



PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE MAINE-ET-LOIRE

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

**"Texte intégral du Plan départemental de l'habitat
approuvé par le Conseil général de Maine-et-Loire
le 18 décembre 2007 et par l'État le 30 avril 2008."**

SOMMAIRE

ÉDITORIAL.....	5
----------------	---

PREMIERE PARTIE

DIAGNOSTIC POUR LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE MAINE-ET-LOIRE.....	7
--	----------

DIAGNOSTIC DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT.....	9
---	----------

1 - Habitat et démographie.....	10
2 - Économie & Situation sociale.....	11
2.1 - Un tissu économique dynamique mais polarisé.....	11
2.2 - La politique de développement économique du département : Anjou Actiparcs	13
2.3 - Des ménages à bas revenus très présents dans les territoires ruraux.....	13
3 - Transports & Déplacements.....	15
3.1 - Un étalement urbain qui génère une hausse du trafic routier.....	15
3.2 - Une forte mobilisation de l'offre de transports routiers interurbains.....	16
3.3 - Une ligne TER Angers-Nantes de plus en plus fréquentée.....	16
4 - Caractéristiques du parc de logements.....	17
4.1 - Un parc résidentiel et une concentration de la vacance.....	17
4.2 - Un développement récent de l'habitat aux franges des centres urbains.....	18
5 - Le Marché locatif.....	19
5.1 - Un parc locatif privé bien réparti et une progression modérée des loyers.....	19
5.2 - Une nécessaire prise en compte du déficit d'offre locative sociale sur la Métropole.....	21
6 - Le Marché immobilier et foncier.....	26
6.1 - Une activité immobilière dynamique qui se diffuse autour des agglomérations.....	26
6.2 - Une progression significative du coût du foncier.....	26
7 - Une accession sociale à la propriété à conforter.....	27
7.1 - Une relance du Prêt à Taux Zéro.....	27
7.2 - Des ventes de logements HLM en hausse.....	30
7.3 - Le PSLA pour une accession sociale sécurisée.....	30
8 - Les populations spécifiques.....	30
8.1 - Les personnes âgées, une nécessaire anticipation de l'augmentation des besoins.....	30
8.2 - Les jeunes, un parc spécifique à développer et à diversifier.....	31
8.3 - Les personnes défavorisées, une offre et des actions d'accompagnement spécifiques à développer.....	32
8.4 - Les gens du voyage, une offre et une gestion spécifique à développer.....	33
8.5 - Les personnes en situation de handicap, des services à la personne pour un maintien à domicile.....	36

EVALUATION DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT	37
---	-----------

1 - Les Pays de Maine-et-Loire : compétences, actions et enjeux	38
1.1 - Des compétences de coordination en matière d'habitat des Pays	38
1.2 - Des actions centrées sur le parc privé	38
1.3 - Une faible intervention dans la production de logements locatifs sociaux	38
1.4 - Le Plan Départemental de l'Habitat : Enjeux pour les Pays	39
2 - La politique de l'habitat des trois agglomérations	39
2.1 - Le nouveau PLH d'Angers Loire Métropole & Le SCOT de la Région Angevine	39
2.2 - Le nouveau PLH de Saumur Loire Développement & Le SCOT du Saumurois	41
2.3 - Le nouveau PLH et le SCOT de l'agglomération Choletaise	41
3 - Évaluation de la politique départementale de l'habitat	42
3.1 - Une politique basée sur des actions socialement ciblées	42
3.2 - Bilans des engagements financiers pour la production de logements:	43
3.3 - Atouts de la politique départementale de l'habitat :	44
3.4 - Faiblesses de la politique départementale de l'habitat :	44

SYNTHÈSE DES PROBLÉMATIQUES EN MATIÈRE D'HABITAT POUR LE DÉPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE	45
---	-----------

DEUXIEME PARTIE

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS POUR LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU MAINE ET LOIRE	47
--	-----------

LES ENJEUX STRATÉGIQUES ET OPÉRATIONNELS DU PROGRAMME DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT	49
---	-----------

1 - Les orientations stratégiques	50
2 - Les orientations opérationnelles	51

LES ENJEUX PRIORITAIRES POUR CHAQUE SECTEUR ET LES BESOINS EN LOGEMENTS	53
--	-----------

1 - Sectorisation du Département de Maine-et-Loire avec priorisation des enjeux en matière d'habitat	54
1.1 - Sectoriser le département pour une politique de l'habitat territorialisée	54
1.2 - Des enjeux prioritaires pour chaque secteur	55
2 - Les scenarii de projection de la population à l'horizon 2018	56
3 - Les besoins en logements pour le maintien de la population (le point d'équilibre) et l'accueil des nouvelles populations	56
3.1 - La baisse du nombre d'occupants par logement	56
3.2 - La variation du parc sous-occupé	57
3.3 - Le remplacement de logements désaffectés	57
3.4 - Bilan : le point d'équilibre à atteindre pour le maintien de la population	58
4 - Besoins en logements a l'horizon 2018	58
4.1 - Projection de population et besoins en logements	58

4.2 - Une montée en charge de la production de logements sur 10 ans.....	60
--	----

ORIENTATIONS THÉMATIQUES POUR LE PDH EN MAINE-ET-LOIRE..... 61

1 - ORIENTATION N°1 : diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols.....	62
1.1 - Un logement individuel plébiscité même en agglomération.....	62
1.2 - Pour une gestion économe des sols compatible avec les orientations des territoires.....	63
1.3 - Objectifs de diversification et application au scénario de développement retenu.....	65
2 - ORIENTATION N°2 : développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitée des marches de l'habitat.....	67
2.1 - Un modèle d'occupation à reconsidérer.....	67
2.2 - Diversifier les statuts d'occupation par formes urbaines.....	68
3 - ORIENTATION N°3 : favoriser le renouvellement du parc locatif social.....	70
3.1 - Développer une offre de logement locatif social accessible (PLUS & PLAI).....	70
3.2 - Réhabiliter le parc social pour une amélioration des conditions d'habitat des occupants.....	73
4 - ORIENTATION N°4 : requalifier et adapter le parc privé.....	74
5 - ORIENTATION N°5 : développer une offre de logements pour tous.....	76
5.1 - Les orientations et actions du nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).....	76
5.2 - Les orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.....	77
5.3 - Les orientations et actions du schéma gérontologique.....	79
5.4 - Les orientations et actions du schéma départemental en faveur des enfants et des adultes en situation de handicap (2003-2007).....	80
5.5 - Développer une offre d'habitat pour les jeunes.....	80

TROISIEME PARTIE

SUIVI-EVALUATION DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU MAINE-ET-LOIRE..... 81

SUIVRE & EVALUER LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT : LES INDICATEURS DE SUIVI..... 83

1 - Mettre en place un dispositif d'observation.....	84
2 - Les indicateurs de suivi par orientation.....	86
2.1 - Orientation 1 : Diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols.....	86
2.2 - Orientation 2 : Développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitée des marchés de l'habitat.....	86
2.3 - Orientation 3 : Soutenir le parc locatif social.....	86
2.4 - Orientation 4 : Réhabiliter le parc privé.....	87
2.5 - Orientation 5 : Développer une offre de logements pour tous.....	87

ANNEXE : LEXIQUE DES PRINCIPALES ABRÉVIATIONS EN MATIÈRE D'HABITAT..... 88

ÉDITORIAL

L'habitat constitue un facteur d'équilibre des ménages et un élément d'attractivité pour le dynamisme économique d'un territoire, il est essentiel à l'intégration des populations les plus fragiles.

Conscients des enjeux majeurs de l'amélioration et du développement de l'habitat en Maine et Loire, l'Etat et le Conseil Général se sont associés pour **élaborer un Plan Départemental de l'Habitat** conformément à l'article 68 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement, le premier sur le territoire national.

Ce plan départemental de l'habitat doit répondre aux cinq objectifs suivants :

- Etablir des orientations par territoires sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement,
- Assurer la cohérence territoriale au niveau départemental,
- Assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale,
- Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme,
- Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation.

Le diagnostic départemental de l'habitat en Maine & Loire a permis de définir plusieurs orientations pour ce plan départemental, allant de la diversification des types d'habitat en réponse aux besoins multiples de la population à la requalification du parc existant.

L'objectif est également de faire du Maine & Loire un département innovant en matière d'habitat par l'inscription de ce Plan Départemental dans une logique de développement durable.

Le Préfet de Maine & Loire

Le Président du Conseil Général de Maine & Loire





PREMIERE PARTIE

DIAGNOSTIC POUR LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE MAINE-ET-LOIRE



DIAGNOSTIC DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

1 - Habitat et démographie :

Dans le département de Maine-et-Loire, les évolutions démographiques récentes montrent une nette tendance à l'étalement croissant des populations en périphérie des villes au détriment des centres urbains.

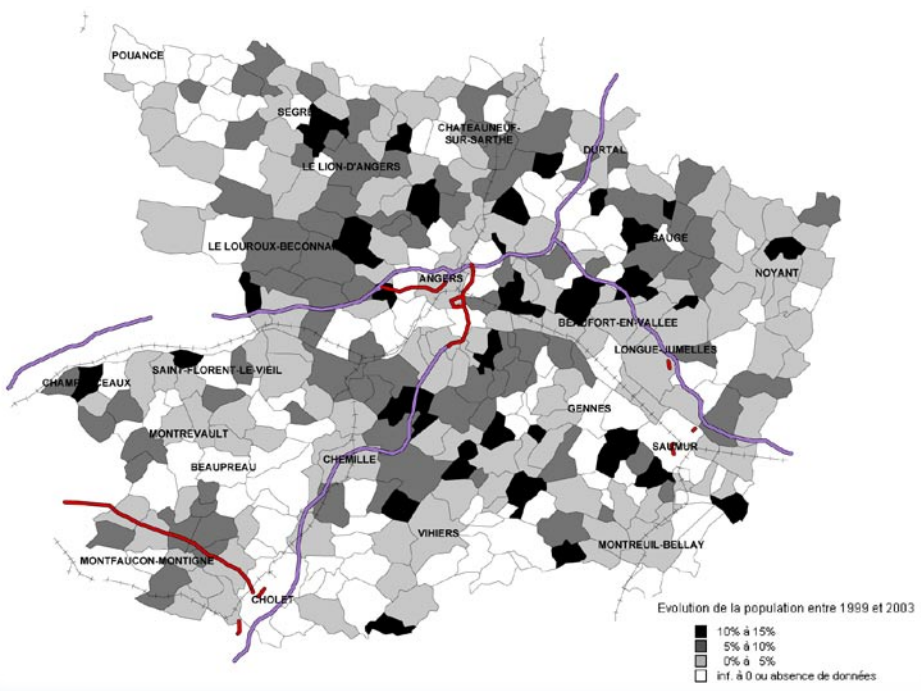
C'est notamment le cas pour l'agglomération angevine qui connaît une baisse de la population dans la première couronne d'Angers profitant aux deuxièmes et troisièmes couronnes périurbaines ; la ville-centre continuant d'accueillir de nouveaux habitants.

Mais, dans les villes secondaires du département, un phénomène particulier de désurbanisation semble s'opérer. En effet, dans le nord ouest du département, la première couronne de Segré gagne de la population au détriment de la ville centre (+1.3% pour la CC du Canton de Segré, entre 1999 et 2003, quand la ville centre, qui pèse pour 40% dans la population de l'EPCI, perd de la population). C'est également le cas dans les deux autres agglomérations moyennes du département avec des pertes de populations pour les villes de Cholet et Saumur et du risque de dévitalisation des centres villes que ces évolutions peuvent entraîner.

Outre cette polarisation de l'espace marquée par une croissance de la population se répartissant sur les troisième et quatrième couronnes d'Angers, diverses tendances démographiques se dessinent pour le département :

- La baisse de la taille moyenne des ménages principalement dans les centres urbains et les zones rurales dévitalisées,
- Un solde naturel positif sur les communes situées le long des axes de communications principaux,
- Un renouvellement de la population des cantons de Segré et de Châteauneuf-sur-Sarthe.

Un étalement urbain polarisé par la ville d'Angers



2 - Économie & Situation sociale

2.1 - Un tissu économique dynamique mais polarisé

2.1.1 - Une concentration territoriale de l'emploi

En matière d'emplois, le département est marqué par la présence des 3 pôles principaux constitués par les agglomérations d'Angers, Cholet et Saumur.

Ainsi en 2005, sur les 194 409 salariés du secteur privé, 2 sur 3 travaillaient dans une des communautés d'agglomération de Maine-et-Loire :

- CA Angers Loire Métropole : 43% des emplois salariés du département (dont Angers : 25%),
- CA du Choletais : 16% (dont Cholet : 13%),
- CA Saumur Loire Développement : 7% (dont Saumur : 5%).

Mais si l'on constate que le pôle de Saumur est isolé dans un environnement plutôt pauvre en emplois salariés privés, c'est surtout le quart sud-ouest du département qui bénéficie de la présence d'un nombre important de ce type d'emplois. En effet, grâce à un réseau dense de PME (petites usines à la campagne), à la proximité géographique de la métropole nantaise et la bonne desserte en infrastructures de transports, cette partie du territoire comprise dans un triangle Angers-Cholet-Nantes regroupe jusqu'à 75% des emplois salariés du département.

Par contre, en terme d'évolution récente, c'est au contraire l'est du département, les grandes agglomérations et le canton de Segré qui se démarquent du reste du territoire avec des hausses des effectifs salariés.

En effet, les communes de l'ouest du département ont connu ces dernières années une déprise plus ou moins forte de l'emploi salarié (restructurations, délocalisations...) et notamment les territoires situés autour du choletais marqués par ce tissu industriel dense formé de nombreuses PME mais en proie à certaines difficultés conjoncturelles dans des secteurs comme l'agroalimentaire, la plasturgie ou l'habillement-cuir.

Les grands pôles d'emploi confortent donc leur position à l'échelle départementale en gagnant des emplois salariés entre 2000 et 2005 :

- CA Angers Loire Métropole : plus 1603 emplois salariés,
- CA du Choletais : plus 1525 emplois salariés,
- CC Canton de Segré : plus 763 emplois salariés.

En termes d'activités, le secteur tertiaire est, comme dans une majorité de départements, très présent avec 39% des emplois salariés en 2005 mais certains territoires restent fortement dépendants du secteur industriel :

- CC du Bocage (est de Cholet) 64% des emplois salariés,
- CC Portes de l'Anjou (nord) 58% contre 30% à l'échelle du département.

2.1.2 - Un axe Le Mans - Angers - Cholet prisé par les entreprises

En matière de localisation des entreprises, à l'instar de celle des emplois, on assiste logiquement aux mêmes phénomènes de concentration. Ainsi, En 2005, l'INSEE recensait 522 entreprises de plus de 50 salariés dont 65% sur les 3 grands pôles :

- CA Angers Loire Métropole : 39% des moyennes et grandes entreprises du département (dont Angers : 16%),
- CA du Choletais : 16% (dont Cholet : 12%),
- CA Saumur Loire Développement : 10% (dont Saumur : 5%).

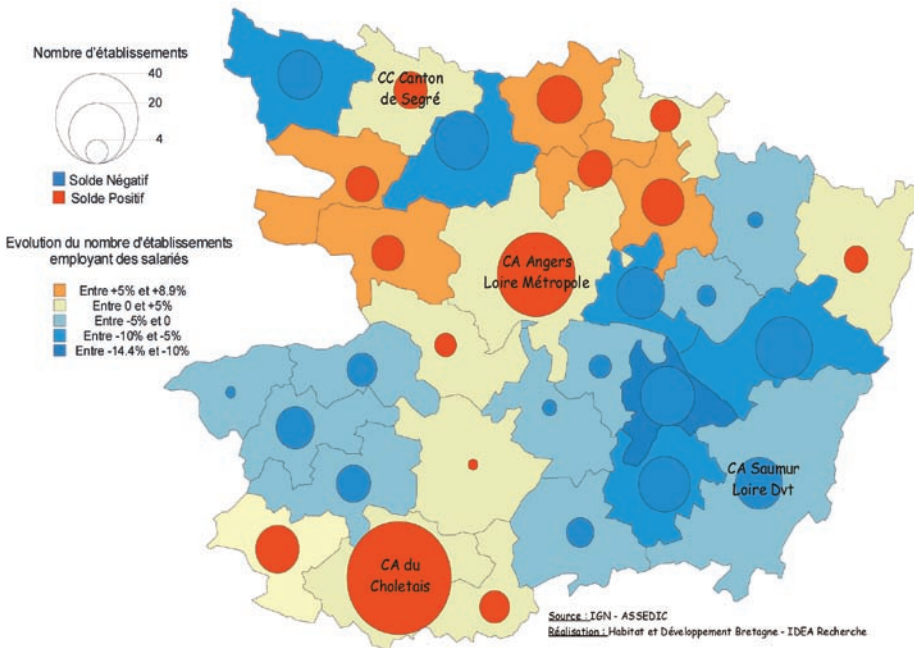
Le « triangle » Angers-Cholet-Nantes pèse également, à cette date, plus de 70% des moyennes et grandes entreprises du département.

Mais, en termes d'évolution, paradoxalement, si l'est du département connaît une croissance de l'emploi salarié, le nombre d'entreprises baisse lui de manière significative entre 2000 et 2005. Ce qui traduit un phénomène de concentration de l'emploi par des regroupements d'établissements ou des fusions d'entreprises.

Les territoires ruraux du nord du département sont quant à eux plutôt dynamiques en matière d'implantations des entreprises (CC du Loir, CC du Haut Anjou : plus 9% entre 2000 et 2005).

Enfin, de tous les EPCI du département, c'est la Communauté d'Agglomération du Choletais qui connaît la plus forte progression en nombre avec 63 entreprises supplémentaires entre 2000 et 2005.

Evolution du nombre d'établissement privés employant des salariés par EPCI entre 2000 et 2005



2.2 - La politique de développement économique du département : Anjou Actiparcs

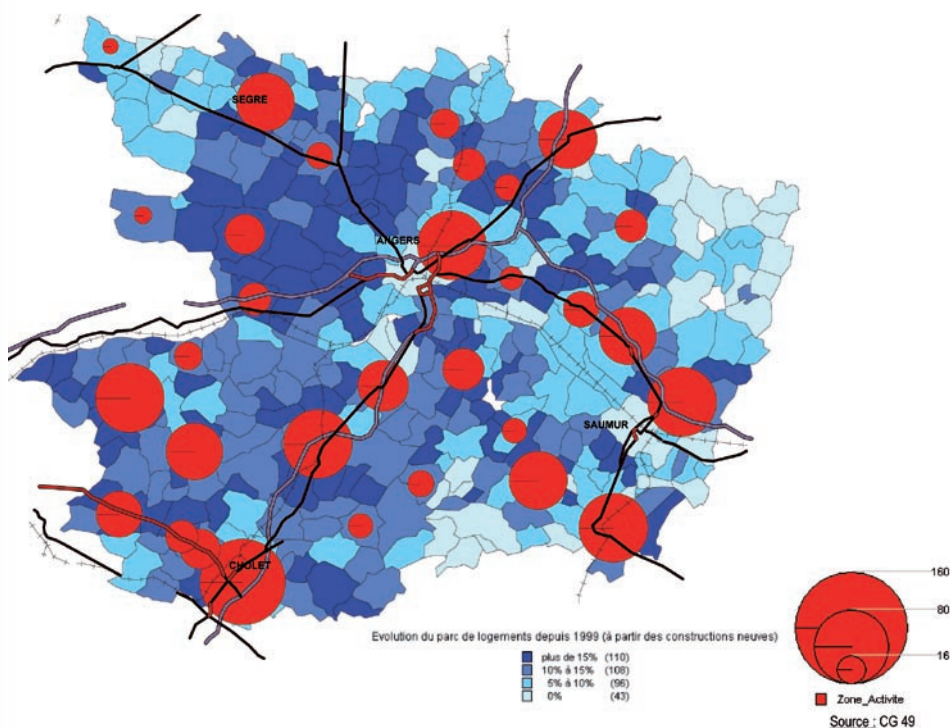
Afin d'accompagner économiquement l'émergence de nouveaux territoires d'attraction pour les entreprises, le Conseil Général a mis en place une stratégie de création de zones d'activités.

Ainsi, dans une logique d'aménagement du territoire et d'équilibrage de l'activité, 39 zones d'activités devraient être aménagées à terme. Elles seront réparties sur tout le département, en particulier à proximité des axes de communication structurants.

L'analyse de cette politique économique montre que certains territoires restent tout de même moins favorisés et un ajustement serait à prévoir pour :

- Redéfinir le poids économique du nord-ouest du département en forte croissance démographique,
- Soutenir les territoires du nord-est moins dynamiques.

Des zones d'activités Anjou Actiparcs ancrées sur les logiques des voies de communication



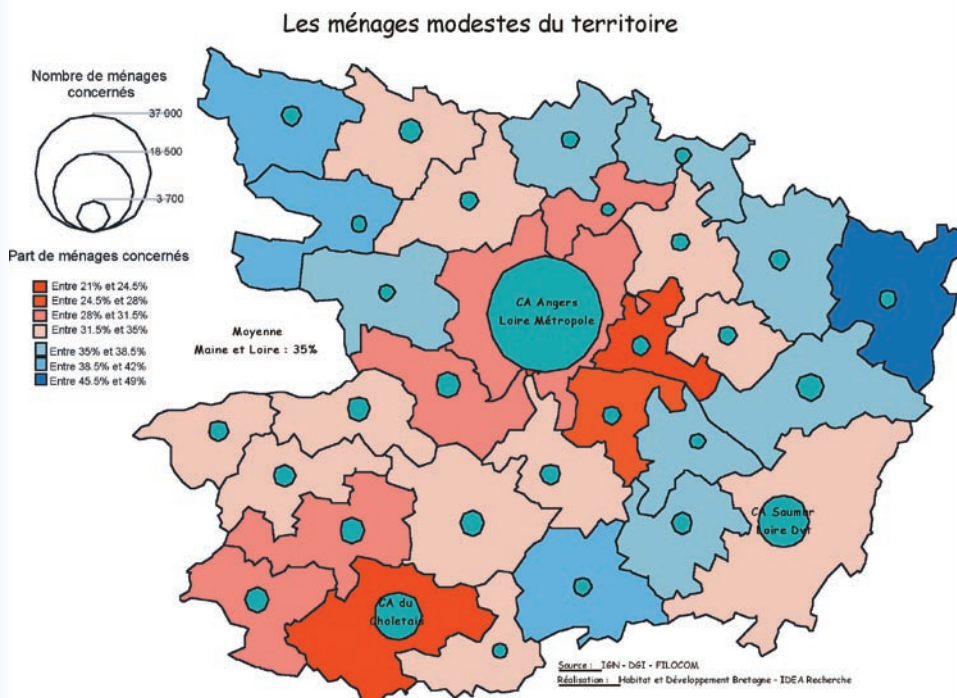
2.3 - Des ménages à bas revenus très présents dans les territoires ruraux

Certes, certains secteurs géographiques connaissent une progression démographique et économique notamment les agglomérations d'Angers et de Cholet. Mais, il n'en demeure pas moins que de nombreux ménages restent à l'écart de cette dynamique

aussi bien au sein même des agglomérations, dans lesquelles se concentrent des ménages défavorisés, que dans des territoires ruraux où vivent de nombreuses personnes âgées disposant de faibles retraites.

Ainsi, globalement, en 2003, ce sont tout de même 35% des ménages du département qui disposent de ressources inférieures à 60% du plafond PLUS soit près de 98 000 ménages. Les territoires fortement marqués par la présence de ces ménages modestes sont par exemple :

- Communauté de Communes du Canton de Noyant : 48% des ménages de l'EPCI sont concernés,
- CA Angers Loire Métropole : 36 641 ménages modestes recensés soit 37% du total départemental.



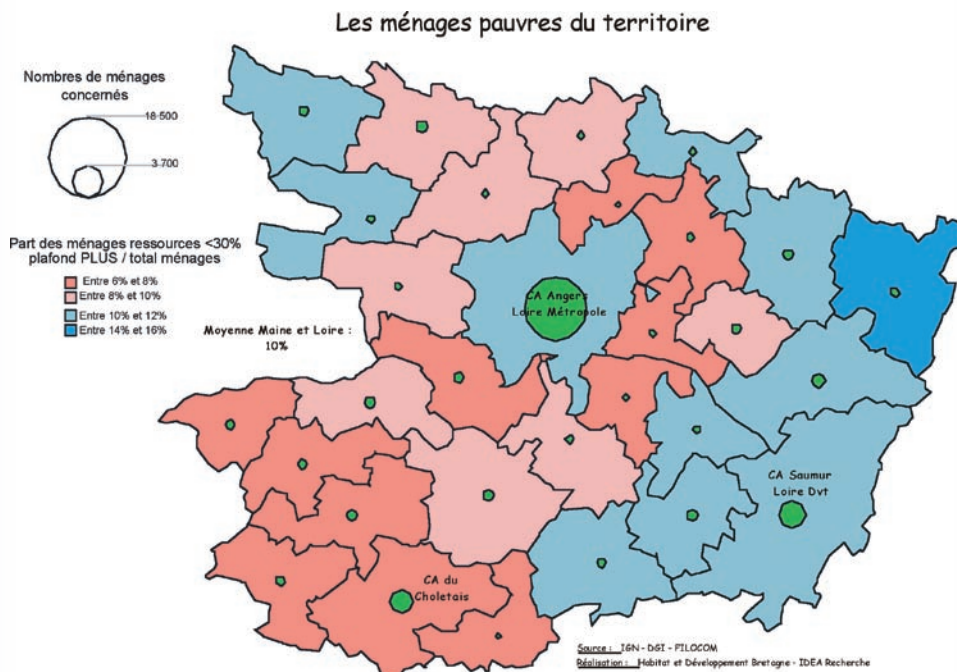
Ces ménages disposant de ressources inférieures à 60% du plafond PLUS peuvent donc prétendre à l'attribution d'un logement non pas HLM classique mais à un logement dit très social de type PLAI appliquant donc des niveaux de loyers plus bas.

Aussi afin de bien mesurer les capacités financières des ménages et le degré de « pauvreté » de certains territoires, il est également intéressant de connaître la situation des personnes disposant de ressources encore plus faibles.

Ainsi, en 2003, 10% des ménages du département disposent de ressources inférieures à 30% du plafond PLUS. On peut donc considérer que près de 29 000 ménages du département sont des ménages pauvres.

Les territoires fortement marqués par la présence de ces ménages pauvres sont globalement les mêmes que ceux cités précédemment avec :

- Forte présence de ménages à bas revenus sur l'arrondissement de Saumur avec un maximum de 16% sur la CC du Canton de Noyant,
- CA Angers Loire Métropole : 12 471 ménages recensés soit 43% du total départemental.



Niveaux de ressources mensuelles potentielles avant abattements au 01-04-2007

	Plafonds HLM	60% Plafonds HLM	30% Plafonds HLM
Personne seule	1 486 €	817 €	446 €
2 personnes	1 985 €	1 191 €	595 €
3 personnes	2 387 €	1 432 €	716 €
4 personnes	2 881 €	1 594 €	864 €

Avec l'analyse de ces chiffres, on perçoit donc bien l'enjeu important que revêt le logement de ces personnes dans un contexte particulier de déficit de l'offre de logements économiquement accessibles et d'augmentation des prix du marché immobilier et foncier.

3 - Transports & Déplacements

3.1 - Un étalement urbain qui génère une hausse du trafic routier

La problématique des transports et des déplacements est indissociable de celle de la localisation des ménages et de leurs logements. En effet, l'étalement urbain croissant constaté depuis plusieurs années génère une hausse des déplacements des personnes

(domicile-travail, lieux de consommation, loisirs...) et de la demande de transports collectifs.

En la matière, nous pouvons retenir principalement certaines tendances. Entre 2001 et 2005, de nombreux axes routiers ont connu une hausse de 10 à 20% du trafic journalier en lien direct avec l'urbanisation des couronnes périurbaines. Les axes concernés sont surtout :

- Axe Angers-Rennes notamment entre Segré et Angers,
- Axe Cholet-Nantes,
- Rive gauche de l'agglomération de Saumur,
- De manière plus diffuse en étoile autour d'Angers dans un rayon de 25 km autour de la ville centre,

A noter que, même si elle n'est pas liée directement à l'étalement urbain, la baisse spectaculaire du trafic routier sur la RN160 (Axe Angers-Cholet) est la conséquence de l'ouverture de l'A87 en janvier 2002.

3.2 - Une forte mobilisation de l'offre de transports routiers interurbains

Le réseau de transports interurbains constitue un des volets essentiels dans la politique des transports collectifs du département. Aussi, afin de rendre plus attractif son réseau de bus, Anjou-Bus a procédé à une redéfinition de l'offre avec une politique tarifaire attractive et un réseau au maillage plus fin. Ces changements ont permis à la fréquentation de ces lignes d'augmenter de 60% depuis 2003.

Deux tendances fortes se dégagent de cette évolution :

- Les liaisons interurbaines sont fortement utilisées,
- Les usagers utilisent des liaisons en bus pour rejoindre les gares TER du département.

Mais, si le réseau irrigue le territoire de manière adéquate, notamment pour les déplacements domicile-travail, les temps de trajet restent élevés et ne permettent donc pas de réellement concurrencer la voiture individuelle sur certaines lignes.

3.3 - Une ligne TER Angers-Nantes de plus en plus fréquentée

Si les lignes de bus ne sont pas concurrentielles sur de longues distances, le train est lui beaucoup plus compétitif en terme de temps de trajet. Ainsi, le TER est devenu un mode de transport privilégié pour la circulation entre les trois agglomérations du département.

Actuellement, 10 lignes TER (5 lignes de train + 5 lignes de bus) circulent sur le territoire dont :

Un axe majeur : la ligne Angers-Nantes qui connaît une progression forte de sa fréquentation (2004 : +14%, 2005 : +10%, 2006 : +18%),

Les trois autres lignes connaissent un développement plus modeste :

- Angers-Cholet : +3.4% (2005),
- Cholet-Nantes: +8.2% (2005),
- Saumur-Angers: +9% (2005).

4 - Caractéristiques du parc de logements

4.1 - Un parc résidentiel et une concentration de la vacance

Le parc de logements à l'échelle du Maine et Loire est majoritairement résidentiel (90.6% des logements) excepté à l'est du département où l'on observe une sur-représentation de résidences secondaires notamment sur la CC du canton de Noyant liée à une arrivée importante de Britanniques.

Le parc locatif est globalement bien réparti mais est malgré tout conditionné par la hiérarchie urbaine. Ainsi, autour d'Angers, les logements locatifs sont plus présents dans les zones où se développe la périurbanisation (nord et ouest notamment).

Il faut cependant noter certaines nuances dans l'analyse du parc locatif avec des problématiques spécifiques :

- une partie du parc locatif se déprécie du fait de la forte production de ce type de logements, notamment au travers du dispositif de défiscalisation De Robien,
- la demande de location ne semble pas assez importante face à la multiplication de l'offre,
- certains propriétaires âgés attendent de transmettre le bien et n'envisagent pas d'engager des réhabilitations,
- pour les zones rurales, une forte concurrence entre le parc locatif privé et le parc locatif public.

Concernant la décence des logements à l'échelle départementale, il faut souligner les problématiques d'inconfort et de vacance qui répondent aux mêmes logiques de localisation dans les zones rurales à l'est du département et dans le cœur des agglomérations.

En effet, en ce qui concerne la vacance structurelle liée à l'inconfort des logements, on constate que certains territoires sont fortement marqués par ce phénomène :

- CC Canton de Noyant et Vihiersois-Haut-Layon : 54% et 51% des logements vacants sont inconfortables,
- La plupart des logements vacants de longue durée reste concentrée sur les pôles urbains (Angers, Cholet et Saumur = 1921 logements soit 38% du total départemental).

En ce qui concerne les logements inconfortables occupés, les territoires de l'est du département et les villes centre sont également largement touchés, notamment chez les propriétaires occupants avec :

- A l'échelle du département : 2 fois plus de propriétaires occupants (PO) que de locataires du parc privé occupant un logement inconfortable 11238 PO et 5154 locataires,
- Arrondissement de Saumur :
 - 18% des PO du département et 36% des PO en logement inconfortable,
 - 16% des locataires du parc privé du département et 28% des logements locatifs privés inconfortables
- Pays du Saumurois + CC du Gennois : premier pôle d'inconfort occupé avec 2529 PO concernés soit 23% du total départemental pour seulement 11% du total des PO du département,
- CA Angers Loire Métropole : deuxième pôle d'inconfort occupé du département avec 1364 PO vivant dans un logement inconfortable.

Dans l'est du département, cette sur-représentation des ménages vivant dans un logement inconfortable est à mettre en relation avec la faiblesse des ressources dont ils disposent et qui freine la mise aux normes de leur habitation.

4.2 - Un développement récent de l'habitat aux franges des centres urbains

Dans le département, les territoires qui connaissent proportionnellement le plus fort développement du parc de logements sont situés aux limites des agglomérations ; le phénomène s'estompant progressivement dans les périphéries trop éloignées des centres urbains.

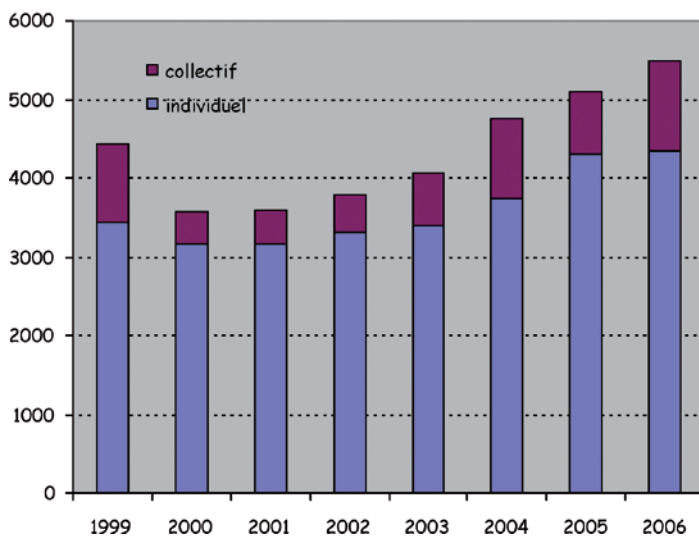
De plus, il est important de noter le rôle des axes routiers qui conditionnent les lieux de production des nouveaux logements dans ces périphéries périurbaines. Des communes, qui jusqu'à quelques années étaient plutôt rurales, se voient donc urbanisées petit à petit par des ménages de plus en plus nombreux. Elles se transforment ainsi en communes résidentielles. En effet 75% des communes qui ont connu une croissance de plus de 10% de leur parc de logements entre 1999 et 2003 comptent moins de 500 résidences principales en 2003,

Sur le Choletais, on assiste même au basculement d'un territoire qui avait principalement un rôle de pôle d'emplois salariés à un rôle complémentaire d'accueil résidentiel en lien avec la 2x2 voies Cholet-Nantes qui facilite l'arrivée de ménages nantais exclus du marché de l'habitat d'une métropole devenue inaccessible.

Globalement sur l'ensemble du département du Maine-et-Loire, chaque année depuis 2000, le nombre de nouveaux logements construits ne cesse d'augmenter.

Ainsi en 2000, 3569 logements ont été mis en chantier pour près de 5500 logements

Une hausse continue de la construction neuve dans le département

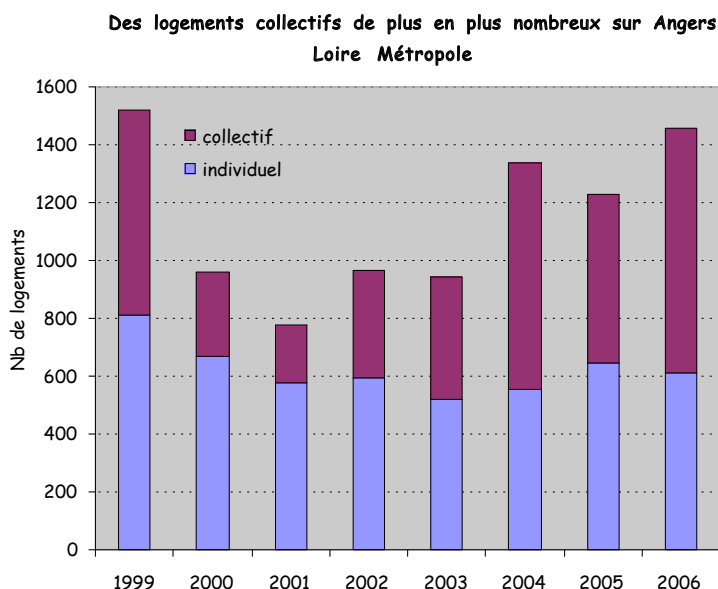


Source : SITADEL – DRE Pays de Loire

en 2006 soit une progression globale de 54%. Et, même si la construction individuelle est largement majoritaire tout au long de cette période avec en moyenne 83% du total des mises en chantier, il est important de noter la part croissante du logement collectif

depuis 2004 avec presque 20% des logements construits de ce type. Ce phénomène est en partie dû aux mesures fiscales incitatives (De Robien...) qui se traduisent généralement par la construction d'immeubles collectifs.

Sur Angers Loire Métropole, cette situation est particulièrement flagrante. Alors que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles stagne autour des 600 depuis 2000, la hausse générale du nombre des mises en chantier est due essentiellement à l'explosion de la construction de logements collectifs. En effet, le rythme annuel qui était de 321 logements collectifs entre 2000 et 2003 passe à 738 entre 2004 et 2006 soit 130% d'augmentation.



Source : SITADEL – DRE Pays de Loire

5 - Le marché locatif

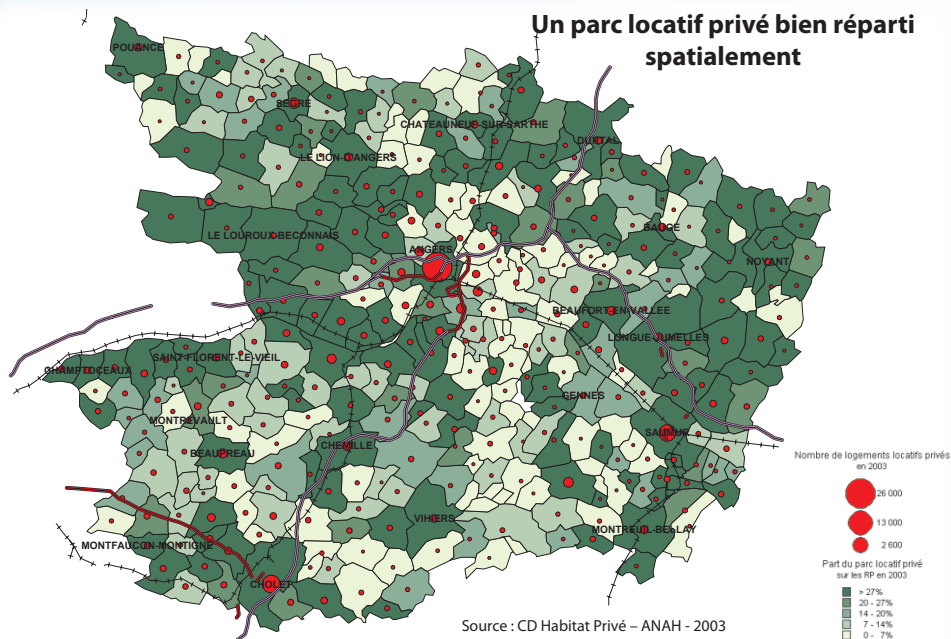
5.1 - Un parc locatif privé bien réparti et une progression modérée des loyers

Le parc locatif privé regroupe 65 227 logements locatifs du département, soit 53% de l'ensemble du parc locatif, et 21% des résidences principales. Dans le département du Maine et Loire, ce parc est globalement bien réparti dans l'espace avec tout de même des territoires mieux fournis que d'autres comme par exemple :

- Un maximum de 26% sur le Pays de Loire Angers,
- 21% sur le Pays des Vallées de l'Anjou,
- Un minimum de 15,3% sur le Pays des Mauges

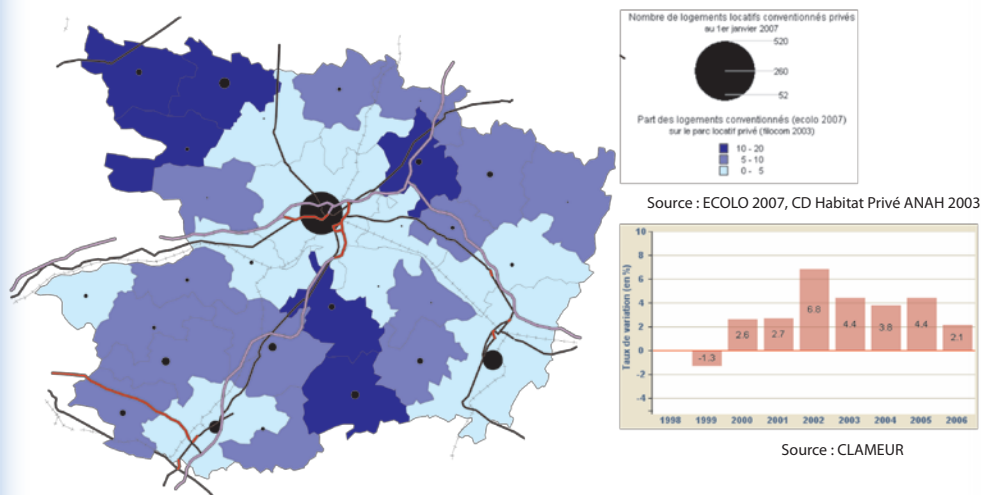
De ce fait, les habitants du département ont la possibilité d'accéder à un logement locatif privé sur l'ensemble du territoire avec des taux conséquents de :

- plus de 10% sur les CC de Pouancée-Combrée, de Segré et du Canton de Candé dans le Pays du Haut Anjou Segréen et sur la CC des Coteaux du Layon dans le Pays Loire en Layon
- près de 20% sur la CC du Vihiersois Haut Layon dans le Pays Loire en Layon



Au sein de ce parc locatif privé, certains logements ont fait l'objet d'un engagement de modération de loyer suite à une réhabilitation. Le conventionnement privé représente une offre complémentaire de l'offre locative sociale publique. Et, même si dans certains EPCI (nord-ouest et sud du département) ce type de logements est bien représenté, les logements conventionnés font globalement défaut, notamment sur Angers Loire Métropole avec seulement 520 logements locatifs conventionnés alors que cet EPCI pèse 48% du parc locatif privé départemental.

Un parc conventionné très présent dans les Pays du Haut-Anjou Segréen et de Loire en Layon



Aussi, depuis quelques années, les niveaux de loyer n'ont cessé de progresser à tel point que dans de nombreux cas, les ménages modestes ont du mal à accéder à un logement locatif privé compte tenu de leurs trop faibles garanties financières vis à vis des bailleurs.

Mais depuis peu, la hausse des loyers semble se tasser puisque les loyers ont connu une augmentation de « seulement » +2.1% en 2006 contre +4.6% entre 2002 et 2005. Cette tendance est d'autant plus marquée pour les plus grands logements qui ne répondent plus forcément, en terme de taille, aux attentes de ménages de plus en plus petits.

5.2 - Une nécessaire prise en compte du déficit d'offre locative sociale sur la Métropole

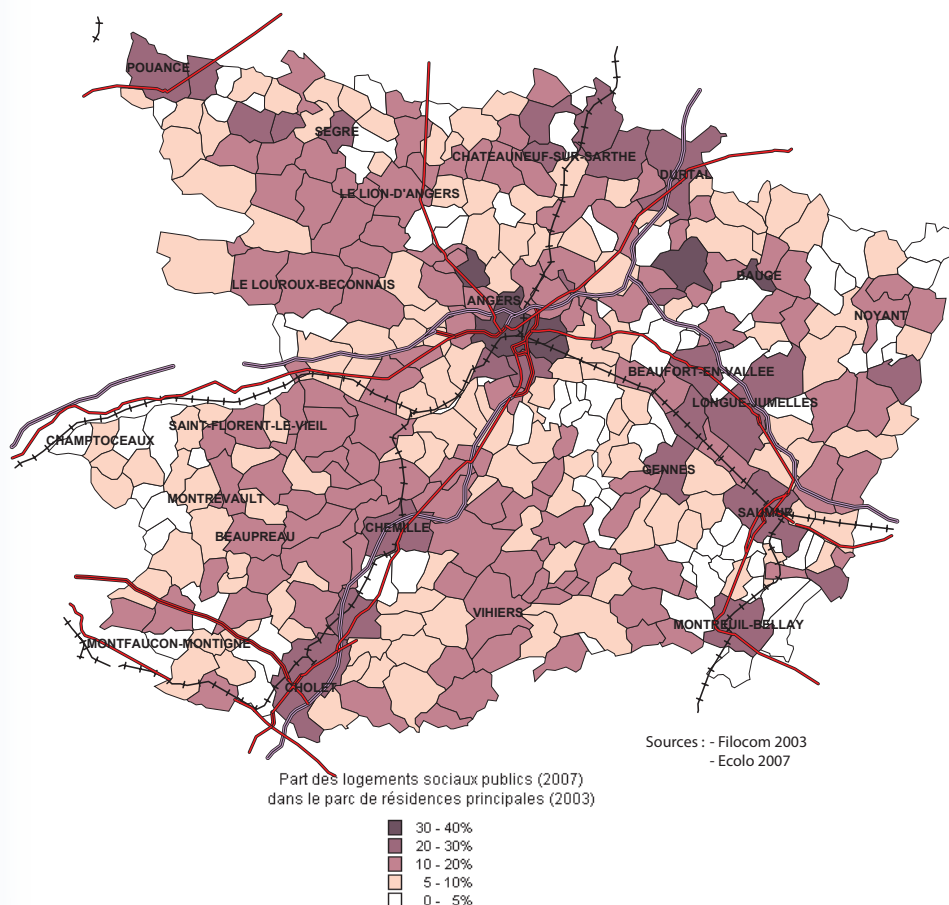
5.2.1 - Une offre bien répartie mais une production à diversifier

En matière de logement social, le département est globalement bien pourvu puisque les 66000 logements sociaux (HLM + autres types de logements conventionnés) du Maine et Loire représentent 21% des résidences principales.

Mais, tous les territoires ne connaissent pas la même situation et ce taux varie entre 6% sur les CC du Canton de Champtoceaux ou Loire Aubance, à 32% sur Angers Loire Métropole (jusqu'à 38% sur la ville d'Angers).

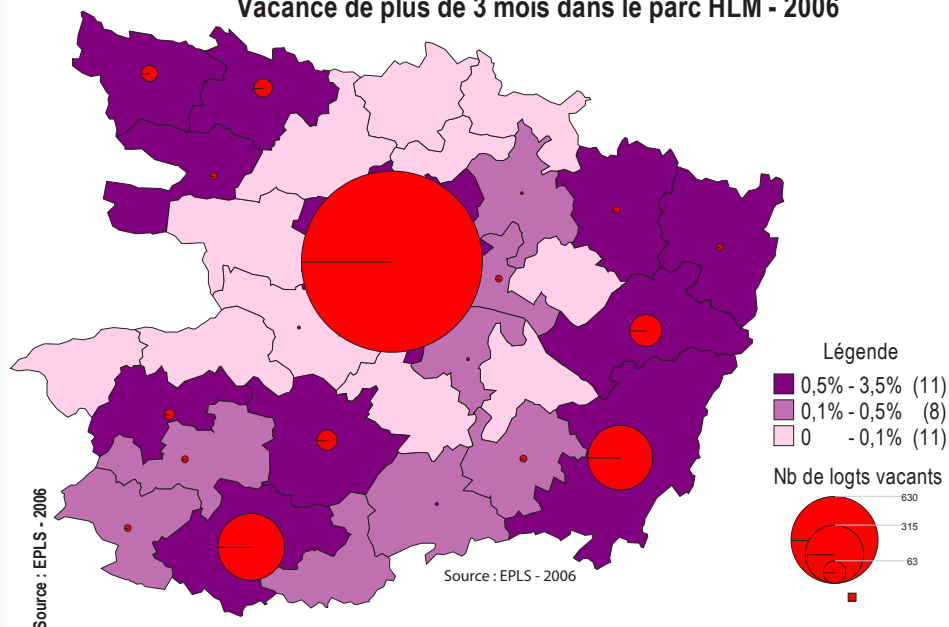
Sur l'ensemble du département, ce sont 38 communes qui bénéficient d'un taux de 20% et plus de logements sociaux avec une répartition territoriale de ces communes plutôt équilibrée.

Un parc bien réparti sur le territoire départemental

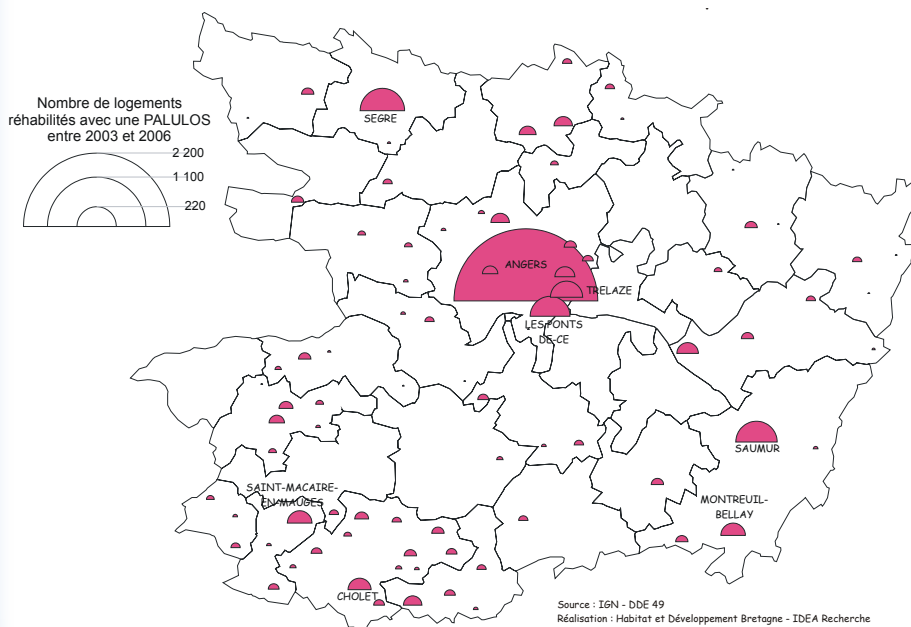


Ces logements locatifs sociaux sont également largement occupés puisque à l'échelle des EPCI, ce sont au maximum seulement 3.5% de l'offre existante qui est vacante, ce qui dénote un certain engouement pour ce type de logements et une forte pression sur ce parc.

Vacance de plus de 3 mois dans le parc HLM - 2006



Cette faible vacance s'explique en partie grâce aux efforts de réhabilitation du parc social ancien puisque entre 2003 et 2006, 4768 logements sociaux ont bénéficié d'une amélioration par l'intermédiaire d'une Prime à l'amélioration des logements à usage locatif (PALULOS) dont une très large partie est située sur Angers Loire Métropole.



Enfin, même si le parc social est plutôt bien développé, la production récente montre une très faible diversification de l'offre. En effet, sur les 3110 nouveaux logements sociaux (hors PALULOS, PLUS CD) construits de 2004 à 2006 :

- 49% ont été financés en PLUS (soit 1512 logements),
- 48% en PLS (soit 1496 logements)
- et seulement 2% en PLAI (soit 67 logements) et 1% en PSLA (soit 35 logements).

Or, si les logements financés avec un PLUS peuvent répondre aux besoins et aux capacités financières de la majorité des ménages, le produit PLS, avec ses niveaux de loyers supérieurs de 50% à ceux du PLUS, ne permet pas de développer une offre en rapport avec les ressources de ces ménages (en 2003, près de 39000 ménages soit 79% des locataires du parc privé disposaient de ressources inférieures aux plafonds PLUS). Cette situation est particulièrement visible dans les villes centres, marché privilégié pour ce type de produits, puisque :

- sur Angers, sur les 943 nouveaux logements sociaux construits ces 3 dernières années, 80% sont des PLS, 17% des PLUS et à peine 2% des PLAI,
- sur Cholet, sur les 291 nouveaux logements sociaux construits ces 3 dernières années, 85% sont des PLS, 14% des PLUS et un seul PLAI,

De plus, si l'on considère que, sur le département, 21000 ménages locataires du parc privé peuvent prétendre à l'attribution d'un logement très social (soit 42% des ménages vivant dans le parc locatif privé), on constate que la production récente, avec seulement 2% de PLAI, n'est pas en adéquation avec les besoins réels des habitants. Sur les 3 dernières années, seules 19 communes ont pu bénéficier de la construction d'un ou plusieurs PLAI.

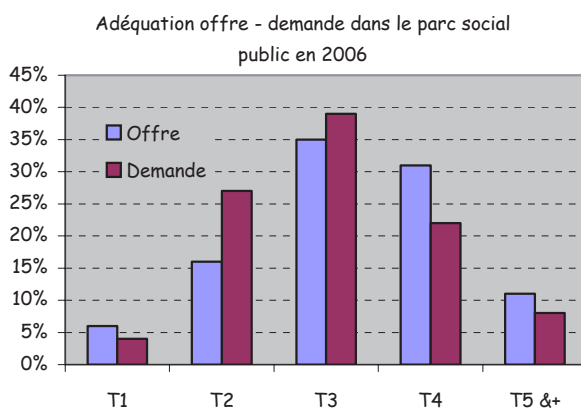
Et en ce qui concerne la sécurisation de l'accès sociale à la propriété, là aussi, la production de logements qui pourrait répondre à ces besoins est largement sous représentée. Sur les 3 dernières années, seules 5 communes ont pu bénéficier de la construction d'un ou plusieurs PSLA.

5.2.2 - Un parc fortement sollicité

Le parc de logements locatifs sociaux publics est principalement constitué de T2-T3 avec 51% de logements de cette taille. Cette typologie de l'offre est partiellement inadaptée à celle de la demande puisque les T2-T3 représentent 66% des demandes.

En matière de typologie, les besoins en logements ne sont pas homogènes partout dans le département. Ainsi, on constate que la demande se concentre principalement :

- pour les petits logements (T1-T2) sur Angers Loire Métropole et ses couronnes, Doué-la-Fontaine et Beaufort-en-Anjou (jusqu'à 25 demandes pour 10 logements existants),



Source : EPLS - Fichier commun de la demande

- pour les logements de taille moyenne (T3) sur les couronnes hors ALM, Doué-la-Fontaine, Beaufort-en-Anjou et les Portes de l'Anjou (jusqu'à 7-8 demandes pour 10 logements existants),
- pour les grands logements (T4 et plus) sur Angers Loire Métropole et les couronnes, Doué-la-Fontaine, Beaufort-en-Anjou et Champtoceaux (jusqu'à 4 demandes pour 10 logements existants).

Concernant la demande de logements locatifs sociaux, en 2006, 18658 dossiers ont été enregistrés soit une demande pour 3.5 logements existants. Parmi eux, on compte de nombreux ménages composés d'une seule personne (7525 dossiers soit 40% des demandes) et une part également importante de familles (3929 dossiers soit 20% des demandes). Globalement la taille moyenne des ménages demandeurs est plutôt modeste avec 2,18 personnes par foyer.

Les principaux secteurs demandés sont les agglomérations avec 75% des demandes en direction d'Angers Loire Métropole, de la CA du Choletais ou Saumur Loire Développement. 7887 demandes ont même été enregistrées pour la seule ville d'Angers soit 42% du total des demandes départementales.

En ce qui concerne le parcours résidentiel de ces demandeurs, on constate qu'une très grande part d'entre eux (74%) sont déjà logés dans un logement autonome. Les mutations internes sont également importantes puisqu'elles représentent 38% du total des demandes, ce qui induit que 62% des demandes émanent de ménages logés hors du parc social public. Enfin, 7% des demandeurs sont logés dans un logement précaire.

Pour ce qui est de la répartition territoriale de la typologie des demandeurs, il faut retenir principalement les constats suivants :

- des demandeurs plus âgés dans la moitié sud-est et dans le Segréen,
- une ancienneté de la demande plus importante dans le pays Loire Angers, moins dans le reste du département,
- des ménages de plus petite taille dans le choletais,
- des ressources plus élevées en couronne angevine.

5.2.3 - Des partenaires mobilisés ⁽¹⁾

Dans le cadre de l'élaboration de ce Plan Départemental de l'Habitat, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) qui regroupe l'ensemble des organismes HLM dans le département a souligné qu'ils sont prêts à s'engager collectivement et individuellement aux côtés des EPCI, du Conseil Général et de l'Etat pour apporter leur contribution à la définition et à la mise en œuvre d'une politique départementale du logement social.

L'engagement des organismes pourrait prendre diverses formes :

- La fourniture de données pour alimenter la connaissance des territoires et la participation active aux diagnostics partagés,
- Des actions conjointes de promotion du logement social auprès des élus, des habitants et de mobilisation du secteur d'activité du bâtiment,
- Le principe d'accompagnement financier des opérations par la mise systématique de fonds propres selon des modalités à définir.
- L'amélioration de la qualité de services auprès de leurs locataires

(1) Extrait du rapport de l'USH - Juillet 2006

Les organismes comptent par ailleurs sur un soutien du Conseil Général afin de répondre à la diversité des besoins à travers la construction de logements sociaux de qualité, la poursuite de l'amélioration du parc existant et son renouvellement, l'accompagnement des ménages en difficulté.

- En ce qui concerne le développement de l'offre :

Afin de maintenir les polarités d'agglomération et de développer de manière raisonnée les polarités rurales, les organismes comptent sur les interventions du Conseil Général pour faire effet de levier afin d'accroître l'offre en coopération avec les collectivités et dans un souci d'équité territoriale.

Cinq domaines d'actions sont identifiés :

- o des dispositions incitatives sur les actions foncières des communes et le foncier facilitant sa mobilisation à destination du logement social à prix compatible avec ses contraintes d'équilibre y compris dans les zones tendues ;
- o un soutien actif aux opérations intégrant le souci de préservation de l'environnement et/ou de développement durable ;
- o des mesures spécifiques à certains segments de l'offre : examen de l'opportunité d'un appui financier à la location-accession, élargissement de la cible du logement d'insertion (PLAI) à travers l'Accord Collectif Départemental ;
- o une campagne de communication vers les élus afin de promouvoir le rôle du logement social dans la diversité de l'habitat (qualité, gamme de produits, adéquation à plus de 3 ménages sur 4), d'alerter les décideurs sur les effets pervers de la mise en concurrence entre opérateurs préjudiciable à la faisabilité financière des opérations ;
- o une action phare avec les entreprises du bâtiment en direction des jeunes pour valoriser les emplois offerts par ce secteur d'activité.

- En ce qui concerne l'amélioration et le renouvellement du parc existant :

Les organismes font un bilan très positif de la politique de réhabilitation du patrimoine d'avant 1977 mise en place par l'Etat, la Région et le Conseil Général. Les premiers résultats démontrent que cette action contribue à une maîtrise des loyers et des charges.

Outre la poursuite de cette politique, ils attendent que le Conseil Général :

- o étende le champ du renouvellement patrimonial au delà des périmètres ANRU et vers les quartiers des pôles intermédiaires du département,
- o contribue à l'évolution du parc existant par la prise en compte du développement durable.

- En ce qui concerne le partenariat autour des familles en difficulté :

Les organismes reconnaissent pleinement le travail d'évaluation des procédures du FSL engagé par le Conseil Général en concertation avec eux afin d'aboutir à un fonctionnement optimal du dispositif.

Ils attendent que la collectivité départementale :

- o valorise auprès des élus les bénéfices de l'accompagnement social lié au logement,
- o poursuive le partenariat avec les bailleurs sociaux et engage une réflexion afin de trouver les modes adéquats de soutien aux situations les plus lourdes.

6 - Le marché immobilier et foncier

6.1 - Une activité immobilière dynamique qui se diffuse autour des agglomérations

Le marché immobilier de l'accession dans le Maine-et-Loire est globalement en bonne santé, que ce soit pour les logements individuels ou les logements collectifs. Ainsi, ce sont 5936 maisons et 2060 appartements qui ont été vendus entre 2000 et 2004.

Pour ce qui concerne les maisons, le marché a progressé de 54% en volume entre 2000 et 2004. Ces transactions se sont concentrées majoritairement sur les agglomérations d'Angers (21%) et de Cholet (27%).

A l'instar de la construction neuve, on a pu constater un développement important du marché immobilier d'occasion dans les deuxièmes et troisièmes couronnes d'Angers, avec en particulier des volumes de transactions multipliés par plus de trois sur deux secteurs :

- Le nord - nord-ouest de l'agglomération angevine (CC du Haut Anjou, CC des Portes de l'Anjou, CC Loir et Sarthe CC du Canton de Candé, CC Ouest Anjou),
- Le sud-est de l'agglomération angevine (CC Loire Aubance, CC des Coteaux du Layon, CC Doué la Fontaine).

Le marché immobilier collectif n'est pas en reste et a connu une progression de 74% en volume entre 2000 et 2004. Par contre, les transactions sont, elles, plus concentrées géographiquement et sont essentiellement localisées sur les villes d'Angers (58%), Cholet (31%) et Saumur (5%).

En termes de coûts, les prix sont plus élevés sur les agglomérations et le long des voies de communications principales, y compris en direction de Nantes. En effet, alors que le prix moyen à l'échelle départementale était de 1317 € / m² en 2004, pour une maison en bon état, cette moyenne était de 1500-1700 € / m² à l'échelle de Angers Loire Métropole et près de 1400 € sur la CC du canton de Champtoceaux (limite Loire Atlantique) ou sur la CC des Coteaux du Layon (sud d'Angers).

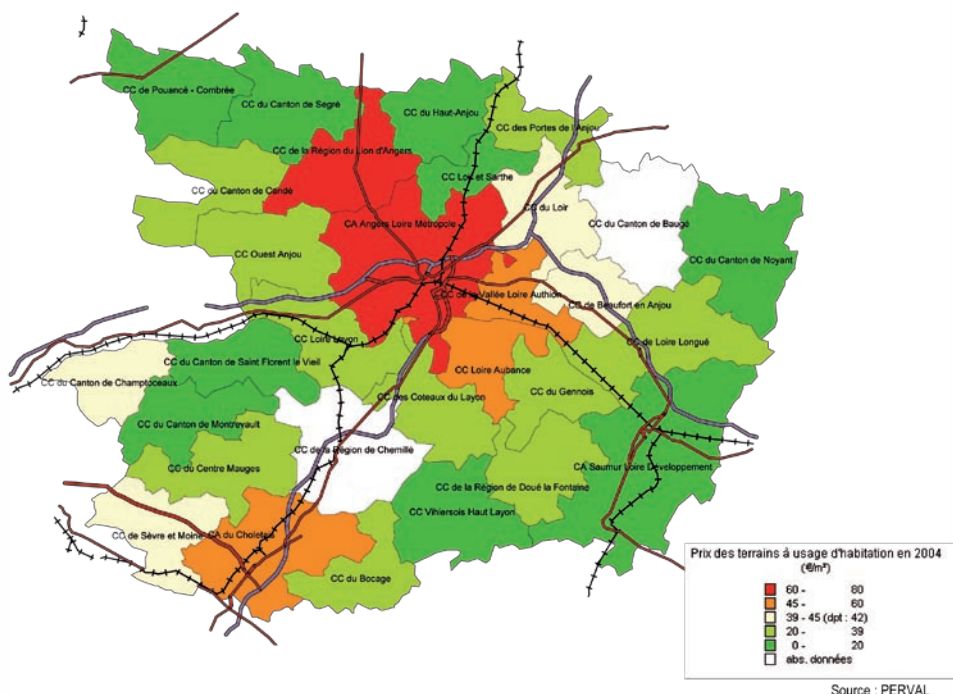
6.2 - Une progression significative du coût du foncier

Les terrains disponibles subissent une pression croissante depuis plusieurs années. Ainsi, les prix du foncier augmentent régulièrement et dans le département, ils sont au plus haut sur Angers Loire-Métropole et la deuxième couronne d'Angers, ainsi que dans le secteur de Cholet.

Ainsi en 2004, le prix moyen d'un terrain était de 42 € / m² à l'échelle du département. Bien évidemment, les niveaux de prix varient d'un secteur à l'autre et atteignent des sommets entre 60 € et 80 € / m² sur l'agglomération d'Angers et la région du Lion d'Angers ; l'agglomération de Cholet étant un peu moins chère entre 42 € et 60 € / m².

La progression des prix du foncier est, de plus, étroitement liée à la présence d'axes de communication comme dans la périphérie d'Angers, le long de l'axe Saumur-Angers-Nantes et vers le nord, mais aussi dans le choletais, en lien avec le desserrement de l'agglomération nantaise avec des hausses de plus de 40% en 4 ans dans ces deux secteurs.

Un prix moyen de 42€ ttc/m² pour les terrains sur le Département en 2004



L'offre foncière en 2005 est plutôt variée et la taille des parcelles ne semble pas un critère d'attractivité fondamental puisque les lots restant disponibles touchent à la fois des lots de grandes et de petites tailles.

Certaines tendances se dégagent malgré tout :

- les lotissements à petites parcelles semblent difficiles à vendre dans le canton de Saumur,
- les principales disponibilités foncières sur l'aire périurbaine angevine sont cantonnées sur la moitié Nord, et Nord Est de la métropole,
- une faible attractivité des lotissements au Nord Ouest du département, près de Challain-la-Poterie et Combrée.

7 - Une accession sociale à la propriété à conforter

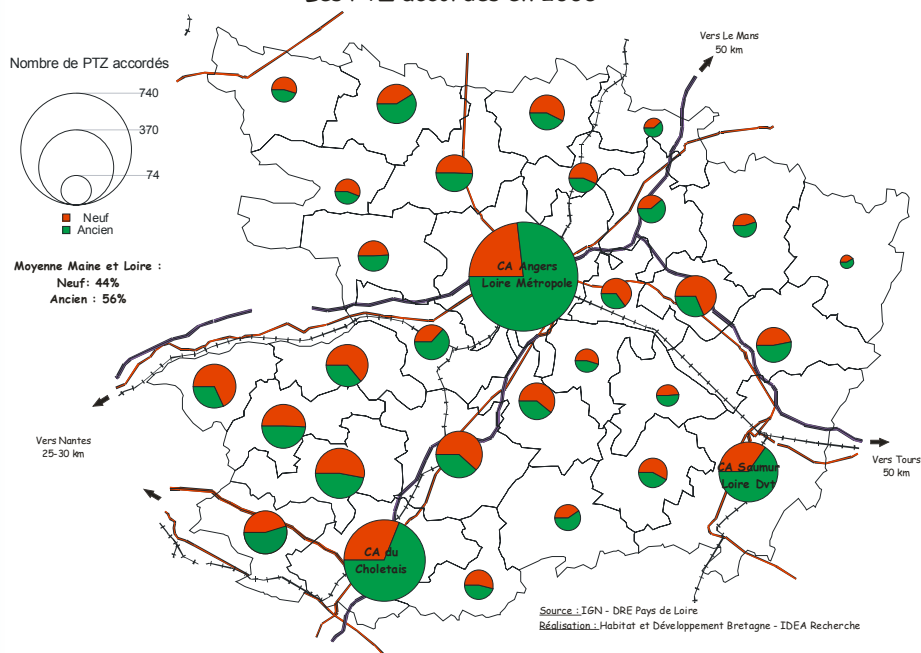
7.1 - Une relance du Prêt à Taux Zéro

Depuis la réforme du Prêt à Taux Zéro (PTZ) en 2005, on assiste à une relance de l'accession sociale à la propriété avec une croissance de 97% du nombre de PTZ accordés entre la période 2001-2004 et 2005. Le nombre de bénéficiaires d'un PTZ est en effet passé de 1993 par an entre 2001 et 2004 à 3927 pour la seule année 2005.

Deux grands secteurs bénéficient de ce nouveau dispositif :

- CA Angers Loire Métropole : 19% des PTZ du département en 2005,
- CA Choletais et l'ensemble du Sud Ouest du département : 31% des PTZ du département en 2005 pour 23% de la population.

Les PTZ accordés en 2005



Depuis 2005, on assiste également à un renversement de la typologie et de l'usage de l'accession sociale. En effet, face à la stagnation du nombre de Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans la construction neuve, on observe une réelle explosion des PTZ dans l'ancien grâce à la suppression de la quotité minimale de travaux à accomplir pour une accession dans l'ancien.

Ainsi, l'accession dans le neuf qui pesait 79% des PTZ entre 2001 et 2004 ne représente plus que 44% des PTZ en 2005. A l'inverse, l'accession dans l'ancien qui représentait seulement 21% des PTZ entre 2001 et 2004, pèse désormais, en 2005, 56% des PTZ. La conséquence de cette réforme est l'explosion du nombre de PTZ « ancien » alors que le nombre de PTZ « neuf » stagne :

- PTZ neuf : 2001-2004 : 1703 bénéficiaires / an et 2005 : 1734 bénéficiaires,
- PTZ ancien : 2001-2004 : 289 bénéficiaires / an et 2005 : 2193 bénéficiaires.

Ainsi, la conjugaison d'une stagnation du nombre de PTZ neuf et une augmentation de celui des constructions neuves, l'outil PTZ est globalement de moins en moins un facteur d'urbanisation des territoires et plus particulièrement des agglomérations dans lesquelles les prix ne permettent plus aux ménages modestes de s'installer. En effet :

- A l'échelle du département : entre 2001 et 2004, 42% des constructions neuves étaient financées avec un PTZ contre 34% en 2005,
- CA Angers Loire Métropole : entre 2001 et 2004, 21% des constructions neuves étaient financées avec un PTZ contre seulement 14% en 2005.

Mais, le PTZ reste, malgré cette tendance, un facteur d'urbanisation pour de nombreux territoires notamment des territoires ruraux. Ainsi, il n'en demeure pas moins déterminant pour les accessions et constructions réalisées dans :

- le sud-ouest du département (CA Choletais + 6 autres EPCI) grâce à une influence nantaise en nette progression :

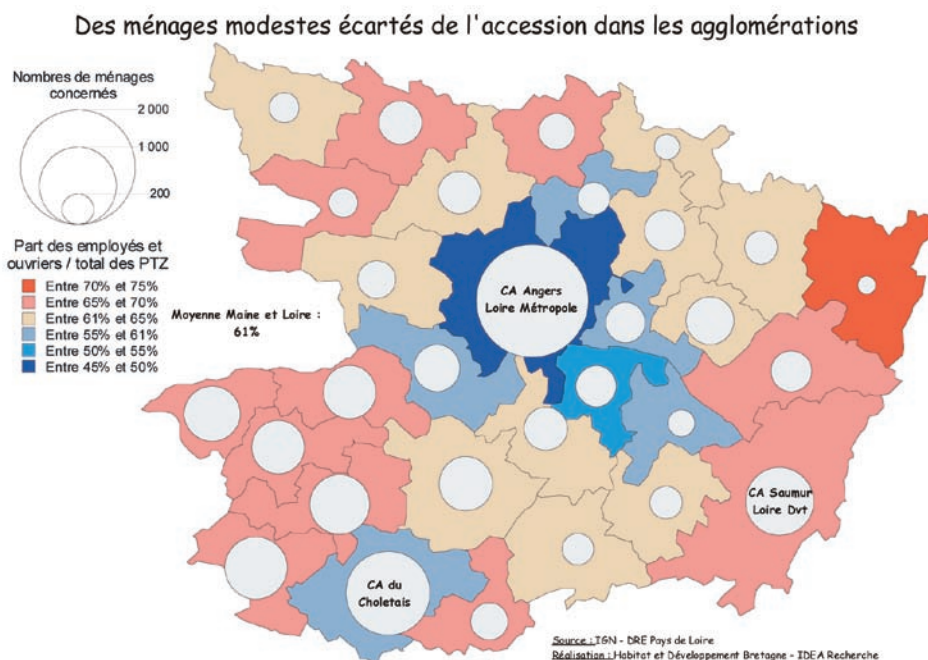
Période 1997-2005 :

- 51% des constructions neuves ont été financées par un PTZ entre 1997 et 2005,
- 31% des PTZ « neuf » du département contre 24% des logements neufs construits,

Entre 1997 et 2000, ce secteur représentait 29% des PTZ « neufs » du département pour 33% en 2005.

- la CC de Beaufort en Anjou grâce à l'influence de l'autoroute Angers-Saumur-Tours : 70% des constructions neuves financées avec un PTZ entre 1997 et 2005.

Ensuite, du fait d'un marché immobilier au plus haut en termes de coûts les ménages modestes sont, eux, moins présents dans le marché de l'accession sur le pôle Angevin car leurs revenus ne leur permettent plus d'accéder à la propriété sur cette agglomération.



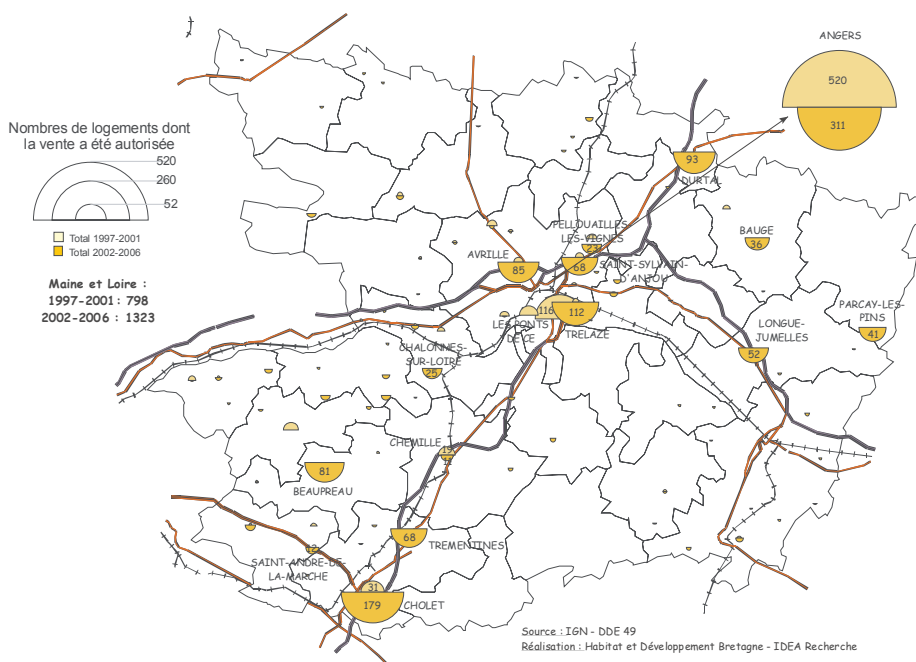
En effet, si à l'échelle du département les bénéficiaires d'un PTZ sont logiquement majoritairement des ménages modestes (61% des bénéficiaires sont employés ou ouvriers et 29% cadres ou professions intermédiaires sur la période 1997-2005), des variations importantes existent selon les territoires :

- CA Angers Loire Métropole :
 - 49% d'employés et ouvriers pour 41% de cadres et professions intermédiaires,
 - 15% des bénéficiaires employés ou ouvriers du département pour 26% des bénéficiaires cadres ou professions intermédiaires,
- Dans les territoires ruraux :
 - de 65% à 75% d'employés ou ouvriers pour 15% à 25% de cadres et professions intermédiaires.

7.2 - Des ventes de logements HLM en hausse

En complément du dispositif PTZ, l'accèsion sociale à la propriété se concrétise également par l'acquisition des logements HLM. Si ce mouvement a globalement tendance à se développer ces dernières années (265 logements HLM autorisés à la vente par an entre 2002 et 2006 contre « seulement » 160 par an entre 1997 et 2001), il s'est principalement manifesté dans les Mauges et le Choletais. Mais, l'effet pervers de ce type de transactions est qu'il a tendance à amplifier la paupérisation des quartiers HLM.

La vente des logements HLM entre 1997 et 2006



7.3 - Le PSLA pour une accession sociale sécurisée

Enfin pour faire face aux difficultés financières potentielles ou réelles que l'on a évoquées pour les ménages modestes, le Prêt Social Location Accession (PSLA) apparaît alors comme un outil efficace pour développer une accession sociale plus sécurisée sur le Département du Maine et Loire.

8 - Les populations spécifiques

8.1 - Les personnes âgées, une nécessaire anticipation de l'augmentation des besoins

Le Schéma Gériatologique Départemental (2003-2007) a permis de mettre en évidence différents constats concernant le logement et l'hébergement des personnes âgées. D'abord, compte tenu de la hausse spectaculaire du nombre de personnes âgées (en 1982 : 8000 personnes de plus de 85 ans et en 1999 : 19000), les politiques de l'habitat se doivent d'anticiper cette tendance ainsi que de leurs nouveaux besoins en matière d'habitat.

Ensuite, en matière de logement autonome, 70% des personnes âgées sont propriétaires de leur logement. Il ressort donc de ce constat deux problématiques majeures :

- l'adaptation des logements (235 subventions annuellement versées par l'ANAH dont 225 pour des propriétaires occupants),
- un nécessaire développement des services à la personne.

En matière d'hébergement d'accueil collectif, le département est bien pourvu en logements de ce type avec le plus fort taux d'équipement en France. L'offre disponible est constituée de 13 000 places d'accueil (réparties entre 121 maisons de retraite, 57 logements-foyers et 14 unités de soins de longue durée) mais deux problématiques restent pérnantes :

- une réorientation nécessaire vers les personnes dépendantes,
- une forte disparité au sein du département en terme d'offre d'hébergement disponible.

En effet, malgré la forte densité d'équipement dont dispose le département, les besoins de prise en charge de personnes âgées dépendantes ne sont pas couverts, et les disparités à l'intérieur du département sont très fortes. La priorité pour le département n'est donc plus de construire des places nouvelles, mais de réorienter l'offre existante vers l'accueil des personnes peu autonomes, dans le cadre du conventionnement en EHPAD.

En conséquence, le schéma gérontologique départemental s'articule autour de 4 axes :

- territorialiser l'action gérontologique,
- renforcer la politique de soutien à domicile,
- mieux répartir les possibilités d'accueil en EHPAD et favoriser leur adaptation aux besoins émergents,
- développer les complémentarités domicile-institution et les formules d'accueil intermédiaires.

8.2 - Les jeunes, un parc spécifique à développer et à diversifier

Même si on assiste à un vieillissement progressif de la population, il n'en demeure pas moins que les jeunes constituent une part non négligeable de la population et ont des besoins spécifiques en matière de logement. Ainsi, en 1999, on comptabilisait 112 045 habitants de 15 à 24 ans et 18 000 ménages de moins de 25 ans. Le nombre de moins de 20 ans est même en augmentation sur Angers. De plus, le département comptait quelques 34 000 étudiants en 2006 qui doivent nécessairement se loger.

En matière d'offre spécifique, l'hébergement pour les jeunes travailleurs (FJT) est aujourd'hui limité aux 3 principales villes du département. On comptabilise 1092 places dont plus de 80% à Angers et 39% des jeunes hébergés sont âgés de 18 à 21 ans. Compte tenu de la limite quantitative de l'offre par rapport à une forte demande, ce parc est fortement mobilisé avec un taux de remplissage élevé avec 2929 jeunes hébergés en 2005 et un séjour moyen de 6.5 mois.

Les problématiques concernant l'offre de logements spécifiques pour les jeunes sont donc les suivantes :

- un nécessaire développement du parc diffus au sein des agglomérations,
- la mise en œuvre d'une meilleure répartition territoriale, car aujourd'hui, une large zone rurale est exclue de l'offre spécifique aux jeunes et notamment l'arrondissement de Segré.

8.3 - Les personnes défavorisées, une offre et des actions d'accompagnement spécifiques à développer

Une évaluation du PDALPD 2002-06 prorogé d'un an en 2007 a permis d'établir des constats et d'investir les acteurs sociaux concernés autour de grandes orientations pour le futur PDALPD 2008-2013.

8.3.1 - Un nombre de ménages défavorisés en augmentation

- Revenu Minimum d'Insertion (RMI) : depuis 2002, le nombre de bénéficiaires du RMI ne cesse de croître (exception faite du nombre d'allocataires qui accuse une légère diminution entre 2005 et 2006) pour 12 841 bénéficiaires en 2006. En 2006, 54% des bénéficiaires sont recensés sur les Commissions Locales d'Insertion (CLI) de l'agglomération angevine. Le poids des Commissions Locales d'Insertion (CLI) de Cholet et de Saumur est proche et voisin de 16%. Au total, on estime sur le département que 24 000 personnes vit grâce à cette prestation.
- Allocation Parent Isolé (API) : au 31 décembre 2006, 1 854 bénéficiaires de l'API sont dénombrés, soit +10% par rapport au 31/12/2002.
- Allocation Adulte Handicapé (AAH) : l'évolution du nombre de titulaires de l'AAH a progressé entre le 31/12/2002 et le 31/12/2006, +6.8%, soit 7 820 bénéficiaires.

Sans compter les titulaires de l'allocation soutien de solidarité et ceux titulaires du fonds de solidarité vieillesse, le nombre de ménages vivant avec des minima sociaux est d'environ 22 515 et touche plus de 36 000 personnes.

En 2004, l'observatoire social des territoires réalisé par la DDASS indique qu'un ménage sur 10 ne dispose pour vivre que de minima sociaux, et que la moitié de ces ménages vivent sur Angers, Cholet, Saumur. L'Est du département est aussi très concerné par cette problématique de pauvreté.

Le suivi social en matière de logement pour les personnes défavorisées est plutôt bien organisé à l'échelle du département via les commissions FSL et les CSL.

8.3.2 - Des aides au logement moins sollicitées

Entre 2002 et 2006, le nombre d'aides au logement versées par les CAF a baissé de 8.5%, passant de 79 770 allocataires à 72 910. Le nombre d'aides FSL accordées enregistre aussi une légère tendance à la baisse entre 2002 et 2005. (Les données 2006 comprennent les nouvelles compétences).

8.3.3 - Des mesures d'accompagnement social en hausse continue

Entre 2002 et 2006, le nombre de mesures d'accompagnement social lié au logement, accordé par les CSL, n'a cessé d'augmenter (8.8% en moyenne par an), principalement durant ces deux dernières années (+15%). Même si de nombreuses mesures sont accordées pour des ménages angevins, l'augmentation la plus significative se situe sur le segréen et la couronne Sud d'Angers. Ces mesures visent en grande majorité l'accès au logement. Les nombreuses difficultés auxquelles les ménages doivent faire face, dans certains cas l'absence de propositions de logements, conduisent les commissions sociales locales à des renouvellements d'accompagnements et maintiennent les personnes dans le dispositif sur de la longue durée.

En outre, le dispositif de gestion locative adaptée existe et favorise l'accès et le maintien dans le logement dans le cadre du FSL, des CSL, de l'Accord Collectif Départemental (ACD) et du Groupe de Résolution des Situations Difficiles (GRSD). Mais le système atteint des limites dans le cas des situations les plus difficiles.

8.3.4 - Une offre insuffisante au regard des besoins

Sur le département, l'offre spécifique est assez restreinte avec :

- seulement 1221 logements très sociaux (hors résidence sociale et foyers), soit 2% du parc, et situés majoritairement sur l'arrondissement d'Angers (63%), ce qui laisse une bonne partie du département privée de ce type de logements,
- une production récente qui reste insuffisante avec seulement une vingtaine de logements par an depuis 2004,
- 205 logements en sous location (61% dans le privé) et 115 en ALT gérés par des associations.

8.3.5 - Des actions ciblées à mettre en œuvre

Dans le cadre de cette évaluation du PDALPD, l'analyse des besoins en matière de logement des personnes défavorisées a permis de dégager des enjeux. Des actions sont donc préconisées et s'articulent autour de cinq orientations :

- améliorer le traitement de la demande de l'utilisateur,
- favoriser l'accès à une offre accessible,
- améliorer les conditions de logement,
- renforcer la prévention des expulsions,
- consolider les dispositifs de connaissance des besoins

8.4 - Les gens du voyage, une offre et une gestion spécifique à développer⁽²⁾

8.4.1 - Principaux constats

L'état des lieux présenté dans le cadre de l'élaboration du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a mis en évidence divers constats :

- Stabilité quantitative dans les années 1990 avec environ 600 caravanes circulant dans le Maine-et-Loire (soit environ 3000 personnes) dont 350 caravanes occupées par des familles présentes à l'année dans le Maine-et-Loire. Les « occasionnels » représentent environ 700 caravanes,
- Une population surtout présente le long de la Loire et à proximité des principales agglomérations (Angers, Cholet, Saumur) avec une tendance à une concentration autour des villes,
- Des modes de vie très variés mais une tendance à une détérioration de « l'intégration sociale » avec pour conséquence des difficultés économiques. En plus de ces difficultés, les enjeux de scolarisation tendent à limiter la mobilité et faire rechercher des sites d'hivernage stables sur plusieurs années,
- Compte tenu de l'importance de la structure des groupes de voyages, la capacité d'une aire d'accueil doit permettre le stationnement simultané de 5-6 caravanes au minimum sous peine d'être trop souvent saturée,

⁽²⁾ Extrait du schéma départemental d'accueil des gens du voyage en Maine-et-Loire

- Une offre publique insuffisante de terrains de stationnement équipés avec une seule structure fonctionnant de manière permanente sur l'agglomération d'Angers,
- Un nombre important de terrains où le stationnement est toléré ou autorisé mais sur lesquels la prolongation du séjour devient problématique faute d'équipements,
- Un stationnement illicite sur terrain public très pratiqué (50% des stationnements en période estivale),
- Un développement du stationnement sur terrains privés qui concerne jusqu'à 40% des voyageurs en hiver (soit une centaine de sites). Mais ces terrains restent souvent sommaires en termes de salubrité,
- Pas d'organisation structurée pour l'organisation de grands rassemblements.

8.4.2 - Orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, des orientations ont été retenues :

INCITATION À UNE PRISE DE COMPÉTENCE COMMUNAUTAIRE :

L'Etat et le Conseil général recommandent aux communautés de communes et d'agglomération de se doter, lorsqu'elles ne l'ont pas fait, de la compétence d'accueil des gens du voyage. Ils formulent les prescriptions territoriales du schéma au niveau de chaque communauté de communes ou d'agglomération.

DES ÉQUIPEMENTS GÉRÉS PAR UN RÉFÉRENT-INTERLOCUTEUR :

L'Etat et le Conseil général recommandent aux communautés de communes et d'agglomération de désigner une personne ou, si les besoins le justifient, de se doter d'une structure spécialisée, chargée d'être l'interlocuteur des gens du voyage venant stationner sur leur territoire, de gérer les équipements qui leur sont destinés et d'être le correspondant des instances départementales (services de l'Etat et du Département, CAF) compétentes en matière d'accueil et d'accompagnement social des gens du voyage. Ils déconseillent la réalisation d'équipements vulnérables aux dégradations sans qu'une capacité de gestion suffisante soit en place.

UNE DIVERSITÉ DE L'OFFRE POUR RÉPONDRE DE FAÇON ADAPTÉE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE :

Les objectifs de contenu et de fonctionnalité des aires de stationnement et d'accueil des gens du voyage en Maine-et-Loire sont définis selon la typologie suivante :

- o Terrains désignés : terrain public (souvent déjà existant) destiné à une utilisation occasionnelle et de courte durée par, notamment, les gens du voyage. Permet l'exercice de la liberté constitutionnelle d'aller et de venir.
- o Aire de petit passage : équipement public destiné au séjour de courte durée, et à une utilisation fréquente mais pas nécessairement continue.
- o Aire d'accueil : équipement public destiné aux familles dont les durées de séjour sont variables et peuvent aller jusqu'à plusieurs mois. Doit pouvoir être occupé en permanence.
- o Terrains familiaux sans habitat : terrains privés (locatif ou accession à la propriété) destinés aux familles du voyage interrompant leurs déplacements plusieurs mois par an et souhaitant retrouver le même lieu de stationnement et l'adapter à leurs besoins spécifiques.
- o Terrains familiaux avec habitat mixte : terrains privés (locatif ou accession à la

propriété) destinés aux familles semi-sédentaires ou ne voyageant que quelques mois par an et souhaitant disposer à la fois d'une construction en dur et de la possibilité de stationner des caravanes

- o Aire de grand rassemblement : site repéré sur terrain privé ou public destiné aux séjours de courte durée pour les grands groupes de 50 à 200 caravanes au maximum.

DES PRINCIPES DE CALCUL DE L'OFFRE QUANTITATIVE À RÉALISER :

- o Terrain désigné : (recommandation) au minimum un terrain par commune et plusieurs souhaitables dans les communes les plus vastes et les plus fréquentées.
- o Aire de petit passage : (recommandation) au minimum une aire par intercommunalité.
- o Aire d'accueil : (obligatoire ou proposée par l'EPCI en l'absence de commune de plus de 5000 habitants, à la place d'aires de petit passage). Le module de dimensionnement fixé par le décret du 29 juin 2001 est un équipement destiné à 5 caravanes (soit 15 à 20 personnes). Chaque commune de plus de 5.000 habitants (ou chaque EPCI compétent en contenant une) doit être dotée d'au moins un module plus des modules supplémentaires en fonction des besoins recensés. A défaut de recensement local des besoins il sera prescrit un module supplémentaire par tranche comprise entre 5 000 et 10.000 habitants par EPCI.
- o Terrains familiaux (recommandation) : A partir de l'état des lieux avec au minimum un site possible par EPCI.
- o Aire de grand rassemblement : un terrain désigné pour chacune des trois principales agglomérations du département. Des aires de grand rassemblement seront désignées pour faire face aux éventuels regroupements d'ampleurs.

UN SOUTIEN FINANCIER, TECHNIQUE ET ADMINISTRATIF DES SERVICES DE L'ÉTAT ET DU CONSEIL GÉNÉRAL :

L'Etat participe au financement des réalisations, de la réhabilitation et de l'exploitation des « aires d'accueil ». Il participe aussi au financement de la réalisation et de la réhabilitation des aires de petits passages prévus par le schéma. Les forces de police et de gendarmerie contribuent à la mise en oeuvre des dispositions arrêtées par les maires pour réglementer le stationnement des gens du voyage lorsque les prescriptions du schéma sont acceptées. Ses services spécialisés (DDE, DDASS, Education nationale) contribuent dans la mesure de leurs moyens aux actions réalisées par les communes et leur EPCI dans le cadre du schéma.

Le Conseil général participe au financement des aires de petit et grand passage ainsi que d'accueil. Il accorde également, dans le cadre du dispositif insertion, des aides très significatives pour des actions de prévention en matière de santé physique et mentale, de pré-scolarisation et de médiation interculturelle, de lutte contre l'illettrisme, de nettoyage des aires d'accueil et d'insertion dans le cadre de chantiers d'insertion. Il met à disposition des gens du voyage deux assistants sociaux polyvalents de catégorie, l'un sur Cholet, l'autre sur Angers.

DES ACTIONS D'INSERTION FAVORISANT L'ACCÈS À UN LOGEMENT DÉCENT, À LA SANTÉ, À L'ÉDUCATION :

Les actions d'insertion ont pour objectif de :

- o favoriser l'accès des gens du voyage à une forme de logement décent au sens de la loi SRU en encourageant, dans le respect de leur culture les formes d'habitat sédentaire ou semi sédentaire de nature à faciliter leur insertion sociale.

- o d'améliorer l'accès à l'éducation en recherchant une scolarisation aussi stable que possible dans les établissements scolaires de droit commun.
- o de faciliter l'accès effectif au système national de santé ouvert à l'ensemble des gens du voyage par la couverture maladie universelle.
- o de faire bénéficier les gens du voyage du dispositif départemental d'insertion en tenant compte de leurs spécificités.

8.5 - Les personnes en situation de handicap, des services à la personne pour un maintien à domicile

Dans le cadre du schéma départemental en faveur des enfants et adultes en situation de handicap en Maine-et-Loire (2005-2009), des orientations ont été retenues selon 4 axes principaux visant :

- l'information, l'écoute, le soutien et l'aide aux personnes, à leurs familles et leurs aidants,
- l'intégration des enfants, adolescents et adultes,
- la prise en compte adaptée de tous les handicaps,
- le développement de la proximité et des coopérations à partir des territoires.

En matière de services liés à l'habitat, ont été retenues des actions visant à :

- Favoriser le maintien à domicile des bénéficiaires de l'AAH (Allocation aux adultes handicapés) et de AFH (Aide Forfaitaire aux Handicapés) avec pour objectifs de :
 - o faciliter l'accès aux interventions d'aides ménagères afin de favoriser le maintien à domicile des bénéficiaires de l'AAH et de l'aide forfaitaire aux personnes handicapées,
 - o développer l'aide directe aux aidants familiaux pour permettre aux personnes de vivre à domicile.
- L'adaptation de l'accompagnement des personnes handicapées vieillissantes (action n°15) avec pour objectifs de :
 - o améliorer la connaissance des personnes handicapées vieillissantes vivant à domicile et de leur famille pour mieux les aider et offrir des solutions d'accueil souples, ponctuelles ou durables,
 - o développer un accompagnement renforcé des personnes handicapées vieillissantes vivant seules à domicile dans le cadre d'équipes et de services mieux adaptés.

Enfin, afin d'équilibrer l'organisation territoriale des dispositifs, a été établie une sectorisation en 5 (enfance) et 6 (adultes) territoires pour la mise en œuvre des actions et le suivi du schéma.

EVALUATION DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

1 - Les Pays de Maine-et-Loire : compétences, actions et enjeux

1.1 - Des compétences de coordination en matière d'habitat des Pays

Certaines missions en matière d'habitat ont été confiées aux Pays. L'objectif principal de cette démarche consiste en l'élaboration d'une politique commune au sein du Pays et la promotion d'actions concourant au développement économique, social, environnemental, culturel et patrimonial notamment à travers des contractualisations avec l'Etat, la Région et le Département.

Ainsi, les compétences transférées reposent sur trois volets en matière d'habitat et d'urbanisme :

- La mise en place et le suivi-animation de programmes d'amélioration du parc privé,
- L'habitat social transféré des communautés de communes adhérentes au Pays,
- L'élaboration, et le suivi-évaluation d'un SCOT.

1.2 - Des actions centrées sur le parc privé

Les compétences transférées au Pays en matière d'habitat reposent avant tout sur l'amélioration du parc privé avec la mise en place et le suivi-animation de dispositifs. Ainsi, un PIG de Cohésion sociale a été lancé sur tous les pays à l'exception des Mauges et du Saumurois. Ce dernier bénéficie actuellement d'une Opération Locale d'Amélioration de l'Habitat en partenariat avec la Région des Pays-de-la-Loire.

D'autres actions significatives ont été entreprises en faveur des publics défavorisés :

- **Maîtrise d'Œuvre Urbanisme et Sociale (Mous)** Insalubrité (Pays des vallées d'Anjou et du Saumurois),
- Intermédiation de logements dans le cadre du PST (Pays des Mauges),
- Accompagnement financier du Comité Local pour le logement autonome des jeunes (Pays des vallées d'Anjou),
- Maîtrise d'ouvrage d'opérations en bail à réhabilitation (Pays des Mauges),
- Accompagnement financier du fonctionnement et de l'entretien d'hébergements temporaires (Pays des Vallées d'Anjou),
- Accompagnement pour l'accès au logement des apprentis, saisonniers et stagiaires (Pays du Saumurois).

Ces actions sur le parc privé comportent également un volet développement durable et patrimonial avec :

- Des opérations de restauration des façades et du petit patrimoine,
- Des opérations en faveur des économies d'énergie et de l'habitat durable dans le cadre des contrats avec la Région des Pays-de-la-Loire.

1.3 - Une faible intervention dans la production de logements locatifs sociaux

Quant à la compétence en matière de logements locatifs sociaux, elle est exercée par 53% des EPCI du Maine-et-Loire (hors agglomérations) avec au minimum une coordination de la programmation annuelle de logements. C'est pourquoi les Pays

n'interviennent que très modestement en matière de logement locatif social et d'accession à la propriété (seule une réunion de concertation sur la programmation annuelle du logement social est organisée dans le Pays du Haut Anjou Segréen).

1.4 - Le Plan Départemental de l'Habitat : Enjeux pour les Pays

A l'échelle des Pays, le Plan Départemental de l'Habitat pourrait comprendre quatre enjeux principaux :

- Harmoniser les compétences en matière d'habitat entre le Département, les Pays et les EPCI avec la mise en place d'une articulation opérationnelle Département-Pays-EPCI,
- Développer un partenariat opérationnel entre les différents acteurs pour contribuer à une meilleure cohérence des actions sur le territoire départemental,
- Favoriser l'identification des besoins en logements afin de mieux adapter l'offre à la demande dans le cadre d'un observatoire départemental fédérant les dispositifs locaux (Pays des Mayennes),
- Soutenir des opérations spécifiques concernant par exemple la résorption de l'habitat insalubre et le développement durable en matière d'urbanisme et d'habitat.

2 - La politique de l'habitat des trois agglomérations

2.1 - Le nouveau PLH d'Angers Loire Métropole & Le SCOT de la région angevine

Les politiques de l'habitat sur l'arrondissement d'Angers, entre le PLH d'Angers Loire Métropole et le SCOT de la région angevine convergent vers les mêmes orientations territoriales.

2.1.1 - Le PLH d'Angers Loire Métropole

- La production globale de logements :

Le PLH affirme une production de 2560 logements par an recentrée sur le cœur de l'agglomération et principalement sur Angers et sa première couronne, à travers une polarisation de l'espace métropolitain tout en souhaitant freiner l'étalement urbain et en accompagnant le développement économique.

Mais, pour compléter cette orientation, il aurait pu être envisagé de mettre en place des outils pour endiguer l'étalement urbain également dans la deuxième couronne.

- La production de logements sociaux :

L'effort de la communauté d'agglomération est principalement porté sur la production de 50% de logements aidés dont 25% de logements sociaux (PLUS, PLAI). Mais, une accession sociale plus importante apporterait une réponse plus adaptée à la fuite des ménages qui souhaitent accéder à la propriété.

- Typologie des nouveaux logements :

Le PLH insiste également sur les opérations de renouvellement urbain et sur la production de formes urbaines économes en foncier

Pour accompagner les actions de ce PLH, l'intervention du Conseil général serait souhaitée sous la forme d'un soutien aux actions entreprises notamment en terme de garanties d'emprunts pour les logements sociaux quelque soit le bailleur.

2.1.2 - Le SCOT de la région angevine

Comme dans le PLH, le SCOT affiche un objectif de recentrage de la production vers le pôle métropolitain de la production de logements. Les orientations du SCOT sont les suivantes :

- Relancer et rééquilibrer la production de logements en :

- o Accroissant la production de logement,
- o Accélérant et rendant accessible la production de foncier aménagé,
- o Rééquilibrant la production neuve.

- Utiliser le potentiel du parc existant en :

- o Améliorant le parc de logements,
- o Rénovant les quartiers d'habitat social,
- o Recomposant les quartiers et les centre-bourgs.

- Maîtriser et optimiser les extensions urbaines en :

- o Maîtrisant les extensions en cohérence avec le projet d'organisation des polarités et des communes,
- o Promouvant des formes urbaines plus économes d'espaces.

- Diversifier l'offre d'habitat pour une meilleure cohésion sociale en :

- o Maintenant la place du logement locatif,
- o Facilitant l'accession sociale,
- o Concevant des logements adaptés,
- o Organisant l'accueil des gens du voyage,
- o Adaptant les services et les équipements aux nouveaux besoins les projets d'organisation des polarités et des communes

2.1.3 - Vers une cohérence opérationnelle

Au delà du territoire de l'agglomération d'Angers, il apparaît nécessaire, en matière d'actions, de trouver une coordination entre les documents de programmation au niveau départemental et notamment entre les SCOT de la Région Angevine et du Pays Haut Anjou Segréen concernant la production de logements et l'étalement urbain.

2.2 - Le nouveau PLH de Saumur Loire Développement & Le SCOT du Saumurois

Le PLH de la CA de Saumur Loire Développement s'est construit sur 3 étapes de deux années chacune et s'appuie essentiellement sur le PLH précédent.

Aussi, les orientations du PLH laissent entrevoir un programme peu ambitieux en raison notamment d'une impossibilité de prendre la délégation de compétences des aides à la pierre faute de moyens financiers suffisants.

Ces orientations reposent sur :

- Objectifs quantitatifs : **526 logements par an (dont 430 logements neufs)**, avec un équilibre de production au sein du territoire,
- Une production axée sur des segments de l'offre à développer en priorité : l'offre locative à loyers faibles (PLAI, PLUS Accessible, PST...), une accession aux coûts maîtrisée (PSLA, programmes privés adaptés à une maîtrise des coûts),
- Dans un territoire qui souffre déjà de taux d'inconfort et de vacance importants, le PLH évoque la création d'une MOUS Habitat indigne pour le parc privé, ainsi qu'une OPAH à volet énergétique et mobilité,
- Enfin SCOT et PLH s'accordent autour d'une forme urbaine fondée sur la maison individuelle. Le SCOT parle même d'une construction en diffus avec de faibles densités notamment aux franges du territoire,
- Cet arrondissement de Saumur affiche une politique d'accès au logement forte avec le souhait de maintenir les populations sur le territoire.

Dans le cadre du PDH, pour les élus de ce territoire, en matière d'attentes, il est évoqué la mise en place d'outils financiers spécifiques pour abonder les politiques locales, mais également pour jouer un rôle de péréquation entre les collectivités. Cet abondement permettrait à la collectivité d'assumer une politique de l'habitat à la mesure des enjeux qui se posent sur son territoire.

2.3 - Le nouveau PLH et le SCOT de l'agglomération Choletaise

Sur ce territoire, le PLH et le SCOT sont réalisés à la même échelle, c'est à dire sur la communauté d'agglomération du Choletais. Sur la problématique de l'habitat, ils sont donc en relative adéquation.

Leurs orientations se caractérisent par :

- La relance de la construction neuve à hauteur de l'ambition démographique soit 460 logements par an,
- Le développement d'une offre d'habitat diversifiée pour préserver l'attractivité du territoire avec 18% de logements aidés dans la production nouvelle soit 84 logements. Cet objectif peut apparaître ambitieux compte tenu de la situation actuelle du parc social du territoire (difficulté à la relocation, vente du patrimoine). Un renouvellement du parc locatif et un développement de l'accession sociale semblent cependant nécessaires,
- La satisfaction de la demande dans un contexte de marché foncier de plus en plus tendu tout en préservant le cadre de vie,
- La prévention de la dégradation du parc privé,

- Le traitement des besoins spécifiques en logement des jeunes, personnes défavorisées, personnes âgées et gens du voyage,
- Le suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat avec un observatoire habitat et foncier.

En plus de ces objectifs, le SCOT insiste sur la nécessité de faire émerger une politique de réserve foncière pour maîtriser le développement du territoire

Les attentes des élus locaux par rapport au PDH visent en particulier les missions actuelles du Conseil Général en faveur des populations spécifiques avec une refonte du système d'aide pour une plus grande efficacité.

3 - Évaluation de la politique départementale de l'habitat

3.1 - Une politique basée sur des actions socialement ciblées

« En novembre 1998, le Conseil général a adopté une politique départementale du logement. Celle-ci repose sur quatre priorités :

- renforcer les actions facilitant la mise en oeuvre du droit au logement des personnes défavorisées ;*
- favoriser le développement local par une politique du logement ciblée et partenariale ;*
- accompagner, au niveau social, les actions conduites dans le cadre de la politique de la ville ;*
- fédérer les initiatives locales sur l'information et l'analyse en matière d'habitat.*

Par ailleurs, l'Etat et le Conseil général mettent en oeuvre conjointement le " Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées ".

Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) constitue l'un des principaux outils de mise en oeuvre de ce Plan. Il regroupe l'ensemble des partenaires intervenant en ce domaine : Caisse d'allocations familiales, Mutualité sociale agricole, communes, organismes bailleurs publics et privés, associations... Il finance en particulier les aides pour les locataires en difficulté et met en place, avec le concours d'associations et organismes spécialisés, l'accompagnement social des bénéficiaires. En 2002, le budget dont disposait le FSL s'élevait à 4,71 millions d'euros, dont environ 1,58 million d'euros apporté par le Département.

Par ailleurs, le Département accorde des aides aux accédants à la propriété en difficulté, sous la forme d'encours versés aux établissements prêteurs pour le compte des accédants dans le cadre du FAAD (Fonds d'aide aux accédants en difficulté).

Il apporte également des aides aux propriétaires occupants en difficulté financière sous forme de secours versé généralement à l'association mandatée par le Plan logement pour faire face à des travaux indispensables.

Le développement et la rénovation du parc social locatif constituent également un élément essentiel de la politique du logement du Conseil général. A ce titre, il finance diverses aides versées directement aux organismes HLM permettant de mettre sur le marché de nouveaux logements. En 2001, Le Département a aidé la construction de 237 logements et la réhabilitation de 346 logements.

Enfin le Conseil général participe, avec de nombreux partenaires (Etat, Région, communautés d'agglomération, communes, organismes sociaux, associations spécialisées...) à la mise en oeuvre de la politique de la ville. Dans ce cadre, il contribue au financement de différentes actions concernant le logement et le cadre de vie sur les communes concernées dans le Maine-et-Loire : Angers-Trélazé, Cholet et Saumur. »

3.2 - Bilans des engagements financiers pour la production de logements :

3.2.1 - Aides à destination des bailleurs sociaux

ANNEE	PLAI (1)		PALULOS (2)		AIDE DEPARTEMENTALE (3)		TOTAUX	
	Nombre de logements	Montant de l'aide	Nombre de logements	Montant de l'aide	Nombre de logements	Montant de l'aide	Nombre de logements	Montant de l'aide
2002	47	228 946 €	279	174 694 €	126	192 150 €	452	595 790 €
2003	45	308 659 €	195	117 538 €	216	329 400 €	456	755 597 €
2004	18	133 055 €	305	215 547 €	189	288 225 €	512	636 827 €
2005	27	196 331 €	642	508 637 €	174	313 200 €	843	1 018 168 €
TOTAUX	137	866 991 €	1 421	1 016 416 €	705	1 122 975 €	2 263	3 006 382 €

(1) P.L.A.I. : Prêt locatif d'intégration

(2) PALULOS : Réhabilitation de logements locatifs sociaux

(3) Plan de relance : Construction de logements locatifs sociaux (Aide accordée à Habitat 49)

En 4 ans, 2263 logements locatifs sociaux ont été financés, soit 566 logements par an

3.2.2 - Aides à destination des particuliers

ANNEE	AIDES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS IMPECUNIEUX						SECOURS A DES ACCEDANTS A LA PROPRIETE EN DIFFICULTE (FAAD)					
	RMI/API		Autres		TOTAL		RMI/API		Autres		TOTAL	
	Nb de dossiers	Montant engagé	Nb de dossiers	Montant engagé	Nb de dossiers	Montant engagé	Nb de dossiers	Montant engagé	Nb de dossiers	Montant engagé	Nb de dossiers	Montant engagé
2001	NR	4 421 €	NR	7 643 €	NR	12 064 €	0	- €	NR	5 639 €	NR	5 639 €
2002	2	4 118 €	7	10 456 €	9	14 574 €	0	- €	10	8 305 €	10	8 305 €
2003	NR	19 040 €	NR	19 162 €	NR	38 202 €	0	- €	NR	4 085 €	NR	4 085 €
2004	12	35 155 €	25	26 005 €	37	61 160 €	0	- €	5	5 380 €	5	5 380 €
2005	2	3 400 €	15	31 044 €	17	34 444 €	0	- €	2	2 200 €	2	2 200 €
TOTAUX	16	66 134 €	47	94 310 €	63	160 444 €	0	- €	17	25 609 €	17	25 609 €

80 propriétaires impécunieux ont été accompagnés par le Département de 2002 à 2005.

3.3 - Atouts de la politique départementale de l'habitat :

- Une politique sectorielle en matière d'habitat s'inscrivant dans le cadre du PDALPD avec en particulier :
 - o Des aides aux propriétaires, locataires et accédants en difficulté
 - o Une aide à la production de logements d'intégration (PLAI),
- Une intervention significative en faveur de la réhabilitation et de la production de logements sociaux en dehors des agglomérations avec plus de 500 logements financés par an.

3.4 - Faiblesses de la politique départementale de l'habitat :

- Une absence de liaison transversale entre la politique de l'habitat et l'ensemble des politiques départementales : développement économique, transports, jeunesse, etc,
- Une logique de guichet dans l'attribution des aides sans définition de priorités par territoire,
- Un dispositif limité aux propriétaires et locataires en difficulté concernant la requalification du parc privé,
- Une intervention en faveur de l'accession à la propriété réservée aux accédants en difficulté.

SYNTHÈSE DES PROBLÉMATIQUES EN MATIÈRE D'HABITAT POUR LE DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

De ce diagnostic, plusieurs problématiques en matière d'habitat peuvent être soulignées :

- **Un mitage de l'espace rural et une augmentation des déplacements dus à une tendance à l'étalement des populations au détriment des centres urbains,**
- **Une polarisation de l'espace départemental marquée par une importante périurbanisation angevine vers ses troisièmes et quatrièmes couronnes,**
- **Une consommation d'espace liée à un étalement urbain marqué par la prédominance des constructions individuelles,**
- **Des situations d'inconfort et de vacance structurelle dans l'est du département en lien avec les faibles ressources des ménages dans les territoires ruraux,**
- **De nombreux ménages en difficultés financières dans le parc privé face à une hausse des loyers et des charges,**
- **Une offre sociale sous pression plus particulièrement sur Angers Loire Métropole, compte tenu de la hausse des loyers du parc privé et de la faiblesse de l'offre par rapport à la forte demande,**
- **Une hausse des prix de l'immobilier et du foncier qui excluent une partie des ménages modestes de l'accession à la propriété notamment dans les agglomérations,**
- **Une offre de logements et de services à la personne à développer et à diversifier en fonction des besoins particuliers des populations dites spécifiques (personnes âgées, jeunes, personnes défavorisées, gens du voyage, personnes handicapées...)**

DEUXIÈME PARTIE

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS POUR LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE MAINE-ET-LOIRE

DEUXIÈME PARTIE



LES ENJEUX STRATÉGIQUES ET OPÉRATIONNELS DU PROGRAMME DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

1 - Les orientations stratégiques

Ces orientations fixent un cadre à la politique départementale, un support pour appuyer les orientations opérationnelles et faciliter leur mise en œuvre.

Cinq orientations stratégiques sont proposées :

- **Affirmer le Conseil général en tant qu'acteur de la politique départementale de l'habitat.** Il est perçu par les collectivités comme un partenaire limité à des interventions sur des domaines « réservés » (transport, enseignement secondaire,...). L'instauration du PDH doit être le moyen de mettre en valeur un rôle structurant du Conseil général en matière d'habitat sur son territoire.

- **Disposer d'une meilleure connaissance des besoins en logements à travers un observatoire départemental de l'habitat en lien avec les dispositifs locaux et des organismes comme l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA) et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).**

La création d'un dispositif d'observation est réglementairement obligatoire dans le cadre du PDH. Cet outil sera un élément central pour :

- o actualiser les analyses concernant l'activité en matière d'habitat
- o disposer des analyses de données nécessaires au suivi-évaluation de la politique de l'habitat
- o améliorer la lisibilité des pratiques des acteurs locaux, ainsi que la cohérence de leurs actions
- o favoriser le débat sur les marchés du logement et la politique de l'habitat

- **Favoriser les synergies entre les autres politiques sectorielles départementales (développement économique, transports, action sociale...) et la politique départementale de l'habitat.** L'habitat deviendrait la colonne vertébrale des actions sectorielles du Conseil général.

- **Articuler et coordonner les politiques de l'habitat des agglomérations et des Pays dans l'objectif d'une cohérence au niveau départemental.** Le PDH est un outil pour mettre en cohérence les différences politiques territoriales mais aussi pour veiller à la cohérence départementale des politiques entreprises par chaque territoire.

- **Établir un scénario de développement de l'habitat à l'horizon 2018, base d'une programmation des besoins en logements (formes urbaines, statuts d'occupation, typologie et catégories de logements).**

2 - Les orientations opérationnelles

Ces orientations sont les principes de la politique départementale à mettre en œuvre. Elaborées à partir des conclusions du diagnostic elles ont pour objectif de rétablir les déséquilibres constatés de la production de logements et le parc existant.

- Favoriser un développement harmonieux et diversifié de l'habitat inscrit dans une polarisation départementale avec :

- o Trois secteurs urbains d'agglomération (Angers, Cholet, Saumur)
- o Six secteurs secondaires départementaux

- Encourager la maîtrise foncière pour la production d'une offre de logements aidés et accessibles aux ménages disposant de ressources moyennes et modestes.

Seule la maîtrise de la ressource foncière permettra d'appliquer la politique du PDH et/ou d'orienter la production vers les objectifs fixés.

- Limiter l'étalement urbain de l'agglomération d'Angers par la mise en place de conditions favorables à une accession sociale à la propriété dans les première et deuxième couronnes. C'est le constat établi par le PLH d'Angers Loire Métropole et dans le diagnostic. Le phénomène de périurbanisation s'est accéléré avec des conséquences néfastes pour la gestion du territoire (gestion des sols, transports, conflits d'usage...) et la mixité sociale (éloignement des plus modestes pour l'accession à la propriété)

- Inscrire la production nouvelle de logements dans une démarche de développement durable par la promotion de formes urbaines moins consommatrices d'espaces.

Cette orientation doit être la transcription de l'orientation du Conseil général de Maine-et-Loire en faveur du développement durable dans la politique de l'habitat.

- Renouveler, développer et adapter le parc social pour répondre aux besoins exprimés en maîtrisant le coût logement (loyer/ charges locatives).

Il convient de répondre à l'inadéquation entre un parc social bien réparti sur le territoire mais surtout sollicité sur Angers Loire Métropole.

- Favoriser la requalification et l'adaptation du parc privé avec des actions fortes et volontaristes dans l'est du département.

Une partie du département souffre de manière plus importante d'inconfort et de vacance dans son parc privé. Il existe là un potentiel de logements qui peuvent être remis sur le marché, notamment pour renforcer le parc locatif et un certain nombre de situations d'inconfort ou d'inadaptation qu'il est nécessaire de résorber.

- Développer des formules innovantes de logements adaptés pour les personnes âgées en accompagnement de la réhabilitation du parc d'hébergements existants.

Cette orientation, conforme au schéma gérontologique départemental, découle du constat de vieillissement fait sur le territoire. Le nombre de plus de 85 ans

est passé de 8000 en 1982 à 19000 en 1999. Malgré un nombre de places d'accueil record un effort sera à apporter dans les structures pour faire face aux nouveaux défis de la dépendance.

- **Favoriser des réponses locales en matière de logements spécifiques pour les jeunes, en particulier dans l'ouest du département.** En dehors des offres spécifiques des 3 agglomérations, la population jeune ne trouve pas d'offre en adéquation avec ses moyens financiers et son mode de vie.
- **Inscrire les orientations du PDALPD et du schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage dans le Plan Départemental de l'Habitat.** Le PDH reprendra dans ses orientations, les actions en matière d'habitat de ces dispositifs spécifiques.

LES ENJEUX PRIORITAIRES POUR CHAQUE SECTEUR ET LES BESOINS EN LOGEMENTS

1 - Sectorisation du Département de Maine-et-Loire avec priorisation des enjeux en matière d'habitat

1.1 - Sectoriser le département pour une politique de l'habitat territorialisée

La circulaire du 2 mai 2007 « relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat » précise que le document d'orientation « énonce par bassin d'habitat,..., les principes retenus ».

Une typologie de territoires a donc été définie pour mettre en œuvre une politique départementale de l'habitat adaptée aux problématiques locales.

La sectorisation du territoire a été réalisée au travers de deux filtres de lecture :

- Celui des pôles et de leur attractivité :

- o offre de commerces et de services
- o dynamique des territoires (évolution du trafic routier, du parc de logements, de l'étalement urbain)

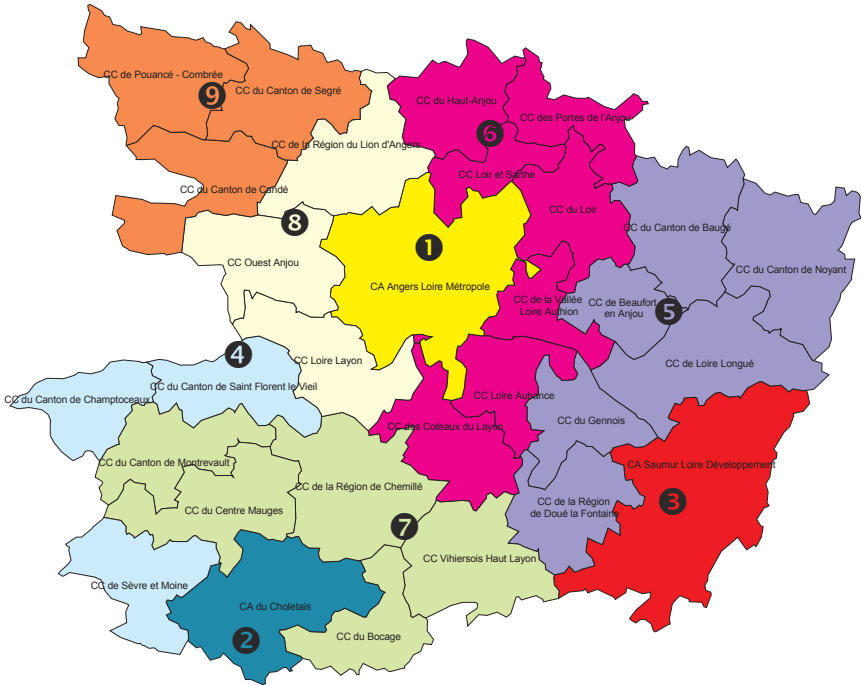
- Celui des problématiques et les politiques de l'habitat

A partir de ces analyses, neuf secteurs ont été définis :

- 1 - PLH Angers Loire Métropole
- 2 - PLH du Choletais
- 3 - PLH Saumur Loire Développement
- 4 - Secteur sous influence de l'agglomération Nantaise et aire de développement Choletais
- 5 - Secteur rural du département
- 6 - Zone intermédiaire à l'est d'Angers avec des caractéristiques rurales
- 7 - Pôles d'équilibre ruraux connectés entre eux (trafic croissant même structure de commerces et services)
- 8 - Couronnes de développement périurbain de l'agglomération d'Angers
- 9 - Pôle d'équilibre rural avec une influence de la Loire-Atlantique, de l'Ille-et-Vilaine et de la Mayenne

Cette sectorisation fera l'objet d'une évaluation lors des bilans annuels de la mise en œuvre du PDH. Sur la base de cette évaluation, elle pourra faire l'objet d'évolutions et de modifications.

SECTORISATION : NEUF SECTEURS POUR LE PDH DE MAINE-ET-LOIRE



1.2 - Des enjeux prioritaires pour chaque secteur

A partir des éléments du diagnostic et du découpage territorial, des enjeux prioritaires par segment de marché de l'habitat : accession, parc privé et parc social. Ce tableau servira à fixer les objectifs sur chacun des territoires en fonction des priorités d'actions à mener.

Tableau 1 : les enjeux prioritaires pour chaque secteur

Secteur	Segment du marché de l'habitat		
	Organiser et Développer l'accession	Requalifier et adapter le parc privé	Accroître, Diversifier et renouveler le parc social
Secteur 1 : Angers Loire Métropole	X		X
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	X		
Secteur 3 : Saumur Loire Développement		X	X
Secteur 4 : Influence nantaise	X		
Secteur 5 : Secteur rural		X	X
Secteur 6 : Zone intermédiaire	X		X
Secteur 7 : Pôles ruraux connectés	X	X	
Secteur 8 : Couronne périurbaine d'Angers	X		X
Secteur 9 : Pôle rural du nord-ouest		X	X

2 - Les scenarii de projection de la population à l'horizon 2018

L'INSEE a élaboré des projections de population à l'horizon 2030. Celles-ci sont basées sur des calculs statistiques prenant en compte les évolutions récentes du territoire et les tendances socio-démographiques (vieillesse de la population, desserrement des ménages...). Il est cependant intéressant de projeter statistiquement ce que pourrait être la population du territoire à moyen terme. **Ces projections ont pour but d'établir un scénario de développement de l'habitat sur une durée de dix ans prévue pour le Plan Départemental de l'Habitat.**

Trois projections sont proposées par l'INSEE, une projection basse, une centrale et une haute. La projection centrale qui annonce un taux de progression annuel de la population de **0.3% sera notre hypothèse basse pour le PDH**. A l'horizon 2018, cette hypothèse permettra d'accroître la population départementale de 2267 habitants par an.

Notre hypothèse médiane pour le PDH s'appuie sur la production de logements programmée dans les trois PLH des agglomérations et sur une hypothèse du maintien du volume de production 1999-2005 pour les autres territoires. L'accroissement de la population serait alors de **0.8% par an**. Selon cette hypothèse, la population départementale progressera de 6294 habitants chaque année.

Une troisième possibilité peut être envisagée. La production des agglomérations reste celle des objectifs fixés dans le PLH. En ce qui concerne le reste du territoire la production est calée sur la même tendance de progression, et ceci à partir des chiffres de production enregistrés entre 2003 et 2006. **C'est l'hypothèse haute pour le PDH** avec une progression de **1.17% par an**. A terme, la population départementale aura progressé annuellement de 9655 habitants.

Trois scenarii d'évolution de la population en Maine et Loire à l'horizon 2018

	Scénario 1 : projection centrale INSEE (+0.3% par an)	Scénario 2 : Objectifs de production des PLH et maintien du volume de production 1999-2005 pour les autres territoires (+0.8% par an)	Scénario 3: La production est ajustée sur les objectifs des PLH à partir de la production observée entre 1999 et 2006 (+1.17% par an)
Effet démographique 1999-2018	+ 43 073 habitants	+ 119 591 habitants	+ 183 449 habitants

3 - Les besoins en logements pour le maintien de la population (le point d'équilibre) et l'accueil des nouvelles populations

3.1 - La baisse du nombre d'occupants par logement

C'est le facteur qui a le plus d'incidence sur le volume de logements. Cette variation du nombre moyen d'occupants par logement, génère un besoin de logements supplémentaires pour continuer à loger le même nombre d'habitants.

L'origine de cette baisse est d'ordre sociologique et médicale. L'évolution des mœurs, des habitudes (jeunes quittant le domicile parental, séparations, divorces...) et les progrès de la médecine (vieillesse de la population) aboutissent directement ou indirectement à diminuer le nombre moyen d'occupants par logement.

La prévision proposée s'appuie sur le modèle observé depuis 1990.

Evolution du taux d'occupation des logements			
	1999	2003	2018
Nombre moyen d'occupants par logement	2.48	2.4	2.16

Ainsi pour continuer à loger la population de 1999, il faudrait produire **2519 logements par an soit plus que le nombre de logements produits sur Angers Loire Métropole en 2005-2006. Au total, ce sont 47 861 logements qui seront nécessaires pour compenser la baisse de la taille des ménages à l'horizon 2018.**

3.2 - La variation du parc sous-occupé

On entend par parc sous-occupé les résidences secondaires et les logements vacants. **En 1999, il représente 32 631 logements sur le département du Maine et Loire.**

La transformation d'une résidence principale en résidence secondaire ou logement vacant (suite au décès du propriétaire par exemple) va diminuer d'autant le parc de résidences principales et donc il faudra construire autant de logements neufs pour compenser ces « disparitions » de résidences principales.

Mais le mouvement peut aussi être inversé. Ainsi, la réhabilitation d'un logement vacant, dans le cadre d'une OPAH par exemple, pour être loué à l'année, permettra d'accroître le parc de résidences principales. Dans ce cas, la variation du parc sous-occupé sera négative et donc ce sera autant de logements neufs en moins à construire.

La baisse du nombre de résidences secondaires devrait continuer sur le territoire. En revanche on considère que la hausse du nombre de vacants (21 006 logements en 2003) ne pourra être que contenue (elle progresse de 1.6% de 1999 à 2003).

Le besoin lié à la variation du parc sous-occupé serait de moins 90 logements par an d'ici à 2018, avec un parc vacant de 22 100 logements et un parc de résidences secondaires estimé à 8830 logements, **soit au total 30 930 logements sous occupés en 2018.**

3.3 - Le remplacement de logements désaffectés

Le changement d'affectation d'un logement en bureau ou le regroupement de plusieurs petits logements en un seul ou encore la démolition d'une résidence principale vont générer là encore un besoin de construction de logements neufs pour compenser ceux qui auront disparu.

Comme pour la variation du parc sous-occupé, le phénomène peut être inverse si un grand logement est divisé en plusieurs petits logements comme on l'observe fréquemment dans les OPAH. Dans ce cas, la variation sera négative et ce sera autant de logements en moins à construire.

Sur la période 1999-2018, **le besoin en logement lié au remplacement du parc désaffecté serait de 10 374 unités**, sur la base des tendances observées depuis 1999, soit **546 logements par an**.

3.4 - Bilan : le point d'équilibre à atteindre pour le maintien de la population

L'addition des besoins en logements pour maintenir la population de 1999 aboutit à un objectif de **2975 logements à construire annuellement de 1999 à 2018**. La dynamique de construction que connaît le département de Maine-et-Loire a permis d'atteindre cet objectif. **Depuis 1999, la production annuelle moyenne est de 4 230 logements**.

Type de besoins	Nombre de logements à produire par an
Remplacement des logements désaffectés ou regroupés	546
Variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants	-90
Desserrement des ménages	2519
Point d'équilibre : nombre de logements nécessaires au maintien de la population (nombre d'habitants)	2 975

Si on considère un maintien du rythme observé depuis 1999, la production 1999-2018 sera absorbée jusqu'en 2012 pour le seul maintien de la population.

4 - Besoins en logements à l'horizon 2018

4.1 - Projection de population et besoins en logements

En croisant les besoins liés au maintien de la population (point d'équilibre) et ceux de la dynamique démographique (projection de la population), on peut estimer pour chaque scénario la production de logements nécessaires.

Tableau 2 : les différents scénarii de projection de population à l’horizon 2018

Hypothèses	Rappel production 1999 -2005	Scénario 1 : projection centrale INSEE (+0.3% par an)	Scénario 2 : Objectifs de production des PLH et maintien du volume de production 1999-2005 pour les autres territoires (+0.8% par an)	Scénario 3 : La production est ajustée sur les objectifs des PLH à partir de la production observée entre 2003 et 2006 (+1.17% par an)
Point d'équilibre	2975 logements à construire annuellement			
Effet démographique 1999-2018 (par an)		+ 1 050	+ 2 914	+ 4 470
Total logements à construire par année	4 240	4 025	5 889	7445
Production prévue dans les PLH des trois agglomérations (nombre de logements)	1 801 (43%)	3450 (86%)	3450 (59%)	3450 (46%)
Solde pour le reste du département (nombre de logements)	2 439 (57%)	575 (14%)	2 439 (41%)	3995(54%)

Le scénario n°2 a été retenu par le Conseil général de Maine-et-Loire et l’État en tant que co-pilotes du Plan Départemental de l’Habitat. Ce scénario reprend les objectifs des PLH pour les agglomérations et retient comme hypothèse le maintien de la production observée de 1999 à 2005 sur les autres territoires. L’évolution de la population sera de 0.8% par an, soit 6 294 habitants supplémentaires chaque année.

Population 1999	Population 2018 Evolution : 0.8% par an
735 465 habitants	855 056 habitants (chiffre arrondi)
	plus 119 591 habitants

4.2 - Une montée en charge de la production de logements sur 10 ans

« Le plan départemental de l'habitat est élaboré conjointement, pour une durée d'au moins six ans,... » selon l'article L302-11 du code de la construction et de l'habitation. Pour une meilleure lisibilité des actions il a été décidé d'inscrire le PDH du Maine & Loire sur une durée de 10 ans.

- La production de logements envisagée s'inscrit sur deux plans :
- la prise en compte de la programmation fixée dans les PLH, avec une montée en charge pour Angers Loire Métropole qui suit des objectifs de production très élevés en comparaison du rythme de production observée depuis 1999.
 - une production constante pour les autres du territoire du département y compris les agglomérations de Cholet et de Saumur.

Le rythme de production annuelle présenté ci dessous s'inscrit dans un objectif global de 58 890 logements à échéance 2017.
Il ferait l'objet de réajustement en fonction de la production réellement constatée dans le cadre du suivi-évaluation annuelle du Plan Départemental de l'Habitat.

Tableau 3 : Rythme de production annuel de logements prévisionnel

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Secteur 1 : Angers Loire Métropole	1500	1900	2300	2650	2900	3000	3000	2900	2800	2565	25515
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	4600
Secteur 3 : Saumur Loire Développement	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	4300
Reste du département	2439	2439	2439	2439	2439	2439	2439	2439	2439	2439	24390
Total logements produits	4829	5229	5629	5979	6229	6329	6329	6229	6079	6029	58890

ORIENTATIONS THÉMATIQUES POUR LE PDH EN MAINE-ET-LOIRE

Les orientations thématiques ont été définies pour conduire la politique départementale de l'habitat en Maine-et-Loire. Elles sont une réponse aux principaux constats issus du diagnostic que sont notamment l'étalement urbain et ses conséquences et la nécessité de diversifier et d'améliorer le parc de logements pour répondre aux besoins du parcours résidentiel de tous.

Les orientations sont déclinées par secteur pour s'adapter aux situations des territoires qui supporteront la mise en oeuvre du projet. La démarche a donc été la suivante: partir d'un état des lieux pour tendre vers les objectifs fixés pour chaque orientation thématique. Un ajustement de ces objectifs est ensuite réalisé en fonction des enjeux prioritaires (cf. 1.2 les enjeux prioritaires pour chaque secteur) de chaque territoire.

Les cinq orientations thématiques retenues sont :

- **Diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols**
- **Une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitée des marchés de l'habitat**
- **Soutenir le parc locatif social**
- **Réhabiliter le parc privé**
- **Développer une offre de logements pour tous**

Le découpage par secteur englobe des territoires contrastés comprenant à la fois des pôles urbains comme les chefs lieux de canton mais aussi des communes rurales. Dans cette optique, il faut considérer les objectifs comme des tendances à l'échelle du secteur. Une différenciation s'établira de fait entre les pôles structurants qui pourront accueillir dans leur production une plus forte part de logements répondant aux objectifs en équilibre avec les communes rurales dont l'activité de construction et donc de diversification est plus réduite.

1 - ORIENTATION N°1 : diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols

1.1 - Un logement individuel plébiscité même en agglomération

L'analyse de la base des logements commencés depuis 2000 nous montre le poids écrasant du logement individuel dans la production récente. Hors agglomération, la part du logement individuel est proche de 80%. Il est intéressant de constater que même les communes les plus importantes ne produisent que peu ou pas de logements collectifs.

Ce constat est par ailleurs le même sur les agglomérations de Cholet et de Saumur dont la production de logements individuels demeure importante (65,5%).

Tableau 4 Les formes urbaines des logements commencés depuis 2000

	Formes urbaines (en %)		
	Logement Individuel	Logement Individuel Groupé	Logement Collectif
Secteur 1: Angers Loire Métropole	35.1	19.1	45.8
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	63.5	24.2	12.3
Secteur 3 : Saumur Loire Développement	68.2	13.2	18.6
Secteur 4 : Influence Nantaise	85.2	11.7	3.1
Secteur 5 : Secteur Rural	79.2	16.2	4.6
Secteur 6 : Zone intermédiaire	79	16.1	4.8
Secteur 7 : Pôles ruraux connectés	84	13.5	1.7
Secteur 8 : Couronne périurbaine d'Angers	78.6	13.7	7.6
Secteur 9 : Pôle rural du nord-ouest	73.4	18	8.6
Moyenne	66	16.5	17.5
Moyenne (hors Angers Agglomération)	77.6	15.6	6.8

1.2 - Pour une gestion économe des sols compatible avec les orientations des territoires

La gestion économe des sols est un principe central pour pérenniser le développement des territoires en particulier ceux situés en dehors des centres urbains. Pour chaque secteur, une orientation a été formulée afin de bâtir une hypothèse de diversification des formes urbaines territorialisées.

Secteur 1 - Angers Loire Métropole : l'enjeu principal de l'agglomération réside dans une meilleure répartition territoriale des formes d'habitat, la gestion économe des sols étant déjà une donnée prise en compte (35.1% de logement individuel). C'est l'orientation n°3 du Programme Local de l'Habitat intitulé « Mieux répartir l'effort ».

Secteur 2 - Communauté d'Agglomération Choletaise : l'accent a été mis sur l'individuel groupé depuis 2000 pour favoriser l'accession et réduire le départ des jeunes ménages vers les communes limitrophes de l'agglomération. Le poids du logement collectif devra être accentué, notamment dans les communes périphériques (moins de 2% des constructions neuves sont des logements collectifs ou semi collectifs hors Cholet).

Secteur 3 - Saumur Loire Développement : la ville de Saumur porte l'effort de réduction de la consommation du foncier comme sur l'agglomération Choletaise. Le poids de l'individuel groupé est à accentuer sur l'ensemble du territoire. Quand au

logement collectif, le taux de production est maintenu avec une meilleure répartition à l'échelle de l'agglomération. En effet sur les 1633 logements commencés entre 1999 et 2006 hors Saumur, seulement 5% étaient des logements collectifs ou semi collectifs.

Secteur 4 - influence de l'agglomération Nantaise : un secteur orienté vers l'accession, avec un parc locatif relativement important et une pression faible sur le parc social. Pour conserver sa capacité d'accession à la propriété, l'individuel groupé sera favorisé, ainsi que le collectif compte tenu de sa très faible représentation.

Secteur 5 - zone rurale : le poids du logement individuel est inférieur à celui de certains pôles ruraux. La part de logements collectifs doit cependant être accentuée dans les communes les plus importantes (plus de 50% des logements collectifs ont été par seulement 3 communes depuis 2000)

Secteur 6 - zone intermédiaire : le logement collectif et l'individuel groupé doivent être plus développés pour faire face à la pression sur le parc locatif et à l'étalement urbain que connaît le secteur avec une meilleure répartition territoriale. En effet, la moitié de la production de logements collectifs de 1999 à 2006 a été réalisée dans les trois communes de Brissac-Quincé, Champigné et Seiches-sur-le-Loir pour un secteur qui compte 69 communes.

Secteur 7 - pôles ruraux connectés : un secteur d'accession où l'habitat groupé doit être développé ainsi que le parc collectif (277 des 4 425 logements commencés depuis 2000 soit seulement 1.7% de la production)

Secteur 8 - couronne périurbaine d'Angers : l'individuel groupé doit être plus sollicité pour faire face à la pression sur le parc locatif et à l'étalement urbain qui touche le secteur. De la même manière, le taux de logements collectifs (plus élevé que la moyenne départementale hors Angers Loire Métropole) doit être maintenu avec une meilleure répartition territoriale.

Secteur 9 - pôle rural du nord-ouest : la structure actuelle du parc répond aux caractéristiques du territoire. Le taux de logements individuels y est le plus faible du département (hors agglomérations) : 73.4% et la part de logements groupés est supérieure à celle de la moyenne départementale (hors agglomérations) : +3.5 points. Les tendances observées depuis 2000 pourraient être conservées.

Tableau 5 : Orientations pour une gestion économe des sols (tableau de synthèse)

Secteurs	Logement Individuel	Logements Individuel Groupé	Logement Collectif
Secteur 1 : Angers Loire Métropole	0	0	0
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	-	0	+
Secteur 3 : Saumur Loire Développement	-	+	0
Secteur 4 : Influence Nantaise	-	+	+
Secteur 5 : Secteur Rural	-	0	+
Secteur 6 : Zone intermédiaire	-	+	+
Secteur 7 : Pôles ruraux connectés	-	+	+
Secteur 8 : Couronne périurbaine d'Angers	-	+	0
Secteur 9 : Pôle rural du nord-ouest	0	0	0

Légende : 0 : inchangé, - : à réduire, + : à accroître

1.3 - Objectifs de diversification et application au scénario de développement retenu

Poser une hypothèse de développement de nouvelles formes urbaines ne relève pas d'une logique uniquement quantitative, elle doit aussi :

- s'appuyer sur la vocation des zones et concourir à un développement harmonieux du territoire.
- correspondre aux besoins des secteurs.
- appuyer l'effort sur les formes urbaines à privilégier pour rétablir l'équilibre.

Pour initier une politique de réduction de la consommation foncière, nous basons nos hypothèses de calcul sur les différentes formes urbaines produites afin de les ancrer dans la réalité des territoires.

Afin de maîtriser la consommation foncière, on considère que les efforts à porter doivent l'être à hauteur des moyennes constatées depuis 2000 pour chaque groupe de secteurs à partir du fichier des logements commencés pour chacune des formes urbaines :

- Pour les agglomérations: la structure du parc sera celle des moyennes observées pour les formes les moins consommatrices d'espace dans les agglomérations (collectif/ semi-collectif et individuel groupé).
- Pour les **Secteur 4 - influence de l'Agglomération Nantaise**, **6 - zone intermédiaire** et **8 - couronne périurbaine d'Angers** supportant un fort étalement urbain et une pression du parc locatif, les moyennes à atteindre sont celles:
 - o des agglomérations en terme de logements individuels : 66% (soit une réduction de cette part)
 - o de l'ensemble du département pour le logement collectif, un produit moins attractif dans des zones à dominante rurale, le différentiel étant reporté sur le logement individuel groupé soit : 6.8%.
- Pour les autres secteurs les moyennes appliquées sont celles du département hors Angers Agglomération

Lecture du tableau 6 :

Exemple « Secteur 2 » : Il est produit 12,3% de logements collectifs et semi-collectifs. Les trois agglomérations en ont produit 17,5% ce qui est plus élevé. L'hypothèse est donc celle de produire 17,5% de logements collectifs et semi-collectifs. Même démarche pour le logement individuel groupé. La moyenne observée sur le territoire est de 24,2%, tandis qu'en agglomération elle est de 16,5%. Le poids de cette forme urbaine moins consommatrice d'espace est donc maintenu à 24,2%.

**Tableau 6 : Diversification des formes d'habitat du parc de logements
à produire : orientation pour chaque secteur**

Secteurs	Formes urbaines (en %)					
	Logement Individuel		Logements Individuel Groupé		Logement Collectif & semi collectif	
	Actuel	Hyp.*	Actuel	Hyp.*	Actuel	Hyp.*
Secteur 1: Angers Loire Métropole	35,1	35,1	19,1	19,1	45,8	45,8
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	63,5	58,3	24,2	24,2	12,3	17,5
Secteur 3 : Saumur Loire Développement	68,2	65,8	13,2	15,6	18,6	18,6
Secteur 4 : Influence Nantaise	85,2	66	11,7	27,2	3,1	6,8
Secteur 5 : Secteur Rural	79,2	77	16,2	16,2	4,6	6,8
Secteur 6 : Zone intermédiaire	79	66	16,1	27,2	4,8	6,8
Secteur 7 : Pôles ruraux connectés	84,8	77,6	13,5	15,6	1,7	6,8
Secteur 8 : Couronne périurbaine d'Angers	78,6	66	13,7	26,4	7,6	7,6
Secteur 9: Pôle rural du nord-ouest	73,4	73,4	18	18	8,6	8,6
MOYENNE	66		16.5		17.5	
MOYENNE (hors Angers Loire Métropole)	77.6		15.6		6.8	

*Hyp : Hypothèse

**Tableau 7 : Application du principe de diversification à la production moyenne
annuelle du scénario retenu**

Secteurs	Formes urbaines (en nombre de logements produits)					
	Logement Individuel		Logements Individuel Groupé		Logement Collectif & semi collectif	
	Actuel	Hyp.*	Actuel	Hyp.*	Actuel	Hyp.*
Secteur 1: Angers Loire Métropole	899	899	489	489	1172	1172
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	292	268	111	111	57	81
Secteur 3 : Saumur Loire Développement	293	283	57	67	80	80
Secteur 4 : Influence Nantaise	363	281	50	116	13	29
Secteur 5 : Secteur Rural	282	274	58	58	16	24
Secteur 6 : Zone intermédiaire	384	321	78	132	23	33
Secteur 7 : Pôles ruraux connectés	481	440	77	88	10	39
Secteur 8 : Couronne périurbaine d'Angers	275	231	48	92	27	27
Secteur 9: Pôle rural du nord-ouest	186	186	46	46	22	22
TOTAL	3455	3183	1013	1200	1420	1506

2 - ORIENTATION N°2 : développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitée des marchés de l'habitat

2.1 - Un modèle d'occupation à reconsidérer

Les statuts d'occupation du département reflète un modèle « standardisé » avec des logements individuels qui sont occupés par leur propriétaire et des logements semi-collectifs ou collectifs occupés par des locataires.

Si on observe la destination des logements (occupation personnelle, location ou vente) commencés depuis 2000, on constate :

- Les logements collectifs :

o la vente est majoritaire sur les trois agglomérations.

o sur le reste du territoire (15% de la production), 75% des logements sont destinés à la location.

A partir du fichier Filocom on constate que 85% des logements collectifs sont occupés par un locataire. C'est le taux qui sera appliqué pour la répartition des logements « en vente » pour nos calculs.

- Les logements individuels groupés :

o Sur les agglomérations d'Angers et de Cholet, on observe une répartition égale entre vente et location.

o Sur le reste du territoire 85% des logements sont destinés à la location : hors agglomération seule la maison individuelle est un produit d'accession.

Pour les logements en « vente », on considère une répartition à parité entre l'accession et la location. En effet une partie de ces logements sont réalisés par des investisseurs privés (bailleurs HLM privés, SCI...) et relève de la location mais aussi de l'accession.

- **Les logements individuels :** on observe pour ces logements une homogénéité du territoire avec 90% d'occupation personnelle.

Tableau 8 : Le statut d'occupation des logements selon les formes urbaines par secteur depuis 2000

Secteurs	Statut d'occupation (en %)							
	Logement Individuel		Logements Individuel Groupé		Logement Collectif & semi collectif		Total	
	*Loc.	*Prop.	*Loc.	*Prop.	*Loc.	*Prop.	*Loc.	*Prop.
Secteur 1: Angers Loire Métropole	6,9	93,1	72,1	27,85	88,8	11,2	56,8	43,2
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	11,1	88,9	70,5	29,54	87,4	12,6	34,8	65,2
Secteur 3 : Saumur Loire Développement	11,7	88,3	91,5	8,47	91,1	8,9	37,0	63,0
Secteur 4 : Influence Nantaise	8,8	91,2	88,4	11,56	93,9	6,1	20,7	79,3
Secteur 5 : Secteur Rural	9,5	90,5	92,1	7,89	97,8	2,2	27,0	73,0
Secteur 6 : Zone intermédiaire	6,1	93,9	86,6	13,38	96,2	3,8	23,4	76,6
Secteur 7 : Pôles ruraux connectés	6,7	93,3	92,3	7,68	92,1	7,9	19,8	80,2
Secteur 8 : Couronne périurbaine d'Angers	7,3	92,7	92,3	7,66	96,4	3,6	25,8	74,2
Secteur 9: Pôle rural du nord-ouest	7,5	92,5	96,7	3,31	91,3	8,7	30,8	69,2
MOYENNE	8,1	91,9	82,5	17,55	89,7	10,3	34,3	65,7
MOYENNE (hors Angers Agglomération)	8,22	91,78	87,0	13,04	92,7	7,30	26,2	73,8

* Loc. : Locataire

* Prop. : Propriétaire

2.2 - Diversifier les statuts d’occupation par formes urbaines

Les hypothèses de diversification ne seront portées que sur les formes d’habitat en développement, c’est à dire: individuel groupé et collectif/semi collectif, pour affirmer leur rôle au sein du parc de logements :

- La diversification des formes d’habitat permet d’envisager une accession à la propriété plus importante.
- En réduisant la part de logements individuels, le parc locatif disponible s’accroît puisqu’il demeure majoritaire en individuel groupé et collectif/semi collectif.

La répartition des statuts d’occupation au sein du parc de logements individuels reste donc inchangée.

Les hypothèses de diversification appliquées à chacun des secteurs sont posées à hauteur des valeurs moyennes constatées depuis 2000 à partir du fichier des logements commencés pour chacun des statuts d’occupation :

- Pour Angers Loire Métropole, la part de propriétaires est renforcée dans le semi-collectif / collectif et l’individuel groupé
- Pour l’agglomération de Cholet : la structure du parc reste identique aux tendances observées depuis 2000
- Pour les secteurs **3 - Saumur Loire Développement**, **4 - influence de l’Agglomération Nantaise**, **6 - zone intermédiaire** et **8 - couronne périurbaine d’Angers** on applique la moyenne départementale pour les logements individuels groupés et semi-collectifs/collectifs afin d’accroître la part de propriétaires, notamment en individuel groupé qui demeure un produit locatif sur ces secteurs orientés vers l’accession et ou la réduction de consommation du foncier est un enjeu fort.
- Pour les autres secteurs les moyennes appliquées sont celles du département hors Angers Agglomération.

Tableau 9 : Statut d’occupation du parc réalisé depuis 2000
Moyennes utilisées pour la diversification

Secteurs	Statut d’Occupation (en %)							
	Logement Individuel		Logement Individuel Groupé		Logement Collectif & semi collectif		Total	
	Loc.	Prop.	Loc.	Prop.	Loc.	Prop.	Loc.	Prop.
MOYENNE	8,1	91,9	82,5	17,55	89,7	10,3	34,3	65,7
MOYENNE (hors Angers Agglomération)	8,22	91,78	87,0	13,04	92,7	7,30	26.2	73.8

Les effets de la diversification des statuts d'occupation par forme d'habitat :

- Le parc locatif passe de 44% du parc à 42% du parc, mais dans un volume plus important : 2416 logements contre 1579, si l'on considère un scénario au fil de l'eau à partir des données 2000-2006. avec maintien autour de 35% hors Angers Loire Métropole
- Parallèlement, près de 393 logements supplémentaires sont offerts chaque année pour l'accession à la propriété

Tableau 10 : Diversification du statut d'occupation du parc des logements à produire : orientation pour chaque secteur

Secteurs	Statut d'occupation (en %)					
	Logement Individuel		Logements Individuel Groupé		Logement Collectif & semi collectif	
	Loc.	Prop.	Loc.	Prop.	Loc.	Prop.
Secteur 1: Angers Loire Métropole	6,9	93,1	70	30	80	20
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	11,1	88,9	70,5	29,54	87,4	12,6
Secteur 3 : Saumur Loire Développement	11,7	88,3	82,5	17,55	89,7	10,3
Secteur 4 : Influence Nantaise	8,8	91,2	82,5	17,55	89,7	10,3
Secteur 5 : Secteur Rural	9,5	90,5	87,0	13,04	92,7	7,3
Secteur 6 : Zone intermédiaire	6,1	93,9	82,5	17,55	89,7	10,3
Secteur 7 : Pôles ruraux connectés	6,7	93,3	87,0	13,04	92,1	7,9
Secteur 8 : Couronne périurbaine d'Angers	7,3	92,7	82,5	17,55	89,7	10,3
Secteur 9: Pôle rural du nord-ouest	7,5	92,5	87,0	13,04	91,3	8,7

Tableau 11 : Application du principe de diversification à une année de production du scénario retenu

Secteurs	Statut d'occupation (en nombre de logements produits)					
	Logement Individuel		Logements Individuel Groupé		Logement Collectif & semi collectif	
	Loc.	Prop.	Loc.	Prop.	Loc.	Prop.
Secteur 1: Angers Loire Métropole	6,9	93,1	70	30	80	20
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	11,1	88,9	70,5	29,54	87,4	12,6
Secteur 3 : Saumur Loire Développement	11,7	88,3	82,5	17,55	89,7	10,3
Secteur 4 : Influence Nantaise	8,8	91,2	82,5	17,55	89,7	10,3
Secteur 5 : Secteur Rural	9,5	90,5	87,0	13,04	92,7	7,3
Secteur 6 : Zone intermédiaire	6,1	93,9	82,5	17,55	89,7	10,3
Secteur 7 : Pôles ruraux connectés	6,7	93,3	87,0	13,04	92,1	7,9
Secteur 8 : Couronne périurbaine d'Angers	7,3	92,7	82,5	17,55	89,7	10,3
Secteur 9: Pôle rural du nord-ouest	7,5	92,5	87,0	13,04	91,3	8,7
TOTAL LOGEMENTS A PRODUIRE	255	2928	924	276	1237	269

3 - **ORIENTATION N°3 : favoriser le renouvellement du parc locatif social**

3.1 - **Développer une offre de logement locatif social accessible (PLUS & PLAI)**

Le parc locatif social est bien réparti sur l'ensemble du territoire départemental mais la demande reste concentrée sur Angers Loire Métropole. De plus, le parc actuel ne répond que partiellement aux différents besoins des ménages tant de manière qualitative que quantitative.

L'orientation prise consiste à définir une répartition équilibrée de la production nouvelle en fonction des besoins exprimés sur chaque territoire, ainsi qu'une fourchette de taux de logements sociaux dans la production nouvelle.

Concernant les trois agglomérations du département, la programmation de logements sociaux a été définie dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat. Les productions annuelles seront donc les suivantes :

- Angers Loire Métropole : **630 logements**
- Communauté d'Agglomération du Choletais : **84 logements**
- Saumur Loire Développement : **87 logements**

Le taux de logements sociaux par secteur a été estimé de la manière suivante. En premier lieu la demande interne a été déduite de la pression sur le parc. Elle correspond globalement à 38% des demandes.

Pour tenir compte des disparités de répartition du parc, on a calculé le taux moyen de logements sociaux dans le parc des résidences principales hors agglomération soit 10.9%. L'écart entre le poids du parc locatif social dans le secteur et ce taux moyen a été ajouté à la pression sur le parc. Enfin pour définir un objectif de production par secteur, des tranches de taux de logements sociaux ont définies sur la base de 50 % de la pression locative pondérée (tableau 12).

Tableau 12 : Pression sur le parc social et taux de logements locatifs sociaux retenu

Pression pondérée sur le parc social (%)	10-20%	20-30%	30-40%
Fourchette de taux de logements locatifs sociaux dans la production nouvelle (%)	0-10%	10-15%	15-20%
Taux moyen de logements locatifs sociaux dans la production nouvelle (%)	5%	12%	17%

**Tableau 13 : Définition du taux de logements sociaux (PLUS & PLAI)
dans la production nouvelle**

Secteur	Pression sur le parc social hors mutation interne (%)	Poids du parc social (% des RP)	Pression pondérée sur le parc social hors mutation interne (%)	Taux de logements sociaux proposé dans la production nouvelle (%)
Secteur 4 : Influence Aglomération Nantaise	22,1%	9,09%	23,9%	12%
Secteur 5 : Zone Rurale	23,2%	11,8%	22,3%	12%
Secteur 6 : Zone Intermédiaire	22,8%	10,4%	23,3%	12%
Secteur 7 : Pôles Ruraux connectés	18,4%	10,4%	18,9%	5%
Secteur 8 : Couronne Périurbaine d'Angers	30,3%	8,9%	32,3%	17%
Secteur 9 : Pôle Rural du nord- ouest	17,7%	14,7%	13,9%	5%

Aide à la lecture : Exemple Secteur 4

Tableau 12 : le taux de pression sur le parc hors mutation est de 22.1%. Il faut ensuite tenir compte du poids du parc social. Le parc social représente 9.09% des résidences principales. La moyenne étant de 10.9%, on compte une différence de 1.8 points qu'il convient d'ajouter à la demande soit $22.1\% + 1.8\% : 23.9\%$. Tableau 13. La pression pondérée est de 23.9 % est comprise entre 20% et 30%, le taux de logements locatifs sociaux moyen retenu sera donc de 12% (50% de la pression locative pondérée)

**Tableau 14 : Objectif de production de logements locatifs sociaux sur la base de
la production annuelle moyenne du scénario retenu**

Secteurs	Production annuelle de logements	Production annuelle de logements locatifs sociaux
Secteur 1: Angers Loire Métropole	2560	630
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	460	84
Secteur 3: Saumur Loire Développement	430	87
Secteur 4: Influence Agglomération Nantaise	426	51
Secteur 5: Zone Rurale	356	43
Secteur 6: Zone Intermédiaire	486	58
Secteur 7: Pôles Ruraux connectés	567	28
Secteur 8: Couronne Périurbaine d'Angers	350	59
Secteur 9: Pôle Rural du nord- ouest	254	13
TOTAL LOGEMENTS PRODUITS OU A PRODUIRE	5889	1053

La production annuelle s'établit à 1 053 logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI), soit un volume légèrement supérieur aux objectifs 2007-2009 du Plan Cohésion Sociale (855 logements), mais avec **140 logements de plus sur Angers Loire Métropole** par rapport à la convention de délégation des aides à la pierre.

La politique de diversification de l'habitat sera adaptée aux capacités de chaque commune. Pour conserver une lecture pratique de cette orientation, les objectifs sont fixés sous la forme brute de fourchette de taux de logements locatifs sociaux à produire dans l'offre nouvelle. **Cette orientation en faveur de la production de logements locatifs sociaux devra s'inscrire dans les documents d'urbanisme des communes.**

Tableau 15 : Taux de logements locatifs sociaux retenue par secteur (hors agglomérations)

Objectif de production de logements locatifs sociaux dans la production totale	0 à 10%	10% à 15%	15% à 20%
Secteur 4: Influence Agglomération Nantaise		X	
Secteur 5: Zone Rurale		X	
Secteur 6: Zone Intermédiaire		X	
Secteur 7: Pôles Ruraux connectés	X		
Secteur 8: Couronne Périurbaine d'Angers			X
Secteur 9: Pôle Rural du nord-ouest	X		

Ces fourchettes de taux pourraient s'appliquer, à l'échelle de chaque commune, selon deux approches :

1. La taille du programme de logements avec les taux minimum suivants :

Taille des opérations	5 à 10 logements	10 à 20 logements	Plus de 20 logements
Secteur 4: Influence Agglomération Nantaise	15%	10%	10%
Secteur 5: Zone Rurale	15%	10%	10%
Secteur 6: Zone Intermédiaire	15%	10%	10%
Secteur 7: Pôles Ruraux connectés	10%	10%	5%
Secteur 8: Couronne Périurbaine d'Angers	20%	15%	15%
Secteur 9: Pôle Rural du nord-ouest	10%	10%	5%

2. La taille de la commune avec en particulier un taux de 10% sur les chefs-lieux de canton pour les secteurs 7 & 9

3.2 - Réhabiliter le parc social pour une amélioration des conditions d'habitat des occupants.

3.2.1 - Les objectifs qualitatifs de réhabilitation

En matière de réhabilitation de logements sociaux, trois axes d'intervention seront priorisés, en accord avec le Plan de Cohésion Sociale :

- L'adaptation aux besoins des personnes âgées et personnes à mobilité réduite
- La réduction des charges en particulier énergétiques
- La sécurité des immeubles

3.2.2 - Les objectifs quantitatifs de réhabilitation (hors renouvellement urbain)

Pour répondre aux besoins d'amélioration du parc social existant, une programmation de réhabilitation du parc devra être précisée. Le tableau ci dessous présente les objectifs de l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire pour 2007 à 2009 ramené en moyenne annuelle.

**Tableau 16 : Programmation triennale de réhabilitation du parc social
(Intentions de l'Union Sociale pour l'Habitat – Octobre 2007)**

	Intentions USH	
	2007-2009	Soit par an:
Secteur 1: Angers Loire Métropole	2984	995
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	28	9
Secteur 3 : Saumur Loire Développement	783	261
Secteur 4 : Influence Nantaise	50	17
Secteur 5 : Secteur Rural	132	44
Secteur 6 : Zone intermédiaire	272	91
Secteur 7 : Pôles ruraux connectés	156	52
Secteur 8 : Couronne périurbaine d'Angers	78	26
Secteur 9 : Pôle rural du nord-ouest	137	46
Logements non localisées	30	10
TOTAL	4 650	1 550

4 - ORIENTATION N°4 : requalifier et adapter le parc privé

Les objectifs de cette orientation s'inscrivent en continuité avec l'activité de réhabilitation aidée réalisée sur le territoire départemental et en cohérence avec le Plan de Cohésion Sociale défini par l'Etat pour la période 2007-2009.

En considérant par ailleurs les analyses du diagnostic, les principaux enjeux en matière de réhabilitation du parc privé sont les suivants :

- l'amélioration du confort des logements occupés par des propriétaires impécunieux
- l'adaptation du logement au vieillissement
- le développement d'un parc de logements locatifs au loyer maîtrisé
- la résorption du nombre de logements vacants

Pour déterminer les objectifs de réhabilitation deux sources ont été utilisées. D'une part les chiffres affichés par la convention de délégation des aides à la pierre d'Angers Loire Métropole et le Programme Local de l'Habitat de Saumur Loire Développement. D'autre part, en plus de ces éléments, les bilans d'activité de l'Agence Nationale de l'Habitat ont été analysés pour fixer des objectifs mesurés, en capacité avec les besoins des différents secteurs.

Quatre volets d'intervention en faveur de la requalification et l'adaptation du parc privé sont prévus dans le Plan Départemental de l'Habitat :

🕒 **Amélioration de logements de propriétaires occupants :**

- Objectif annuel global de 1000 logements :

o Répartition par secteur :

- **200 logements sur Angers Loire Métropole**
- **800 sur les autres secteurs**

o Adaptation des logements pour un maintien à domicile :

- **Objectif : 30% des logements financés (2006 : 25% des logements financés) compte tenu du vieillissement de la population avec répartition par secteur en fonction du poids des ménages de plus de 60 ans**

🕒 **Résorption de l'habitat indigne :**

- Objectif annuel global de 72 logements (PCS) :

o Répartition par secteur en fonction de la présence de l'inconfort :

- **Secteurs 3 - Saumur Loire Développement et 5 - zone rurale – taux d'inconfort supérieur à 30% : 15% des objectifs chacun**
- **Secteur 6 - zone intermédiaire – taux d'inconfort entre 20 & 30 % : 10% des objectifs**
- **Autres secteurs – taux d'inconfort entre 0 & 20 % : répartition égalitaire des 60% restants**

🕒 **Production de logements locatifs à loyer maîtrisé :**

- Objectifs annuels :

- o Secteur **1 - Angers Loire Métropole** - 80 logements (convention de délégation)
- o Secteur **3 - Saumur Loire Développement** - 76 logements (objectifs du PLH)
- o Autres secteurs : **194 logements** (objectifs PCS 2007-2009) répartis en fonction de la production constatée

🕒 **Remise sur le marché locatif de logements vacants :**

- Objectifs annuels :

- o Secteur **1 - Angers Loire Métropole** : 69 logements (convention de délégation)
- o Autres secteurs : **149 logements** (objectifs PCS 2007-2009) répartis en fonction de la présence de la vacance :
 - secteurs **5 - zone rurale** & **3 - Saumur Loire Développement** : 20% pour chaque territoire
 - 60% répartis de manière équitable entre les six autres secteurs

Tableau 17 : La réhabilitation et le développement du parc privé: des objectifs annuels conformes au Plan de Cohésion Sociale, aux PLH et à la Convention de délégation d'Angers Loire Métropole

Secteurs	Logements propriétaires occupants		Logements locatifs à loyer maîtrisés	Remise sur le marché de logements vacants	Logements indignes
	Amélioration	Adaptation			
Secteur 1: Angers Loire Métropole	140	60	80	69	8
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	84	36	17	15	7
Secteur 3 : Saumur Loire Développement	82	35	76	30	11
Secteur 4 : Influence Agglomération Nantaise	49	21	36	15	7
Secteur 5 : Zone Rurale	89	38	31	30	11
Secteur 6 : Zone Intermédiaire	86	37	31	15	7
Secteur 7 : Pôles Ruraux connectés	82	35	27	15	7
Secteur 8 : Couronne Périurbaine d'Angers	44	19	20	14	7
Secteur 9 : Pôle Rural du nord-ouest	44	19	32	15	7
TOTAL GENERAL	700	300	350	218	72

5 - ORIENTATION N°5 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS POUR TOUS

5.1 - Les orientations et actions du nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées 2002-2006, prorogé en 2007 a fait l'objet d'une évaluation qui s'est déroulée au premier quadrimestre 2007.

La phase d'élaboration du nouveau plan a démarré en mai 2007. Un certain nombre de partenaires ont ainsi été associés à trois groupes de travail autour des thématiques suivantes :

- l'accès au logement
- le maintien dans le logement et la prévention des expulsions
- l'habitat indigne

Ce sixième plan, 2008-2012, est établi pour 5 ans et reste co-piloté par l'Etat et le Conseil général de Maine-et-Loire. Il est constitué de cinq axes de travail et de quatorze actions. Chacune d'entre-elle est mise en œuvre par un pilote et des partenaires. Elles feront l'objet d'une évaluation particulière, en s'appuyant sur les indicateurs identifiés comme le dispositif fera aussi l'objet d'une évaluation globale, et d'un bilan, qui seront présentés lors des réunions du comité de pilotage du plan.

AXE N°1 : AMELIORER LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE DE L'USAGER EN APPORTANT UNE SOLUTION ADAPTEE DANS UN DELAI RAISONNABLE

ACTION 1 : Traiter les demandes des usagers au bon niveau par une clarification des missions des commissions sociales locales,

ACTION 2 : Organiser la territorialisation des actions et des outils du plan en maintenant un traitement équitable des situations,

ACTION 3 : Rendre visible les demandes non satisfaites des publics du plan logement en s'appuyant notamment sur les dispositifs existants en vérifiant la pertinence et le dimensionnement de l'Accord Collectif Départemental.

AXE N°2 : ACCOMPAGNER L'ACCESSIBILITE DE L'OFFRE POUR LES PUBLICS DU PLAN

ACTION 1 : Mobiliser les logements accessibles pour le public du plan logement par le développement et le suivi du parc de logements d'intégration (PLAI),

ACTION 2 : Mobiliser le parc avec les dispositifs suivants : gestion locative adaptée (GLA), aide à la médiation locative (AML), programmes sociaux thématiques (PST) et sous location avec bail glissant,

ACTION 3 : Renforcer l'opérationnalité du groupe de résolution des situations difficiles (GRSD) en l'articulant avec la commission de médiation.

AXE N°3 : AMELIORER LES CONDITIONS DE LOGEMENT

- ACTION 1 : Identifier un lieu ressources et de traitements des situations de mal logement avec le repérage et le traitement de situations d'habitat indigne,
- ACTION 2 : Aider au traitement des situations repérées dans le parc occupé par des propriétaires occupants à travers un accompagnement technique et financier des opérations d'amélioration des logements,
- ACTION 3 : Aider au traitement des situations repérées dans le parc locatif par une assistance auprès des propriétaires bailleurs impécunieux et des dispositifs comme le monitorat travaux.

AXE N°4 : RENFORCER LA PREVENTION DES EXPULSIONS

- ACTION 1 : Mettre en place une coordination des actions de prévention des expulsions locatives,
- ACTION 2 : Réfléchir à la nécessité de mettre en place des outils adaptés à la prévention de prévention d'expulsion,
- ACTION 3 : Améliorer les articulations entre les outils disponibles : FSL, SDAPL et les acteurs concernés : bailleurs sociaux, organismes payeurs des aides au logement, Banque de France...

AXE N°5 : CONSOLIDER LES DISPOSITIFS DE CONNAISSANCE DES BESOINS

- ACTION 1 : Poursuivre la démarche d'observation à partir des données ASLL, FSL, CAF
- ACTION 2 : Connaître et visibiliser les productions des Programmes Locaux de l'Habitat et du Plan de Cohésion Sociale

5.2 - Les orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

La compétence « accueil des gens du voyage » est recommandée à l'échelle intercommunale par l'État et le Conseil général en :

- désignant une personne référente ou une structure spécialisée au niveau intercommunal, interlocuteur particulier clarifiant les relations entre les différents acteurs (État, Conseil général, CAF, Gens du voyage) pour une meilleure gestion des aires d'accueil,
- convenant de la typologie des aires d'accueil adaptées, en fonction des situations locales et en lien avec les préconisations faites au sein du schéma départemental d'accueil des gens du voyage,

Pour la mise en œuvre du schéma départemental, l'État et du Conseil général s'engagent à :

- mettre en place des aides financières, techniques et administratives,
- favoriser les actions d'insertion en faveur de ces populations à travers des champs

d'action comme le logement, l'éducation ou la santé,

- mobiliser un réseau d'acteurs autour des collectivités (associations, État, Conseil Général, représentant des gens du voyage) à travers des réunions périodiques.

Les objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage sont de 385 places en aire d'accueil réparties de la façon suivante

Nom de la Collectivité	Villes concernées	Places en aires d'accueil.
ANGERS LOIRE METROPOLE	AVRILLE ; BOUCHEMAINE ; SAINT BARTHELEMY D'ANJOU ; MURS-ERIGNE MONTREUIL-JUIGNE ; TRELAZE ; ANGERS	110
CA DU PAYS DE CHOLET	CHOLET	40
CA SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT	SAUMUR	90
CC CENTRE MAUGES	BEAUPREAU	10
CC DE BEAUFORT EN ANJOU	BEAUFORT-EN-VALLEE	25
CC DE LA REGION DE CHEMILLE	CHEMILLE	10
CC DE LA REGION DE DOUE LA FONTAINE	DOUE-LA-FONTAINE	25
CC DU CANTON DE CANDE	CANDE	5
CC DU CANTON DE SEGRE	SEGRE	10
CC DU PAYS DE CHATEAUNEUF	CHATEAUNEUF ; CHAMPIGNE	10
CC DU SECTEUR DES PONTS DE CE	LES-PONTS-DE-CE	10
CC LOIRE-LAYON	CHALONNES SUR LOIRE	10
CC LOIRE-LONGUE	LONGUE-JUMELLES	25
CC SEVRE & MOINE	SAINT MACAIRE EN MAUGES	5
	totaux	385

Source : schéma départemental d'accueil des gens du voyage

5.3 - Les orientations et actions du schéma gérontologique

Le schéma départemental gérontologique défini pour la période 2003-2007 est articulé autour de quatre axes :

1 - Territorialiser l'action gérontologique

2 - Renforcer la politique de soutien à domicile, et faciliter les indispensables coopérations sur le terrain

3 - Mieux répartir les possibilités d'accueil en EHPAD et favoriser leur adaptation aux besoins émergents

4 - Développer les complémentarités domicile, institution et les formules d'accueil intermédiaires

Trois de ces axes relèvent pour partie de la politique de l'habitat :

- L'axe 2 : « Renforcer la politique de soutien à domicile, et faciliter les indispensables coopérations sur le terrain » et notamment :

- action 2.4 - Expérimenter sur des territoires un dispositif coordonné d'adaptation des logements aux handicaps

- L'axe 3 « Mieux répartir les possibilités d'accueil en EHPAD et favoriser leur adaptation aux besoins émergents » qui concerne l'offre en hébergement collectif avec les quatre actions suivantes :

- action 3.1 - Poursuivre les actions d'amélioration de la qualité engagées avec les établissements
- action 3.2 - Favoriser le redéploiement des places offertes vers des établissements de taille moyenne répartis sur l'ensemble du département
- action 3.3 - Adapter l'offre à l'accueil de personnes dépendantes, et prendre en compte les besoins spécifiques d'accueil de personnes désorientées
- action 3.4 - Développer et diversifier les formules d'accueil pour des personnes handicapées vieillissantes

- L'axe 4 « Développer les complémentarités domicile institution et les formules d'accueil intermédiaires » avec les actions suivantes :

- action 4.1 - Développer l'accueil de jour et l'hébergement temporaire pour des personnes dépendantes
- action 4.2 - Accompagner la mutation des logements-foyers

5.4 - Les orientations et actions du schéma départemental en faveur des enfants et des adultes en situation de handicap (2003-2007)

Ce schéma, défini pour la période 2005-2009, est articulé autour de quatre axes principaux :

- 1 - l'information, l'écoute le soutien et l'aide aux personnes, à leurs familles et leurs aidants**
- 2 - l'intégration des enfants, adolescents et adultes**
- 3 - la prise en compte adaptée de tous les handicaps**
- 4 - le développement de la proximité et des coopérations à partir des territoires**

L'axe 3 retient des actions qui relèvent de la politique de l'habitat :

- Action 8 : favoriser le maintien à domicile
- Action 10 : développer les articulations entre domicile et institution pour accroître l'offre d'habitat mixte (personnes valides et non valides) et regroupés

5.5 - Développer une offre d'habitat pour les jeunes

La ville d'Angers concentre une large part des plus de 34 000 étudiants inscrits en 2006. La problématique du logement de jeunes dépasse le cadre du statut étudiant et des jeunes travailleurs. La diversité des situations et la disparité des réponses au sein du territoire doit amener le PDH à apporter une réponse aux facettes multiples à ce que l'on peut nommer « l'entrée » dans le parcours résidentiel.

L'orientation prise est de proposer aux jeunes des logements adaptés en :

- développant le parc social
- favorisant le conventionnement du parc privé
- accroissant l'offre d'hébergement en Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT)

TROISIÈME PARTIE

SUIVI-EVALUATION DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE MAINE-ET-LOIRE



SUIVRE & EVALUER LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT : LES INDICATEURS DE SUIVI

1 - Mettre en place un dispositif d'observation

Conformément à l'article L 302-10 du code de la construction et de l'habitation, le Plan Départemental de l'Habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

Cette obligation répond aux objectifs suivants :

- Connaître en continu l'activité en matière d'habitat sur le département
- Disposer des analyses de données nécessaires au suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat du Maine et Loire
- Evaluer la mise en œuvre la délégation de compétences départementale en matière d'aide à la pierre
- Améliorer la lisibilité des pratiques des acteurs locaux, ainsi que la cohérence de leurs actions
- Favoriser le débat sur les marchés du logement et la politique de l'habitat

⌚ La mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat :

Il repose sur trois éléments incontournables :

- **des bases de données pérennes et fiables** : fondement de l'observatoire, elles ont pour objectif d'évaluer les grandes tendances du marché du logement, ainsi que des données plus spécifiques concernant les actions programmées sur la base d'une série d'indicateurs statistiques de situations.
- **des traitements homogènes** : dans l'objectif d'une homogénéisation des méthodes de traitement des données, gage d'une plus grande fiabilité de l'observatoire, les conditions d'utilisation et les limites d'usage des fichiers doivent être précisés.
- **des analyses régulières et largement diffusées** : pour créer une culture commune, les analyses réalisées à l'échelle de l'observatoire doivent faire l'objet de publications spécifiques diffusées auprès de l'ensemble des acteurs de la politique locale de l'habitat.

⌚ Pour la mise en place de ce dispositif, nous recensons 4 étapes :

1 - Identification des cibles d'observation : durant la phase de diagnostic du PDH, nous avons identifié les indicateurs statistiques de situation qu'il serait souhaitable d'observer en continu sur le département. Quoiqu'on ne puisse dès à présent préciser la nature exacte des indicateurs de situation, ceux-ci porteront sur :

- les données de base socio-économique : démographie, économie

- l'état du parc de logements
- l'activité de la construction neuve et de la réhabilitation (PTZ, PALULOS, PLUS, PLS, PLAI, PSLA, ANAH, permis de construire accordés...)
- l'évolution des statuts d'occupation
- le fonctionnement du marché du logement (mutations foncières, par exemple
- type de bien vendu, niveau de transactions...)
- la demande en logement social
- la production et les disponibilités foncières
- d'autres éléments spécifiquement nécessaires au suivi des orientations du plan Départemental de l'Habitat (cf. indicateurs de résultats des fiches-actions).

2 - Identification des fournisseurs de données : durant la phase de diagnostic du PDH, nous avons identifié les données disponibles permettant l'analyse des indicateurs de situation comme les fichiers SITADEL, FILOCOM, GEOKIT, PTZ, ECOLO, PERVAL ...

3 - Méthode de traitements et d'analyse : pour chaque indicateur de situation, il conviendra de définir les méthodes de traitement et d'analyses appropriés avec l'objectif d'une homogénéité des traitements, gage d'une plus grande fiabilité de l'observatoire.

4 - Proposition d'outils de publication : la communication est un élément fondamental d'un observatoire de l'habitat. Elle permet de nourrir le débat et de créer une culture commune en matière d'habitat.

Il conviendrait donc de définir un plan de communication concernant l'observatoire comprenant par public cible : élus, partenaires, population

- Les différentes publications envisageables par public cible : élus, partenaires, population : note de conjoncture, analyse sur un thème spécifique, document de vulgarisation sur la situation du marché de l'habitat et le contenu de la politique du département... avec des périodicités de parution,
- Organisation de lieux d'échanges et de débat généraliste comme une conférence départementale de l'habitat avec une périodicité au moins annuelle.

2 - Les indicateurs de suivi par orientation

2.1 - Orientation 1 : diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols

Indicateurs :

- Suivi de la structure du parc produit par formes urbaines, par secteur et par communautés de communes
- Comparaison avec les orientations préconisées pour chaque secteur
- Analyse à l'échelle des communautés de communes pour comprendre les évolutions à une échelle plus fine

Source : Sitadel & Geokit (DRE)

2.2 - Orientation 2 : une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitée des marchés de l'habitat

Indicateurs :

- Suivi de la structure du parc produit par formes urbaines et statut d'occupation par secteur et par communautés de communes
- Comparaison avec les orientations préconisées pour chaque secteur
- Analyse à l'échelle des communautés de communes pour comprendre les évolutions à une échelle plus fine

Source : Sitadel & Geokit (DRE)

2.3 - Orientation 3 : Soutenir le parc locatif social

Indicateurs :

- Bilan de l'engagement et de la consommation des crédits affectés au parc locatif social
- Suivi annuel de la demande sociale par secteur et par communauté de communes
- Evaluation annuelle de la construction locative sociale à l'échelle des secteurs et des communautés de communes
- Suivi des loyers des logements créés
- Bilan annuel des réhabilitations de logements sociaux par bailleurs à partir du programme d'intentions fourni
- Suivi des loyers et des charges des logements réhabilités
- Analyse des effets de ces travaux sur les dépenses énergétiques des ménages
- Bilan annuel de la mise en œuvre des actions d'un point de vue qualitatif et quantitatif

Source : Ecolo & EPLS (DDE)

2.4 - Orientation 4 : Réhabiliter le parc privé

Indicateurs :

- Bilan annuel des engagements quantitatifs et des consommations de crédits ANAH par délégataire
- Bilans qualitatifs et quantitatifs des programmes d'amélioration de l'habitat
- Quantification des réalisations aux regards des objectifs définis sur les axes prioritaires (l'adaptation aux besoins des personnes âgées et personnes à mobilité réduite, la réduction des charges en particulier énergétique, la sécurité des immeubles)

2.5 - Orientation 5 : une offre de logements pour tous

Indicateurs :

Les différents schémas dont sont issus les orientations concernant les populations âgées, handicapées, défavorisées ou les gens du voyage comprennent des dispositifs de suivi. Les indicateurs fournis portent donc uniquement sur les orientations visant les populations jeunes

- Evolution de la part de jeunes dans les logements des bailleurs sociaux par secteur
- Part de jeunes dans les logements conventionnés par secteur
- Utilisation des bilans des FJT pour analyser la demande et les besoins des jeunes
- Evaluation de l'avancée des projets de FJT à développer

Source : Bailleurs sociaux, Union Régionale de l'habitat des jeunes des Pays de la Loire (URFJT)

Lexique des principales abréviations en matière d'habitat

A.C.D	Accord Collectif Départemental
A.D.I.L.	Agence Départementale d'informations sur le Logement
A.L.	Allocation Logement
A.N.A.H.	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
A.P.L.	Aide Personnalisée au Logement
C.A	Communauté d'Agglomération
C.D.C.	Caisse des Dépôts et Consignations
C.F.F.	Crédit Foncier de France
C.L.I	Commission Locale d'Insertion
C.S.L	Commission Sociale Locale
E.N.L	Engagement National pour le Logement (Loi)
E.P.C.I	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
F.A.A.D.	Fons Départemental d'Aide aux Accédants P.A.P. en difficulté
F.A.A.P.	Fonds d'Aide aux Accédants à la Propriété
F.H.R.	Fonds Habitat Rural
F.S.H.	Fonds Solidarité Habitat
F.S.L.	Fond Solidarité pour le Logement
G.R.S.D	Groupe de Résolution des Situations Difficiles
H.L.M.	Habitation à Loyer Modéré
O.P.A.H.	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
P.A.L.U.L.O.S	Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
P.A.S.	Prêt à l'Accession Sociale
P.B	Propriétaire Bailleur
P.C.	Prêt Conventionné
P.C.S	Plan de Cohésion Sociale
P.I.G.	Programme d'Intérêt Général
P.L.A.I	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
P.L.H	Programme Local de l'Habitat
P.L.I.	Prêt Locatif Intermédiaire
P.L.S.	Prêt Locatif Social (logement locatif social de haute gamme)
P.L.U.	Plan Local d'Urbanisme
P.L.U.S.	Prêt Locatif à Usage Social (logement locatif social de base)
P.O	Propriétaire Occupant
P.S.L.A.	Prêt Social en Location Accession
P.S.T.	Programme Social Thématique
PTZ	Prêt à taux zéro
S.Co.T	Schéma de Cohérence Territoriale