenant en compte la demande des locataires et l'accessibilité des logements. ○ Développer une offre nouvelle adaptée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre le déploiement de petites opérations d'habitat intermédiaire, en priorité dans les communes disposant d'équipements et de services dans le cadre d'une évaluation intercommunale des besoins. En lien avec les objectifs du Département. ▪ Une attention particulière sera portée sur les nouvelles formes d'habitat partagé, dont certains projets sont en cours sur le territoire. ○ Améliorer la connaissance : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Continuer le travail de recensement du parc de logements adaptés privés et HLM, et des opérations d'habitat dites intermédiaires et le faire connaître. En lien avec le Département.
Déclinaison territoriale	Toutes les communes pour l'adaptation et le recensement. En priorité les pôles pour l'offre nouvelle.
Maîtrise d'ouvrage	ABC, bailleurs HLM, communes

Partenariat	Services de l'Etat, Anah, Département, bailleurs HLM, associations dont Habit'âge, Action Logement, CLIC, services de maintien à domicile
Modalités d'intervention	Détermination des objectifs dans l'étude pré opérationnelle d'OPAH.
Contribution d'ABC	Incluse dans la future OPAH pour l'amélioration du parc existant privé.
Echéancier prévisionnel	Action engagée, à déployer.

Compléter l'offre en logement et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques

Action n°9 : Développer un habitat de type inclusif adapté aux personnes souffrant de handicap	
Constat	<ul style="list-style-type: none"> Les structures d'hébergement pour personnes handicapées à Segré, Pouancé, Noyant-la-Gravoyère et 2 Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT) regroupent environ une centaine de places d'hébergement. La saturation de certains établissements, l'évolution des besoins et le vieillissement des résidents entraînent des besoins en logements adaptés.
Objectif	Accroître les possibilités de logement et d'hébergement en milieu ordinaire pour les personnes souffrant de handicap en prenant en compte la diversité des aspirations et des besoins des personnes.
Description	<ul style="list-style-type: none"> Développer l'habitat inclusif : logement en milieu ordinaire avec accompagnement adapté, pour les personnes en situation de handicap, jeunes et personnes vieillissantes travaillant en ESAT. La mise à disposition de quelques logements locatifs sociaux par un bailleur HLM pourrait être étudiée, en prenant en compte la localisation et l'accessibilité de ces logements... Favoriser un développement des liens entre les différents acteurs pour mieux mesurer les besoins et ajuster la réponse à apporter aux personnes présentant des troubles psychiques.
Déclinaison territoriale	En priorité Segré/Ste Gemmes, Pouancé, Noyant-la-Gravoyère
Maîtrise d'ouvrage	Associations ESPACES et AAHAHA qui sont engagées dans la démarche visant le développement de l'habitat inclusif
Partenariat	Services de l'Etat, associations ESPACES et AAHAHA, bailleurs HLM, Département, ARS
Modalités d'intervention	Construction du projet en relation avec les partenaires
Contribution d'ABC	Participation d'ABC à la réflexion
Echéancier prévisionnel	Dès 2020

Compléter l'offre en logement et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques

Action n°10 : Ajuster l'offre en hébergement et en accompagnement social destinée aux personnes en difficulté	
Constat	<ul style="list-style-type: none"> Les capacités d'hébergement et d'accompagnement des personnes en difficulté comptent 6 places d'urgence en Accueil Rural, 10 places en ALT Réfugié, 5 logements en sous location, 3 logements UFUT, quelques places pour personnes défavorisées (Arbre Vert), 1 CAO de 50 places, des mesures ASLL. L'offre est concentrée à Segré. Les situations de personnes en difficultés sont très variées. Mais les besoins sont difficiles à évaluer, car les demandes ne s'expriment pas totalement auprès du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation du Maine et Loire (SIAO).
Objectif	Améliorer la connaissance des besoins et diversifier l'offre pour mieux répondre aux situations diversifiées des personnes en difficultés sociales.
Description	<p>L'amélioration de la réponse aux personnes ayant des difficultés sociales doit passer par deux phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans un premier temps, mobiliser les associations et travailleurs sociaux afin qu'ils transmettent au SIAO toutes les demandes de logement, d'hébergement et d'accompagnement pour que les besoins des personnes en situation précaire, aujourd'hui pour partie invisibles, soient exprimés, recensés et par conséquent mieux évalués. A réaliser en lien avec les services du Département. Dans un deuxième temps, selon l'évaluation des besoins, étudier l'opportunité et la possibilité de développer l'accueil et l'accompagnement adaptés aux différentes situations : personnes isolées en exclusion, ne pouvant accéder à un logement autonome, à multiples problématiques, souffrant de handicap, femmes victimes de violences... Cet accueil, qui devrait favoriser une offre diversifiée, pourrait prendre différentes formes : logement d'urgence, temporaire, sous location, structure s'apparentant à une pension de famille... Possibilité d'utiliser un ou plusieurs logements communaux.
Déclinaison territoriale	Ensemble du territoire
Maîtrise d'ouvrage	Services sociaux du Département et associations d'insertion pour la transmission des demandes au SIAO
Partenariat	Services de l'Etat, Département, bailleurs HLM, SIAO, associations d'accompagnement et d'insertion : Secours Catholique, Abri de la providence,

	Aide Accueil, Anjou Insertion Habitat, Les toits du Cœur, Une Famille Un Toit, France Horizon, UDAF
Modalités d'intervention	Contacteur les partenaires pour les mobiliser
Contribution d'ABC	Pas de contribution d'ABC dans un premier temps, à déterminer dans un deuxième temps
Echéancier prévisionnel	Dès 2020

Compléter l'offre en logement et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques

Action n°11 : Continuer d'améliorer les conditions d'accueil et d'habitat des gens du voyage	
Constat	<ul style="list-style-type: none"> Le territoire comprend 2 aires d'accueil à Pouancé et à Segré. Il n'existe pas de possibilités de stationnement dans le candéen. Alors que ces aires sont peu occupées, des stationnements illicites sont régulièrement observés. Un nouveau mode de gestion des aires a été mis en place en octobre 2018. Le territoire ne comporte pas de terrains familiaux.
Objectif	Limitier les stationnements illicites et connaitre les besoins des familles en voie de sédentarisation pour améliorer leurs conditions de vie.
Description	<p>Plusieurs axes sont à développer, qui passent par une compréhension des dysfonctionnements et une amélioration de l'offre existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Analyser les raisons des stationnements réalisés en dehors des aires d'accueil, malgré les disponibilités, pour y remédier au mieux de manière durable. Vérifier dans quelle mesure le nouveau mode de gestion apporte des améliorations : faire des bilans régulièrement avec le gestionnaire L'Hacienda. ○ Améliorer la qualité de l'aire d'accueil de Segré : principalement réhabilitation des locaux, création d'un espace pour les enfants, de places de stockage. A considérer avec le gestionnaire de l'aire. Vérifier si ces interventions contribuent à améliorer la fréquentation. ○ Cibler dans les documents d'urbanisme des terrains de halte de courte durée, notamment dans le Candéen. ○ Connaitre les besoins des familles qui souhaitent un point d'ancrage, en lien avec les CCAS notamment de Segré-en-Anjou Bleu et d'Ombree d'Anjou, qui ont une certaine connaissance des familles vivant localement.
Déclinaison territoriale	Communes déléguées de Segré et de Pouancé pour les aires d'accueil, Candéen pour les terrains de halte de courte durée, tout le territoire pour la sédentarisation
Maîtrise d'ouvrage	Anjou Bleu Communauté
Partenariat	Services de l'Etat, Département, L'Hacienda, Communes et/ou CCAS, CAF
Modalités	Etablir un suivi régulier du fonctionnement des aires d'accueil, à analyser avec le

d'intervention	gestionnaire. Rechercher les terrains susceptibles de convenir à des haltes de courte durée, dans le Candéen.
Contribution d'ABC	Coût à identifier pour l'amélioration de l'aire d'accueil de Segré selon l'évaluation des travaux à réaliser.
Echéancier prévisionnel	Action partiellement engagée, à poursuivre.

Améliorer les conditions d'implantation de la production nouvelle

Action prioritaire

Action n°12 : Favoriser la reprise de la commercialisation des lotissements

Constat	<ul style="list-style-type: none"> Le rythme de production de logements s'est fortement affaibli : 50 à 60 logements de 2015 à 2018, contre 108 de 2010 à 2015, et 233 de 1999 à 2010. L'offre en lotissement peine à s'écouler : 300 lots à commercialiser, soit 12 ans de stock au rythme actuel des ventes. Cela génère une fragilisation de l'équilibre financier de ces opérations et un coût élevé pour la collectivité. Une tendance à la reprise très récente est observée par les élus.
Objectif	Écouler les stocks dans les lotissements existants et diversifier l'offre.
Description	<p>Les communes sont attachées à leur pouvoir de décision en matière de développement de l'offre de logements neufs. Néanmoins, pour plus de rationalité, une vision globale de l'offre existante et à venir permettra de favoriser la commercialisation des lotissements actuels, de chercher les complémentarités et d'éviter les phénomènes de concurrence entre les communes pour l'offre nouvelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Réaliser un bilan quantitatif et qualitatif de l'offre existante dans le cadre d'une approche intercommunale. Mettre à jour régulièrement ce bilan. ○ Envisager ponctuellement la possibilité de restructurer certaines opérations. Intégrer plus de diversité et des éléments de qualité tout en respectant les coûts de sortie. Si c'est raisonnablement possible. ○ Développer l'information et la communication au niveau communal et communautaire visant la valorisation des opérations. ○ Organiser et planifier l'offre nouvelle au niveau intercommunal pour une coordination des opérations. L'offre en lotissement devra être réalisée en priorité dans les enveloppes urbaines, et rester exceptionnelle en extension urbaine (voir action n°13).
Déclinaison territoriale	Toutes les communes et communes déléguées.
Maîtrise d'ouvrage	Anjou Bleu Communauté
Partenariat	Services de l'Etat, Action Logement, bailleurs HLM
Modalités d'intervention	

Contribution d'ABC	Pour l'analyse de l'offre existante et les propositions d'interventions : en interne (compris dans le temps plein lié à l'observatoire et au pilotage de la politique de l'habitat) ou 20 000 € pour faire appel à un bureau d'étude spécialisé.
Echéancier prévisionnel	A engager dès 2020.

Améliorer les conditions d'implantation de la production nouvelle

Action n°13 : Optimiser le foncier des centres-bourgs et des centres-villes	
Constat	<ul style="list-style-type: none"> • Favorisée par des formes urbaines « standards », la consommation foncière moyenne est encore assez élevée, bien qu'en réduction. • Le SCoT fixe des objectifs en matière de seuil de densité (incluant les espaces publics et la voirie) : de 12 à 20 logements / hectare selon les catégories de communes.
Objectif	<p>Ecouler les stocks dans les lotissements existants tout en diversifiant l'offre, et favoriser la limitation de la consommation foncière.</p>
Description	<p>Plusieurs leviers doivent être activés pour favoriser la limitation de la consommation du foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Commercialiser les lotissements existants en priorité (voir action n°12). ○ Réaliser les nouveaux lotissements en priorité dans les enveloppes urbaines et en renouvellement urbain : <ul style="list-style-type: none"> ▪ S'appuyer sur l'évaluation du foncier établie dans les SAC PAF réalisés très récemment (début 2019), qui identifie, quantifie et analyse, pour chaque commune, le foncier pouvant accueillir de nouvelles opérations d'habitat. ▪ Actualiser régulièrement le recensement des disponibilités : lotissements, dents creuses... ▪ Restreindre les opérations en extension urbaine hors enveloppe : elles doivent rester exceptionnelles et limitées en superficie. ▪ Veiller à une répartition équilibrée sur le territoire des nouveaux projets. ○ Pour porter les opérations de renouvellement urbain qui sont souvent complexes et coûteuses : <ul style="list-style-type: none"> ▪ S'assurer de la faisabilité de l'opération. ▪ S'appuyer sur le Département et la Société Publique Locale (Anjou Loire Territoire public) pour le portage du foncier. ○ Apporter une aide financière aux communes pour la réalisation d'études techniques de faisabilité dans le cadre des opérations de renouvellement urbain envisagées dans l'OPAH. ○ Développer une « culture » spécifique sur ces objectifs : présentation d'opérations exemplaires d'habitat dense et de renouvellement urbain...

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Maintenir des prix à un niveau compatible avec les ressources des habitants, en réalisant des aménagements de qualité à coût limité (opérations communales). ○ Mettre en place un suivi du marché des ventes par l'intermédiaire des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) permettant une meilleure connaissance du rythme des ventes, des prix et de la consommation foncière (le Droit de Préemption Urbain est de la compétence d'ABC avec une délégation de son exercice aux communes pour tout ou partie de leur territoire (hors zones économiques)).
Déclinaison territoriale	Ensemble du territoire
Maîtrise d'ouvrage	Anjou Bleu Communauté
Partenariat	Services de l'Etat, Département, opérateurs et lotisseurs, Anjou Loire Territoire Public
Modalités d'intervention	<ul style="list-style-type: none"> ○ Portage foncier par l'intermédiaire d'Anjou Loire Territoire Public. ○ Aide à la réalisation d'études de faisabilité d'opérations de renouvellement urbain : 40% du coût de l'étude estimée à 50 000€ en moyenne ○ Suivi dans le cadre de l'observatoire
Contribution d'ABC	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aide à la réalisation d'études de renouvellement urbain : 20 000 € par an, soit 120 000 € pour la durée du PLH pour une étude par an. ○ Coût inclus dans celui de l'observatoire
Echéancier prévisionnel	Dès 2020

Animer la politique locale de l'habitat

Action
prioritaire

Action n°14 : Observer, analyser les évolutions et piloter la politique de l'habitat

Constat	<ul style="list-style-type: none"> Le territoire ne dispose pas de dispositif local d'observation permettant d'analyser les évolutions démographiques et liées à l'habitat. Mais un observatoire départemental existe, copiloté par l'ADIL, le Département et la DDT, et animé par l'ADIL.
Objectif	Suivre et animer la politique de l'habitat mise en œuvre. L'évaluer et l'adapter selon les évolutions observées.
Description	<p>L'évaluation de la politique de l'habitat mise en place au travers de ce PLH est indispensable pour en vérifier les effets et pour la faire évoluer si nécessaire. Cela implique de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en place un système d'observation des évolutions démographiques et de l'habitat, outil d'aide à la décision de la politique locale de l'habitat et de valorisation du territoire, grâce à un nombre réduit d'indicateurs simples et actualisables. <p>Choisir les indicateurs démographiques et liés à l'habitat les plus pertinents, notamment les éléments à observer décrits dans l'ensemble des fiches actions : logements vacants, disponibilités dans les lotissements, potentiel en renouvellement urbain (Plan d'Action Foncière), parc locatif communal, DIA... (voir en annexe).</p> <p>S'appuyer sur les partenaires et les dispositifs en place, principalement l'Observatoire Départemental animé par l'ADIL.</p> <ul style="list-style-type: none"> Piloter, animer et coordonner la politique de l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> Analyser les évolutions sur la base des éléments observés, évaluer la politique menée et l'ajuster si nécessaire Adapter aux nouvelles missions le temps dédié à la politique de l'habitat au sein des services d'Anjou Bleu Communauté. Constituer les instances de gouvernance et de suivi. Prévoir de communiquer sur la politique menée et ses résultats (voir action n°15).
Déclinaison territoriale	Ensemble du territoire
Maîtrise d'ouvrage	Anjou Bleu Communauté
Partenariat	Services de l'Etat, Département, ADIL, ensemble des partenaires et des fournisseurs de données

Modalités d'intervention	Examiner avec l'ADIL les modalités de coopération. Accroître le temps dédié à la politique de l'habitat au sein des services d'ABC.
Contribution d'ABC	Poursuite du partenariat avec l'ADIL (cotisation) et passer de 0,7 à 1 équivalent temps plein sur l'habitat pour le suivi et le pilotage de l'observatoire et de la politique de l'habitat, soit un total de 40 000 € par an (dont 28 000 € déjà financé à l'heure actuelle)
Echéancier prévisionnel	A engager dès 2020.

Animer la politique locale de l'habitat

Action n°15 : Améliorer la communication en direction des habitants, des élus et des professionnels de l'habitat et de l'hébergement	
Constat	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'existe pas de réel dispositif de communication intercommunal performant concernant l'habitat. • Le niveau de connaissance des habitants et des élus est hétérogène en matière d'habitat dans un contexte de plus en plus complexe. L'information est dispersée et la synergie entre les acteurs sont insuffisantes.
Objectif	<p>Informers la population sur les actions mises en place sur le territoire en matière d'habitat et dispenser des informations pertinentes et valorisantes. Accompagner les habitants et les élus.</p>
Description	<ul style="list-style-type: none"> ○ Développer un volet information et communication pour mettre en avant les atouts du territoire, informer les habitants sur les différentes aides existantes, les compétences et les actions mises en place par la collectivité dans le domaine de l'habitat : OPAH, lotissements en cours de commercialisation, patrimoine agricole et industriel, parc de logements adaptés à l'autonomie, demande locative sociale, expériences vertueuses, objectifs et résultats de la politique de l'habitat... <p>Les outils :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Développement d'un outil de communication notamment numérique avec site internet communautaire performant, affichage... en lien avec les sites des communes. ▪ Mise en place d'un ou de plusieurs lieux d'information avec groupement de permanences des intervenants : CAUE, ADIL, EIE, animateurs OPAH. Voir notamment dans quelle mesure les maisons de services au public peuvent être sollicitées. <p>Prévoir une information des agents d'accueil dans les mairies et des élus.</p> <p>A étudier en lien avec la Maison de l'Architecture des Territoires et du Paysage à Angers (réflexion en cours pour la diffusion d'antennes).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identification d'un lieu d'information de la demande locative sociale : à développer dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur et de la conférence Intercommunale du Logement. <ul style="list-style-type: none"> ○ Poursuivre les réflexions initiées par le PLH en favorisant l'accompagnement et l'implication des élus et de l'ensemble des acteurs :

	ateliers de travail...
Déclinaison territoriale	Ensemble du territoire
Maîtrise d'ouvrage	Anjou Bleu Communauté
Partenariat	Services de l'Etat, ADIL, CAUE, EIE, animateurs OPAH, Maison de l'Architecture des Territoires et du Paysage, bailleurs HLM, Action Logement, Département, associations d'accompagnement et d'insertion des publics défavorisés
Modalités d'intervention	Réaliser le volet communication en lien avec le service communication d'ABC
Contribution d'ABC	Coût inclus dans le budget communication d'ABC pour le développement d'un outil numérique et les lieux de permanence.
Echéancier prévisionnel	A engager dès 2020

3. SYNTHÈSE DES PRÉVISIONS D'ENGAGEMENTS FINANCIERS D'ANJOU BLEU COMMUNAUTE – PLH 2020-2025

Actions			Dépenses sur 6 ans (2020-2025)		Année de démarrage de l'opération
			Option n°1	Option n°2	
1. Valoriser le parc existant et les particularités locales					
1	Améliorer le patrimoine des centres bourgs et centres villes et réduire la vacance	- 2 OPAH RU en cours : 160 000 € / an pour le suivi animation - Etude d'opportunité : 15 000 € - Future OPAH : . Etude pré opérationnelle : 80 000 € . Suivi animation : 120 000 €/an . Aides : Option n°1 : 400 000 € / an à la charge d'ABC Option n°2 : 400 000 € / an à la charge des communes	2 135 000 €	935 000 €	2022
2	Valoriser l'offre locative HLM et mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement	- Aide financière à l'équilibre des opérations : à déterminer si participation d'ABC - Demande locative sociale : 2143€ / an, CIL : pas d'engagement	12 858 €		2022
3	Améliorer la qualité du parc locatif communal	Aide aux travaux de 20% des travaux plafonnés à 20.000€ / logement, pour 4 logements en moyenne / an	72 000 €		2020
4	Analyser la situation des logements à bail emphytéotique	Examen avec les bailleurs	/		2020
5	Valoriser les cités minières	Charte de bonnes pratiques : 20 000€	20 000 €		2022
6	Préserver le patrimoine bâti agricole et le patrimoine de centre-bourg	Guide de recommandations : 20 000€	20 000 €		2022
2. Compléter l'offre en logements et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques					
7	Accroître l'offre de logements en direction des jeunes	- Extension de la Résidence habitat Jeunes - Prise en charge de partie de loyers HLM : 108 000 € / an - Développement du dispositif Logement Solidaire : 5000 € / an	648 000 € 30 000 €		2020
8	Adapter les logements et élargir l'offre destinée aux personnes en perte d'autonomie	- Adaptation parc privé : inclus dans action n°1	Inclus dans action n°1		2023
9	Développer un habitat de type inclusif adapté aux personnes souffrant de handicap	Développement d'un habitat inclusif : participation à la réflexion	/		2020
10	Ajuster l'offre en hébergement et en accompagnement social destinée aux personnes en difficultés	- Transmission des demandes : pas de coût. - Elargissement de l'offre : à déterminer	A déterminer		2020
11	Continuer d'améliorer les conditions d'accueil et d'habitat des gens du voyage	- Travaux sur aire d'accueil de Segré : 10 000 €	10 000 €		2021
3. Améliorer les conditions d'implantation de la construction nouvelle					
12	Favoriser la reprise de la commercialisation des lotissements	- Etude de qualification et d'intervention : en interne ou 20.000€	20 000 €		2020
13	Optimiser le foncier des centres-bourgs et centres-villes	Aide aux communes pour les études de faisabilité dans les opérations de renouvellement urbain : aide de 40% du coût d'étude de 50 000 €, soit 20 000 € / an pour 1 étude / an	120 000 €		2023
4. Animer la politique locale de l'habitat					
14	Observer, analyser les évolutions et piloter la politique de l'habitat	Observatoire : - Cotisation à l'ADIL : 3471 € par an - Animateur politique de l'habitat, soit 1 équivalent temps plein : 40 000 € / an	20 826 € 240 000 €		2020
15	Améliorer la communication en direction des habitants, des élus et des professionnels de l'habitat et de l'hébergement	Outil numérique, permanences d'information et de réflexion	/		2020
TOTAL			Option n°1	Option n°2	
Sur les 6 ans			3 348 684 €	2 148 684 €	
Par an			558 114 €	358 114 €	

Action prioritaire

12

Selon l'option qui sera adoptée par la collectivité quant au transfert des compétences concernant l'abondement des aides destinées aux propriétaires dans le cadre de l'OPAH et aux charges afférentes, la mise en œuvre de ce programme d'actions suppose, pour les dépenses qui sont définies, une intervention financière d'Anjou Bleu Communauté pour la période 2020-2025 :

- **De 3,3 millions d'euros sur la totalité des 6 ans, soit environ 558 000 € par an**, dans le cas où l'intercommunalité prend en charge l'abondement des aides. La décision du transfert de la compétence et de la charge qui en résulte des communes vers l'intercommunalité devra être prise dès 2021.
- **Ou de 2,1 million d'euros sur la totalité des 6 ans, soit 358 000 euros par an**, dans le cas où l'abondement des aides reste à la charge des communes.

Cette prévision n'intègre pas l'éventuelle participation d'ABC au financement de la création de logements locatifs sociaux ni la dépense qui pourrait être nécessaire au développement d'une offre d'hébergement destinée aux publics en difficultés s'il s'avère qu'un besoin existe. Ces questions devront être examinées lors du bilan à mi-parcours du PLH.

Dépenses actuelles d'ABC en matière d'habitat (reste à charge)	
Dépenses annuelles	
- Suivi animation des 2 OPAH RU	160 000 €
- Adhésion au CREHA Ouest	2 143 €
- Cotisation de base à l'ADIL	3 471 €
- Animation politique de l'habitat : 0,7 équivalent temps plein	28 000 €
Total dépenses annuelles	193 614 €
Dépenses ponctuelles	
- Organisation du Workshop sur l'Habitat Minier	3 600 €
Total dépenses ponctuelles	3 600 €

Au total, avec ce PLH, l'implication de la communauté de communes monte réellement en puissance sur la thématique de l'habitat, les dépenses actuelles d'ABC représentant de l'ordre de 194 000 € par an de reste à charge. L'amélioration du parc de logements existants, notamment au travers de la mise en œuvre d'une OPAH sur l'ensemble d'ABC, reste une priorité pour le territoire, et constitue l'essentiel de l'intervention de la collectivité. C'était déjà un axe fort avec la mise en œuvre des 2 OPAH RU sur l'ancienne communauté de communes de Pouancé Combrée et Segré – Saint-Gemmes.

4. ANNEXE : Éléments de cadrage pour l'observatoire de l'habitat

L'objectif de l'observatoire sera de **piloter la politique de l'habitat déployée sur le territoire de la Communauté de Communes Anjou Bleu Communauté**. Il s'agit de :

- **Suivre l'évolution du contexte** et alerter sur les inflexions,
- **Faire le point sur la mise en œuvre des actions** et réorienter, si besoin, les interventions,
- **Favoriser une mobilisation des élus et des différents intervenants** et contribuer ainsi à un renforcement de l'attractivité du territoire auprès des habitants et des investisseurs privés.

Au travers du dispositif d'animation issu du PLH et de l'observatoire, l'ambition est donc double :

- **Guider la politique de l'habitat**
 - **Mettre en place un système d'observation** basé sur des indicateurs fiables et actualisables en matière de démographie, d'habitat et de foncier. Il conviendra de s'appuyer sur l'observatoire développé au niveau départemental qui traite et actualise un grand nombre de données.
 - **Evaluer la mise en œuvre des actions** pour mesurer leur impact et les faire évoluer si besoin.
- **Piloter, animer et accompagner**
 - **Maintenir une gouvernance** sur les questions d'habitat pour évaluer la politique menée et **poursuivre le partenariat et la communication** auprès des différents acteurs : élus, professionnels de l'habitat, habitants.
 - **Suivre et animer la politique de l'habitat** en s'appuyant sur l'analyse des données et les bilans annuels et à mi-parcours.
 - **Participer à l'animation de dispositifs partenariaux** : conférence intercommunale du logement (CIL), convention intercommunale d'attribution (CIA), plan partenarial de gestion de la demande de logements social et d'information des demandeurs (PPGDID), plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des plus démunis, schéma départemental d'accueil des gens du voyage...

1. Guider la politique de l'habitat

1.1 Mettre en place un système d'observation

L'observatoire doit être un véritable outil d'aide à la décision des élus avec une finalité opérationnelle et évaluative. Il vise à doter les services d'ABC et ses partenaires d'un socle de **connaissances actualisées et mutualisées du territoire**, permettant un pilotage dans le temps de l'action intercommunale dans le domaine de l'habitat.

Afin de coller à la réalité du territoire, il est important que les indicateurs de suivi permettent de répondre, dans le temps, à un certain nombre de **questions qui sont au cœur des problématiques d'habitat d'ABC**. C'est pourquoi, le tableau qui suit fait référence aux principaux questionnements et fournit la liste des indicateurs permettant de leur apporter une réponse.

Principaux phénomènes à observer	Éléments d'observation des caractéristiques et des évolutions	Périodicité de l'analyse et de l'évaluation	Sources
La croissance démographique d'ABC est-elle conforme aux objectifs ? Comment évolue celle de ses composantes ?	Population municipale, soldes naturel et migratoire apparent	1 an	Insee
Pour quelles catégories de population le territoire est-il attractif ? Constate-t-on une amélioration concernant les jeunes et les ménages avec enfants ? Quel effet sur l'équilibre d'âge de la population ?	Solde migratoire par tranche d'âge Naissances et décès annuels Population par tranche d'âge Taille moyenne des ménages Composition familiale des ménages	1 an	Insee
Quelle évolution du contexte économique et social et quelle répercussion sur le niveau de vie des ménages ?	Emploi total Emploi salarié privé Revenus des ménages Taux de pauvreté	1 an	Insee Urssaf/Acos Insee-DGFIP- Filosofi
Comment évolue la demande locative sociale et son niveau de satisfaction ? Les personnes à ressources modérées trouvent-elles à se loger dans le parc locatif social ?	Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Logements locatifs sociaux agréés, livrés, en neuf, dans l'existant Loyers du parc locatif social (RPLS)	1 an	Ministère du logement
Le nombre et la proportion de logements vacants se réduisent-ils ? Dans quels secteurs ?	Logements vacants total et par catégorie et selon l'ancienneté du phénomène Logements vacants recensés dans les centres bourgs Logements vacants remis sur le marché dans le cadre de l'OPAH	1 an	Insee Communes Anah, CD
La qualité du parc privé de logements s'améliore-t-elle ? Sur quelles thématiques ? Y compris : - L'adaptation des logements à la perte de mobilité - Les logements indignes - Le patrimoine dans les centres- bourgs - Les logements des cités minières - Le bâti agricole	Logements privés aidés, logements financés par catégorie de financement, dont adaptation au vieillissement et au handicap Logements indignes repérés et traités. Parc Privé Potentiellement Indigne Logements à valeur patrimoniale, de bâti agricole recensés et évolution Production de 2 guides de bonnes pratiques, implication dans les PLU puis le futur PLUI	1 an 2 ans	Anah, CD, DDT, DREAL Communes
La qualité du parc de logements HLM s'améliore-t-elle, notamment sur le plan énergétique ? Quelle évolution du parc de logements locatifs communaux ? Quelle évolution des logements à bail emphytéotique ?	Logements HLM améliorés Logements communaux réhabilités, vendus Logements à bail emphytéotique recensés et dont la situation a été négociée	1 an	Bailleurs HLM Communes Communes, bailleurs HLM
Quelle évolution du marché de l'immobilier et du foncier ? Le niveau de prix en accession et en locatif reste-t-il abordable pour les ménages à ressources modérées ? L'accession sociale à la propriété se renforce-t-elle ? La production de logements est-elle conforme aux objectifs ? La commercialisation des lotissements existants s'accélère-t-elle ? La consommation foncière tend elle à s'amenuiser ?	Niveaux des loyers. Prix moyen de vente des appartements et des maisons dans l'ancien et dans le neuf, des terrains à bâtir. Caractéristiques des produits et des ménages. Prêt à Taux Zéro Logements construits total et par catégorie Lots commercialisés et caractéristiques Surface consommée pour la création de logements dans et en dehors de l'enveloppe urbaine (y compris renouvellement urbain)	1 an	DREAL/SICLOP Site « Meilleurs Agents » PTZ/SGFAS DIA SITADEL Communes DDT

Principaux phénomènes à observer	Eléments d'observation des caractéristiques et des évolutions	Périodicité de l'analyse et de l'évaluation	Sources
Le logement et l'hébergement des jeunes se sont-ils développés ?	Extension de la Résidence Habitat Jeunes et jeunes logés Logements mobilisés et jeunes bénéficiant du dispositif Logement Solidaire Jeunes bénéficiant de l'aide d'ABC « favorisant le recrutement de main d'œuvre » Logements HLM T1 et T2 produits	1 an	Iliade MASP / PIJ ABC Bailleurs HLM
L'offre en logements adaptés aux personnes âgées s'élargit-elle ? Dans quels secteurs ?	Logements recensés et opérations réalisées : parc HLM, parc privé	2 ans	CD, bailleurs HLM, Anah, associations
Les personnes handicapées suivies par les associations ESPACES et AAHAHA trouvent-elles à se loger en milieu ordinaire ?	Logements mis à disposition des personnes handicapées	2 ans	Bailleurs HLM, ESPACES, AAHAHA
Les besoins en logements et en hébergement sont-ils mieux évalués ?	Demandes de logements, d'hébergement, d'accompagnement transmises au SIAO. Demandes en attente	1 an	SIAO
Comment évolue la fréquentation des terrains d'accueil des gens du voyage ? Quels terrains sont pressentis pour des haltes de courte durée ? Quel besoin en matière de sédentarisation ?	Fréquentation des terrains d'accueil Identification de terrains de halte de courte durée ? Identification des familles en voie de sédentarisation	1 an	L'Hacienda, ABC Communes
Les possibilités de logement destinées aux publics à faibles et très faibles ressources s'accroissent-elles ?	Logements PLUS, PLAI, et logements privés conventionnés sociaux et très sociaux	1 an	Bailleurs HLM, Anah
La politique de l'habitat est-elle animée et suivie ? Les moyens d'information et de communication sont-ils renforcés ?	Mise en place de l'observatoire Outils de communication développés Mise en place d'un lieu unique d'information Réunions organisées dans le cadre du suivi du PLH	a an	ADIL Communes, ABC

1.2 Evaluer le programme d'actions

L'évaluation du programme d'actions pourrait être réalisée en s'appuyant sur les fiches-actions et en les complétant par un paragraphe relatif à leur mise en œuvre mentionnant :

- **L'exploitation de résultats statistiques** s'il y a lieu, par exemple : nombre de logements financés, montant des travaux, subventions accordées, ...
- **Le bilan de la mise en œuvre**, tel que : l'état d'avancement, l'organisation retenue, les moyens mobilisés,
- Eventuellement, **les problèmes principaux rencontrés** qui expliqueraient les difficultés de mise en œuvre, le report,

2. Piloter, animer et accompagner

Le plus fondamental dans l'observatoire est de traiter les informations de manière cohérente, de

les exploiter pour **comprendre le fonctionnement du marché de l'habitat et de mobiliser les élus et les partenaires** à partir de vecteurs d'information et de communication efficaces.

L'objectif est donc bien de mettre en œuvre un véritable outil d'évaluation des politiques mises en œuvre afin de **vérifier que l'on tient les objectifs fixés**, que l'on s'inscrit bien dans la stratégie poursuivie, que les évolutions constatées vont dans le sens souhaité...

Les résultats de l'observatoire doivent donc être régulièrement présentés aux élus pour qu'ils puissent apprécier l'efficacité des politiques menées, afin, le cas échéant, de les modifier.

Sur cette base, il est très important d'en faire un **dispositif vivant d'animation de la politique de l'habitat**. L'observatoire doit s'adapter à la stratégie habitat retenue, mais aussi démontrer le dynamisme communautaire. Il s'enrichira et évoluera au fil du temps : son contenu pourra s'affiner en fonction des besoins recensés lors de l'animation, ce qui nécessitera d'ajuster les modalités de fonctionnement, et de fait, les partenariats.

Les stratégies territoriales sont indissociables des stratégies de l'Etat et du Département, elles-mêmes dépendantes des stratégies locales (communales pour l'essentiel). A ce titre, la communauté de communes, au travers de sa vision d'ensemble et de son dialogue avec les communes peut les éclairer sur les enjeux, les aider à définir leurs besoins en logements et/ou en réhabilitation, et les objectifs qui seront inscrits dans le futur PLU intercommunal. Les productions de l'observatoire constituent des outils privilégiés de la concertation avec les communes.

Il s'agit principalement d'élaborer un **dispositif souple** intégrant les informations et les traitements déjà disponibles, dont une grande part est disponible auprès de l'ADIL de Maine et Loire, et de mettre au point un **support de diffusion régulier** qui permette d'argumenter l'information à destination des élus et des acteurs de l'habitat.

En résumé, pour jouer pleinement son rôle, l'observatoire doit être organisé autour de cinq piliers :

- **Une gouvernance** sous la forme d'un comité constitué **d'élus et de représentants des professionnels** en charge du suivi et de la représentation institutionnelle,
- **Une équipe technique** chargée de mettre en place l'observatoire, de l'alimenter, de le faire évoluer et de produire les supports de communication,
- **Une sélection d'indicateurs** permettant d'analyser l'évolution du contexte et l'efficacité des actions engagées, et d'évaluer les besoins en logements,
- **Un comité de suivi** qui pourrait être la pérennisation du comité de pilotage du PLH, afin d'en suivre la mise en œuvre, de l'ajuster en fonction de l'évolution des tendances et de « l'accrocher » à la réalité du terrain,
- **Un rendez-vous au moins** à programmer à l'année consacré au bilan de l'observatoire et à la mise en œuvre du PLH.