

Les outils de la politique départementale de l'habitat



Des solutions
adaptées aux besoins
des territoires

Sommaire

Les principales problématiques d'habitat en Maine-et-Loire

- Un étalement urbain à maîtriser p. 4
- Un parc privé à requalifier et à adapter p. 5
- Une offre de logement à adapter aux besoins des populations p. 5

La sectorisation et les orientations opérationnelles du Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

- Besoins en logements sur les 9 secteurs du Maine-et-Loire à l'horizon 2018 p. 6
- Orientation 1 : diversifier les formes d'habitat dans l'objectif d'une gestion économe des sols p. 7
- Orientation 2 : développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique locale de l'habitat p. 7
- Orientation 3 : renouveler le parc locatif social p. 8
- Orientation 4 : requalifier et adapter le parc privé avec 4 enjeux principaux p. 8
- Orientation 5 : développer une offre de logements pour tous p. 9

Les outils de la politique départementale de l'habitat au service des territoires

- La politique départementale de l'habitat : une logique de projet avec trois grands principes p. 11
- Une logique d'actions territorialisées p. 11
- Le développement de nouvelles zones d'habitat p. 12
- La production diversifiée de logements p. 14
- La requalification du parc privé p. 16
- Le développement durable dans l'habitat p. 17
- Le développement de logements adaptés pour les jeunes p. 18
- Conditions de mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat dans les territoires - trois étapes p. 19





Éditorial

Le Conseil général au service des territoires

Le Conseil général de Maine-et-Loire a été le premier Département de France à voter en décembre 2007 son Plan départemental de l'habitat. Ce texte qui fixe les grandes orientations pour le logement dans les années à venir en Maine-et-Loire doit trouver des prolongements concrets sur le terrain et nécessite des outils adaptés aux territoires de notre département.

Le présent document rappelle le contexte dans lequel s'inscrit cette politique départementale de l'habitat, explique les enjeux du plan départemental de l'habitat et annonce les outils mis en place pour réussir notre démarche en faveur du logement et du cadre de vie.

Le Conseil général prend des mesures pour répondre aux besoins croissants de logements en Maine-et-Loire. Tout en évitant un trop fort étalement urbain, l'objectif est de résorber l'habitat indigne et d'adapter le logement, tant public que privé, aux nouveaux modes de vie et à l'environnement.

Je tiens à faire de l'habitat une des priorités majeures de l'action engagée par l'Assemblée départementale pour les cinq années qui viennent. Avec une approche repensée des territoires, je souhaite que nous obtenions des résultats rapides en ce domaine qui conditionne, au quotidien, la qualité de vie des habitants du Maine-et-Loire

Christophe Béchu

Président du Conseil général



Les principales problématiques en matière d'habitat en Maine-et-Loire

► Un étalement urbain à maîtriser

Dans les dix dernières années, l'étalement des populations à partir des centres urbains a eu pour conséquence **le mitage de l'espace rural et l'augmentation des déplacements domicile travail**.

L'agglomération angevine a fait l'objet d'un **fort mouvement de périurbanisation** vers les troisième et quatrième couronnes constituées des Communautés de Communes de l'Ouest-Anjou, de la région du Lion d'Angers, du Haut-Anjou, de Loire-Layon et de Loire-Aubance principalement.

Ces deux constats ont généré une **consommation d'espace** marquée par la prédominance de la maison individuelle.



La maison individuel,
gagne sur la nature



Projet de réhabilitation de logements à Saint-Macaire-en-Mauges

► Un parc privé à requalifier et à adapter

Le département de Maine-et-Loire est caractérisé par **un inconfort** et **une vacance de longue durée** en particulier dans l'Est du département notamment dans les Pays du Saumurois et des Vallées de l'Anjou, où cette situation est en lien avec les faibles ressources des ménages (*10 à 14 % de ménages pauvres : 446 € par mois pour une personne seule*).

De plus, la **hausse des loyers et charges** dans le parc privé met en difficulté financière de nombreux ménages de conditions modestes.

► Une offre de logements à adapter aux besoins des populations

Sur l'agglomération angevine et les couronnes périurbaines l'offre locative est sous pression.

Les prix du foncier et de l'immobilier étant en augmentation, une majorité des ménages rencontre des difficultés pour se loger ou accéder à la propriété.

Une offre de logements et de services est à développer et à diversifier afin de répondre aux besoins spécifiques de populations comme les jeunes, les personnes âgées, handicapées, défavorisées et les gens du voyage.



Difficile pour certains couples d'accéder à la propriété



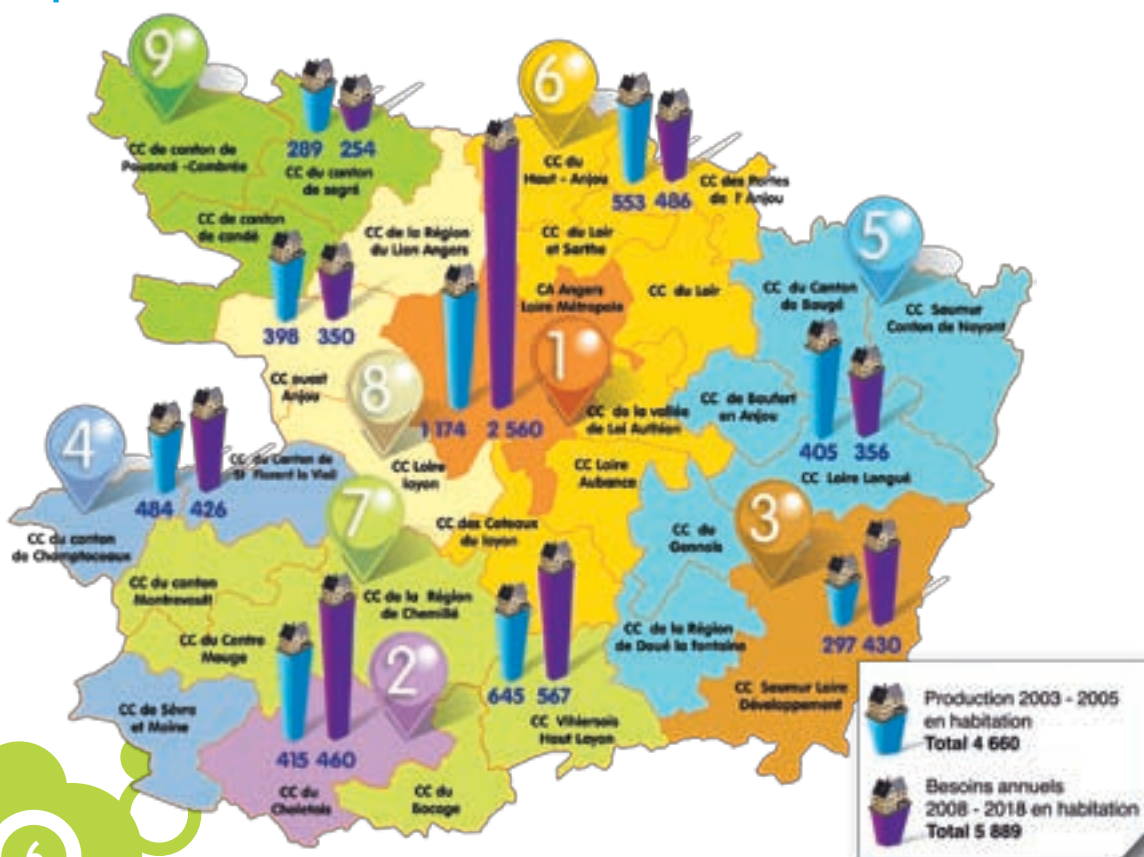
La sectorisation et les orientations opérationnelles du PDH

► Besoins en logements sur les 9 secteurs du Maine-et-Loire à l'horizon 2018

► Récapitulatif global des besoins en logements par secteur du PDH

	Production 1999 - 2005	Scénario retenu : progression démographique de 0,7% par an 855 056 habitants en 2018
Point d'équilibre	-	2 975
Effet démographique	-	2 914
Total des logements à construire par an	4 240	5 889
Production dans les PLH des 3 agglomérations	1 801 (43%)	3 450 (59%)
Solde pour le reste du département	2 439 (57%)	2 439 (41%)

► Répartition des besoins en logements par secteur du PDH





PLH ALM



PLH du Choletais



PLH Saumur Loire
Développement



Influence nantaise



Secteur rural



Zone intermédiaire Est



Pôles d'équilibre ruraux



Couronnes de développement périurbain
de l'agglomération d'Angers



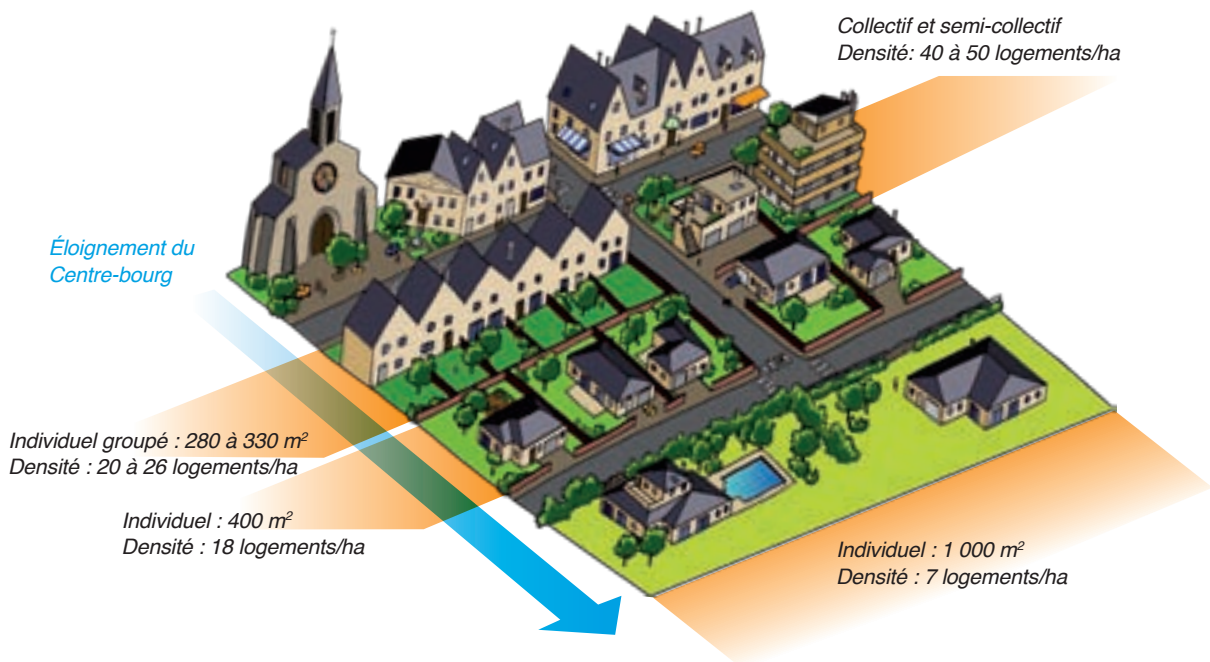
Pôle d'équilibre rural Nord-Ouest

La sectorisation du PDH

► Les orientations opérationnelles du PDH

► Orientation 1 - Diversifier les formes d'habitat dans l'objectif d'une gestion économe des sols

- La **gestion économe de l'espace** est un principe central pour pérenniser le développement des territoires.
- La **diversification des formes d'habitat** : individuel, individuel groupé, semi-collectif et collectif est indispensable pour répondre aux besoins des populations : jeunes, familles et personnes âgées.



► Orientation 2 - Développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique locale de l'habitat

Deux enjeux :

- Favoriser l'**accession sociale à la propriété** par le développement d'habitat individuel groupé.
- Développer le **parc locatif** pour favoriser le renouvellement de la population dans les couronnes périurbaines et le secteur rural.



► Orientation 3 - Renouveler le parc locatif social

Deux enjeux :

- Développer une offre de logements locatifs sociaux **économiquement accessibles** (*loyer et charges*)



- Réhabiliter le **parc social existant** avec trois objectifs :
 - L'adaptation aux besoins de personnes à mobilité réduite,
 - L'amélioration de la performance énergétique des logements,
 - La sécurité dans les immeubles collectifs.

► Orientation 4 - Requalifier et adapter le parc privé avec 4 enjeux principaux :

- **Améliorer le confort** des logements occupés par des propriétaires impécunieux,
 - Adapter les logements au **vieillessement** de la population,
 - Résorber l'habitat **inconfortable et insalubre** en particulier à l'Est du département,
 - Développer des logements locatifs à **loyer maîtrisé**.



Avant travaux



Projet final



➤ Orientation 5 - Développer une offre de logements pour tous avec les dispositifs suivants :

- Le Plan Départemental d'Actions pour le **logement des personnes défavorisées** (PDALPD) renouvelé pour la période 2008 - 2012,
- Le schéma départemental d'**accueil des gens du voyage** (2002-2008),
- Les schémas départementaux **géronologiques et en faveur du handicap**.



Angers Habitat / Coralle Pilard

Les outils de la politique départementale de l'habitat au service des territoires

- ▶ Ils répondent à trois objectifs :
- ▶ Inscrire l'habitat comme un élément majeur de la stratégie de développement du Département
- ▶ Accompagner les démarches en matière de développement durable
- ▶ Lutter contre les exclusions (compétence d'action sociale du Département de Maine-et-Loire)



Construction de 14 logements à Baugé - Habitat 49

Saint-Clément-de-la-Place, pavillons «vivre son âge» adaptés aux personnes âgées Habitat 49



► La politique départementale de l'habitat : une logique de projet avec trois grands principes

► Accompagner et/ou renforcer

les politiques locales de l'habitat.

► Mettre en œuvre une contractualisation différenciée

avec les Communautés de Communes et d'Agglomération pour une durée de 3 ans avec une clause de révision au bout de 18 mois.

► Une majoration de 20% des aides départementales

mis en œuvre dans les contrats de territoire en matière d'habitat sur les enjeux prioritaires.

► Une logique d'actions territorialisées

► Enjeux prioritaires par secteur du PDH





P. Guinaud

► Le développement de nouvelles zones d'habitat

► Volet I - Le développement d'une offre foncière mobilisable et maîtrisée avec :

- Une incitation à la mise en œuvre de programmes d'actions foncières à l'échelle intercommunale grâce à un accompagnement financier et technique de missions réalisées par un prestataire qualifié comprenant :
 - Le **recensement des disponibilités foncières** à l'échelle de chaque commune
 - La proposition d'un **programme d'action foncière à l'échelle intercommunale** comprenant les besoins d'acquisition foncière et les procédures à engager : lotissement, ZAC.

Une aide financière du département plafonnée à 10 000 € par collectivité
Elle correspond à :

- . **30 % du coût de la prestation** pour les EPCI de plus de 5 000 habitants.
- . **50 % du coût de la prestation** pour les EPCI de moins de 5 000 habitants.

- **Un dispositif départemental d'aide au portage foncier** grâce à la mobilisation d'un **prêt spécifique de la Caisse des dépôts et consignations** :
 - Taux sans bonification : **4,05%**.
 - Durée maximale : **15 ans**.
 - **Différé total d'amortissement** pendant la durée de portage foncier.

l'Aide financière du Département sous la forme d'une bonification de 0,5% d'intérêt du prêt (*13 000 € d'aide pour un prêt de 200 000 € sur 15 ans*).



- Une enveloppe annuelle de **2 000 000 € de prêts à répartir entre les collectivités** dans les contrats de territoire.

► Volet 2 - Le développement d'une zone d'habitat avec une approche environnementale en 3 phases :

- **Lancement d'un appel à projet** auprès des communautés de Communes et d'Agglomération :

Opérations éligibles :

- Espace foncier disponible, friche bâtie.

Objectif :

- Sélection d'une opération par collectivité candidate et partenaire du Département.

Périodicité :

- Tous les deux ans, le premier projet à l'automne 2008.

- **Mise en œuvre d'un concours d'urbanisme** pour définir le projet d'aménagement de chaque zone retenue :

- **Accompagnement administratif, technique et financier** par le CAUE de Maine-et-Loire et la SODEMEL.
- Aide financière du département de **5 000 € par opération**

- **Réalisation des aménagements des zones d'habitat** avec un accompagnement technique financier par l'équipe CAUE - SODEMEL - ALISEE.

Projet pour le quartier du Palis à Mazé



Quartier du Palis :
future zone d'habitation

► La production diversifiée de logements

► Volet I - Le développement de l'accession sociale à la propriété

- Une aide pour l'**accession et la location-accession** pour les ménages de conditions modestes :

Conditions d'éligibilité :

- Formes d'habitat moins consommatrices d'espaces : individuel sur une parcelle de 400 m², individuel groupé et semi-collectif.
- Opération d'acquisition et de construction d'un logement.
- Primo-accession.

Aide à l'accédant forfaitaire de :

- 2 000 € pour des ménages aux revenus à 75% du plafond du PAS (*aide accordée pour un ménage de 2 personnes avec 1 542 € de revenu net mensuel*).
 - 1 500 € pour des ménages aux revenus à 100% du plafond du PAS (*aide accordée pour un ménage de 4 personnes avec 2 889 € de revenu net mensuel*).
- Majoration technique de 20% dans les zones aménagées avec approche environnementale

Objectif annuel :

- **300 logements** sur le territoire départemental

Conditions de mise en œuvre dans les territoires :

- Mobilisation par les accédants sans engagement des collectivités
- Bonification de l'aide départementale par la commune ou la Communauté de Communes

Une première expérience à Champigné

Opération de 13 maisons individuelles groupées.

Mise en place d'un partenariat avec la commune, la SODEMEL, le promoteur : maisons Bernard Jambert, le CIL-Solendi, le Crédit Foncier de France afin de mettre en œuvre le dispositif de foncier différé du 1% logement : PASS-FONCIER®.

La bonification de l'aide du département par la commune de Champigné permet à l'accédant de conditions modestes de bénéficier des avantages suivants :

- Une aide publique de 3 000 € pour un ménage de 3 personnes et moins, et de 4 000 € pour un ménage de 4 personnes et plus
- Un différé du coût de l'acquisition foncière d'un montant plafonné à 30 000 €
- Une majoration du prêt à taux zéro des 10 000 € ou 12 500 €

Ce partenariat permet donc de faciliter l'accession sociale à la propriété aux ménages de conditions modestes.





Réhabilitation d'un immeuble de logements sociaux à Longueville

► Volet 2 - Le renouvellement du parc locatif social

- Une aide pour la **production de logements** locatifs sociaux durable.

Conditions d'éligibilité :

- Logement respectant des niveaux de consommation énergétique de **moins de 150 Kwh/m²/An**.



Aide de 1 500 € à 4 000 € :

- Majoration de 30 % en cas de logement adapté.

La mise en œuvre dans les territoires :

- Mise en place d'un partenariat opérationnel avec les organismes HLM.

- Une aide pour la **réhabilitation de logements** locatifs sociaux :

- Un assujettissement de l'aide départementale à une amélioration de la performance énergétique des logements.

Une aide financière du département à deux niveaux :

- Un montant de base de 7% du montant des travaux plafonné à 13 000 €
- Des majorations techniques de 150 à 600 € par logement en fonction du gain énergétique.

La mise en œuvre dans les territoires :

- Mise en place d'un partenariat opérationnel avec les organismes HLM.

- Une aide pour la **démolition de logements** locatifs sociaux :

Une aide financière du département sans différenciation territoriale de :

- 2 000 € par logement démolé pour les cinquante premiers logements d'une opération.
- 1 000 € par logement démolé à partir du cinquantième logement.

La mise en œuvre dans les territoires :

- Mise en place d'un partenariat opérationnel avec les organismes HLM pour chaque opération de renouvellement urbain.



► La requalification du parc privé

► Volet 1 - L'incitation à la mise en œuvre de programmes : OPAH, PIG adapté aux contextes locaux

- L'aide pour le **financement des études** et **suivi-animation** est complémentaire aux subventions de l'ANAH déléguées.

Etude :

- Aide de 20 à 25% du coût avec un plafond de 6 000 € à 15 000 €.

Suivi-animation :

- Aide de 20 à 50% du coût avec un plafond annuel de 7000 € à 20 000 €.

La volonté du Conseil général est d'arriver à **une couverture du département par des opérations groupées**, en particulier les OPAH de développement durable (*économie d'énergie, gestion de l'eau...*).

► Volet 2 - Intervention sur des travaux prioritaires pour trois objectifs :

- Adapter le parc aux besoins de personnes âgées et handicapées
- Résorber l'habitat indigne
- Produire des logements à loyer maîtrisé et durables

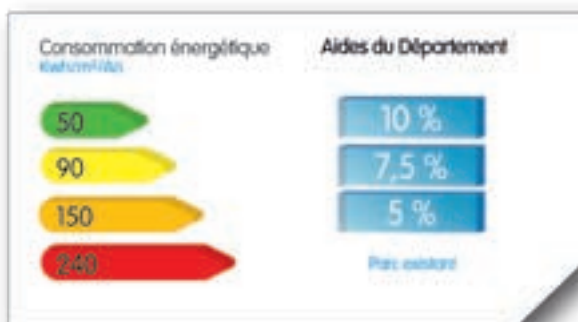
- Des aides départementales **complémentaires aux interventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)** dans le cadre de la délégation départementale.

Conditions d'éligibilité :

- Aide de l'EPCI à hauteur minimum de 5 % de la dépense subventionnée par l'ANAH précisée dans le contrat de territoire.

Montant des aides départementales :

- Adaptation : 5 % de la dépense subventionnée par l'ANAH.
- Résorption de l'habitat indigne : 5% de la dépense subventionnée par l'ANAH (10 % pour les secteurs 3 & 5 du PDH).
- Logement à loyer conventionné et durable : 5 à 10 % de la dépense subventionnée par l'ANAH en fonction de la performance énergétique du logement.





Habitation équipée d'un chauffe-eau solaire

► Le développement durable dans l'habitat

Maîtrise de l'énergie et énergies renouvelables

► Les aides aux EPCI :

Un accompagnement financier dans la réalisation d'études thermographiques sur tout ou partie du territoire intercommunal.

- Aide de 50 % du coût plafonné à 10 000 € par EPCI.

► Les aides aux particuliers :

En faveur de l'utilisation des énergies renouvelables.
Énergie concernées : solaire, géothermie et bois-énergie.

Energie solaire :

- Aide forfaitaire pour l'installation de chauffe-eau solaire et de système solaire combiné (*eau chaude sanitaire et chauffage ambiant*).
 - . **Chauffe-eau solaire individuel : 750 € par installation.**
 - . **Système solaire combiné : 1 500 €, si le taux de couverture est supérieur à 25% des besoins de chauffage.**

Géothermie :

- Aide pour l'installation de pompe à chaleur géothermale sur nappe ou à capteurs verticaux ou horizontaux.
 - . **50% du coût HT de la main d'œuvre plafonnée à 1500 € par installation.**

Bois-énergie :

- Aide forfaitaire pour l'installation de chaudière bois à alimentation automatique. Aide forfaitaire variant suivant la taille de l'installation :
 - . **1 500 €** pour un silo de 1 à 4 m³.
 - . **2 500 €** pour un silo de plus de 4 m³.



► Le développement de logements adaptés pour les jeunes

► Un accompagnement financier d'études locales pour le développement de l'offre d'habitat pour les jeunes

Conditions d'éligibilité :

- Étude comprenant un diagnostic et la définition opérationnelle de l'offre à créer.
- Maîtrise d'ouvrage intercommunale

Montant de l'aide :

- Aide maximale de 7 000 € par EPCI (30% du coût HT).

► Une aide pour la création de logements pour les jeunes

Conditions d'éligibilité :

- Construction et réhabilitation de bâtiments.

Montant de l'aide :

- Aide maximale de 4 500 € par logement (10% du coût HT de l'investissement).





SODEMEL

- ▶ **Conditions de mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat dans les territoires - trois étapes**
- ▶ Définition des priorités d'intervention en matière d'habitat par Communauté de Communes ou d'Agglomération
- ▶ Négociation des engagements de la collectivité et du Département
- ▶ Établissement d'un contrat de territoire en matière d'habitat sur une durée de 3 ans avec la mise en place d'un comité de suivi de la mise en œuvre des actions retenues





2008-06

maire@cg49.fr - 02 41 500 42 42

Conseil général de Maine-et-Loire / Photographie : Corinne Pflard



Direction Insertion et Habitat
Service Habitat et Cohésion Sociale
26 ter, rue de Brissac - 49047 Angers Cedex 01
Tél. : 02 41 18 80 54 - Fax. 02 41 37 19 43 - Site Internet : www.cg49.fr