



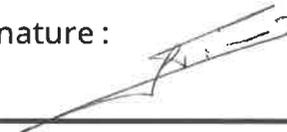
5- PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

PLUi-H Approuvé le 13/10/2022

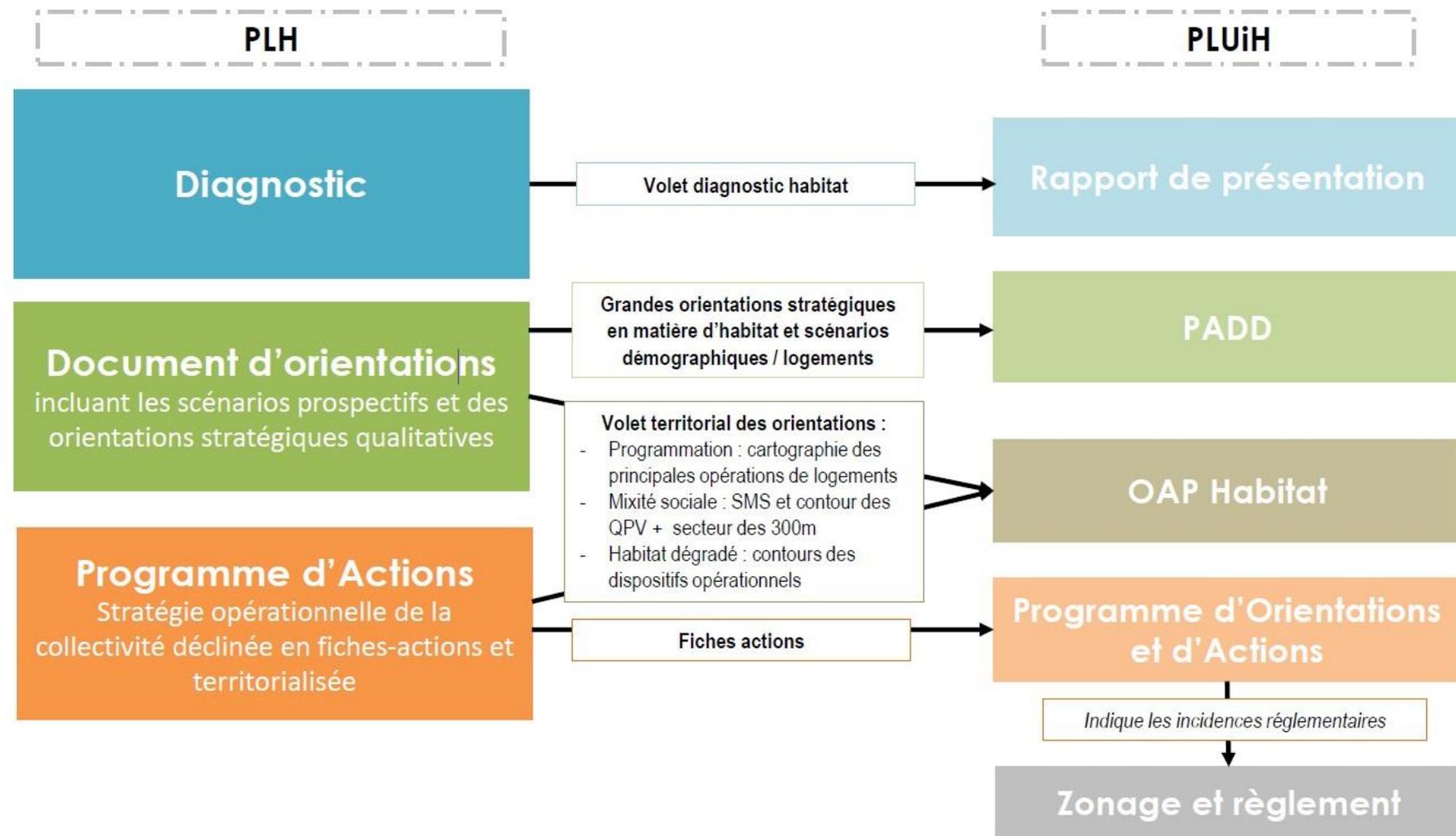
**Vu pour être annexé à la délibération du
09/11/2023 approuvant la modification simplifiée
n°1**

André Pigné, Président de la Communauté de
communes du Gesnois Bilurien

Signature :



Composition PLH et ventilation PLUiH



Composition PLH et ventilation PLUiH

L'intégration du POA Habitat dans le PLUi :

- Fixe des objectifs à atteindre en matière de construction de logements neufs
Les communes définiront ensemble la répartition (qui doit être équilibrée et diversifiée) de cette offre nouvelle : nombre et type de logement (logements sociaux, petits et grands logements ...)
- Définit **d'un échancier et des moyens, notamment fonciers**, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de construction
- **Représente le programme d'actions à entreprendre** pour :
 - réduire le mal logement (habitat vétuste) et la précarité énergétique : démolition, rénovation, réhabilitation ...
 - **agir en faveur des publics aux besoins spécifiques** : personnes handicapées, âgées, défavorisées, Gens du Voyage, ...

➤ Une démarche réalisée de concert avec l'« Atelier Habitat » qui se réunit pour débattre de l'avancée du processus, des orientations et de l'ambition politique du document, et sa déclinaison opérationnelle.

Composition PLH et ventilation PLUiH

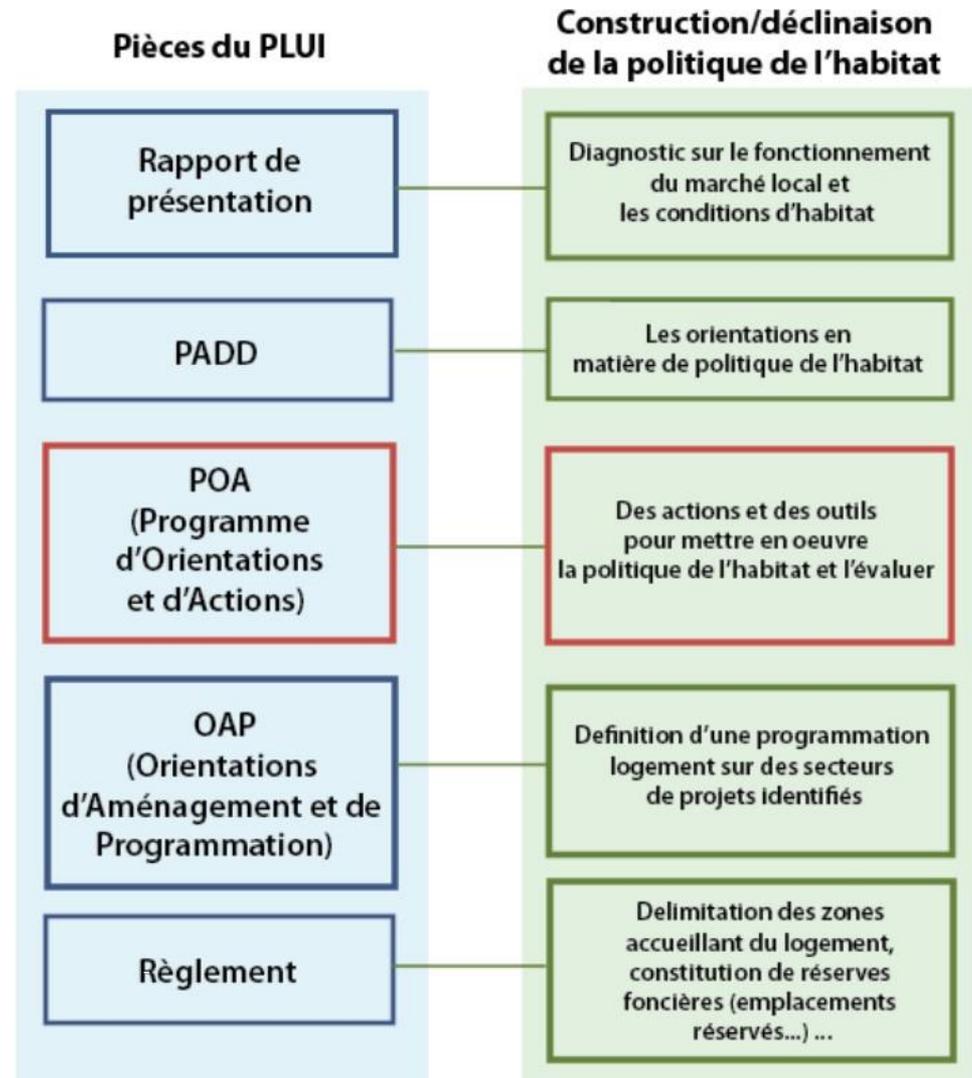
Le POA est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat

(pour le PLU tenant lieu de PLH).

> Il vient notamment préciser, détailler et décliner de manière opérationnelle les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi.

Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

Cette nouvelle composante, qui n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, permet de limiter le risque contentieux puisque les éléments n'ayant pas d'impact sur l'aménagement et l'urbanisme ne figurent plus dans une partie du document opposable aux autorisations d'urbanisme.



Programme d'Orientations et d'Actions

Le programme d'orientations et d'actions correspond à l'aboutissement du volet Habitat du PLUiH de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien.

Il doit résulter d'un **travail partenarial avec les acteurs locaux** permettant **d'approfondir, de prioriser et de décliner en fiches-actions les orientations stratégiques** définies lors de la deuxième phase.

Le programme d'actions présente donc :

- Les objectifs opérationnels du Programme Local de l'Habitat formulés dans le document d'orientations, quantifiés par champ d'intervention ou par secteur géographique,
- Les interventions envisagées pour atteindre ces objectifs en précisant leurs modalités de faisabilité et de mise en œuvre,
- Les dispositifs, les financements et moyens humains à mettre en place pour consolider les compétences communautaires et assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH.

Rappel des enjeux

CONSTATS

- Une tendance à la croissance démographique à l'échelle intercommunale
- Une chute de la dynamique de construction depuis la crise, mais qui se poursuit sur la période récente

- Des situations de précarité dans le parc privé, et une grande partie des propriétaires pouvant prétendre aux aides de l'Anah
- Un parc de logement vieillissant principalement sur les communes du Sud du territoire : près de 40% des résidences principales construites avant 1920, ne correspondant plus aux évolutions socio-démographiques
- Une problématique de vacance structurelle, marqueur de la détente du marché (+ de 10% de vacance sur les communes du Sud du territoire)
- Un phénomène qui touche les centres-bourgs et engendre une perte d'attractivité

ENJEUX

Une relance de la production pour accompagner le développement démographique

Une action sur le parc ancien déqualifié dans une optique de revitalisation des centres-bourgs du Gesnois Bilurien

Rappel des enjeux

CONSTATS

- Une offre locative, notamment sociale, concentrée sur les pôles urbains
- Plus de 60% des demandes pour le logement locatif social concernant des profils d'une ou deux personnes
- Une offre uniquement composée de logements de moyenne et grande (à partir de 3 pièces)

- Une offre très peu diversifiée en dehors des pôles urbains, un parc locatif ancien

- Un territoire au profil encore jeune avec une part importante de personnes de moins de 30 ans (35% en 2014)
- Mais un vieillissement de la population en place qui est accentué par l'arrivée de ménages retraités ou à l'approche de la retraite
- Une offre de grands logements individuels de moins en moins adaptée au profil notamment vieillissant de la population

ENJEUX

Un développement du logement aidé, notamment le segment de l'accèsion sociale, à proximité des services, commerces et équipements

Une diversification des produits logements proposés et une amélioration de la qualité de l'offre locative

La possibilité de réaliser son parcours résidentiel sur le territoire

Quelques chiffres clés

Objectif à l'horizon 2030 :
+ 1500 logements
+ 3500 habitants



30 968
habitants permanents en 2018 sur le Gesnois Bilurien
4 900
habitants gagnés depuis 1999



0,45%
Croissance annuelle de la population liée au solde naturel



-0,23%
Croissance annuelle de la population liée au solde migratoire



25,5%
De la population a plus de 60 ans,



2,4
personnes par ménage



20 408 € sur l'ex-PBG et 19 085 € sur l'ex -PB
de revenus annuels médians disponibles par unité de consommation (19 102 € à l'échelle du département)



14 802
logements au sein du Gesnois Bilurien,
dont 87% de résidences principales



8,3 % de logements vacants en 2018,
soit **1 228** logements vacants (+ **609** depuis 1999)



5,56 %
de logements locatifs sociaux sur le territoire,
261
demandes de logements sociaux exprimées en 2014
Dont plus de 60% concernent des profils d'une ou deux personnes



90
logements construits en moyenne par an entre 2011 et 2019
Dont 83% de logements individuels

Du PADD au Programme d'orientations et d'actions

PADD

Orchestrer le développement de l'habitat, levier de cohésion sociale

Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles

Diversifier les typologies et les formes urbaines

Développer l'offre de logements aidés

Répondre aux besoins des populations spécifiques

Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en terme de qualité de logement et de cadre de vie

Assurer une résorption de la vacance des logements sur les communes du Sud

Intégrer la réhabilitation du parc social existant

Programme d'orientations et d'actions

Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

Production nouvelle de logements

Stratégie foncière

Asseoir la solidarité du territoire

Objectifs de mixité sociale et diversité

Garantir à la population une offre de logements de qualité

Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Observation

Pilotage

Animation

Structure du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Un POA Habitat comprenant 3 axes et 7 actions

Axe 1 – Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

- Action 1 : Accompagner les communes dans la production de 155 logements par an, permettant de répondre aux besoins locaux et ambitions démographiques du territoire
- Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière qui contribue à un développement résidentiel durable et à la maîtrise des prix des logements

Axe 2 – Asseoir la solidarité du territoire

- Action 3 : Proposer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande locale
- Action 4 : Adapter l'offre de logements neuve et existante aux enjeux liés au vieillissement et au handicap
- Action 5 : Renforcer l'attrait du bâti ancien et lutter contre la vacance
- Action 6 : Améliorer la qualité du parc privé et lutter contre l'habitat indigne

Axe 3 - Améliorer et adapter le parc privé

- Action 7 : Renforcer la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

1/ Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

- Production nouvelle de logements
 - Stratégie foncière

2/ Asseoir la solidarité du territoire

- Mixité sociale et diversité
- Garantir à la population une offre de logements de qualité

3/ Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

- Observation
 - Pilotage
 - Animation

1/ Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

- Production nouvelle de logements
 - Stratégie foncière

2/ Asseoir la solidarité du territoire

- Mixité sociale et diversité
- Garantir à la population une offre de logements de qualité

3/ Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

- Observation
- Pilotage
- Animation

Programme d'orientations et d'actions

PADD

Orchestrer le développement de l'habitat,
levier de cohésion sociale

Adapter le parc de logements aux
trajectoires résidentielles

Diversifier les typologies et les formes
urbaines

Développer l'offre de logements aidés

Répondre aux besoins des populations
spécifiques

Recréer les conditions d'attractivité en
répondant aux attentes en terme de
qualité de logement et de cadre de vie

Assurer une résorption de la vacance des
logements sur les communes du Sud

Intégrer la réhabilitation du parc social
existant

Programme d'orientations et d'actions

Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

Production
nouvelle de
logements

Stratégie
foncière

Asseoir la solidarité du territoire

Objectifs de
mixité
sociale et
diversité

Garantir à la
population
une offre de
logements de
qualité

Conforter la gouvernance au service de la politique
locale de l'habitat

Observation

Pilotage

Animation



Production nouvelle de logements

Programme d'Orientations et d'Actions

PADD

Programme d'Orientations et d'Actions

Thématiques traitées

Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles

Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

Production nouvelle de logements

Stratégie foncière

Ce que dit le PADD

Le PLUiH vise une production annuelle de l'ordre de 150 logements par an à horizon 2030.

Cet objectif prend en compte les besoins générés par l'apport démographique, ainsi que par le phénomène de desserrement des ménages (réduction du nombre de personnes par ménage) et de renouvellement du parc de logements. Pour répondre à ces besoins, la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien souhaite miser d'une part sur la **construction neuve**, d'autre part, sur des actions de **requalification et valorisation du parc existant** particulièrement sur les communes du Sud du territoire.

Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

ACTION 1. Accompagner les communes dans la production de 155 logements par an, permettant de répondre aux besoins locaux et ambitions démographiques du territoire

Contenu de l'action

- **Produire 155 logements par an, répartis entre les différentes polarités** (5 pôles urbains, pôles intermédiaires, couronne périurbaine et communes rurales)
- **Appuyer ce développement sur les capacités de reconquête dans le parc existant (lutte contre la vacance) et axer la production sur les secteurs au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, renouvellement urbain)**
- **Favoriser le développement d'une offre diversifiée pour répondre localement aux besoins** : rééquilibrage de l'offre sociale et diversification des typologies de logements

Outils mobilisables

- Identification des secteurs de développement stratégiques
- Réalisation d'OAP
- Priorisation des ouvertures à l'urbanisation

Calendrier de l'action Programmation de logements

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
150	150	150	150	150	150	150	150	150	150

Type d'action

conseil - ingénierie | programmation |
subvention | communication- animation

Pilotage - Partenariat

Pilotage : COGB et communes
Partenaires : opérateurs (bailleurs, promoteurs)

Moyens financiers et humains

Financier : à étudier selon les opportunités
Humains : Suivi de la construction neuve - suivi opérationnel des opérations sur foncier public

- Evolution de la population (recensement INSEE/données FILOCOM)
- Evolution de la vacance (recensement INSEE/données FILOCOM)
- Evolution de la construction neuve (Sitadel/instruction du droit des sols)

	Répartition territoriale		Communes	Logements construits 2007-2017			Population 2015		Objectif répartition	Logements à construire à horizon 2030		Obj SRU	Dont objectif en extensio	Dont objectif en renouvel	Objectif de densité brute	Besoin foncier max en extension HABITAT en ha			
5 POLES URBAINS	Objectif de 50 % sur les 5 pôles	750	Savigné l'Evêque	122	592	38%	21%	4 018	28%	750	25%	195 dont 50% (98) à destination LLS	76	163	108	20	8,1	27	
			Montfort-le-Gesnois	100			17%	2 898	20%		18%			135	95	41	18		5,3
			Saint-Mars la Brière	185			31%	2 665	18%		22%			120	84	36	18		4,7
			Connerré	89			15%	2 898	20%		20%			150	90	60	20		4,5
			Bouloire	96			16%	2 077	14%		15%			113	79	34	17		4,6

	Répartition territoriale	Communes	Logements construits 2007-2017				Population 2015		Objectif répartition	Logements à construire à horizon 2030	Obj SRU	Dont objectif en extension 70%	Dont objectif en renouvellement 30%	Objectif de densité brute	Besoin foncier max en extension HABITAT en ha	
SECTEUR PERIURBAIN	Objectif de 50 % sur le reste du territoire	Lombron	53	251	38%	8%	1 925	37%	283	70	49	21	17	2,9	11	
		Saint-Corneille	129			19%	1 377	26%		74		52		22		3,3
		Sillé-le-Philippe	17			3%	1 095	21%		59		41		18		2,6
		Fatines	52			8%	836	16%		45		32		14		2,0
						5 233				249						
SECTEUR CENTRE - NORD-EST		Torcé-en-Vallée	64	666	305	46%	10%	1 375	19%	343	64	45	19	16	2,8	
		Saint-Célerin	83				12%	873	12%		41	28	12	1,8		
		Ardenay sur Merize	28				4%	480	6%		30	21	9	1,3		
		Soullitré	17				3%	649	9%		30	21	9	1,3		
		Nuillé-le-Jalais	24				4%	529	7%		25	17	7	1,1		
		Le Breil-sur-Merize	51				8%	1 539	21%		72	50	21	2,9		
		Thorigné sur Dué	30				5%	1 599	22%		74	52	22	3,1		
Surfonds		8	1%	344	5%	16	11	5	0,7							
						7 388				351						
SECTEUR SUD		Volnay	35	110	17%	5%	905	26%	124	32	22	10	15	1,5		
	Saint-Mars-de-Locquen	30	5%			560	16%	20		14	6	0,9				
	Tresson	7	1%			454	13%	16		11	5	0,8				
	Maisoncelles	2	0%			189	5%	7		5	2	0,3				
	Coudrecieux	24	4%			631	18%	22		16	7	1,0				
	Saint-Michel de Chava	12	2%			750	21%	27		19	8	1,2				
					3 489				124							
TOTAL CdC Gesnois Bilurien	1500		1258			30 666			1 437	76	1 016	496		59		



Stratégie foncière

Programme d'Orientations et d'Actions

Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

Stratégie foncière

Ce que dit le PADD

L'ambition de politique de renouvellement urbain corrélée à celle de la densité différenciée devra conduire au respect de l'objectif fixé par le PLUi en matière de modération de la consommation d'espace pour le développement de l'habitat, estimé de 60 à 65 ha. Pour rappel, entre 2010 et 2020, 170 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés par le développement résidentiel sur le territoire.

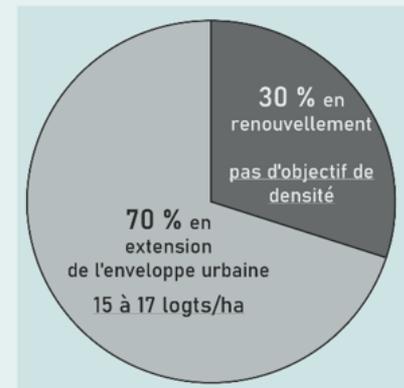
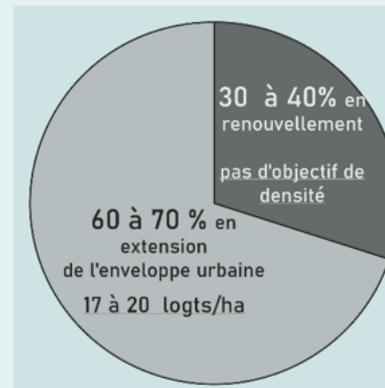
*Le développement économique a entraîné une consommation de 26 ha de 2010 à 2020 et le **projet prévoit une extension de 28ha maximum.***

*En prenant les développements économique et résidentiel, la consommation va être réduite de 196 ha sur la période précédente à 93 ha à l'horizon 2031. Cela correspond à **un objectif de réduction de la consommation d'espace de plus de 50% par rapport à la période passée***

Une poursuite du rythme de construction selon la tendance haute
1500 logements à construire à horizon 2031

50% sur les 5 pôles

50% sur les autres communes



Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

ACTION 2. Mettre en place une stratégie foncière qui contribue à un développement résidentiel durable et à la maîtrise des prix des logements

Contenu de l'action

- **Mettre en place une stratégie foncière intercommunale sur les fonciers à enjeux :**
 - identification des secteurs à enjeux dans les communes et réalisation d'OAP
 - mise en place d'une veille sur ces fonciers (DIA) et intégration d'un volet consommation foncière à l'Observatoire de l'Habitat (suivi des permis de construire et mise à jour du recensement des potentiels fonciers identifiés dans le cadre du PLUi-H)
 - acquisition publique de foncier stratégique
- **Axer les interventions sur les secteurs nécessitant des actions de renouvellement urbain en mobilisant si nécessaire les outils coercitifs** (intervention sur le parc privé très dégradé par des actions de démolitions ou restructuration lourde)
- **Proposer une offre de logements moins consommatrice d'espace :** axer le développement des logements individuels vers les opérations groupées groupe de travail avec les opérateurs sur les formes urbaines innovantes, conciliant accès extérieur, préservation de l'intimité et densité.

Outils mobilisables

- Identification des secteurs de développement stratégiques, à proximité des centralités équipées en services, commerces et équipements
 - Réalisation d'OAP et emplacements réservés
 - Priorisation des dents creuses, secteurs en renouvellement urbain et préemption sur des terrains stratégiques

Pilotage - Partenariat

Pilotage : CCGBet communes

Partenaires : opérateurs de la construction (bailleurs, promoteurs) , opérateurs des dispositifs d'amélioration de l'habitat, CAUE (conseil sur les formes urbaines)

Moyens financiers et humains

Financier : si externalisation de l'observatoire de l'habitat (environ 10000€ /an), acquisition de fonciers

Humains : Veille foncière sur les fonciers stratégiques / Observatoire de l'habitat

- Suivi de la consommation foncière liée à l'habitat
- Suivi de la construction neuve par forme urbaine (individuel et collectif)

1/ Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

- Production nouvelle de logements
 - Stratégie foncière

2/ Asseoir la solidarité du territoire

- Mixité sociale et diversité
- Garantir à la population une offre de logements de qualité

3/ Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

- Observation
- Pilotage
- Animation

Programme d'orientations et d'actions

Programme d'orientations et d'actions

Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

Asseoir la solidarité du territoire

Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Thématiques traitées

Production nouvelle de logements

Stratégie foncière

Objectifs de mixité sociale et diversité

Garantir à la population une offre de logements de qualité

Observation

Pilotage

Animation



Objectifs de mixité sociale et de diversité

Programme d'Orientations et d'Actions

PADD

Programme d'Orientations et
d'Actions

Thématiques traitées

**Diversifier les typologies et
formes urbaines**

Loger les habitants d'aujourd'hui et de
demain

Objectifs de
mixité
sociale et
diversité

Ce que dit le PADD:

Le PADD a pour principales orientations de :

- Réduire la part de production de logement individuel dans les nouvelles opérations en **priviliégiant une diversité de la taille des logements, adaptés aux profils des ménages** (produits familiaux mais également logements de petite taille) en veillant à **conserver l'identité de chaque commune**
- **Encourager le développement d'un habitat durable, respectueux de son environnement**
- Favoriser une diversification des **typologies en cœur de bourg** offrant une certaine **intensité et compacité** (maisons de villes, habitat en bande, petits immeubles sur rue ou non, cités jardins, maisons multifamiliales, etc.) en **associant de manière adaptée les usages et les attentes actuelles des habitants**

Programme d'orientations et d'actions

Asseoir la solidarité du territoire

Objectifs de
mixité
sociale et
diversité

Quels outils du PLUi pour atteindre ces objectifs ?

- Les **orientations d'aménagement et de programmation**, relatives aux zones à urbaniser à vocation d'habitat devront justifier d'une certaine **recherche de mixité dans l'offre de logements, particulièrement sur les pôles du territoire**. Par ailleurs, ces différents équilibres nécessitent une maîtrise du foncier, qui permet une maîtrise des prix, sur lesquels le Gesnois Bilurien se devra d'être attentif. Cette politique s'adaptera aux spécificités locales des communes.
- Le PLUi, et les outils qu'il intègre (zonage, règlement, OAP, servitudes, emplacements réservés, ...) constitue un levier fondamental de concrétisation de la volonté de **maîtrise du développement urbain du territoire**.

Programme d'Orientations et d'Actions

PADD

Développer l'offre de logements aidés

Programme d'Orientations et d'Actions

Asseoir la solidarité du territoire

Thématiques traitées

Objectifs de mixité sociale et diversité

Ce que dit le PADD:

Dans le cadre du PLUIH du Gesnois Bilurien, le parc de logements aidés se découpe en deux principaux segments :

1. Le parc locatif social qui comprend :
 - a) Le parc des organismes HLM (soit financés par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) dit logement locatif social « classique », soit par un PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) dit logement locatif très social, et PLS (Prêt Locatif Social)
 - b) Le parc privé conventionné
2. Le secteur de l'accession abordable

Le PADD vise les principes suivants :

- Le déploiement du parc de logements aidés pourra être **mis en œuvre sur l'ensemble du territoire**, toutefois il n'y a pas d'objectif chiffré sur les communes **non pôles**
- L'inscription d'un **objectif renforcé sur les pôles** par la recherche d'un taux de logements aidés adapté
- Les logements sociaux devront prioritairement être produits à **proximité des équipements, services et commerces** du territoire ou dans des secteurs desservis par une ligne de transport en commun

Programme d'Orientations et d'Actions

Asseoir la solidarité du territoire

Objectifs de mixité sociale et diversité

Le PADD fixe un **objectif de 10 à 15% de logements aidés (PLAI, PLUS et accession abordable) de la production totale des logements sur le temps du PLH (6 ans).**

Savigné l'Evêque étant en carence et devant produire près de 100 logements HLM.

5 pôles	Construction par an		Nombre de logements à construire d'ici 2030	Objectif de production de logements aidés	
	Construction passée 2007-2017	Construction future 2020-2030			
<i>Savigné l'Evêque</i>	11	18	195	50%	98
<i>Montfort-le-Gesnois</i>	9	13	135	15%	20
<i>Saint-Mars-la-Brière</i>	17	12	120	15%	18
<i>Connerré</i>	8	15	150	15%	22
<i>Bouloire</i>	9	11	113	10%	11

La production récente de logements s'est essentiellement réalisée sous forme de maisons individuelles, de grande taille (T4, T5 ou plus). Afin de **permettre** l'accueil de jeunes actifs, de célibataires ou de personnes âgées, la diversification des typologies et formes urbaines sera privilégiée sur l'ensemble du territoire pour répondre de manière adéquate aux évolutions démographiques et permettre les parcours résidentiels sur l'ensemble des communes.

- Le PLH encourage la réalisation de **logements T2** dans la production de logements aidés.
- Le type de logement aidé correspondra principalement **au Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)**. La catégorie de **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) pourra être envisagée au gré des opportunités et équilibres d'opérations de bailleurs sociaux.

Asseoir la solidarité du territoire

ACTION 3. Proposer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande locale

Contenu de l'action

- Assurer un rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle intercommunale (développement de l'offre ponctuel en secteurs péri-urbains et ruraux, dans le respect des formes urbaines et de l'architecture locale)
- Orienter la production de logements sociaux vers les petites typologies (T2 et T3 particulièrement sur les pôles), qui sont les plus demandées, et dans une moindre mesure sur les communes rurales, la production s'orientera principalement vers des logements individuels type T4, afin de privilégier des typologies d'habitat cohérentes avec les formes urbaines existantes
- Favoriser la programmation d'opérations mixtes, à la fois en matière de statuts d'occupation, de financements et de typologies;
- Favoriser la diversification des modes de production (opération d'acquisition-amélioration, conventionnement dans le cadre de l'OPAH, etc.)

Outils mobilisables

- Mise en place de **secteurs de mixité sociale et d'OAP**.
- **Conventionnement de logements** dans le cadre d'OPAH
- Maitrise foncière publique

Pilotage - Partenariat

Pilotage : COG B et communes

Partenaires : opérateurs (bailleurs, promoteurs immobiliers), SOLIHA, DDT

Moyens financiers et humains

Financier : Enveloppe budgétaire plafonnée à 150 000€ pour les 6 ans du PLH
Soutien financier à la production sociale auprès des bailleurs pour des opérations pouvant présenter un déficit d'opération (taille de projet réduite, production en acquisition/amélioration, financement).

Humains : Suivi de la construction sociale, attributions de subventions

- Suivi de la production locative sociale (nombre de logements, type de financement, construction neuve et acquisition-amélioration)
- Nombre de logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH

Programme d'Orientations et d'Actions

PADD

**Répondre aux besoins des
populations spécifiques**

Programme d'Orientations et
d'Actions

Asseoir la solidarité du territoire

Thématiques traitées

Objectifs de
mixité
sociale et
diversité

Ce que dit le PADD:

Développer une offre adaptée pour les personnes âgées et en situation de handicap

- Poursuivre l'effort **en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap** à travers **l'adaptation de leur logement**, dans le parc privé et le parc locatif social **sur l'ensemble du territoire**, en créant une offre intergénérationnelle accessible et adaptée, en centre-bourg, à proximité des services, des transports en commun et des commerces.
- Poursuivre le développement d'équipements accessibles pour personnes âgées et à mobilité réduite (résidences non médicalisées, EHPAD, unités Alzheimer...) à proximité des lieux de vie (centres urbains, centralités, desserte transports en commun).

Programme d'orientations et d'actions

PADD

Répondre aux besoins des populations spécifiques

Programme d'orientations et d'actions

Asseoir la solidarité du territoire

Thématiques traitées

Objectifs de mixité sociale et diversité

Offre de logements pour public jeune

Si l'offre d'hébergement spécifique pour les personnes jeunes (étudiants, en insertion...) n'apparaît pas prioritaire, la PLH veillera à faciliter l'accès au logement neuf par une production adaptée. La production de petites et moyennes typologies (T2/T3) dans la production de logements aidés devra permettre de mettre à disposition des jeunes actifs une offre locative de logements accessibles pour se maintenir ou revenir sur le territoire communautaire.

Accueil des Gens du voyage

En conformité avec le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage approuvé en 2013, le territoire du Gesnois Bilurien est en conformité avec le SDAHGV avec l'aire de Thorigné-sur-Dué (12 places) et de Bouloire (8 places). Ce document ne flèche pas de besoins supplémentaires.

Asseoir la solidarité du territoire

ACTION 4. Adapter l'offre de logements neuve et existante aux enjeux liés au vieillissement et au handicap

Contenu de l'action

- **Créer une offre adaptée dans les centralités pour assurer le parcours résidentiel jusqu'en fin de vie** : petits / moyens logements accessibles, locatif social ou accession spécialisée type Senioriales
- **Lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH/ PIG, à l'échelle intercommunale intégrant un volet « autonomie »** pour définir et quantifier finement les besoins
- **Travailler avec les bailleurs pour la création de petites unités de logements adaptés au vieillissement à proximité directe des services, équipements et commerces**
- **Poursuivre l'adaptation du parc social au vieillissement des locataires** : adaptation des logements et accessibilité des immeubles ; labellisation des logements adaptés

Outils mobilisables

- **OPAH et autres dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc privé**

Pilotage - Partenariat

Pilotage : CCGB et communes

Partenaires : Bailleurs sociaux, promoteurs et constructeurs, Conseil Départemental, Caisses de retraite, opérateurs d'amélioration de l'habitat, Anah, Conseil Régional

Moyens financiers et humains

Financier :

Coût de l'étude pré-opérationnelle : 10 000€ (coût moindre si mutualisation sur l'ensemble des EPCI du SCoT) + Subvention aux propriétaires, financement du suivi animation de l'OPAH (subvention à 50% par l'Anah)

Humains : suivi et bilan de l'OPAH

- Nombre de logements traités dans le cadre de l'OPAH (nombre de réhabilitations, de conventionnement, par cible, montant des subventions)

**Garantir à la population
une offre de logements
de qualité**

Programme d'Orientations et d'Actions

PADD

Assurer une résorption de la vacance des logements sur les communes du Sud

Programme d'Orientations et d'Actions

Asseoir la solidarité du territoire

Thématiques traitées

Garantir à la population une offre de logements de qualité

Ce que dit le PADD:

- Le phénomène de vacance est polarisé sur le canton de Bouloire, au sud du territoire ; l'objectif souhaité par les élus est **d'accompagner prioritairement les communes les plus exposées** de ce secteur, en affirmant le principe fondateur de solidarité territoriale.
- Cela passe par une stratégie d'intervention forte sur le bâti existant de ces communes rurales, portant à la fois sur les dimensions énergétiques, accessibilité, confort, cadre de vie, et mobilisant l'ensemble des partenaires et parties prenantes.
- L'objectif de production de 150 logements neufs par an s'accompagne d'un objectif de reconquête du bâti existant : en fixant un objectif volontariste de rythme de croissance de la vacance à 1,2% par an à l'horizon PLUi (il était de 2,8% par an sur la période passée) **l'objectif de reconquête s'établit à 14 logements par an entre 2020 et 2030 sur le Gesnois Bilurien.**

Asseoir la solidarité du territoire

ACTION 5. Renforcer l'attrait du bâti ancien et lutter contre la vacance

Propositions de déclinaison opérationnelle :

Contenu de l'action

- **Identifier et analyser la vacance structurelle**, réaliser une étude sur l'identification des logements vacants afin de les quantifier précisément, les localiser et connaître les raisons de leur vacance. Ce travail fin permettra de calibrer des objectifs et d'adapter les outils à mobiliser (Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants, subvention bonifiée dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat...)
- **Appui (en ingénierie et financier) aux communes sur les projets de renouvellement des centres-bourgs** (identification d'ilot à enjeux, choix des procédures d'intervention, partenariats à développer et subventions mobilisables)
- **Encourager les opérations d'acquisition-amélioration / de renouvellement urbain par des bailleurs sociaux** (subvention, permettre une double opération avec une partie en acquisition-amélioration et une autre sur un foncier nu plus facile permettant de trouver un équilibre d'opération)

Outils mobilisables

- Etude d'identification de la vacance en relation avec le Pôle Métropolitain du Mans
- OPAHet autres dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc privé
- Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

Pilotage - Partenariat

Pilotage : COGBet communes

Partenaires : Bailleurs sociaux, promoteurs et aménageurs, opérateurs de dispositif d'amélioration de l'habitat, Anah, ADIL, DGFIP

Moyens financiers et humains

Financier : Coût de l'étude pré-opérationnelle : 15 000€ (coût moindre si mutualisation sur l'ensemble des EPCI du SCoT + Subvention aux propriétaires, financement du suivi animation de l'OPAH ; financement aux bailleurs sociaux pour les opérations d'acquisition-amélioration. Enveloppe de 30 000€ de subventions (lutte contre la vacance + réhabilitation et adaptation)

Humains : Enquête « vacance », suivi opérationnel de l'OPAH

- Nombre de logements traités dans le cadre de l'OPAH (nombre de réhabilitations, de conventionnement, par cible, montant des subventions)
- Résultats de l'étude d'identification de la vacance et suivi de l'évolution de la vacance en volume et part

Asseoir la solidarité du territoire

ACTION 6. Améliorer la qualité du parc privé et lutter contre l'habitat indigne

Contenu de l'action

- **Lancer une étude pré-opérationnelle permettant d'identifier finement (quantité et localisation) les besoins en amélioration de l'habitat** selon les différentes cibles de l'Anah (adaptation, logement indigne / insalubre, énergie, conventionnement). L'étude pré-op permettra de définir l'outil le plus adapté (PIG, OPAH) et les objectifs par cible
- Mettre en place les conclusions de l'étude pré-opérationnelle : dispositif d'amélioration de l'habitat avec le lancement d'un marché. Puis suivi-animation par la CC en lien avec l'opérateur sélectionné et abondement des subventions de l'Anah en fonction des priorités identifiées dans l'étude pré-opérationnelle
- Se faire le relais de l'information, en partenariat avec les communes, auprès des ménages souhaitant réaliser des travaux d'amélioration de leur logement.

Outils mobilisables

- OPAH et autres dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc privé
- Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Pilotage - Partenariat

Pilotage : CCGBet communes

Partenaires : Bailleurs sociaux, Département, promoteurs et aménageurs, opérateurs de dispositif d'amélioration de l'habitat, Anah, ADIL, CAFARS (Agence Régionale de la Santé)

Moyens financiers et humains

Financier : Coût de l'étude pré-opérationnelle : 15 000€ (coût moindre si mutualisation sur l'ensemble des EPCI du SCoT + Subvention aux propriétaires, financement du suivi animation de l'OPAH ; financement aux bailleurs sociaux pour les opérations d'acquisition-amélioration. Enveloppe de 30 000€ de subventions (lutte contre la vacance + réhabilitation et adaptation)

Humains : encadrement de l'OPAH (suivi opérationnel, animation) ; identification du logement indigne et insalubre et suivi des procédures

- Nombre de logements traités dans le cadre de l'OPAH (nombre de réhabilitations, de conventionnement, par cible, montant des subventions)

1/ Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

- Production nouvelle de logements
 - Stratégie foncière

2/ Asseoir la solidarité du territoire

- Mixité sociale et diversité
- Garantir à la population une offre de logements de qualité

3/ Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

- Observation
- Pilotage
- Animation

Programme d'orientations et d'actions

Programme d'orientations et d'actions

Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

Asseoir la solidarité du territoire

Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Thématiques traitées

Production nouvelle de logements

Stratégie foncière

Objectifs de mixité sociale et diversité

Garantir à la population une offre de logements de qualité

Observation

Pilotage

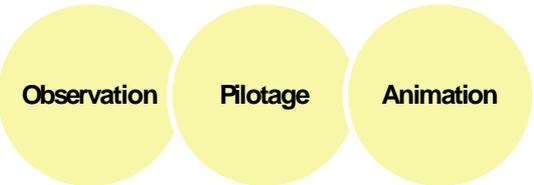
Animation

Programme d'Orientations et d'Actions

Programme d'Orientations et d'Actions

Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Thématiques traitées



Animation

Une des conditions préalables à la concrétisation des objectifs du PLH est la mise en place d'une **animation, d'un accompagnement et d'une communication** en direction des acteurs locaux de l'habitat et de la population.

Durant les premiers temps du PLH (2-3 ans), il apparaît important de mettre en place cette animation et de développer l'ingénierie en matière d'habitats sur le territoire.

Programme d'Orientations et d'Actions

Programme d'Orientations et d'Actions

Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Thématiques traitées

Observation

Pilotage

Animation

Le suivi et l'évaluation

Selon l'article L.302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, « **l'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.** »

En outre, selon le Code de l'Urbanisme, « trois ans au plus après l'approbation du PLU, un débat est organisé en conseil sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »

Afin d'offrir les outils adéquats au suivi du PLH, **le rapport de présentation du PLUiH « Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan »**. Ces indicateurs sont listés dans ce programme d'actions du PLH, par fiche action, et sont rappelés dans le rapport de présentation.

Programme d'Orientations et d'Actions

Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Observation

Pilotage

Animation

ACTION 7 : Renforcer la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Contenu de l'action

- Mobiliser les moyens humains pour animer la politique de l'habitat : suivi de la politique menée, réalisation des bilans annuels, triennal et final du volet Habitat, restitution de ces bilans à l'ensemble des acteurs de l'habitat et de manière plus large permettre les échanges sur des sujets d'actualités, sensibilisation / formation auprès des communes.
- Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier, afin d'assurer l'observation du parc, du marché immobilier et de la consommation foncière dans les 10 prochaines années (soit la durée de vie du PLUi) pour adapter la politique de l'habitat de la communauté de communes du Gesnois-Bilurien
- Évaluer annuellement la mise en œuvre du PLH. Cette évaluation comprend si possible : un bilan de la mise en œuvre des actions du PLH ; une analyse de l'évolution des contextes socio-économique, réglementaire et financier ; une analyse de l'évolution des marchés locaux de l'habitat.
- Tirer le bilan triennal et à 6 ans du volet habitat pour envisager si besoin une modification ou révision du document

Pilotage - Partenariat

Pilotage : CCOB et communes

Partenaires : Evaluation de la consommation foncière en partenariat avec le SCoT du Pays du Mans
Ensemble des partenaires de l'Habitat pour le partage des bilans et l'animation de la politique de l'habitat

Moyens financiers et humains

Financier : Coût d'animation de l'observatoire si externalisé : 7000€/an, base de données, supports de communication

Humains : Suivi de l'OPAH et du PLH: recrutement 0,5 ETP