

TOME 3

Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Programme d'Actions

Mars 2023



Avec le soutien de :



Certaines données du présent document sont issues d'/de/du :

/ADEQUATION



Sommaire

1. Préambule	P.3
1.1 Le territoire	P.3
1.2 Les éléments du diagnostic	P.5
1.3 Les enjeux du Programme d'Actions du PLH 2023-2028	P.10
 2. Le Programme d'Actions thématiques	 P.12
2.1 L'organisation du Programme d'Actions	P.12
2.2 Une traduction opérationnelle des Orientations	P.12
2.3 Vue d'ensemble du Programme d'Actions	P.14
2.4 Les fiches actions	P.16
2.5 La synthèse des moyens prévisionnels	P.49
 3. Le Programme d'Actions territorialisé	 P.52
3.1 Préambule méthodologique	P.52
3.2 Les fiches territoriales	P.52
 4. Annexes	 P.104
4.1 Ventilation des moyens financiers par année	P.104

1. Préambule

1.1. Le territoire

Le Pays d'Ancenis réunit aujourd'hui 20 communes (dont 5 communes nouvelles) et compte 67 894 habitants (population municipale 2019). Situé à l'extrémité Est du département de Loire-Atlantique, le pays se trouve sur l'axe Nantes-Angers, et directement sous influence de la métropole nantaise, particulièrement pour sa partie Ouest.



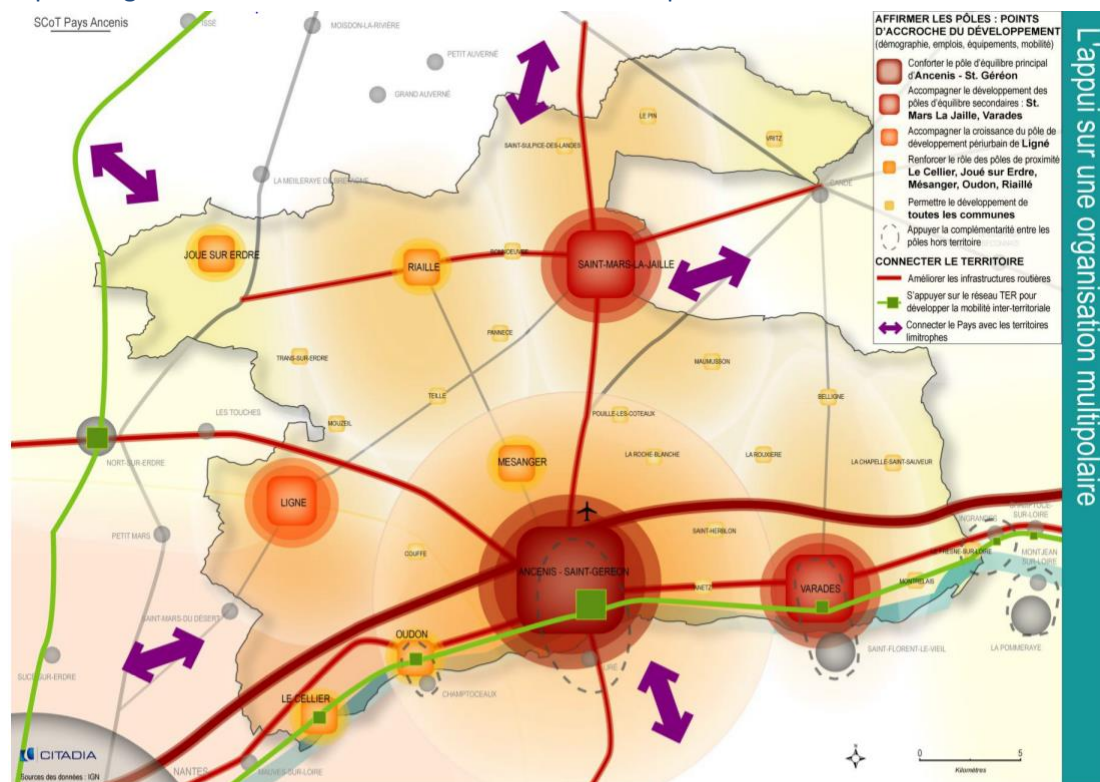
Le SCoT du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014 a été établi sur le périmètre de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (une seule et même intercommunalité). Il préconise le développement du Pays d'Ancenis selon 2 axes :

- Axe 1 : Un pays rayonnant et équilibré

La recherche d'un rayonnement et d'un équilibre territorial entre un pôle urbain principal, une frange Ouest dynamique démographiquement et économiquement portée par le développement de l'agglomération nantaise et une frange Est/Nord-Est plus rurale, où le maintien d'une vie locale (commerces, services) est un enjeu fort.

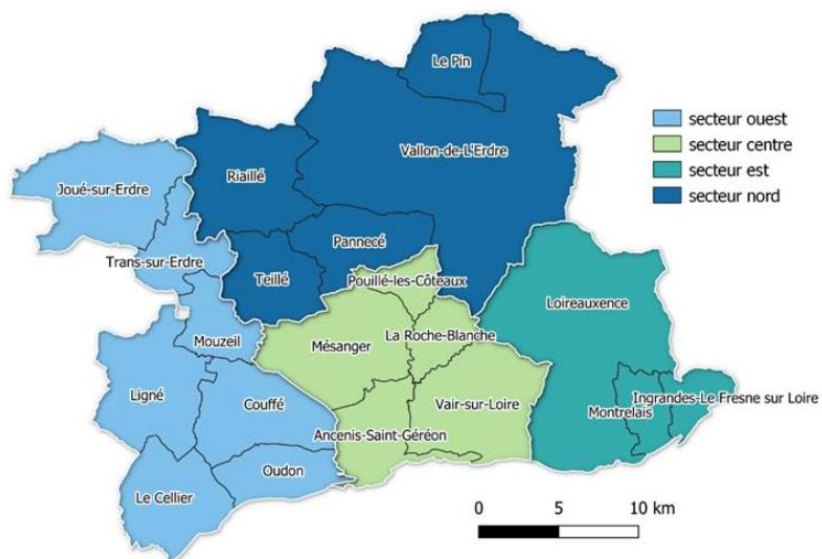
- Axe 2 : La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources :

La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources dans un contexte de dynamisme résidentiel et économique. Supports d'activités économiques, de loisirs et de biodiversité, les espaces agricoles et naturels nécessitent une attention particulière.



Par délibération du 19 décembre 2019, le conseil communautaire de la COMPA a décidé de la révision générale du SCOT en vigueur.

Au-delà de la structuration du développement du territoire autour d'une armature territoriale, une carte répartissant les communes selon 4 secteurs géographiques met en exergue les dynamiques territoriales contrastées à une échelle infra-COMPA, entre l'échelon communal et l'échelon intercommunal.



Ce maillage territorial constitue une grille de lecture du 3^{ème} PLH car pour répondre à la diversité des situations, les objectifs, les actions et les types de moyens sont diversifiés.

1.2. Les éléments clés du diagnostic

Sauf mention contraire, les informations sont issues du diagnostic du PLH 2023-2028 et sont basées sur des données de 2017 ou 2018. Quand des données plus récentes sont disponibles, elles sont exploitées.

Un territoire attractif

- Le territoire voit sa population s'accroître régulièrement, le moteur principal de cette croissance étant, sur la période 2013-2018, le solde naturel.
- Le rythme de croissance varie suivant les secteurs de la COMPA : les secteurs Ouest et Centre connectés directement à la métropole nantaise connaissent une croissance plus rapide.
- Les migrations résidentielles du territoire se caractérisent par un flux croisé positif entre les nouveaux arrivants et les sortants. Dans ce mouvement, la ville centre apparaît particulièrement attractive pour les nouveaux arrivants, jouant le rôle de porte d'entrée du territoire.
- Sur près de 9000 migrations résidentielles en 2017, un tiers concerne des déménagements internes au Pays. Ces mouvements internes au territoire bénéficient davantage aux secteurs Nord et Est qu'au Centre et à l'Ouest.
- Le dynamisme du territoire est également marqué par la création d'emplois¹ : croissance annuelle moyenne de 0,8% entre 2013 et 2018 (contre 0.6% au niveau régional et 0.8% au niveau départemental) avec un secteur centre confirmant son rôle de moteur économique (+1.5% par an sur la même période).

Une population plutôt jeune, familiale mais un vieillissement plus ou moins marqué

- Le territoire se caractérise par une majorité de familles (35% de couples avec enfants contre 27 % à l'échelle de la Loire-Atlantique et 26% en Pays de la Loire). Le secteur Ouest est marqué par une surreprésentation des couples avec enfants (40%) à l'inverse des autres secteurs qui se situent en deçà de la moyenne du Pays.
- La part des enfants et adolescents est importante sur le territoire et stable sur la période 2007-2017 (23% de la population).

¹ Source : diagnostic du SCOT en cours de révision, EAU

- Mais le poids des tranches d'âge correspondant aux primo-accédants et jeunes ménages a diminué entre 2007 et 2017, les 15-44 ans passant de 37% à 34%. Il reste néanmoins en deçà de la moyenne départementale (38%) et régionale (36%).
- Si la COMPA reste un territoire plus « jeune » que le reste du département, la part des 60 ans et plus a augmenté entre 2007 et 2017.

Des ménages avec des revenus modestes

- Le revenu médian est moins élevé (21 730 € en 2019) que la moyenne départementale (22 910 €) mais l'écart de revenus entre les ménages les plus favorisés et les moins favorisés est moins marqué que sur d'autres territoires.
- L'économie, par sa composition agricole et industrielle, se traduit par des revenus globalement plus modestes, entraînant des difficultés pour se loger pour certains ménages.

Deux profils de ménages sont principalement concernés :

- Les jeunes et jeunes couples (- 25 ans), primo-accédants, qui arrivent sur le territoire pour travailler et qui ont du mal à trouver des logements à un prix abordables (accession ou location)
 - Les familles déjà composées, avec enfants en bas âges, bi-actifs, qui viennent s'implanter sur le territoire soit pour travailler sur la COMPA, soit pour être à mi-chemin entre Nantes et Angers. Ces familles trouvaient jusqu'à présent facilement un bien dans leur budget mais sont confrontées désormais à une forte augmentation des prix.
- Un territoire de primo-accédants : la part des prêts à taux zéro (PTZ) accordés met en évidence le profil primo-accédant du territoire. En effet, avec 9.8 PTZ octroyés entre 2013 et 2018 pour 1 000 habitants, la COMPA est au niveau de la Loire-Atlantique et à un niveau plus élevé que la Maine et Loire (7.6) et la région Pays de la Loire (8.9).

Ce profil des ménages est un paramètre important dans la production de l'offre de logements. L'augmentation du coût du foncier et l'atteinte de la limite de leur capacité d'emprunt rend pour les ménages l'accession à la propriété plus difficile.

Le marché du foncier et de la construction neuve

- Avant 2019, le Pays d'Ancenis intéressait peu les opérateurs de la promotion immobilière produisant en VEFA (s'intéressant assez récemment uniquement à la ville centre), l'essentiel de la production étant réalisée en lotissements.

En 2019, pour la promotion immobilière, le prix moyen au m² était de 4 500€ sur Nantes métropole contre 2 900 € sur la COMPA.

Pour les lotissements, l'écart de prix était également très important (plus de 300 €/m² pour un terrain constructible sur le territoire métropolitain contre un peu plus de 100 €/m² sur la COMPA). En raison de l'écart des prix entre la métropole nantaise et la COMPA, le territoire est sujet aux effets de reports de la métropole nantaise.

Toutefois, cet intérêt des promoteurs conjugué à l'arrivée de ménages aux capacités de budget plus importantes conduisent à une augmentation des prix sur le territoire.

- Entre 2018 et 2020, le prix des terrains à aménager s'est envolé : passant d'environ 55 000 € à près de 90 000 €.

Le prix au m² des lots à bâtir augmente fortement entre 2018 et 2020 passant de 110 à 140 €, celui des terrains en détachement passant de 120 € du m² à 160 entre 2019 et 2020 témoignant d'une certaine tension sur la ressource foncière.

Cette augmentation des prix est à mettre en corrélation avec la baisse continue des surfaces à construire disponible.

- Depuis 2014, 996 maisons neuves ont été construites sur le Pays d'Ancenis pour une surface médiane² de 650 m². Entre 2014 et 2019, la surface médiane de terrain par nouvelle construction de maison baisse de 25% à l'échelle du Pays d'Ancenis, passant de 750 à 568 m².
- Les maisons constituent 88% du parc de résidences principales de la COMPA et l'essentiel de l'offre nouvelle.

Les immeubles neufs modernes et équipés sont peu nombreux. Pour autant, le prix au m² des nouveaux immeubles augmente (démontrant l'intérêt croissant des promoteurs) dépassant désormais le plafond « psychologique » des 3 000 €/m² pour atteindre 3 250 €/m².

- Cette situation tend à exclure les ménages du territoire de l'accès à cette offre nouvelle et conduit à la rétention foncière pour certains promoteurs escomptant une valorisation à hauteur de 3 500 €/m².

Globalement, à l'échelle de la COMPA, en moyenne seulement 1 ménage sur deux peut accéder au marché neuf en individuel (qui constitue près de 80% de la production en logements du territoire).

Même si le prix des logements reste moins élevé que sur Nantes Métropole, l'offre n'est pas en adéquation avec les capacités financières des ménages du territoire.

Le marché de l'existant

Compte tenu de l'augmentation des prix sur le neuf, le marché de l'occasion a représenté un potentiel pour répondre aux besoins en logements des habitants.

Ainsi, mis à part 2018, on constate une augmentation continue du nombre de transactions dans le parc existant (entre 2014 et 2019), avec une augmentation de 26% entre 2014 et 2017, de 38% entre 2014 et 2019.

Toutefois, la dynamique de mutations pour 1 000 logements est variable suivant le type de communes : 130 pour le pôle principal et les communes rurales, 98 pour les pôles secondaires et 94 pour les pôles de proximité.

² Source : fichiers fonciers millésime 2020 — Exploitation Cerema

- Acquérir un bien

Cet intérêt pour le parc existant a conduit à une augmentation continue des prix entre 2016 et 2021. Si on analyse le montant des prêts accordés³, celui relatif aux maisons anciennes en accession a augmenté de 30%.

Si on analyse le montant des prêts accordés en primo-accession entre 2016 et 2021, on constate qu'il augmente de 15% alors même que le taux d'apport, le taux d'effort, l'âge, le revenu par ménage augmentent de manière continue ce qui tend à démontrer l'augmentation des prix et la difficulté croissante des ménages à acheter un bien (le taux d'effort des primo-accédants est proche des 33%).

D'une manière générale, le nombre de prêts accordés en 2021 baisse de 6% par rapport à 2020 alors que le montant des prêts augmente de 3.4%, que le taux d'apport fait un bond en passant de 2.8% à 5.2%.

Si on met ces informations en relation avec l'augmentation du revenu des ménages et leur âge, on peut sans doute entrevoir l'approche plus restrictive des banques dans l'octroi de prêts et le début de l'exclusion de ménages du marché de l'accession entre 2020 et 2021.

- Louer un bien

La tension entre offre et demandes est croissante⁴. Après un pic en 2020 et 2021, le nombre d'annonces est revenu au niveau de 2019 alors que la demande reste élevée : + 100% de consultations pour une annonce entre janvier 2020 et janvier 2022. A titre de comparaison, en janvier 2022, au niveau de la Loire-Atlantique, on comptait 381 recherches pour une annonce, 366 pour Nantes Métropole (contre 591 pour la COMPA).

Un déficit structurel de l'offre en logements qui impacte le recrutement des salariés

Aujourd'hui, sur le territoire de la COMPA, environ 2 000 emplois sont non pourvus. Les entreprises expliquent leurs difficultés de recrutement par la quasi impossibilité, pour les candidats, de trouver un logement sur le territoire. Ce problème est particulièrement prégnant sur la ville centre, aggravant par ricochet la tension sur les communes limitrophes.

Ce déficit de l'offre en logements s'appréhende sous différents angles :

- Une insuffisance de la production globale entre 2014 et 2018 mais une reprise à partir de 2019⁵ (416 en 2019 et 444 en 2020) qui ne permet pas de combler le retard
- Un déficit d'offre en locatif privé (17% des résidences principales en 2019)

³ Source : Ofila Cina Auran

⁴ Source ODELO-exploitation AURAN avril 2022

⁵ Source : DREAL SITADEL retraitées par ADEQUATION

- Une production de logements monopolisée par la maison individuelle en lotissements, consommatrice d'espaces, ne correspondant pas à la diversité des besoins des ménages
- Une inadéquation de la taille des logements par rapport à la composition des ménages : plus de 75% des logements comptent au moins 4 pièces alors que 58% des ménages comptent une ou deux personnes

Un parc de logements aidés en inadéquation avec les besoins

Une production de logements locatifs aidés sur le dernier PLH (2014-2020) conforme aux objectifs. Ainsi, entre 2014 et 2018 :

- 351 logements sociaux neufs ont été produits,
- 79 logements aidés en acquisition-amélioration s'y ajoutent.

Soit une part de 26% de logements aidés dans la production globale.

Mais cette production nouvelle ne permet pas de modifier l'équilibre de l'offre à l'échelle du Pays : entre 2014 et 2019, seulement 38% de la production de logements locatifs sociaux a été réalisée à Ancenis Saint Géréon (la ville centre concentre 49% des locataires du parc social et la part la plus importante de l'offre la plus sociale du parc).

Sur la même période, la demande s'est considérablement accrue (en moyenne, une attribution pour 4 demandes en 2019 contre une attribution pour un peu moins de 3 demandes en 2017), ce décalage entre offre et demande accroît la tension sur le parc social (13 mois d'attente en moyenne en 2019).

En parallèle, on note des typologies de logements locatifs aidés en inadéquation avec les besoins des ménages : 32% des logements locatifs aidés de la COMPA sont des T1 ou T2 alors que le territoire ne compte que 4% de T5 et plus. La tension sur les très grands logements est particulièrement forte : 17 demandes pour une attribution en moyenne en 2019.

L'offre de logements en accession aidée est également insuffisante du fait notamment de la difficulté à équilibrer les opérations côté bailleur. Le dispositif financier proposé par la COMPA a donc de fait été peu mobilisé et seulement en fin de PLH.

1.3. Les enjeux du Programme d'Actions du PLH 2023-2029

- **Produire, sur l'ensemble du territoire, massivement des logements** (« choc de l'offre ») sur le temps du PLH3 pour réduire le déficit structurel et, ainsi, répondre aux besoins des ménages et des entreprises. Il s'agit non seulement de permettre l'accueil de nouveaux arrivants (qui peuvent être des salariés sur le territoire mais réalisant quotidiennement des migrations pendulaires) mais aussi de fidéliser les habitants
- **Diversifier l'offre de logements pour répondre à la diversité des besoins des ménages** par nature évolutifs et permettre ainsi le parcours résidentiel au sein du territoire :
 - En fonction de la composition familiale : produire moins de grands logements et davantage de petits logements.
 - En fonction des revenus
 - En fonction du statut d'occupation : tous les ménages n'ont pas forcément le souhait ou les capacités d'accéder à la propriété. Aussi, l'offre locative doit se développer (même si, en l'absence de dispositifs de défiscalisation sur le territoire, la collectivité dispose de très peu leviers d'actions)
 - En fonction de l'âge : les jeunes décohabitants et les personnes âgées recherchent plutôt des petits logements, ce qui permet ainsi de libérer un grand logement et favoriser une rotation dans le parc
- **Proposer des formes urbaines plus diversifiées** dans un objectif de sobriété foncière, d'adaptation aux aspirations (souhait de surfaces extérieures moins importantes qu'auparavant) et aux capacités financières des ménages (renchérissement du foncier). La production devra aller au-delà du mono-produit « maison individuelle en lotissement » et proposer des logements collectifs, des logements intermédiaires, des nouvelles formes d'habiter, des logements évolutifs. L'évolution des formes urbaines s'accompagnant d'une augmentation de la densité doit intégrer la conciliation avec la qualité du cadre de vie, l'acceptabilité sociale de cette plus grande proximité et induit une autre manière de concevoir l'habitat.

Le « choc de l'offre » implique un passage de la logique de production de logements à la production d'habitat. Une densité accrue induit de revoir la manière de concevoir la production de logements et les aménagements urbains (espaces de respiration et de socialisation, végétalisation continue, cheminements doux, etc.).

- **Développer l'offre de logements aidés, aussi bien en locatif qu'en accession**. Le choc quantitatif global s'accompagne d'une augmentation des objectifs sur la production aidée.

Sur un territoire avec un profil de ménages modestes, l'augmentation du coût du foncier sans augmentation corrélée du pouvoir d'achat tend à exclure les habitants du marché de l'accession. Pour répondre à ce défi, les produits en accession aidée doivent être développés, en adaptant les outils aux dynamiques particulièrement fluctuantes du marché et qui ne sont pas homogènes sur le territoire.

Pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes, l'offre en locatif aidé doit être étoffée. Pour ce faire, la COMPA amplifie son soutien financier. Par ailleurs, pour répondre à ses obligations, la COMPA prévoit la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

- **Accompagner les publics spécifiques :**

- La COMPA compétente en matière d'aménagement, d'entretien et gestion des aires d'accueil de gens du voyage intègre dans le programme d'actions les actions dédiées à l'accueil de ce public spécifique.

Au-delà, la COMPA ne dispose pas de compétence pour apporter un appui direct aux publics spécifiques. Pour autant, le programme d'actions prévoit des interventions pour les publics spécifiques :

- Les jeunes au travers d'actions pour l'accompagnement des salariés et notamment un financement pour l'extension de la résidence Habitat Jeunes d'Ancenis
- Les personnes âgées
- Les personnes défavorisées
- Les personnes en situation de handicap

Pour ces quatre types de public spécifique, la COMPA interviendra en complémentarité des actions mises en œuvre par les acteurs du territoire et les autorités compétentes en la matière.

- **Optimiser le parc de logements existant :** il constitue un gisement potentiel en termes de sobriété foncière et énergétique, d'optimisation du bâti au regard des besoins des ménages
- **Animer la politique de l'habitat :** la mise en œuvre efficace de ce programme d'actions implique un pilotage, animation et un suivi continu du PLH. Aussi, deux actions sont prévues dans le programme d'actions.

Pour répondre aux défis et mettre en œuvre le « choc de l'offre », le programme d'actions prévoit des actions ambitieuses et des moyens (financiers et humains) sans précédent.

2. Programme d'actions thématiques

2.1. L'organisation du programme d'actions

Le programme d'actions se base sur :

- **2 grandes thématiques de l'habitat :**
 - **Le parc de logements publics** afin de développer une offre nouvelle adaptée aux revenus modestes des ménages
 - **Le parc de logements privés** qui représente un gisement de logements à remobiliser, à améliorer et à adapter
- **3 thématiques issues des particularités du territoire :**
 - La mise en œuvre du **programme Petites Villes de Demain** en réponse aux enjeux de revitalisation du pôle principal et des pôles d'équilibre
 - Le déploiement de **formes urbaines et d'habitat innovantes** en réponse à la pression immobilière et foncière
 - L'intégration du **volet gens du voyage** en lien avec la prise de compétence par la COMPA en 2017
- **2 thématique transversales :**
 - Le **pilotage, l'animation et le suivi du PLH** afin d'assurer la cohérence des actions menées et leur mise en œuvre efficace
 - **L'action foncière** comme réponse aux enjeux liés au coût du foncier et à la maîtrise de la ressource : un point de vigilance nécessaire à l'atteinte des objectifs de production de logements du présent PLH

2.2. Une traduction opérationnelle du document d'orientations

ORIENTATIONS			Orientation N° 1 : Coordonner le développement et l'aménagement résidentiel à l'échelle intercommunale		Orientation N° 2 : Accueillir et répondre aux besoins et attentes de toutes les populations : diversifier le parc de logements				Orientation N°3 : Contribuer à la réponse aux enjeux environnementaux et sociétaux : une politique vertueuse de développement qualitatif, soucieuse de ses impacts		
			N° 1.1 : Garantir la cohérence entre les différentes ambitions	N° 1.2 : Accompagner « à la carte », en fonction des contextes locaux et des enjeux prioritaires	N° 2.1 : Garantir des prix compatibles avec les niveaux de revenus de la population locale au regard de la structure de l'emploi local	N° 2.2 : Diversifier les statuts tout en favorisant un rééquilibrage entre le locatif et l'accession	N° 2.3 : Mixer et diversifier les types de logements	N° 2.4 : Améliorer la réponse aux besoins spécifiques des jeunes actifs, précaires et seniors	N° 3.1 : Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la sobriété foncière	N° 3.2 : (Re)qualifier le parc existant, pour améliorer les conditions de vie et préserver/accroître l'attractivité du parc	N° 3.3 : Viser l'exemplarité de la construction neuve
ACTIONS	<u>Pilotage, animation et suivi du PLH</u>	1	Communiquer et accompagner la mise en œuvre du PLH								
		2	Suivre et évaluer le PLH								
		3	Mettre en place une/un « Maison ou Portail de l'Habitat »								
	<u>Action foncière</u>	4	Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial								
	<u>Production de logements aidés</u>	5	Développer les différents produits d'accession aidée à la propriété								
		6	Appuyer la production de logements locatifs sociaux et améliorer la mixité								
		7	Mettre en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL)								
		8	Contribuer au développement d'offre spécifique pour les actifs								
	<u>Habitat innovant</u>	9	En alternative au modèle pavillonnaire : proposer des formes urbaines innovantes par un processus créatif								
		10	Promouvoir les nouveaux modes d'habiter								
	<u>Gens du voyage</u>	11	Aménager, entretenir et gérer l'accueil des gens du voyage								
	<u>Petites Villes de Demain</u>	12	Accompagner les communes lauréates PVD								
	<u>Habitat privé</u>	13	Accompagner le vieillissement démographique								
		14	Optimiser le bâti existant								
		15	Favoriser la rénovation énergétique des logements								
		16	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne								

2.3 Vue d'ensemble du programme d'actions

N°	Actions	Description	€	ETP
	Pilotage, Animation et Suivi du PLH		12 000 €	1,1 ETP
1	Communiquer et accompagner la mise en œuvre du PLH	. Veille et mise à disposition ressources documentaires . Rédaction règlement des aides intercommunales . Rencontre communales, Organisation de visites d'opérations, Formations élus	12 000 €	0,5
2	Suivre et évaluer le PLH	. Réalisation des bilans du PLH . Construction de l'observatoire de l'habitat et du foncier	0 €	0,6
3	Préfigurer le guichet unique de l'habitat de la COMPA	. Préfigurer le guichet unique de l'habitat (état des besoins, recherche d'un site, évaluation des charges de fonctionnement)	0 €*	-
	Action foncière		145 000 €	1 ETP
4	Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial	. Création et animation d'un réseau foncier . Appui en ingénierie . Etude d'opportunité pour la mise en œuvre d'une foncière	145 000 €	1
	Production des logements aidés		3 605 500 €	1,2 ETP
5	Développer le différents produits d'accession aidée à la propriété	. Aide financière à la production de logements en accession aidée	1 300 000 €	0,6
6	Appuyer la production de logements locatifs aidés et améliorer la mixité	. Aide financière à la production de logements locatifs aidés	2 275 000 €	0,5
7	Mettre en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL)	. Mise en place de la CIL et mise en œuvre opérationnelle	30 500 €	0,1
8	Contribuer au développement d'offres spécifiques pour les actifs	. Projet d'extension du FJT d'Ancenis-Saint-Géréon . Développement du partenariat avec Action Logement	0 €*	-
	Habitat innovant		270 000 €	0,6 ETP
9	En alternative au modèle pavillonnaire, proposer des formes urbaines innovantes par un processus créatif	. Mise en place d'un atelier collaboratif en partenariat avec une école d'enseignement supérieur : réfléchir aux formes urbaines de demain sur la base de secteurs de projets à identifier sur le Pays d'Ancenis	30 000 €	0,3
10	Promouvoir les nouveaux modes d'habiter	. Mise en place d'un appel à projet visant à accompagner financièrement la sortie d'opération répondant aux enjeux des « nouveaux modes d'habiter »	240 000 €	0,3
	Gens du voyage		3 351 654 €	1 ETP
11	Aménager, entretenir, gérer l'accueil et l'habitat des gens du voyage	. Construction d'une aire d'accueil de grand passage . Construction d'une aire d'accueil à Ligné et à Loireauxence . Réhabilitation aire d'accueil d'Ancenis . Gestion des aires d'accueils . Diagnostic sur les besoins et attentes des gens du voyage	3 351 654 €	1
	Petites Villes de Demain (PVD)		90 000 €	2 ETP
12	Accompagner les communes lauréates du programme PVD	. Réalisation d'une étude pré-opérationnelle en vue d'un dispositif d'amélioration de l'habitat	90 000 €	2
	Habitat privé		3 222 398 €	1 ETP
13	Accompagner le vieillissement démographique	. Communiquer et renseigner sur les aides existantes en matière d'adaptation des logements	0 €	-

14	Optimiser le bâti existant	. Aide financière aux opérations d'acquisition-amélioration . Réalisation d'une étude sur les poches de vacances	420 000 €	0,3
15	Favoriser la rénovation énergétique des logements	. Mise en œuvre du PIG Lutte contre la précarité énergétique . Mise en œuvre de la PTRE	2 802 398 €	0,7
16	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne	. Continuer à mobiliser la cellule intercommunale de lutte contre l'habitat indigne	0 €	-
TOTAL			10 696 552 €	7,9 ETP**

** Les montants dédiés aux Actions 3 et 8 ne sont pas identifiables à ce stade mais seront questionnés dans le cadre de la programmation budgétaire annuelle, en fonction de l'avancement de la réflexion sur la mise en place d'un guichet dédié à l'habitat (action 3) ou des projets d'investissement à financer (action 8).*

*** 7.9 ETP dont 2.1 à créer (1,1 ETP sur la première période de 2023-2025 et 1 ETP sur la seconde période du PLH en lien avec le renforcement de l'action 4)*

1.1. Les fiches actions

PILOTAGE, ANIMATION ET SUIVI DU PLH

ACTION 1 : Communiquer et accompagner la mise en œuvre du PLH..... P.17

ACTION 2 : Suivre et évaluer le PLH..... P.19

ACTION 3 : Préfigurer le guichet unique de l'habitat de la COMPA..... P.21

ACTION FONCIERE

ACTION 4 : Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial..... P.23

PRODUCTION DES LOGEMENTS AIDES

ACTION 5 : Développer les différents produits d'accession aidée à la propriété..... P.25

ACTION 6 : Appuyer la production de logements locatifs sociaux et améliorer la mixité P.27

ACTION 7 : Mettre en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL)..... P.29

ACTION 8 : Contribuer au développement d'offres spécifiques pour les actifs..... P.31

HABITAT INNOVANT

ACTION 9 : En alternative au modèle pavillonnaire, proposer des formes urbaines innovantes par un processus créatif..... P.33

ACTION 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter..... P.35

GENS DU VOYAGE

ACTION 11 : Aménager, entretenir, gérer l'accueil et l'habitat des gens du voyage..... P.37

PETITES VILLES DE DEMAIN (PVD)

ACTION 12 : Accompagner les communes lauréates du programme PVD..... P.39

HABITAT PRIVE

ACTION 13 : Accompagner le vieillissement démographique..... P.41

ACTION 14 : Optimiser le bâti existant..... P.43

ACTION 15 : Favoriser la rénovation énergétique des logements..... P.45

ACTION 16 : Repérer et traiter les situations d'habitat indigne..... P.47

ACTION 1 : Communiquer et accompagner la mise en œuvre du PLH

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°1.1 : Garantir la cohérence entre les différentes ambitions

N°1.2 : Accompagner « à la carte », en fonction des contextes locaux et des enjeux prioritaires

ACTIONS LIEES

Action 2 : Suivre et évaluer le PLH

Action 3 : Mettre en place une « Maison de l'Habitat »

CONSTATS ET ENJEUX

- Une évolution du contexte territorial : tension du marché, évolution de la stratégie des partenaires et des opérateurs, etc.) et des enjeux en matière d'habitat, qui nécessitent une acculturation des acteurs locaux
- De nouvelles équipes d'élus, qui ont besoin d'être formées et accompagnées dans le repérage, la connaissance et la maîtrise des nouveaux sujets, la connaissance des acteurs, des processus
- Une offre locative insuffisante, qui peine à se développer, aussi bien dans le parc privé que social
- Une offre importante d'informations à destination des ménages, mais qui manque de visibilité, de lisibilité, de coordination ; et un accompagnement qui demeure trop généraliste, et trop en amont pour impulser une démarche de projet chez les ménages

OBJECTIFS

- Créer les conditions de réussite du PLH et d'atteinte des objectifs visés par la mobilisation active de toutes les parties prenantes
- Renforcer le lien EPCI / Communes : développer le « réflexe COMPA »
- Renforcer le rôle de la COMPA en tant que centre de ressources et accompagnateur de projets
- Développer les démarches proactives à destination
 - o des élus et communes : sensibiliser et informer sur les nouveaux enjeux et outils (formes urbaines, nouveaux modes d'habiter, aides financières, outils fonciers)
 - o des opérateurs : diversifier les opérateurs présents sur le territoire pour diversifier la production, faire connaître les objectifs de la COMPA en matière d'habitat, accompagner leur intervention
 - o des propriétaires : faire connaître les aides et accompagnements possibles (COMPA, Action Logement, ANAH, etc.)
- Faire connaître l'action de la COMPA et des partenaires en faveur de l'habitat sur le territoire

MODALITES DE L'ACTION

- Organiser des réunions internes à la COMPA (entre élus en charge des différentes thématiques, entre services et directions) : 2 fois par an
- Assurer auprès de chaque commune un bilan annuel de suivi du plan d'actions territorialisé grâce aux fiches communales mises à jour
- Rédiger un règlement des aides intercommunales en faveur de la production de logements et l'amélioration de l'habitat
- Organiser des formations et/ou visites d'opérations thématiques, à destination des élus de la COMPA : 1 formation et/ou visite par an
- Mettre à disposition des ressources documentaires à destination des communes

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Porteur de l'action :
 - o Service Habitat, COMPA
- Partenaires :
 - o Communes
 - o ADIL, CAUE, EPFLA
 - o USH
 - o Action logement
 - o Professionnels immobiliers

PUBLIC-CIBLE

- Elus et services des communes
- Habitants et propriétaires du territoire
- Investisseurs
- Opérateurs

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Réunions / Rencontres communes		●	●	●	●	●	●
Visites / Formations élus							
Veille et mise à disposition des ressources documentaires							
Rédaction du règlement des aides intercommunales							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers (hors coûts RH)
Formations et/ou visites d'opération : 12 000 € (soit 2 000 € par an)

- Moyens humains
0,5 ETP par an (sur moyens existants)

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

- Nombre d'actions organisées par type (formations, visites, rencontres, réunions, etc.)
 - Nombre de participants par type d'actions organisées
 - Nombre de sollicitations des communes par type (demande d'informations, d'intervention, etc.)
-

ACTION 2 : Suivre et évaluer le PLH

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°1.1 : Garantir la cohérence entre les différentes ambitions

N°1.2 : Accompagner « à la carte », en fonction des contextes locaux et des enjeux prioritaires

ACTIONS LIEES

Action 1 : Communiquer et accompagner la mise en œuvre du PLH

Action 4 : Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial

CONSTATS ET ENJEUX

- Un besoin de connaissances et d'analyses pour évaluer la mise en œuvre et les impacts du PLH
- La nécessité de disposer d'un outil d'aide à la décision pour le PLH
- Un enjeu de suivi du rythme de l'artificialisation des sols en lien avec la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 qui exige la mise en place d'un observatoire dans les 3 ans qui suivent la date d'exécution du PLH
- La loi Climat et Résilience (article 205) fait évoluer les anciens dispositifs d'observation, renommés "observatoires de l'habitat et du foncier" (OHF), et dont l'installation doit se faire au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire. Les observatoires sont ainsi rendus obligatoires pour tous les EPCI dotés d'un PLH. Un décret paru le 13 octobre 2022 précise les modalités d'instauration de l'observatoire de l'habitat et du foncier adossé au PLH.

OBJECTIFS

- Développer les démarches proactives à destination des partenaires (institutionnels et professionnels immobiliers) : mieux connaître leur stratégie, solliciter des appuis, informer de la politique habitat de la COMPA
- Mettre en place l'Observatoire de l'habitat et du foncier et en faire le support de partage de l'information et de l'animation auprès des partenaires et des élus : il se doit d'être visible, partagé et approprié
- Avoir une approche plus stratégique de l'offre en logements, afin de répondre voire d'anticiper les besoins du territoire en matière d'habitat
- Renforcer la collaboration avec les partenaires afin de/d'
 - o préciser/affiner la définition des dispositifs d'intervention,
 - o alimenter les outils de suivi-observation
 - o favoriser leur intervention sur le territoire

MODALITES DE L'ACTION

- Réaliser les bilans règlementaires du PLH prévu au CCH : annuel, mi-parcours et à 6 ans
- Construire un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) afin de disposer d'un outil d'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier et de l'offre foncière disponible.
L'OHF intègrera :
 - o Le suivi des marchés fonciers et immobilier
 - o Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques
 - o Le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession aidée à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées
 - o Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociauxSa mise en œuvre nécessitera de :
 - o Recenser les bases de données
 - o Clarifier l'architecture de la construction de l'observatoire
- Animer l'observatoire de l'habitat et du foncier : suivre et mettre à jour de l'outil, organiser une réunion par an avec les acteurs de l'habitat afin de faire état et communiquer sur les évolutions territoriales mises en évidence par l'observatoire

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Porteur de l'action :
 - o Service Habitat, COMPA
 - o Service SIG, COMPA

PUBLIC-CIBLE

- COMPA
- Communes

-
- Partenaires :
 - o Communes
 - o ADIL
 - o CAUE
 - o AURAN
 - o EPF
 - Acteurs de l'habitat (promoteurs, bailleurs sociaux, notaires, etc.)
-

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Bilan annuel du PLH			●	●		●	●
Bilan à mi-parcours du PLH					●		
Bilan du PLH							●
Construction de l'observatoire							
Suivi et mise à jour des indicateurs							
Animation auprès des acteurs de l'habitat							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers (hors coûts RH)
A définir selon le format que prendra l'observatoire
 - Moyens humains
0,6 ETP (sur moyens existants)
-

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

- Nombre et type de réunions d'animation et d'échanges tenues
 - Nombre de participants et types d'acteurs
-

ACTION 3 : Préfigurer le guichet unique de l'habitat de la COMPA

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°1.1 : Garantir la cohérence entre les différentes ambitions

N°1.2 : Accompagner « à la carte », en fonction des contextes locaux et des enjeux prioritaires

ACTIONS LIEES

Action 1 : Communiquer et accompagner la mise en œuvre du PLH

Action 7 : Mettre en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL)

Action 8 : Contribuer au développement d'offre spécifique pour les actifs

Action 13 : Accompagner le vieillissement démographique

Action 14 : Optimiser le bâti existant

Action 15 : Favoriser la rénovation énergétique des logements

CONSTATS ET ENJEUX

- Des enjeux toujours plus importants en matière de rénovation des logements et une montée en puissance de la collectivité sur les champs de la transition énergétique et écologique
- Une multiplicité des structures de conseil et d'informations qui induit une perte de lisibilité du panel des aides existantes
- Une dispersion des aides mobilisables et des acteurs de l'habitat qui nuit à leur mobilisation par les ménages
- La mobilisation des aides nécessite souvent un accompagnement. En outre, la complexité des démarches, la technicité des projets ou encore la relation avec les professionnels du bâtiment, sont également de nature à générer un besoin d'accompagnement plus ou moins ponctuel pour réaliser son projet de rénovation lié au logement

OBJECTIFS

- Créer un guichet unique de l'habitat pour toutes les questions relatives au logement :
 - o Informer, communiquer et sensibiliser le public sur les outils et les aides mobilisables en matière d'habitat
 - o Garantir une homogénéisation du mode délivrance des informations liées au logement, en apportant notamment plus de lisibilité sur le « qui fait quoi » en matière d'habitat
 - o Contribuer à la dynamique de la politique du logement mené par la COMPA
 - o Favoriser la synergie entre les acteurs portant des actions en faveur de l'habitat
- Faire du guichet unique un relais de confiance vers tous les dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat :
 - o Conseiller les ménages dans les travaux de rénovation de leur logement
 - o Offrir un accompagnement neutre et personnalisé, ouvert à tous, quel que soit la situation du demandeur (locataire, propriétaire, investisseur, etc.)
 - o Créer et mettre à disposition des outils pédagogiques pour favoriser la dynamique de rénovation
- Donner plus de visibilité à la COMPA en tant que chef de file de la politique local de l'habitat

MODALITES DE L'ACTION

- Recensement des structures qui, potentiellement, pourraient rejoindre la maison de l'habitat / habitant, de manière ponctuelle (permanences régulières) ou permanente
- Analyse de l'opportunité pour chacun de ses services d'intégrer le guichet unique de l'habitat
- Identifier le type de portage souhaité pour la mise en place du guichet unique
- Identifier le format du guichet unique (plateforme numérique, maison de l'habitat / l'habitants, etc.) et définir les modalités de mise en œuvre (localisation si lieu physique, coût, synergie entre services, etc.)

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Structure porteuse :
 - o Service Habitat, COMPA
- Partenaires :
 - o Communes

PUBLIC-CIBLE

- Habitants du Pays d'Ancenis
- Nouveaux arrivants

- Structures en lien avec l'amélioration de l'habitat
- Structures proposant des permanences en lien avec l'habitat sur le territoire (CAUE, Espace Conseil France Rénov', etc.)
- Bailleurs sociaux

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Préfiguration du guichet unique de l'habitat							
Mise en place du guichet unique de l'habitat							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers (hors coûts RH)
A préciser selon le projet : travaux d'aménagement, coûts de fonctionnement, etc. à budgéter
- Moyens humains
A préciser selon le projet et l'évolution des dispositifs en faveur de l'habitat (PIG, PTRE, etc.)

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

- Présentation et arbitrage politique concernant la mise en œuvre de la maison de l'habitat / l'habitant selon un scénario arrêté

ACTION 4 : Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°1.2 : Accompagner « à la carte », en fonction des contextes locaux et des enjeux prioritaires

N°2.1 : Garantir des prix compatibles avec les niveaux de revenus de la population locale au regard de la structure de l'emploi local

N°2.2 : Diversifier les statuts tout en favorisant un rééquilibrage entre locatif et accession

N°2.3 : Mixer et diversifier les types de logements

N°3.1 : Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la sobriété foncière

ACTIONS LIEES

Action 2 : Suivre et évaluer le PLH

Action 5 : Développer les différents produits d'accession aidée à la propriété

Action 6 : Appuyer la production de logements locatifs aidés et améliorer la mixité

Action 8 : Contribuer au développement d'offre spécifique pour les actifs

Action 9 : En alternative au modèle pavillonnaire : proposer des formes urbaines innovantes par un processus créatif

Action 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter

Action 12 : Accompagner les communes lauréates Petites Villes de Demain

CONSTATS ET ENJEUX

- Un modèle type « maison de lotissement » qui a répondu aux besoins des primo-accédants, avec la mise sur le marché d'une offre importante de terrains à bâtir, mais qui arrive à la fin d'un cycle avec l'achèvement des grands lotissements (moins de foncier, prix plus élevés, etc.)
- Un renchérissement des prix qui exclut progressivement certains ménages, dont les primo-accédants
- Une pression foncière accrue et de nouvelles exigences en matière de sobriété foncière avec pour conséquence des sorties d'opérations de plus en plus complexes et une difficulté à reconstituer les réserves foncières de demain
- Des communes qui ne disposent pas toujours de l'ingénierie et de la maîtrise foncière pourtant nécessaire à la mise en œuvre d'opérations complexes et des OAP issues des PLU (capacités opérationnelles à les engager)

OBJECTIFS

- Poursuivre la maîtrise foncière publique en encadrant, orientant, gérant le potentiel privé tout en s'inscrivant dans un modèle plus articulé entre les « outils d'urbanisme – outils fonciers – opérateurs / acteurs »
- Définir une stratégie de gestion du foncier sur le long terme afin d'assurer une offre régulière et diversifiée en la matière
- Développer des moyens et des outils en matière d'ingénierie pré-opérationnelle pour répondre aux objectifs de production de logements, des points de vue qualitatifs et quantitatifs
- Initier un cadre partenarial d'ingénierie et de réflexion pré-opérationnelle des projets ciblés par le PLH et mobiliser plus fortement les partenaires de la COMPA, dont l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique (EPF LA)
- Renforcer « la dimension foncière » des documents d'urbanisme (PLU) au service de la stratégie
- Développer de nouveaux « modes de faire », en terme d'outils et de projets, pour faire émerger un nouveau modèle d'urbanisation

MODALITES DE L'ACTION

- Mettre en place une « convention cadre » avec l'EPF LA et renforcer la veille foncière
- Poursuivre l'accompagnement des communes dans le cadre des procédures de PLU afin de garantir l'atteinte des objectifs de production de logements (ex : mobiliser plus fortement les outils de mixité et d'anticipation au sein des documents d'urbanisme)
- Favoriser la mise en œuvre d'un réseau foncier (format et acteurs à définir), afin de partager les modes de faire et les expériences tout en initiant un cadre de réflexion pré-opérationnel des projets
- Mettre en place l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (Cf. Action 2)
- Accompagner la mise en œuvre des actions du PLH relatives à l'habitat innovant (Cf. Actions 9 et 10)
- Réaliser une étude d'opportunité et de faisabilité pour la création d'une foncière
- Sous réserve d'un recrutement : proposer un appui en ingénierie pour la mise en œuvre pré-opérationnelle des projets (définition des besoins, programmation, études de capacités, etc.) répondant aux objectifs du PLH, dans un cadre partenarial (EPF LA, SEM, ...)

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

- Ensemble du territoire de la COMPA

PILOTAGE ET PARTENARIATS

PUBLIC-CIBLE

- Porteur de l'action :
 - o Service Habitat et Urbanisme Prospectif, COMPA
 - o Service SIG, COMPA
- Partenaires :
 - o Communes
 - o EPF de Loire-Atlantique
 - o Institutionnels : DDTM, ANCT, Département
 - o OFS
 - o SEM / Opérateurs
- o Elus et services des communes

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Mettre en place la « convention cadre » avec l'EPF Loire-Atlantique							
Poursuivre l'accompagnement des procédures de PLU							
Mettre en place le réseau foncier							
Animer le réseau foncier							
Actualiser le volet foncier de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier via le suivi des permis de construire							
Proposer un appui en ingénierie pour la mise en œuvre pré-opérationnelle des projets (sous réserve de moyens humains)							
Etude d'opportunité et de faisabilité pour la création d'une foncière							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Estimations financières (hors coûts RH)
Création et animation d'un réseau foncier : 25 000 € (soit 5 000 € par an) - si mobilisation de prestataires extérieurs
Appui en ingénierie pour la mise en œuvre d'outils innovants et la sortie d'opérations complexes : 60 000 € (soit 10 000 € par an) - si externalisation
Etude d'opportunité pour la création d'une foncière : 50 000 € à 60 000 € (à préciser, il s'agit d'un ordre de grandeur)
- Moyens humains
1 ETP (sur moyens existants) : accompagnement des procédures de PLU et animation du volet foncier de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier
1 ETP (à créer) : permettre une montée en compétence en ingénierie et accompagner les communes dans la mise en œuvre opérationnelle de leurs projets

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

- Signature de la convention cadre / convention de veille foncière avec l'EPF LA
- Nombre, types et localisation des interventions de l'EPF LA
- Nombre d'avis sollicités sur les DIA
- Etat d'avancement des projets ciblés par le PLH (temporalité, nombre de permis déposés, nombre et types de logements créés)
- Nombre et types d'outils innovants mobilisés sur le territoire (intervention OFS, BRS, etc.)
- Nombre et types de nouveaux outils mis en place au sein des documents d'urbanisme depuis l'approbation du PLH 2023-2028 (ER, SMS, OAP avec objectif de mixité, PAPA/PAPAG, etc.)
- Nombre de réunions dans le cadre du réseau foncier
- Nombre d'appels à projets répondant aux enjeux d'optimisation du foncier (Cf. Actions 9 et 10)
- Nombre de sollicitation des communes en pour la mise en œuvre pré-opérationnelle des projets (Cf. Action 1)

ACTION 5 : Développer les différents produits d'accession aidée à la propriété

ORIENTATIONS DE REFERENCE

- N°2.1 : Garantir des prix compatibles avec les niveaux de revenus de la population locale au regard de la structure de l'emploi local
- N°2.2 : Diversifier les statuts tout en favorisant un rééquilibrage entre le locatif et l'accession
- N°2.3 : Mixer et diversifier les types de logement
- N°3.1 : Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la sobriété foncière

ACTIONS LIEES

- Action 4 : Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial
- Action 7 : Mettre en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL)
- Action 8 : Contribuer au développement d'offre spécifique pour les actifs

CONSTATS ET ENJEUX

- Sur la durée du précédent PLH (2014-2020) : production de 13 logements en accession aidée dont seulement 3 cofinancés par la COMPA. Des résultats bien en deçà des objectifs de production (150 logements) qui s'explique par des difficultés des opérateurs à mobiliser l'aide COMPA et à équilibrer les opérations
- Un territoire plus compétitif que la métropole nantaise du point de vue des prix générant l'arrivée de nouveaux opérateurs sur le territoire
- Des prix de l'immobilier qui ont fortement progressé sur les dernières années, rendant le marché de plus en plus sélectif et moins accessible aux ménages du territoire.
- Des communes qui ont investi dans des équipements scolaires et périscolaires, mais qui voient l'arrivée de second-accédants plus âgés et qui ne permettent pas de faire fonctionner ces équipements.

OBJECTIFS

- Sur l'ensemble de la production de logements sur la durée du PLH, produire 10% de logements en accession aidée soit 313 logements
- Accompagner financièrement 100% de la production de logements en accession aidée, soit 313 logements
- Développer différents produits d'accession aidée : Prêt Social Location Accession (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS), etc.
- Préserver et développer, les possibilités de parcours résidentiels sur le territoire
- Favoriser l'accueil et fidéliser les potentiels primo-accédant du territoire
- En réponse à la diversité des besoins et à la multiplicité des contextes locaux, nécessité d'avoir une certaine souplesse quant aux outils mobilisés pour développer l'accession aidée afin de répondre à la diversité des situations

MODALITES DE L'ACTION

- Mettre en place une aide à la production de logements en accession aidée. Considérant que le coût du foncier varie d'une commune à l'autre de la COMPA, il est nécessaire de proposer une aide intégrant cette variable. L'objectif étant d'avoir un effet-levier pour la production de logements en accession aidée, sans pour autant tomber dans l'effet d'aubaine.
 - o Aide forfaitaire suivant que la commune soit « en tension » ou non :
 - « Communes en tension » : 5 000 € par logement
 - « Autres communes » : 2 000 € par logement
 - o Bénéficiaires :
 - Le porteur de l'opération de construction des logements
- Rédiger un règlement permettant d'établir les critères d'identification des communes dites en tension et le processus d'instruction des demandes de subvention. Un groupe de travail *ad hoc* sera constitué à cet effet. La liste des communes « en tension » pourra évoluer en cours de PLH et en fonction de l'évolution des marchés du foncier et de l'immobilier.
- Accompagner les communes souhaitant développer des programmes de logements en accession aidée sur leur territoire (usage des outils fonciers (cf. Action 4) et réglementaires (OAP, révision des documents d'urbanisme), etc.)

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

- Ensemble du territoire de la COMPA, avec une aide qui varie selon la localisation du projet : au sein d'une commune « en tension » ou non

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Porteur de l'action :
 - o Service Habitat, COMPA
- Partenaires :
 - o Communes
 - o Opérateurs : aménageurs, bailleurs sociaux, coopératives de constructeurs, promoteurs
 - o OFS Atlantique
 - o USH
 - o CD 44
 - o Etat

PUBLIC-CIBLE

- Ménages sous-conditions de ressources
- Ménages défavorisés par les prix du foncier
- Habitants du territoire et nouveaux arrivants

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Identification des « Communes en tension » + Rédaction du règlement des aides							
Mise en œuvre de l'aide							

L'action fera l'objet d'une évaluation approfondie à l'occasion du bilan à mi-parcours du PLH.

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers COMPA (hors coûts RH)

Aide de la COMPA à la production de logements en accession aidée : 1 300 000 € sur 6 ans (cf. ventilation par année annexée au programme d'actions)

- Moyens humains COMPA
0,6 ETP (à créer)

INDICATEURS D'EVALUATION DE L'ACTION

- Nombre de logements produits en accession aidée
 - Nombre de logements produits en accession aidée cofinancés par la COMPA
 - Localisation de la production de logements en accession aidée
 - Si opération mixte : la part des logements en accession aidée
 - Types de logements produits (individuel/collectif/intermédiaire, typologie, etc.)
 - Prix de vente des logements et son adéquation avec les prix du marché
 - Pour les projets financés par la COMPA : profil des acquéreurs (commune d'origine, type de ménage, âge, etc.)
-

ACTION 6 : Appuyer la production de logements locatifs aidés et améliorer la mixité

ORIENTATIONS DE REFERENCE

- N°2.1 : Garantir des prix compatibles avec les niveaux de revenus de la population locale au regard de la structure de l'emploi local
- N°2.2 : Diversifier les statuts tout en favorisant un rééquilibrage entre le locatif et l'accession
- N°2.3 : Mixer et diversifier les types de logement
- N°2.4 : Améliorer la réponse aux besoins spécifiques des jeunes actifs, précaires et seniors

ACTIONS LIEES

- Action 4 : Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial
- Action 7 : Mettre en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL)
- Action 8 : Contribuer au développement d'offre spécifique pour les actifs
- Action 12 : Accompagner les communes lauréates Petites Villes de Demain
- Action 13 : Accompagner le vieillissement démographique

CONSTATS ET ENJEUX

- Sur la durée du précédent PLH (2014-2020) : production de 308 logements locatifs aidés dont seulement 99 cofinancés par la COMPA. Les objectifs de production du PLH (300 logements) ont été atteints. Pour autant des bailleurs sociaux qui ont fait part de la complexité des modalités d'octroi du financement COMPA.
- Une tension forte et en augmentation sur le parc locatif social, en particulier dans les secteurs ouest et centre : forte hausse des demandes, baisse des attributions, etc.
- Compte tenu de la pression foncière, des équilibres d'opérations difficiles pour les opérateurs notamment dans le cadre d'opérations complexes
- Déficit quantitatif de l'offre par rapport à la demande
- Une offre existante qui ne correspond pas à la demande du point de vue de la localisation et des typologies de logements

OBJECTIFS

- Sur l'ensemble de la production de logement sur la durée du PLH, produire 25% de logements locatifs aidés soit 784 logements
- Accompagner financièrement 50% de la production de logements en locatif aidé
- Répondre aux besoins en logements des ménages aux revenus modestes, dans un souci de mixité sociale : actifs travaillant dans les entreprises locales, jeunes décohabitants, familles monoparentales, personnes en difficulté, personnes âgées, etc.
- Permettre parcours résidentiel des ménages et répondre aux besoins des entreprises

MODALITES DE L'ACTION

- Appuyer financièrement la production de logements locatifs aidés (LLS) afin de participer à leur équilibre financier
La COMPA participe au financement de 50% de l'objectif de production de LLS selon les modalités suivantes :
 - o Aide forfaitaire selon le type de logements produits :
Logement PLAI : 6 000 € par logement
Logement PLUS : 5 000 € par logement
 - o Principe de bonification de l'aide forfaitaire si l'opération remplit le ou les critères suivants :
Opération multi-sites : + 4 000 € par logement
Opération dans la trame urbaine : + 4 000 € par logement
Projet complexe (site pollué, démolition-reconstruction, transformation d'usage, etc.) : + 6 000 € par logement
Opération comprenant des typologies de logements en adéquation avec la demande : + 2 000 € par logement
 - o Plafonnement de l'aide COMPA :
Logement PLAI : 16 000 € par logement
Logement PLUS : 15 000 € par logement
- Rédiger un règlement permettant de préciser les critères et modalités de mise en œuvre des bonifications et le processus d'instruction de la demande de subvention.
- Définir et arrêter de engagements réciproques EPCI / Communes / Bailleurs sociaux : objectifs de production et de réhabilitation, stratégie de vente, engagements financiers, politique de peuplement (Cf. Action 7).

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

- Ensemble du territoire de la COMPA
-

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Porteur de l'action :
 - o Service Habitat, COMPA
- Partenaires :
 - o Communes
 - o Bailleurs sociaux
 - o Aménageurs
 - o CD44
 - o Etat

PUBLIC-CIBLE

- Ménages sous-plafonds de ressources
 - Habitants du territoire et nouveaux arrivants
 - Publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, etc.)
-

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Rédaction du règlement des aides							
Mise en œuvre de l'aide							

L'action fera l'objet d'une évaluation approfondie à l'occasion du bilan à mi-parcours du PLH.

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers COMPA (hors coûts RH)

Aide à la production de logements locatifs sociaux : 2 275 000 € sur la durée du PLH (cf. ventilation par année annexée au programme d'actions)

- Moyens humains COMPA
0,5 ETP (à créer)
-

INDICATEURS D'EVALUATION DE L'ACTION

- Nombre de logements locatifs aidés livrés, par type de financements (livrés)
 - Nombre de logements locatifs aidés financés par la COMPA
 - Localisation des programmes de logements aidés
 - Les typologies des logements produits en lien avec l'état de la demande
 - La part des logements locatifs aidés dans la production globale de logement, par commune
 - Si opération mixte : la part des logements locatif sociaux
-

ACTION 7 : Mettre en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL)

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°2.2 : Diversifier les statuts tout en favorisant un rééquilibrage entre le locatif et l'accession

N°2.4 : Améliorer la réponse aux besoins spécifiques des jeunes actifs, précaires et seniors

ACTIONS LIEES

Action 5 : Développer les différents produits d'accession aidée à la propriété

Action 6 : Appuyer la production de logements locatifs sociaux et améliorer la mixité

Action 8 : Contribuer au développement d'offre spécifique pour les actifs

Action 13 : Accompagner le vieillissement démographique

CONSTATS ET ENJEUX

- La loi ALUR, désigne l'intercommunalité ayant adopté un programme local de l'habitat comme l'échelon de référence de la politique du logement social
- La COMPA doit se doter d'une CIL (Commission Intercommunales du Logement). La CIL adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'attribution et définit leur territorialisation. Les orientations de la CIL sont déclinées dans la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution). Il s'agit de la traduction opérationnelle de la CIL.
- En 2017, la COMPA a mis en place volontairement pour la période 2017-2023, le plan partenarial de gestion (PPG) de la demande locative sociale et d'information du demandeur.
- La CIL co-présidée par le Préfet et le Président de l'EPCI, regroupera les maires des communes membres, des représentants du département, des bailleurs sociaux et des réservataires, ainsi que des associations de locataires, des organismes agréés, des associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et des représentants des personnes défavorisées

OBJECTIFS

- La CIL est chargée de définir les objectifs en matière d'attribution des logements, de relogement des personnes et des modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation
- Faire progresser la qualité de vie des occupants du parc social locatif en poursuivant les interventions sur le bâti et en consolidant la mixité sociale et améliorant l'information des demandeurs
- Simplifier les démarches des demandeurs pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution
- Instaurer un droit à l'information du public et des demandeurs de logement social
- Mettre les EPCI en position de chef de file de la politique locale des attributions de logements sociaux

MODALITES DE L'ACTION

- Une délibération engagera la COMPA dans la création de la CIL, la validation de sa création se fera par arrêté préfectoral.

La CIL sera composée de 3 collèges :

- o Le collège des collectivités
- o Le collège des professionnels du secteur locatif social
- o Le collège des usagers ou associations auprès des personnes défavorisées ou locataires

Sa composition, notamment son effectif, doit garantir son efficacité comme instance de travail.

Une fois la CIL en place :

- o Rédaction du règlement intérieur afin de définir le fonctionnement de la CIL
- o Mise en place de commissions techniques thématiques afin déterminer les orientations stratégiques en matière d'attributions

- Une fois les orientations stratégiques de la CIL définies :

- o Les décliner opérationnellement via la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) : réalisation d'une analyse partenariale approfondie sur les demandes de mutation
- o Expérimenter une commission d'attribution interbailleur et mettre en place un outil de suivi adapté
- o Mettre à jour si besoin le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) déjà en place sur le territoire de la COMPA
- o Créer une plateforme de ressource à destination des demandeurs d'un logement social : annuaire des acteurs, cartographie des offres, recensement des informations à délivrer, etc.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

- Ensemble du territoire de la COMPA
-

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Porteur de l'action :
 - o Service Habitat, COMPA
 - o Etat
- Partenaires :
 - o Communes
 - o Bailleurs sociaux
 - o Réservataires
 - o Associations de locataires
 - o Organismes agréés

PUBLIC-CIBLE

- Locataires du parc social
 - Ménages sous plafonds de ressources
 - Nouveaux arrivants
 - Publics spécifiques
-

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Création de la CIL							
Animation et suivi du travail de la CIL : mise en place de la CIA et mise à jour du PPGDID							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers (hors coûts RH)

Appui d'un prestataire dans le cadre de l'analyse des demandes de mutation : 15 000 €

Expérimenter une commission interbailleur et mettre en place un outil de suivi : 5 000 € (soit 1 000 € par an si mobilisation d'un prestataire extérieur pour suivi de l'outil)

Sessions de formation agents des communes et acteurs locaux : 6 000 € (soit 2 formations à 500 € par an)

Création d'une plateforme de ressources : 4 500 € si recours à un prestataire extérieur (coût de la plateforme : 2 000€, actualisation : 500 € par an)

- Moyens humains
0,1 ETP (moyens existants)
-

INDICATEURS D'EVALUATION DE L'ACTION

- Arrêté de constitution de la CIL
 - Nombre de décisions prises sur la base des propositions des commissions thématiques
-

ACTION 8 : Contribuer au développement d'offres spécifiques pour les actifs

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°2.1 : Garantir des prix compatibles avec les niveaux de revenus de la population locale au regard de la structure de l'emploi local
N°2.4 : Améliorer la réponse aux besoins spécifiques des jeunes actifs, précaires et seniors

ACTIONS LIEES

Action 5 : Développer les différents produits d'accession aidée à la propriété
Action 6 : Appuyer la production de logements locatifs sociaux et améliorer la mixité
Action 12 : Accompagner les communes lauréates PVD
Action 14 : Optimiser le bâti existant
Action 15 : Favoriser la rénovation énergétique des logements

CONSTATS ET ENJEUX

- Un territoire à forte vocation économique, avec notamment la présence d'entreprises fortement contributrices à Action Logement
- Une difficulté des entreprises à recruter faute d'offre de logements disponibles satisfaisante
- Une politique de l'habitat qui doit être un support au développement des entreprises locales
- Une population active qui rencontre des difficultés de logements accrues, faute d'offre suffisante, de qualité et financièrement accessible
- De nouveaux dispositifs nationaux destinés aux actifs, à mieux capter sur le territoire
- Une étude réalisée par l'URHAJ en 2021 sur les besoins des jeunes en matière de logement

OBJECTIFS

- Mener une politique de l'habitat en soutien de la politique de développement économique, c'est-à-dire facilitant le développement de l'emploi par une offre d'habitat adaptée aux besoins des salariés locaux

MODALITES DE L'ACTION

- Renforcer avec le monde de l'entreprise la connaissance et l'anticipation des besoins en fonction des plans de charge des entreprises, des embauches prévues, etc.
- Développer le partenariat avec Action Logement pour améliorer l'adéquation entre besoins des salariés et offre de logements
- Contribuer à la réalisation de projets permettant de répondre aux besoins des actifs :
 - o Projet d'extension du Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) d'Ancenis-Saint-Géréon,
 - o Développement du dispositif d'hébergement chez l'habitant, etc.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Ensemble du territoire de la COMPA

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Porteur de l'action :
 - o Service Habitat, COMPA
- Partenaires :
 - o Service Développement Economique, COMPA
 - o CCI, Chambre des métiers
 - o Action Logement, bailleurs sociaux
 - o Entreprises, employeurs publics et privés
 - o Association Habitat Jeunes
 - o CD44

PUBLIC-CIBLE

- Actifs travaillant déjà sur le territoire
- Futurs actifs

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Etude de faisabilité pour l'extension du FJT d'Ancenis-Saint-Géréon							
Réalisation de l'extension du FJT d'Ancenis-Saint-Géréon							
Développement du partenariat avec Action Logement							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers (hors coûts RH)
Projet d'extension du FJT d'Ancenis-Saint-Géréon : à définir
- Moyens humains
Besoin ponctuel (sur moyens existants)

INDICATEURS D'EVALUATION DE L'ACTION

- Taux d'occupation du contingent des logements Action Logement
 - Temps d'attente pour l'accueil en FJT
 - Taux d'occupation et taux de rotation du FJT
 - Nombre d'hébergeurs et d'hébergés dans le cadre du dispositif HTH
 - Localisation des hébergeurs dans le cadre du dispositif HTH
 - Profil des personnes hébergées au FJT et via le dispositif HTH (âge, lieu de travail, etc.)
-

ACTION 9 : En alternative au modèle pavillonnaire, proposer des formes urbaines innovantes par un processus créatif

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°2.3 : Mixer et diversifier les types de logement

N° 3.1 : Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la sobriété foncière

N° 3.3 : Viser l'exemplarité de la construction neuve

ACTIONS LIEES

Action 4 : Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial

Action 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter

CONSTATS ET ENJEUX

- Un développement de l'habitat qui a reposé jusqu'à présent essentiellement sur le lotissement, participant ainsi à une banalisation des paysages et, plus globalement, à un modèle qui montre ses limites
- Dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière, de perspective de zéro artificialisation nette et d'évolution des pratiques (division parcellaire), il y a nécessité de redéfinir le modèle de développement résidentiel sur le territoire de la COMPA
- Des évolutions des modes de vie et de fortes attentes qualitatives de la part des ménages (notion de cadre de vie)
- La nécessité d'aborder le développement résidentiel dans une approche globale et transversale du développement urbain, en prenant appui sur la stratégie foncière

OBJECTIFS

- Impulser / Accompagner le changement de modèle de développement urbain du territoire
- Favoriser l'animation et la vitalité des centralités en luttant contre l'étalement urbain
- Veiller au développement d'une offre d'habitat correspondant aux attentes, besoins et modes de vie des ménages
- Encourager les nouvelles pratiques

MODALITES DE L'ACTION

- Organiser un atelier collaboratif sur la 1^{ère} partie du PLH, portant sur les formes urbaines de demain, en alternative au modèle pavillonnaire.

L'objectif de cet atelier est d'imaginer des formes urbaines innovantes, permettant de développer une offre de logements qualitative, conciliant densité et cadre de vie, végétalisation, intimité, insertion dans son environnement, sobriété foncière et énergétique.

Cet atelier s'adressera à un groupe d'étudiants présentant des compétences, mobilisées dans une optique de complémentarité, en matière d'urbanisme, de paysage, d'économie de la construction et d'architecture. Le fait de faire appel à un groupe d'étudiants permettra d'avoir une approche du sujet à la fois pluridisciplinaire et non-formatée.

L'atelier se déroulera dans la mesure du possible sur le temps d'une année scolaire et se décomposera en deux phases : diagnostic et propositions opérationnelles.

Le groupe d'étudiants travaillera sur des emprises foncières pré-identifiées par la COMPA. L'objectif sera de proposer des secteurs présentant des contextes et problématiques variés : dent creuse en cœur de bourg, lotissement, secteur protégé, ensemble immobilier vacant, etc.

A l'issue de l'atelier, une restitution sera effectuée auprès des opérateurs et aménageurs locaux afin de valoriser le travail réalisé.

Mise en œuvre :

- o Rédaction du cahier des charges de l'atelier et définition d'un calendrier de l'action en lien avec l'école retenue
- o Création d'un partenariat avec une école d'enseignement supérieur (Université de Nantes, écoles d'architecture, etc.)
- o Sollicitation des communes de la COMPA et identification des secteurs d'études
- o Mise en place d'un comité de projet (COMPA, communes concernées, partenaires, etc.) pour suivre et accompagner le travail du groupe d'étudiants

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Ensemble du territoire de la COMPA

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Porteur de l'action :
 - o Service Habitat, COMPA
- Partenaires :
 - o Communes
 - o Ecole d'enseignement supérieur
 - o CAUE

PUBLIC-CIBLE

- Aménageurs et opérateurs locaux
- Communes

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Rédaction du cahier des charges et définition du calendrier de mise en œuvre							
Mise en place du partenariat avec une école							
Mise en œuvre de l'atelier							
Bilan de l'atelier							

L'action fera l'objet d'une évaluation approfondie à l'occasion du bilan à mi-parcours du PLH.
En l'état, un seul atelier est prévu sur la durée du PLH.

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers (hors coûts RH)
Mise en œuvre de l'atelier collaboratif : 30 000 €
 - Moyens humains
0,3 ETP (sur moyens existants)
-

INDICATEURS D'EVALUATION DE L'ACTION

- Nombre de communes volontaires
 - Nombre de sites sélectionnés pour l'atelier et leur localisation
 - Nombre et types d'acteurs membres du comité de projet
 - Nombre et types d'acteurs présents à la restitution auprès des opérateurs et aménageurs
 - Suites données aux projets issus de l'atelier (pas de suite, concrétisation du projet, etc.)
-

ACTION 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°2.3 : Mixer et diversifier les types de logement

N°2.4 : Améliorer la réponse aux besoins spécifiques des jeunes actifs, précaires et seniors

N°3.1 : Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la sobriété foncière

N°3.3 : Viser l'exemplarité de la construction neuve

ACTIONS LIEES

Action 4 : Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial

Action 9 : En alternative au modèle pavillonnaire : proposer des formes urbaines innovantes par un processus créatif

CONSTATS ET ENJEUX

- Des enjeux de gestion économe du foncier et nécessité de faire évoluer le modèle de développement résidentiel
- Des évolutions sociétales qui mettent à l'épreuve les schémas en matière de parcours résidentiels : vieillissement de la population, mobilité professionnelle, attractivité des métropoles, changement climatique, etc.
- Des besoins en logements qui restent mal ou non-satisfaits, et qui nécessitent de renouveler les pratiques
- Des difficultés d'approvisionnement en matériaux de construction, le coût de l'énergie et les nouvelles normes de construction (RT 2020) incitant à repenser les modes constructifs traditionnels

OBJECTIFS

- Encourager l'innovation comme levier d'une meilleure réponse aux besoins : tester de nouveaux produits logements, tester des nouveaux modes de montage d'opération
- Développer les nouveaux modes d'habiter : des logements qui s'adaptent aux besoins évolutifs des différents publics
- La COMPA peut avoir un rôle moteur en suscitant la recherche de l'innovation pour des solutions sur mesure, à petite échelle qui peuvent avoir valeur de démonstration (donner à voir, à faire) et éventuellement démultiplier
- Le droit à l'expérimentation, la recherche de l'innovation, a pour objectif avant tout la recherche de la qualité d'usage, de service, de mutualisation, de confort

MODALITES DE L'ACTION

- Accompagner les communes dans le déploiement et la sortie de projets issus des nouveaux modes d'habiter : renseigner sur les contraintes réglementaires liées au document d'urbanisme, s'assurer que le projet réponde bien à la demande, identifier les points d'alerte suivant le projet (aspect temporaire, gestion des réseaux, etc.).
- Accompagner de manière indirecte les opérations offrant des produits logements alternatifs à l'offre classique : habitat partagé, habitat intergénérationnel, habitat inclusif, etc. notamment via la mise en place de la garantie d'emprunt par la COMPA.
- Lancer un Appel à Projet « Nouveaux modes d'habiter » afin d'encourager et développer les nouvelles formes d'habiter.
 - o Rédaction du cahier des charges de l'appel à projet (critère d'éligibilité des projets et des porteurs de projets, modalités d'instruction des candidatures, composition du jury, etc.)
 - o Participation financière de la COMPA pour les projets lauréats :
Entre 20 000 et 40 000 € par projet (en fonction du bilan financier de l'opération), dans la limite de 6 projets accompagnés sur la durée du PLH
 - o Réaliser un bilan de cette expérimentation

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Ensemble du territoire de la COMPA

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Porteur de l'action :
 - o Service Habitat, COMPA
- Partenaires :
 - o Bailleurs sociaux

PUBLIC-CIBLE

- Opérateurs et aménageurs
- Porteurs de projet privés
- Bailleurs sociaux

- Promoteurs
- Constructeurs

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Rédaction du cahier des charges de l'appel à projets « Nouveaux modes d'habiter »							
Mise en œuvre de l'appel à projets « Nouveaux modes d'habiter »							
Réalisation d'un bilan de l'appel à projets							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers (hors coûts RH)
Appel à projets « Nouveaux modes d'habiter » : 240 000 €
- Moyens humains
0,3 ETP (sur moyens existants)

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

- Nombre et type de logements programmés et créés par le biais de l'appel à projet
- Localisation des projets lauréats
- Caractère innovant des projets lauréats
- Temps de réalisation des projets lauréats

ACTION 11 : Aménager, entretenir, gérer l'accueil et l'habitat des gens du voyage

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°2.4 : Améliorer la réponse aux besoins spécifiques des jeunes actifs, précaires et seniors

ACTIONS LIEES

Action 6 : Appuyer la production de logements sociaux et améliorer la mixité

CONSTATS ET ENJEUX

- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2018/2023 a mis en évidence le besoin d'améliorer l'accueil en étendant l'offre d'emplacements en aire permanente d'accueil sur le territoire de la COMPA d'une part et en maintenant la capacité d'accueil au printemps et à l'été de groupes de grand passage sur le pôle centre d'autre part.
- Il a également mis en exergue un besoin de développer l'habitat suite au besoin exprimé par quelques voyageurs.
- Jusqu'en 2024 : la COMPA se donne comme priorité de développer les infrastructures afin d'optimiser l'occupation des aires et diminuer les stationnements illicites.
- A l'issue de 2024 : engager un travail afin d'avoir une connaissance plus fine des gens du voyage et de leurs demandes afin de diversifier d'une part, l'offre d'habitat (terrains familiaux locatif, habitat sociaux adaptés) et d'autre part, la qualité de l'accueil via l'animation de projets sociaux locaux.

OBJECTIFS

- Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)
- Mieux connaître les besoins de la population des gens du voyage
- Réfléchir aux déclinaisons possibles d'habitat adapté

MODALITES DE L'ACTION

- Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)
 - o Garantir et développer l'offre d'accueil :
S'assurer de la qualité de l'aire d'accueil existante d'Ancenis-Saint-Géréon (10 emplacements pour 20 places)
Construire une nouvelle aire d'accueil à Ligné (5 emplacements pour 10 places)
Construire une nouvelle aire d'accueil à Loireauxence (5 emplacements pour 10 places)
Créer et mettre en service une aire de grand passage
 - o Soutenir l'offre d'habitat adapté :
Favoriser le développement des terrains familiaux (4 terrains prévus dans le SDAHGV)
Contribuer au développement d'une offre sociale d'habitat adapté
- Réaliser un diagnostic afin de mieux cerner les besoins et attentes des gens du voyages
- Animer le réseau des acteurs qui interviennent en interaction avec les voyageurs
- Participer aux instances départementales

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Ensemble du territoire de la COMPA, en fonction du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAHGV)

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Porteur de l'action :
 - o Chargé de mission Gens du Voyage, COMPA
 - o Service Habitat, COMPA
- Partenaires :
 - o Etat - DDTM
 - o Conseil Départemental 44
 - o Comité de suivi territorial

PUBLIC-CIBLE

- Les gens du voyage :
 - o Les grands itinérants
 - o Les petits itinérants
 - o Les « ancrés » ou petits itinérants

- Les acteurs sociaux et sanitaires locales
- Les acteurs de l'enseignement, de l'emploi et de la formation

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Construction de l'aire d'accueil de Ligné							
Réflexion aire d'accueil de Loireauxence							
Construction de l'aire d'accueil de grands passage							
Réalisation d'un diagnostic sur les besoins et attentes des gens du voyage							
Développer l'habitat adapté							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers (hors coûts RH)
Construction d'une aire d'accueil de grand passage : 300 000 €
Construction de l'aire d'accueil de Ligné et Loireauxence : 1 857 847 €
Marché de gestion des aires d'accueil (hors aire de grand passage) : 715 059 € sur 6 ans
Création de terrains familiaux : 500 000 €
Diagnostic sur les besoins et attentes des gens du voyage : 30 000 €
- Moyens humains
1 ETP : Chargé de mission Gens du voyage (moyen existant)

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

Indicateurs directs :

- Aires permanentes d'accueil (APA) : nombre d'emplacements créés, taux d'occupation par APA
- Aire de Grands Passages (AGP) : nombre de groupes utilisant l'AGP, nombre de stationnements illicites de GP, durée des stationnements AGP
- Réseau des acteurs :
 - Comité de Suivi Territorial « Gens du Voyage » (CST GV) : nombre de rencontres par année, nombre de commune mobilisée
 - Projets Sociaux Locaux (PST) : nombre de rencontres partenariales par thématique (emploi, scolarisation, santé, accès au droit)
 - Rencontre GV et représentants GV : nombre de rencontres, nombre de contacts (mail, téléphone, courrier)
- Participation aux instances :
 - Nombre de participations aux instances départementales (Bilans, groupes de travail, webinaires etc.)
 - Nombre de participations aux instances nationales (Bilans, groupes de travail, webinaires etc.)
- Diagnostic sur les besoins et attentes des gens du voyage
 - Nombre de GV rencontrés
 - Nombre de partenaires rencontrés

Indicateurs indirects

- Stationnements illicites par années : nombre de caravane par stationnement constaté, durée des stationnements
- Demande de logement social : nombre de demandes concernant les habitats mobiles

ACTION 12 : Accompagner les communes lauréates du programme « Petites Villes de Demain »

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°2.3 : Mixer et diversifier les types de logements

N°3.1 : Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la sobriété foncière

N°3.2 : (Re)qualifier le parc existant, pour améliorer les conditions de vie et préserver/accroître l'attractivité du parc

ACTIONS LIEES

Action 4 : Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial

Action 14 : Optimiser le bâti existant

Action 15 : Favoriser la rénovation énergétique des logements

CONSTATS ET ENJEUX

- Trois communes du Pays d'Ancenis sont lauréates du programme national « Petites Villes de Demain » : Ancenis-Saint-Géréon, Loireauxence et Vallons de l'Erdre. Il s'agit d'un programme qui s'adresse aux communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités et présentant des signes de fragilités.
- Sur la base du projet de territoire, le programme Petites Villes de Demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire des transformations à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants.
- Les orientations stratégiques se traduisent par le biais d'un programme d'actions devant être formalisé dans une convention d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT). Ce programme d'actions comprend nécessairement un volet Habitat, pour lequel la COMPA est compétente.
- Afin d'assurer la mise en œuvre et le suivi du programme Petites Villes de Demain, la COMPA a recruté deux cheffes de projet dédiées.

OBJECTIFS

- Améliorer la qualité des logements des centres-villes / centres-bourgs
- Valoriser le cadre de vie des trois communes en améliorant la convivialité des centralités
- Bâtir des projets durables, en faveur de la transition écologique et du bien-être des habitants
- Valoriser l'identité de la commune, mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel

MODALITES DE L'ACTION

- Assurer le pilotage du programme « Petites Villes de Demain »
 - o Mettre en place un comité de pilotage et une équipe projet
 - o Définir la stratégie de revitalisation globale du territoire
 - o Assurer la conduite des études et des actions permettant l'élaboration puis la mise en œuvre opérationnelle de l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire)
 - o Suivre les engagements financiers
 - o Communiquer sur les actions
- Mettre en œuvre le volet habitat de la convention ORT (date limite de validation de la convention : mars 2023)
En l'état, le programme d'actions de la convention préconise la réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'un dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Ensemble du territoire de la COMPA et plus spécifiquement sur les trois communes « Petites Villes de Demain » à savoir Ancenis-Saint-Géréon, Loireauxence et Vallons de l'Erdre

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Structure porteuse :
 - o Service Petite Ville de Demain, commun à la COMPA et aux communes PVD
 - o Service Habitat, COMPA

PUBLIC-CIBLE

- Propriétaires occupants et bailleurs de logements
- Investisseurs

-
- Partenaires :
 - o Communes d'Ancenis-Saint-Géréon, Loireauxence et Vallons de l'Erdre
 - o ANAH
 - o Etat – DDTM
 - o DREAL
 - o Conseil Départemental 44
 - o Région Pays de la Loire
 - o Banque des territoires
 - o Action Logement
-

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Rédaction de la convention ORT							
Réalisation d'une étude pré-opérationnelle							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers (hors coûts RH)
Réalisation d'une étude pré-opérationnelle : 90 000 €
 - Moyens humains
Constitution d'un service commun COMPA et communes lauréates PVD induisant une prise en charge financière par ces dernières :
2 ETP : 1 cheffe de projet Petite Ville de Demain et 1 cheffe de projet adjointe (moyens existants)
-

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

- Réalisation d'une étude pré-opérationnelle
 - Identification du dispositif le plus adapté aux enjeux du territoire
 - Mise en œuvre d'un dispositif à l'issue de l'étude pré-opérationnelle
-

ACTION 13 : Accompagner le vieillissement démographique

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°2.3 : Mixer et diversifier les types de logements

N°2.4 : Améliorer la réponse aux besoins spécifiques des jeunes actifs, précaires et seniors

N°3.2 : (Re)qualifier le parc existant, pour améliorer les conditions de vie et préserver/accroître l'attractivité du parc

ACTIONS LIEES

Action 6 : Appuyer la production de logements locatifs sociaux et améliorer la mixité

Action 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter

CONSTATS ET ENJEUX

- Un vieillissement de la population qui se poursuit
- L'offre de logements adaptés à la perte d'autonomie se développe dans le parc privé de logements : en moyenne près d'une cinquantaine de dossiers par an accompagnés par les opérateurs de l'amélioration de l'habitat.
- Une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier qui nécessite un certain pouvoir d'achat, s'adressant ainsi davantage à un public retraité
- Une sous-occupation des logements occupés par les personnes âgées : permettre une offre de logements adaptés au besoin de ce public afin de faciliter une meilleure rotation au sein des parcs de logements privé et public.

OBJECTIFS

- Pouvoir proposer une offre de logement adaptée au vieillissement en terme de typologie et d'équipement
- 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

MODALITES DE L'ACTION

- Améliorer l'offre de logements adaptés dans le parc existant :
 - o Conforter la dynamique d'adaptation des logements dans le parc privé via les aides de l'ANAH et des autres partenaires financeurs (caisses de retraites, etc.)
 - o Poursuivre les travaux d'adaptation des logements dans le parc social, en prenant en compte la demande des locataires et l'accessibilité des logements
- Contribuer au développement d'une offre en locatif aidé adaptée aux publics âgés :
 - o Améliorer la connaissance en recensant le parc de logements adaptés privé et social et le faire connaître (en lien avec le Conseil Départemental)
 - o Promouvoir l'habitat adapté à travers le développement des nouveaux modes d'habiter (cf. Action 10)
- Favoriser l'habitat intergénérationnel

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Ensemble du territoire de la COMPA

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Structure porteuse :
 - o Service Habitat, COMPA
- Partenaires :
 - o Communes et CCAS
 - o Le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination)
 - o Conseil départemental 44 et 49
 - o Associations de retraités
 - o Services de maintien à domicile

PUBLIC-CIBLE

- Retraités

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Accompagner le vieillissement démographique							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens humains
- Besoin ponctuel (sur moyens existants)

INDICATEURS D'EVALUATION DE L'ACTION

- Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation
 - Taux d'occupation des logements occupés par des ménages de 60 ans et plus
-

ACTION 14 : Optimiser le bâti existant

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°2.4 : Améliorer la réponse aux besoins spécifiques des jeunes actifs, précaires et seniors

N°3.1 : Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la sobriété foncière

N°3.2 : (Re)qualifier le parc existant, pour améliorer les conditions de vie et préserver/accroître l'attractivité du parc

ACTIONS LIEES

Action 12 : Accompagner les communes lauréates Petites Villes de Demain

Action 15 : Favoriser la rénovation énergétique des logements

Action 16 : Repérer et traiter les situations d'habitat indigne

CONSTATS ET ENJEUX

- Un parc ancien déjà inscrit dans une dynamique de rénovation à travers les dispositifs déjà mis en place par la COMPA (PIG 2014-2017 et PIG 2019-2021)
- Un bâti peu adapté aux besoins et aux modes de vie actuels, et pour lequel de grosses restructurations sont à envisager
- Une réduction du stock de logements vacants mais pour autant l'existence de quelques situations de vacance complexe à traiter
- Des ensembles immobiliers en attente de reconversion faute de projet ou de porteur de projet
- Des enjeux toujours plus conséquents en matière de rénovation énergétique et de développement de l'économie circulaire dans le domaine de la construction

OBJECTIFS

- Maintenir, voire améliorer, la qualité et l'attractivité du parc existant
- Permettre un accompagnement tout au long de la définition et de la réalisation d'une opération de rénovation, de restructuration, de reconversion
- Optimiser au mieux son utilisation, comme levier de lutte contre l'étalement urbain et de préservation du patrimoine architectural

MODALITES DE L'ACTION

- Réaliser une étude sur les poches de vacance structurelle, en complément du travail effectué par le CEREMA et les études engagées dans le cadre du programme Petites Villes de Demain
 - o Appréhender les causes de la vacance et proposer des leviers opérationnels de sortie de vacance
- Accompagner financièrement les opérations d'acquisition-amélioration dans l'ancien afin de remobiliser l'immobilier nécessitant des travaux importants de remise en état (travaux lourds, transformation d'usage, etc.)
 - o Participation financière de la COMPA à destination des porteurs de projets privés voire des communes, se faisant accompagner en amont (étude de faisabilité) et/ou pendant (recours à une maîtrise d'œuvre) la réalisation de travaux lourds dans le cadre d'un projet visant à produire des logements :
50% du montant HT de la prestation de maîtrise d'œuvre ou de l'étude de faisabilité (plafond de 10 000 € de subvention par opération), dans la limite de 42 opérations accompagnées sur la durée du PLH
- Rédiger un règlement des aides permettant de préciser les critères et modalités de mise en œuvre des subventions COMPA

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Ensemble du territoire de la COMPA

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Structure porteuse :
 - o Service Habitat, COMPA
- Partenaires :
 - o Conseil Départemental 44

PUBLIC-CIBLE

- Porteurs de projet privé
- Communes (hors bâtiments publics)

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Rédaction du règlement des aides							
Mise en œuvre de l'aide aux opérations d'acquisition-amélioration							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers (hors coût RH)

Accompagnement de 42 opérations d'acquisition-amélioration : 420 000 € sur la durée du PLH (cf. ventilation par année annexée au programme d'actions)

- Moyens humains

0,3 ETP (sur moyens existants)

Stagiaire pour la réalisation de l'étude sur les poches de vacance

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

- Nombre de projets et de logements accompagnés
 - Type de porteurs de projets
 - Localisation des projets accompagnés
 - Montant des travaux et part du financement COMPA dans le bilan d'opération
 - Délais de réalisation des projets
-

ACTION 15 : Favoriser la rénovation énergétique des logements

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°2.4 : Améliorer la réponse aux besoins spécifiques des jeunes actifs, précaires et seniors

N°3.1 : Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la sobriété foncière

N°3.2 : (Re)qualifier le parc existant, pour améliorer les conditions de vie et préserver/accroître l'attractivité du parc

ACTIONS LIEES

Action 12 : Accompagner les communes lauréates Petites Villes de Demain

Action 14 : Optimiser le bâti existant

Action 16 : Repérer et traiter les situations d'habitat indigne

CONSTATS ET ENJEUX

- Une collectivité qui bénéficie d'une antériorité dans la mise en œuvre de dispositifs en faveur de la rénovation énergétique (PIG 2014-2017 et PIG 2019-2021) mais les besoins de rénovation demeurent
- Mise en place du 3ème Programme d'Intérêt Général "lutte contre la précarité énergétique" 2022-2023
Objectif : 195 logements à rénover
Bénéficiaires : ménages modestes et très modestes selon la grille ANAH
- Mise en place d'une plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE)
Objectif : Accompagner tous les ménages de la COMPA dans leur démarche d'amélioration énergétique de leur logement
Bénéficiaires : propriétaires bailleurs et occupants, logements individuels et en copropriétés
- Un cadre réglementaire (loi Climat et Résilience : fin des passoires thermiques) et le renouvellement des dispositifs nationaux (France Rénov', Ma Prime Rénov') en faveur de la rénovation énergétique des logements
- Des enjeux climatiques et énergétiques (PCAET)

OBJECTIFS

- Réduire les dépenses énergétiques des ménages et prévenir la précarité énergétique
- Garantir la qualité des logements
- Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique
- Participer à la gestion économe des ressources
- Contribuer au développement de l'économie locale

MODALITES DE L'ACTION

- Pérenniser le service public en faveur de la rénovation énergétique des logements du territoire de la COMPA, à l'issue des dispositifs PIG et PTRE qui prendront fin au 31 décembre 2023.
- Mener une réflexion plus globale sur les besoins du territoire en matière de rénovation du parc de logements privés, afin d'étudier l'opportunité de mettre en place un autre dispositif à l'issue de la période 2022-2023 (PIG, OPAH, OPAH-RU ou autre) – Cf. Action 12
- Communiquer sur les dispositifs et les aides mobilisables en faveur de l'amélioration du parc de logements privés

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Ensemble du territoire de la COMPA

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Structure porteuse :
 - o Service Habitat, COMPA
- Partenaires :
 - o Communes
 - o CCAS
 - o ANAH
 - o Conseil départemental 44 et 49
 - o Région Pays de la Loire

PUBLIC-CIBLE

- Propriétaires occupants et bailleurs de logements
- Entreprises et artisans locaux du bâtiment

- Autres financeurs (caisses de retraites, etc.)
- Associations locales

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Mise en place du PIG « Lutte contre la précarité énergétique »							
Mise en place de la PTRE							
Réflexion sur la poursuite des dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat							
Pérenniser les dispositifs en faveur de la rénovation énergétique							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens financiers

PIG « Lutte contre la précarité énergétique » 2022-2023

Ingénierie : 246 698 €

Aides aux travaux : 158 500 €

PTRE 2022-2023

Ingénierie : 337 023 €

Projection si pérennisation des dispositifs en faveur de la rénovation énergétique 2024-2029

Ingénierie : 842 557 € (soit 168 500 € par an)

Aides aux travaux : 396 250 € (soit 79 250 € par an)

- Moyens humains

0,7 ETP (sur moyens existants)

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des dispositifs mis en place
- Types de ménages accompagnés
- Délais de réalisation des travaux
- Coût des travaux et taux de subventionnement des ménages
- Part du financement COMPA dans le bilan d'opération
- Montant de travaux générés au bénéfice des entreprises locales
- Ratio aides aux travaux et montants de travaux générés (ex : pour 1€ de subvention, x€ de travaux générés).

ACTION 16 : Repérer et traiter les situations d'habitat indigne

ORIENTATIONS DE REFERENCE

N°3.1 : Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la sobriété foncière
N°3.2 : (Re)qualifier le parc existant, pour améliorer les conditions de vie et préserver/accroître l'attractivité du parc

ACTIONS LIEES

Action 14 : Optimiser le bâti existant

Action 15 : Favoriser la rénovation énergétique des logements

CONSTATS ET ENJEUX

- Des situations de mal logement plus ou moins identifiées selon les communes
- Un traitement des situations pas toujours homogène selon les communes
- Une cellule locale de lutte contre l'habitat indigne déjà en place à l'échelle de la COMPA

OBJECTIFS

- Lutter contre les situations de mal logement
- Permettre le repérage et la bonne orientation pour le traitement des situations, suivant les désordres observés

MODALITES DE L'ACTION

- Sensibiliser et soutenir les élus dans l'identification et le signalement de logements indignes
- Contribuer au développement du partenariat avec les communes, le CD44 et l'ADIL pour améliorer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne (orienter vers les acteurs de l'habitat en charge de l'accompagnement des propriétaires)
- Valoriser la cellule intercommunale de lutte contre l'habitat indigne :
 - o Communiquer sur la procédure de repérage suite à un signalement
 - o Mobiliser les membres de la cellule à l'occasion d'une réunion annuelle (rappel des procédures, des pouvoirs de police, études de cas, etc.)

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Ensemble du territoire de la COMPA

PILOTAGE ET PARTENARIATS

- Structure porteuse :
 - o Service Habitat, COMPA
- Partenaires :
 - o Communes, CCAS
 - o Conseil Départemental 44 et 49
 - o DDETS
 - o ARS
 - o Associations locales

PUBLIC-CIBLE

- Communes du Pays d'Ancenis (élus et techniciens)
- Ménages en situation de mal-logement

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Réunion de la cellule intercommunale de lutte contre l'habitat indigne (une fois par an)							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Moyens humains
- Besoin ponctuel (sur moyens existants)
-

INDICATEURS D’EVALUATION DE L’ACTION

- Nombre de signalements et leur localisation
 - Nombre de repérage effectué (visite de logement) et leur localisation
 - Qualification des logements repérés
 - Nombre de situations traitées
-

2.5 La synthèse des moyens prévisionnels

Les moyens financiers prévisionnels

Le programme d'actions va nécessiter la mise à disposition **sur 6 ans de 10 490 438€ soit 1 748 406€ par an en moyenne**. Ce budget sera bien entendu variable d'une année à l'autre en fonction du déploiement des actions.

La répartition du budget par bloc thématique indique que :

- 33,71 % seront consacrés à la thématique « Production de logements aidés »
- 31,33 % seront consacrés à la thématique « Gens du voyage »
- 30,13 % seront consacrés à la thématique « Habitat privé »
- 2,52 % seront consacrés à la thématique « Habitat innovant »
- 1,36 % seront consacrés à la thématique « Action foncière »
- 0,84 % seront consacrés à la thématique « Petites Villes de Demain »
- 0,11 % seront consacrés à la thématique « Pilotage, Animation et Suivi du PLH »

N°	Action	Moyens financiers	
		Valeur - €	Proportion
	Pilotage, Animation et Suivi du PLH	12 000 €	0,11 %
1	Communiquer et accompagner la mise en œuvre du PLH	12 000 €	
2	Suivre et évaluer le PLH	0 €	
3	Préfigurer le guichet unique de l'habitat de la COMPA	0 €*	
	Action foncière	145 000 €	1,36 %
4	Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial	145 000 €	
	Production des logements aidés	3 605 500 €	33,71 %
5	Développer le différents produits d'accession aidée à la propriété	1 300 000 €	
6	Appuyer la production de logements locatifs sociaux et améliorer la mixité	2 275 000 €	
7	Mettre en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL)	30 500 €	
8	Contribuer au développement d'offres spécifiques pour les actifs	0 €*	
	Habitat innovant	270 000 €	2,52%
9	En alternative au modèle pavillonnaire, proposer des formes urbaines innovantes par un processus créatif	30 000 €	
10	Promouvoir les nouveaux modes d'habite	240 000 €	
	Gens du voyage	3 351 654 €	31,33 %
11	Aménager, entretenir, gérer l'accueil et l'habitat des gens du voyage	3 351 654 €	

	Petites Villes de Demain (PVD)	90 000 €	0,84 %
12	Accompagner les communes lauréates du programme PVD	90 000 €	
	Habitat privé	3 222 398 €	30,13 %
13	Accompagner le vieillissement démographique	0 €	
14	Optimiser le bâti existant	420 000 €	
15	Favoriser la rénovation énergétique des logements	2 802 398 €	
16	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne	0 €	
TOTAL		10 696 552 €	100 %

** Les montants dédiés aux Actions 3 et 8 ne sont pas identifiables à ce stade mais seront questionnés dans le cadre de la programmation budgétaire annuelle, en fonction de l'avancement de la réflexion sur la mise en place d'un guichet dédié à l'habitat (action 3) ou des projets d'investissement à financer (action 8).*

Les moyens humains prévisionnels

La mise en œuvre du programme d'actions du PLH va nécessiter la mise à disposition de **7,9 ETP sur 6 ans**. Parmi eux :

- Moyens humains existants :
 - 1,1 ETP consacrés à la thématique « Pilotage, Animation et Suivi du PLH »
 - 0,1 ETP consacré à la mise en place de la CIL dans le cadre de la thématique « Production de logements aidés »
 - 0,6 ETP consacrés à la thématique « Habitat innovant »
 - 1 ETP consacré à la thématique « Gens du Voyage »
 - 2 ETP consacrés à la thématique « Petites Villes de Demain »
 - 1 ETP consacré à la thématique « Habitat privé »
- Moyens humains à créer :
 - 1 ETP consacré à la thématique « Action foncière »
 - 1,1 ETP consacrés à la thématique « Production des logements aidés »

N°	Action	Moyens humains	
		Valeur - ETP	Proportion
	Pilotage, Animation et Suivi du PLH	1,1 ETP	13,92 %
1	Communiquer et accompagner la mise en œuvre du PLH	0,5 ETP	
2	Suivre et évaluer le PLH	0,6 ETP	
3	Préfigurer le guichet unique de l'habitat de la COMPA	-	
	Action foncière	1 ETP	12,66 %
4	Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial	1 ETP	
	Production des logements aidés	1,2 ETP	15,19 %
5	Développer les différents produits d'accession aidée à la propriété	0,6 ETP	
6	Appuyer la production de logements locatifs sociaux et améliorer la mixité	0,5 ETP	
7	Mettre en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL)	0,1 ETP	
8	Contribuer au développement d'offres spécifiques pour les actifs	-	
	Habitat innovant	0,6 ETP	7,59 %
9	En alternative au modèle pavillonnaire, proposer des formes urbaines innovantes par un processus créatif	0,3 ETP	
10	Promouvoir les nouveaux modes d'habiter	0,3 ETP	
	Gens du voyage	1 ETP	12,66 %
11	Aménager, entretenir, gérer l'accueil et l'habitat des gens du voyage	1 ETP	
	Petites Villes de Demain	2 ETP	25,32 %
12	Accompagner les communes lauréates du programme « Petites Villes de Demain »	2 ETP	
	Habitat privé	1 ETP	12,66 %
13	Accompagner le vieillissement démographique	-	
14	Optimiser le bâti existant	0,3 ETP	
15	Favoriser la rénovation énergétique des logements	0,7 ETP	
16	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne	-	
TOTAL		7,9 ETP*	100 %

**7.9 ETP dont 2.1 à créer (1,1 ETP sur la première période de 2023-2025 et 1 ETP sur la seconde période du PLH en lien avec le renforcement de l'action 4)*

3. Programme d'actions territorialisé

3.1. Préambules méthodologiques

- Les communes ont donc été étroitement associées à l'élaboration des fiches territoriales. Une série de 3 à 4 rencontres ont été organisées dans toutes les communes de la COMPA. Pour rappel, il s'agissait de rendez-vous mutualisés dans le cadre des études stratégie foncière et élaboration du présent PLH.
- Chaque fiche présente une évaluation du potentiel foncier. Celle-ci a été établie en logement et en fonction des densités prévues dans les PLU qui sont eux-mêmes compatibles avec le SCoT en vigueur.

3.2. Les fiches territoriales

Ancenis-Saint-Géréon.....	.....
Couffé.....	.....
Ingrandes-Le Fresne.....	.....
Joué-sur-Erdre.....	.....
La Roche Blanche.....	.....
Le Cellier.....	.....
Le Pin.....	.....
Ligné.....	.....
Loireauxence.....	.....
Mésanger.....	.....
Montrelais.....	.....
Mouzeil.....	.....
Oudon.....	.....
Pannecé.....	.....
Pouillé-les-Coteaux.....	.....
Riaillé.....	.....
Teillé.....	.....
Trans-sur-Erdre.....	.....
Vair-sur-Loire.....	.....
Vallons de l'Erdre.....	.....

4. Annexes

4.1 Ventilation prévisionnelle des moyens financiers par année

N°	Actions	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	TOTAL
Pilotage, Animation et Suivi du PLH		2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	12 000€
1	Communiquer et accompagner la mise en œuvre du PLH	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	12 000€
2	Suivre et évaluer le PLH	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
3	Préfigurer le guichet unique de l'habitat de la COMPA	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€*
Action foncière		10 000€	15 000€	15 000€	75 000€	15 000€	15 000€	145 000 €
4	Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial	10 000 €	15 000€	15 000€	75 000€	15 000€	15 000€	145 000 €
Production des logements aidés		400 500€	651 000€	651 000€	651 000€	651 000€	601 000€	3 605 500€
5	Développer le différents produits d'accession aidée à la propriété	100 000€	250 000€	250 000€	250 000€	250 000€	200 00€	1 300 000€
6	Appuyer la production de logements locatifs sociaux et améliorer la mixité	275 000€	400 000€	400 000€	400 000€	400 000€	400 000€	2 275 000€
7	Mettre en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL)	25 000€	1 000€	1 000€	1 000€	1 000€	1 000€	30 500€
8	Contribuer au développement d'offres spécifiques pour les actifs	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€*
Habitat innovant		55 000€	55 000€	40 000€	40 000€	40 000€	40 000€	270 000€
9	En alternative au modèle pavillonnaire, proposer des formes urbaines innovantes par un processus créatif	15 000€	15 000€	0€	0€	0€	0€	30 000€

10	Promouvoir les nouveaux modes d'habite	40 000€	40 000€	40 000€	40 000€	40 000€	40 000€	240 000€
Gens du voyage		1 318 888€	1 551 328€	173 268€	123 268€	123 268€	61 634€	3 351 654€
11	Aménager, entretenir, gérer l'accueil et l'habitat des gens du voyage	1 318 888€	1 551 328€	173 268€	123 268€	123 268€	61 634€	3 351 654€
Petites Villes de Demain (PVD)		60 000€	30 000€	0€	0€	0€	0€	90 000€
12	Accompagner les communes lauréates du programme PVD	60 000€	30 000€	0€	0€	0€	0€	90 000€
Habitat privé		464 604€	513 358 €	571 109€	561 109€	561 109€	551 109€	3 222 398€
13	Accompagner le vieillissement démographique	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
14	Optimiser le bâti existant	30 000€	70 000€	90 000€	80 000€	80 000€	70 000€	420 000€
15	Favoriser la rénovation énergétique des logements	434 604€	443 358€	481 109€	481 109€	481 109€	481 109€	2 802 398€
16	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
TOTAL		2 280 992€	2 847 685€	1 452 377€	1 452 377€	1 392 377€	1 270 743€	10 696 552€

** Les montants dédiés aux Actions 3 et 8 ne sont pas identifiables à ce stade mais seront questionnés dans le cadre de la programmation budgétaire annuelle, en fonction de l'avancement de la réflexion sur la mise en place d'un guichet dédié à l'habitat (action 3) ou des projets d'investissement à financer (action 8).*

