PLUi valant PLH

CC DE LA REGION DE DOUE-LA-FONTAINE (49)

Communauté de communes de la RÉGION DE DOUÉ-LA-FONTAINE

Elaboration

4

POA HABITAT

PROGRAMME

D'ORIENTATIONS

ET D'ACTIONS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire, en date du 14 décembre 2016,

approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CC de la Région de Doué-la-Fontaine,

Le Président,

Michel PATTEE

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

MAINE-ET-LOIRE

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) au sein du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le POA est une pièce du PLUi qui décrit la façon dont sera mise en œuvre la politique de l'habitat définie par le PLUi tenant lieu de PLH. L'élaboration simultanée du PLUi et du PLH offre l'avantage de mettre directement en cohérence projets d'habitat et aménagements des espaces qui y sont dédiés. De ce fait, le POA peut se concentrer sur ce qui relève spécifiquement des modalités opérationnelles de mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Le POA est établi pour une période de 6 ans, différente de la durée totale de projection des objectifs d'habitat du PLUi convenue pour environ 11 ans. Il fera l'objet d'une évaluation au terme des 6 ans pour ensuite être prorogé, ou modifié, au vu des bilans des actions pour la période 2017-2022.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant retenu 4 objectifs au sein de l'axe 2 « Un habitat de qualité pour bien vivre ensemble », le POA se décline en 13 actions selon le détail suivant :

Axes stratégiques	Fiches-Actions
1. Accroître de façon raisonnable le parc de logements par une politique volontariste de réinvestissement des centres-bourgs et du centre-ville de Doué-la-Fontaine	1.1 Développer le parc de logements sociaux publics 1.2 Développer le parc de logements privés à loyer abordable 1.3 Favoriser l'émergence d'une offre abordable pour l'accession à la propriété 1.4 Engager des études de revitalisation des centres-bourgs
2. Améliorer et adapter le parc de logements existants pour répondre à l'évolution des modes de vie dans le douessin	2.1 Lancer une OPAH de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine et de développement du territoire 2.2 Améliorer l'accessibilité des logements, des équipements et des espaces publics 2.3 Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées
3. Prendre en compte les besoins spécifiques des habitants de la région de Doué	3.1 Compléter le dispositif d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage 3.2 Elargir aux dimensions communautaires le dispositif de gestion d'habitat spécifique 3.3 Répondre aux besoins d'habitat des jeunes
4. Accompagner le changement des politiques d'habitat par la mise en place d'une ingénierie appropriée	4.1 Proposer un dispositif de portage foncier 4.2 Organiser l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les opérations d'aménagement 4.3 Suivre la mise en œuvre du PLH

1. ACCROITRE DE FACON RAISONNABLE LE PARC DE LOGEMENTS PAR UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE REINVESTISSEMENT DES CENTRES-BOURGS ET DU CENTRE-VILLE DE DOUE-LA-FONTAINE

1.1 Développer le parc de logements sociaux publics

MODALITES OPERATIONNELLES

- **Passer convention avec les organismes d'HLM**.
  Le développement de l'offre locative publique se fera exclusivement sous maitrise d'ouvrage HLM ou organisme agrée dans un cadre co-élaboré avec la communauté de communes pour que la production soit en phase avec les besoins du territoire. Pour cela, des conventions sur 6 ans avec clause de revoyure à 3 ans seront passées entre la CCRD et chaque organisme HLM intervenant sur le territoire. Ces conventions exposeront le programme d'action global de l'organisme sur le territoire, tant pour la création de nouveaux logements que pour la gestion du parc, et non seulement pour la réalisation d'opérations ponctuelles. Elles préciseront également les moyens apportés à cet effet par la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine (CCRD).
- **Produire des logements de qualité**
  Les nouveaux logements sociaux produits seront des logements de qualité avec un faible coût d'usage (sobriété énergétique, faibles charges locatives, …). Autant que possible, chaque logement disposera d'un espace extérieur et de locaux annexes de rangements.
- **Développer les logements individuels sous forme de maisons de ville**
  Les nouveaux programmes de logements sociaux individuels seront de plus grande taille et privilégieront le concept de « maison de ville » avec une haute densité urbaine.
- **Créer une offre diversifiée en petit immeuble collectif**
  Pour répondre aux besoins particuliers (vieillissement, logement des jeunes, …) la production de logements collectifs s'envisagera par de petits logements, en privilégiant les types 2 et 3, et permettant une mixité intergénérationnelle.

Production de logements locatifs sociaux (2017 – 2022)

	PLUS	PLAI	TOTAL
Revitalisation centre- ville	40	20	60
Extension urbaine (Fief Limousin)	10	10	20
SOUS TOTAL Ville de DOUE	50	30	80
Revitalisation Concourson/Layon	7	3	10
Revitalisation St Georges/Layon	3	2	5
Revitalisation Les Verchers/Layon	6	3	9
SOUS TOTAL Revitalisation centre bourg	16	8	24
Logements neufs Denezé	3	1	4
Logements neufs Forges	3	1	4
Logements neufs St Georges/Layon	6	2	8
Logements neufs Louresse	3	1	4
SOUS TOTAL LOGEMENTS NEUFS	15	5	20
TOTAL GENERAL	81	43	124

- **Apporter des co-financements à l'investissement**
  En contrepartie des exigences de qualité posées dans le PLH, la communauté de communes apportera des co-financements aux opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration de logements sociaux.
  L'aide prévisionnelle serait de 5% du montant HT de l'opération plafonnée à 3 000 € par logement financé à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi). Elle sera accordée pour des opérations d'au moins 4 logements contenant à minima 1 logement en PLAi.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Pilote : Communauté de communes de la région de Doué la Fontaine
- Organismes d'HLM : Maine et Loire Habitat, SAUMUR HABITAT, PODELIHA
- Etat, Département

CALENDRIER

Conventions à préparer en 2016 pour la période 2017/2022

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

Modalités de financement en réflexion pour qu'elles soient cohérentes avec celles de la communauté d'agglomération de Saumur.

Dépenses prévisionnelles de la CCRD sur 6 ans : 129 000 €.

CRITERES D'EVALUATION

- Nb de logements mis en service
- Nb de logements améliorés
- Montant des travaux réalisés
- Part du financement apporté par la CCRD.

1. ACCROITRE DE FACON RAISONNABLE LE PARC DE LOGEMENTS PAR UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE REINVESTISSEMENT DES CENTRES-BOURGS ET DU CENTRE-VILLE DE DOUE-LA-FONTAINE

1.2 Développer le parc de logements privés à loyer abordable

MODALITES OPERATIONNELLES

- **Encourager l'investissement privé dans le logement locatif**

  Dans le cadre de l'OPAH, l'investissement privé dans le logement locatif sera encouragé par la mise en place d'une ingénierie spécifique mise en œuvre par l'équipe opérationnelle et par des subventions d'investissement complémentaires. Cet accompagnement technique à forte expertise sera mobilisé principalement pour les propriétaires situés dans les secteurs à forts enjeux de revitalisation reconnus suite à l'appel à Manifestation d'Intérêt National « centres-bourgs » (voir aussi action 2.1).

- **Favoriser le conventionnement avec ou sans travaux**

  Dans le cadre de l'OPAH, les propriétaires bailleurs seront accompagnés dans la mise en location de leurs biens, en les incitant à conventionner leur logement avec ou sans travaux, afin de bénéficier des avantages en conséquence (avantages fiscaux, intermédiation, …).

	Secteur prioritaire renforcé* Centre-ville Doué	Secteur renforcé* Doué la Fontaine et centres-bourgs (Concourson, Les Verchers, St Georges/Layon)	Secteur classique* Reste du territoire intercommunal	TOTAL
Création de logements locatifs dans immeubles dégradés	17	7	0	24
Création de logements locatifs dans immeubles anciens avec changement usage	15	3	0	18
Amélioration de logements locatifs existants	22	12	0	34
TOTAL logements locatifs privés	**54**	**22**	**0**	**76**

* Voir schéma et plan des secteurs d'intervention de l'OPAH à l'action 2.1

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Pilote : Communauté de communes de la région de Doué la Fontaine, maitre d'ouvrage de l'OPAH
- ANAH, Département

CALENDRIER

Démarrage de la phase d'animation-suivi de l'OPAH en septembre 2016 pour 6 années, couvrant la période du PLH.

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

Moyens financiers prévus dans le cadre de l'OPAH pour le suivi-animation et aides aux travaux de l'ANAH.

Aides communautaires spécifiques aux travaux pour le volet logements locatifs

Dépenses prévisionnelles de la CCRD sur 6 ans : 208 000 €.

CRITERES D'EVALUATION

- Nb de logements locatifs privés ayant fait l'objet de travaux
- Nb de logements conventionnés avec et sans travaux
- Caractéristiques techniques des logements mis en service
- Montant total des travaux engagés

1. ACCROITRE DE FACON RAISONNABLE LE PARC DE LOGEMENTS PAR UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE REINVESTISSEMENT DES CENTRES-BOURGS ET DU CENTRE-VILLE DE DOUE-LA-FONTAINE

1.3 Favoriser l'émergence d'une offre abordable pour l'accession à la propriété

MODALITES OPERATIONNELLES

- **Faciliter et sécuriser l'accession dans l'ancien**
  Pour cela, il sera effectué des « visites-accession » sur certains biens immobiliers en vente dans les secteurs prioritaires de revitalisation (centre-ville de Doué la Fontaine et les centres-bourgs de Concourson/Layon, St Georges/Layon et Les Verchers/Layon), susceptibles de convenir à une accession à la propriété. Ces diagnostics ont un triple objectif :
  . constituer une aide à la décision par la mise en évidence des travaux à engager à court terme, l'estimation de leur coût et l'indication des financements mobilisables.
  . éviter les accessions non maitrisées qui provoqueraient des difficultés sociales par la suite
  . favoriser la reprise des biens vacants sur des sites « stratégiques ».

- **Lancer une nouvelle opération de location-accession**
  Il sera effectué une évaluation de la première opération en location-accession, dont les résultats sont en demi-teinte. Une seconde opération bénéficiant de ce retour d'expérience sera lancée par la suite sur de nouvelles bases, notamment un meilleur accompagnement des ménages candidats à l'accession avec une meilleure coordination avec les établissements bancaires.

- **Etudier l'opportunité de vendre des logements HLM anciens**
  La vente de logements HLM est un outil (très) social d'accession à la propriété. Sa faisabilité suppose qu'un ou plusieurs bailleurs sociaux décident de telles ventes. Le cas échéant, il faut également s'assurer que les acquéreurs ne s'engagent pas dans une opération risquée. Une étude sera conduite pour juger de l'opportunité de réaliser une telle opération.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Pilote : Communauté de communes de la région de Doué la Fontaine
- ADIL, professionnels de l'immobilier, agences bancaires, organismes d'HLM.

CALENDRIER

Actions mise en place concomitamment au lancement de l'OPAH.

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

- Financement des visites-accession : prévus dans le cadre de l'OPAH

- Nouvelle opération PSLA et programme de vente HLM à prévoir dans les conventions avec les bailleurs.

CRITERES D'EVALUATION

- Nb de visites-accession réalisées.
- Nb de projet d'accession dans l'ancien réussi. Caractéristiques techniques des opérations réalisées. Etiquette énergétique, etc …
- Enquête d'appréciation sur la politique mise en place par la CCRD pour favoriser l'accession dans l'ancien.

1. ACCROITRE DE FACON RAISONNABLE LE PARC DE LOGEMENTS PAR UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE REINVESTISSEMENT DES CENTRES-BOURGS ET DU CENTRE-VILLE DE DOUE-LA-FONTAINE

1.4 Engager des études de revitalisation centre-bourgs

MODALITES OPERATIONNELLES

- **Réaliser des études d'urbanisme durable « centre-bourgs »**
  De la même façon qu'a été conduite l'étude d'un plan-guide préalable au lancement d'une OPAH de Revitalisation du centre-ville de DOUE LA FONTAINE et de Développement du territoire (cf fiche 2.1), des études d'urbanisme durable seront conduites sur les centres-bourgs de 4 communes où les enjeux d'aménagement sont les plus importants, à savoir Concourson sur Layon, Denezé sous Doué, Saint Georges sur Layon et les Verchers sur Layon.
  Ces études permettront aux communes d'engager des projets de revitalisation à l'égard de l'habitat, des services, des commerces et du réinvestissement d'espaces publics par leur mise en valeur ou réaménagement.

- **Mise en œuvre des opérations d'aménagement programmées**
  A la suite des études d'urbanisme durable, une phase de mise en œuvre sera engagée simultanément à l'animation-suivi de l'OPAH. Les communes pourront s'appuyer notamment sur l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) mise en place par l'échelon intercommunal (en lien avec l'action 4.2).

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Pilote : chaque commune pour les aménagements qui la concerne
- Communautés de communes, Etat, Département.

CALENDRIER

- Réalisation des études d'urbanisme durable au cours de l'année 2016
- Mise en œuvre des aménagements à partir de 2017.

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

- Financement des études 73 800 € TTC, dont 40 000 € subventionnés par le programme « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte », le reste à la charge des communes
- Financements des aménagements à voir à l'issue des études

CRITERES D'EVALUATION

- Existence d'un plan guide approuvé pour chacune des 4 communes
- Réalisation des opérations d'aménagement programmées

2. AMELIORER ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS POUR REPONDRE A L'EVOLUTION DES MODES DE VIE

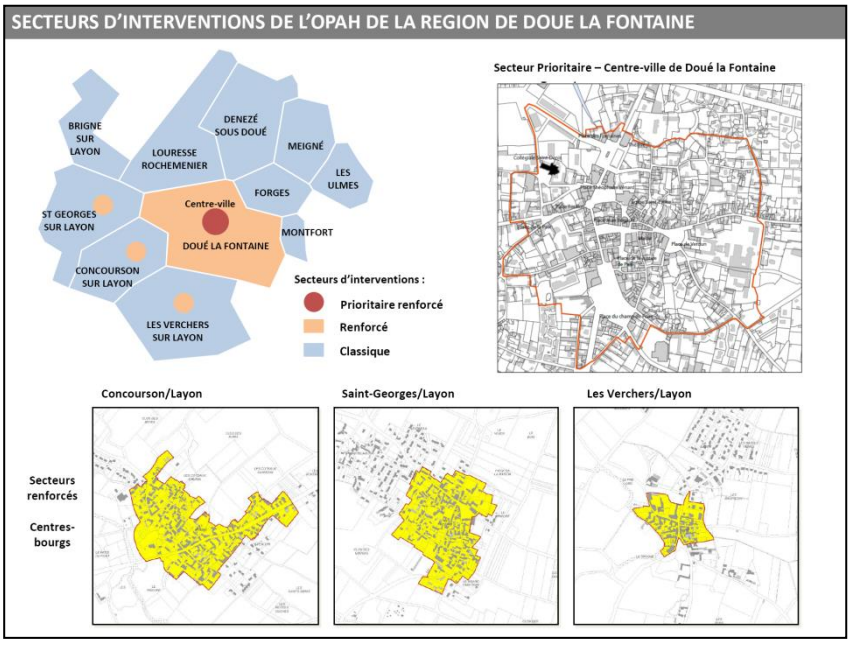
2.1 Lancer une OPAH de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine et de développement du territoire

MODALITES OPERATIONNELLES

- **Engager l'OPAH de Revitalisation du centre-ville de Doué et de développement du territoire Douessin.**

L'OPAH de Revitalisation du centre-ville de Doué et de développement du Douessin aura une portée globale, c'est-à-dire qu'elle ne se bornera pas à l'amélioration du confort des logements anciens occupés par leurs propriétaires, mais qu'elle traitera à la fois de la rénovation de l'ensemble du parc de logement, de l'amélioration des équipements publics et privés ainsi que de l'aménagement et de l'embellissement des espaces publics. Une opération « façades » sera également conduite en parallèle sur le centre-ville de Doué-la-Fontaine, et dans les secteurs d'AVAP des autres communes.

Le programme de cette OPAH fera l'objet d'une convention spécifique sur 6 ans, de septembre 2016 à août 2022. Celui-ci prévoira plusieurs niveaux d'interventions de l'équipe opérationnelle et plusieurs niveaux d'aides aux propriétaires selon 3 secteurs différents : le centre-ville de Doué où l'intervention sera maximale, les autres quartiers de Doué la Fontaine avec les centres-bourgs de Concourson/Layon, St Georges/Layon et Les Verchers/Layon où l'intervention sera renforcée, puis le reste du territoire où les propriétaires occupants ou bailleurs seront également aidés à réaliser des travaux dans leurs logements, mais de manière plus classique (voir schéma ci-dessous).



	Secteur prioritaire renforcé* Centre-ville Doué	Secteur renforcé* Doué la Fontaine et 3 centres-bourgs	Secteur classique* Reste du territoire intercommunal	TOTAL
Adaptation / accessibilité des logements	25	35	22	82
Amélioration de la qualité thermique des logements (avec ou sans adaptation)	45	60	32	137
Réhabilitation des logements dégradés	15	5	5	25
TOTAL logements occupés par leurs propriétaires	**85**	**100**	**59**	**244**
Création de logements locatifs dans immeubles dégradés	17	7	0	24
Amélioration de logements locatifs	22	12	0	34
Création de logements locatifs dans immeubles anciens avec changement usage	15	3	0	18
TOTAL logements locatifs	**54**	**22**	**0**	**76**
TOTAL	**139**	**122**	**59**	**320**

* Voir schéma et plan des secteurs d'intervention de l'OPAH

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Maitre d'ouvrage : Communauté de communes de la région de Doué la Fontaine
- Etat, ANAH, Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, Département, Région, organismes d'HLM

CALENDRIER

Démarrage prévu de la phase d'animation-suivi en septembre 2016.
Durée 6 ans identique à celle du PLH.

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

Se reporter à la convention d'OPAH pour les opérations d'aménagement et le détail des engagements financiers.

Suivi-animation :

Dépenses prévisionnelles de la CCRD sur 6 ans : 792 000 € TTC.
Financements de l'ANAH (50%) et du Département (17 500 € par an)

Aides communautaires aux propriétaires :

Dépenses prévisionnelles de la CCRD sur 6 ans : 428 000 €.

CRITERES D'EVALUATION

- Nb d'immeubles restaurés au centre-ville exprimé en pourcentage d'immeubles du secteur
- Voir autres critères d'évaluation dans la convention d'OPAH des recettes et contributions potentielles des différents partenaires.

2. AMELIORER ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS POUR REPONDRE A L'EVOLUTION DES MODES DE VIE

2.2 Améliorer l'accessibilité des logements, des équipements et des espaces publics

MODALITES OPERATIONNELLES

- **Dresser un tableau général des actions prévues dans les Agendas d'Accessibilité Programmée (Ad'AP) sur l'ensemble de la communauté de communes et en suivre la mise en œuvre.**

  Il s'agit d'avoir une vue générale des actions prévues dans les différents agendas d'accessibilité programmée arrêtés par les communes, à la fois pour suivre leur mise en œuvre et pour saisir les opportunités de mutualisation, tant en terme d'ingénierie que de travaux qui pourraient se présenter.

- **Inventorier les logements adaptables ou adaptés et organiser leur attribution prioritaire aux personnes souffrant d'incapacités.**

  Il sera fait un inventaire des logements adaptables ou adaptés, comportant les caractéristiques de ces logements, en commençant par le parc public puis en élargissant l'inventaire au parc privé. Cet inventaire sera utilisé pour rapprocher la « demande » de « l'offre » d'habitat accessible et ainsi faciliter l'amélioration des conditions de vie des personnes âgées ou handicapées.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Pilote : Communauté de communes de la région de Doué la Fontaine en lien avec le CIAS
- Communes, Etat, Département, Maison de l'Autonomie, Associations d'usagers, bailleurs sociaux

CALENDRIER

Démarrage de l'action en 2017 ou 2018

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

A préciser en fonction des conventions

CRITERES D'EVALUATION

- Taux de mise en œuvre des actions prévues dans les Ad'AP
- Existence de l'inventaire des logements adaptables ou adaptés

2. AMELIORER ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS POUR REPONDRE A L'EVOLUTION DES MODES DE VIE

2.3 Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées

MODALITES OPERATIONNELLES

- **Adapter une partie du parc des logements sociaux**

  Au-delà de l'adaptation du parc privé effectué dans le cadre de l'OPAH, il sera étudié en lien avec les bailleurs sociaux un programme d'adaptation d'une partie de logements HLM. Ce programme prendra en compte les demandes les plus fréquentes des locataires HLM (adaptation de la salle d'eau, …) Des formules logements+services seront également envisagées. Ces programmes seront intégrés dans les conventions préparées avec les organismes d'HLM prévues à l'action 1.1.

- **Renforcer l'offre d'hébergement abordable**

  L'offre d'hébergement pour les personnes qui ne peuvent plus rester à domicile mérite d'être élargie. Pour autant, le recours à des promoteurs de maisons de retraite privées conduirait à des coûts sans rapport avec le niveau moyen des retraites dans le Douessin. Dans le cadre du PLH, une étude de faisabilité de la création d'un nouvel équipement sera effectuée pour élargir l'offre d'hébergement abordable. La possibilité de créer un foyer-logements de taille restreinte en maitrise d'ouvrage publique ou associative pourrait ainsi être étudiée.

- **Créer un équipement dédié à l'accueil temporaire et à l'accueil de jour**

  Lorsqu'une personne âgée dépendante perd ses soutiens habituels, (cas des congés de l'auxiliaire de vie à domicile, cas d'épuisement du conjoint aidant, …) l'hébergement temporaire ou l'accueil de jour est une solution très appréciée des personnes concernées et assez peu coûteuse, qui évite un placement définitif en maison de retraite. Cependant, l'offre d'hébergement temporaire ne peut pas constituer une offre complémentaire dans un établissement d'hébergement permanent parce que les projets de vie des deux sortes de résidents sont incompatibles. Pour être réellement appréciée des personnes âgées, l'offre d'hébergement temporaire doit émaner d'un établissement entièrement dédié à l'hébergement temporaire, une sorte « d'hôtel spécifique ».

  La mise en œuvre du PLH sera donc l'occasion d'étudier l'opportunité de créer un établissement dédié à l'hébergement temporaire et à l'accueil de jour des personnes âgées. Des visites de réalisation d'équipement de ce type seront organisées dans un premier temps pour sensibiliser les élus et professionnels à ce nouveau type d'équipement.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Pilote : Communauté de communes de la région de Doué la Fontaine en lien avec la commission spécialisée du CIAS

- Etat, ARS, département, Communes, Hôpital local de Doué, Bailleurs sociaux, Organismes de soutien à domicile, associations d'usagers

CALENDRIER

Programme d'action à préciser en 2016/2017 pour réalisation en seconde partie du PLH.

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

Montage financier spécifique à établir en fonction des projets d'équipements.

CRITERES D'EVALUATION

- Existence d'un programme d'actions spécifiques pour prendre en compte les besoins liés au vieillissement.
- Création effective de projets d'équipements innovants.

3. PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES DES HABITANTS

3.1 Compléter le dispositif d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage

MODALITES OPERATIONNELLES

- **Améliorer l'habitat existant occupé par les voyageurs**

  L'accès des voyageurs à un habitat individuel de qualité est une orientation privilégiée par le CCRD plutôt que la création de places de stationnement collectif.
  Un recensement exhaustif de toutes les situations d'habitat léger existant dans le Douessin, qu'il soit ou non occupé par des voyageurs, a été fait au démarrage de l'étude du PLH. Cet inventaire a ensuite été utilisé dans le cadre du PLUI pour statuer sur le zonage et les règles qui s'appliqueront à chaque situation. Plusieurs familles voient ainsi reconnaitre leur situation comme un habitat permanent. Pour autant, certaines d'entre-elles ne disposent pas de conditions d'habitat décentes. Des projets seront donc étudiés individuellement avec ces familles pour améliorer leurs conditions d'habitation ou pour les aider à acquérir une autre parcelle mieux adaptée à leurs besoins. Le retour d'expérience des travaux fait dans le cadre de la MOUS départementale sera utilisé à cet effet.

- **Créer une aire de petit passage**

  L'aire d'accueil des gens du voyage qui existe à Doué est actuellement largement occupée par des familles qui en ont fait leur habitat permanent. Ces familles étant aujourd'hui assez bien intégrées du fait d'un habitat stable, il ne semble pas pertinent de provoquer leur départ. Par contrecoup, les familles qui souhaitent un stationnement de courte durée ne trouvent pas d'espace à cet effet dans le Douessin.
  Sur la durée du PLH, et tout en ayant soin de concevoir un projet acceptable par le voisinage, l'étude de la création d'un espace de stationnement de courte durée sera effectuée (aire de petit passage).

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Pilote : Communauté de communes de la région de Doué la Fontaine
- Etat, Département, Communes

CALENDRIER

Actions à réaliser en seconde partie du PLH (à partir de 2020).

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

A préciser selon modalités de montage de projet.

CRITERES D'EVALUATION

- Nb d'habitat existant amélioré
- Création effective de l'aire de petit passage
- Nb de stationnements sur des zones non autorisées dans l'année.

3. PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES DES HABITANTS

3.2 Elargir aux dimensions communautaires le dispositif de gestion d'habitat spécifique

MODALITES OPERATIONNELLES

Etendre à l'ensemble du Douessin le dispositif existant sur la ville de Doué-la-Fontaine.

La ville de DOUE LA FONTAINE a mis en place en relation avec les bailleurs sociaux et notamment Maine et Loire Habitat, ainsi qu'avec des bailleurs privés, un accueil complet de toutes les demandes de logement et un dispositif très fin d'attribution qui permet de répondre de façon tout à fait pertinente à l'ensemble des demandes de logements spécifiques.
Dans le cadre du PLH, ce dispositif sera étendu à l'ensemble des communes de la CCRD.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Pilote : Communauté de communes de la région de Doué la Fontaine
- CCAS de Doué, Services sociaux départementaux, Communes, associations de solidarité

CALENDRIER

Action à démarrer en 2017

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

Suivi de l'action par l'équipe de la communauté de communes.

CRITERES D'EVALUATION

- Existence effective d'un dispositif communautaire
- Nb et caractéristiques des demandes spécifiques de logement et suites données.

3. PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES DES HABITANTS

3.3 Répondre aux besoins d'habitat des jeunes

MODALITES OPERATIONNELLES

Créer une offre d'hébergement destinée aux stagiaires et apprentis

Il s'agit de réutiliser les locaux, propriété de Maine et Loire Habitat, situés rue Mermoz à Doué la Fontaine lorsqu'ils seront libérés par l'ADAPEI en 2017 pour y créer une offre d'hébergement pour les apprentis et les stagiaires. Les locaux étant en bon état, il conviendra simplement de passer convention avec un gestionnaire ad-hoc pour la gestion de l'équipement.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Pilote : CIAS
- Etat, Département, Région Pays de la Loire, Maine et Loire Habitat, organisme gestionnaire

CALENDRIER

Mise en service de la résidence à la libération des lieux par l'ADAPEI en 2017.

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

A préciser au moment de la mise en service de la résidence.

CRITERES D'EVALUATION

- Nb de demandes d'hébergement
- Taux d'occupation de la résidence

4. ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT DES POLITIQUES D'HABITAT PAR LA MISE EN PLACE D'UNE INGENIERIE APPROPRIEE

4.1 Proposer un dispositif de portage foncier

MODALITES OPERATIONNELLES

Mobiliser un dispositif de portage foncier à disposition des communes et de la CCRD

Afin de saisir les opportunités foncières intéressantes pour la réalisation de projets communaux ou communautaires, un opérateur départemental de type SEM pourra être mobilisé pour se porter acquéreur de certains biens immobiliers à la demande des futurs maîtres d'ouvrage. Ce dispositif de portage foncier a pour but d'avoir le temps de monter les opérations, et notamment de boucler les tours de table financier, ou de lever des points de blocage potentiels en assumant les procédures pré-opérationnelles.

Un travail de repérage des secteurs à enjeux pour des acquisitions foncières a été conduit par le PLUi en proposant le classement des parcelles concernées en emplacements réservés ou adossées à des Orientations d'Aménagement et d'Orientations. Egalement, l'OPAH a identifié plusieurs bâtiments stratégiques de reconquête pouvant faire l'objet d'une intervention publique ponctuelle ou durable. Ces espaces feront l'objet d'un suivi attentif de type « observatoire foncier » et complété par la gestion des mutations immobilières en lien avec le Droit de Préemption Urbain.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Pilote : Communauté de communes de la région de Doué la Fontaine
- Département, structures associées (SPLA…), Caisse des Dépôts et Consignations

CALENDRIER

Pendant toute la durée du PLH.

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

Portage foncier à la charge conjointe de l'opérateur départemental et des futurs maîtres d'ouvrage.

CRITERES D'EVALUATION

- Nombre d'acquisitions faites
- Volume financier des acquisitions réalisées
- Durée des portages

4. ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT DES POLITIQUES D'HABITAT PAR LA MISE EN PLACE D'UNE INGENIERIE APPROPRIEE

4.2 Organiser l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les opérations d'aménagement

MODALITES OPERATIONNELLES

Assister les communes sur le plan de l'ingénierie des opérations d'aménagement

Afin de faciliter le montage et la conduite des opérations dont les communes sont maîtres d'ouvrage, la CCRD apportera une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) soit en régie directe, soit par la mise en relation avec des prestataires appropriés (assistance à la rédaction des cahiers des charges, à l'analyse des offres, …). L'accompagnement des procédures d'aménagement est essentiel pour permettre l'appropriation des nouveaux outils proposés avec l'adoption du PLUI ou le lancement de l'OPAH RD (droit de préemption, procédures biens sans maître, ER social, ZAC, PUP…). Une telle mutualisation de l'ingénierie permettra d'accompagner le changement des politiques d'urbanisme et de capitaliser les expériences acquises.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Pilote : Communauté de communes de la région de Doué la Fontaine

CALENDRIER

Pendant toute la durée du PLH.

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

Coûts d'AMO à insérer dans les montages d'opération.
Mise à disposition urbaniste – 12 000 € par an

CRITERES D'EVALUATION

- Nombre de missions d'AMO effectuées
- Volume financier des opérations accompagnées

4. ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT DES POLITIQUES D'HABITAT PAR LA MISE EN PLACE D'UNE INGENIERIE APPROPRIEE

4.3 Suivre la mise en œuvre du PLH

MODALITES OPERATIONNELLES

Etablir une convention de mise en œuvre du PLH sur 6 ans avec l'Etat et le Département.

La phase d'animation-suivi de l'OPAH RD et la convention d'opération qui en définit les modalités, va porter sur une période exactement concomitante à celle du PLH. Bon nombre d'actions du PLH vont donc y trouver un cadre contractuel et des moyens de mise en œuvre. Pour autant, toutes les actions prévues dans le cadre PLH ne s'insèrent pas dans l'OPAH RD. Il est donc nécessaire d'élaborer un document contractuel complémentaire partant sur la même durée pour formaliser ce que les partenaires s'engagent à apporter au-delà de l'OPAH RD pour la mise en œuvre du PLH.

Constituer un observatoire local de l'habitat

Le recueil régulier de données chiffrées, constitutif d'un observatoire local de l'habitat, permet de mettre en évidence les changements du contexte socio-démographique dans le Douessin et les évolutions du parc de logements. Ces informations sont essentielles pour piloter correctement la politique locale de l'habitat.
Le recueil de ces données chiffrées, qui concernera un nombre restreint d'indicateurs significatifs, utilisera le Système d'Information Géographique (SIG) de la CCRD. Il sera établi en cohérence avec l'observatoire de l'habitat du Saumurois. Dans ce but, le recueil de données sera également confié à l'ADIL 49 sur la base d'un cahier des charges spécifique. Les données recueillies feront l'objet d'une diffusion annuelle.

Tenir des comités stratégiques annuels

Un comité stratégique se réunira chaque année en janvier ou février pour faire le bilan des réalisations de l'année précédente et programmer les actions du nouvel exercice après ajustement éventuel des orientations.

Ce comité sera composé :

- Du président et des vice-présidents de la CCRD
- Des maires des communes ou des conseillers municipaux délégués
- Du Directeur Départemental des Territoires ou de ses représentants
- Du Directeur Départemental de la Cohésion Sociale ou de ses représentants
- De l'Architecte des Bâtiments de France
- Du Délégué Départemental de l'Agence Régionale de la Santé ou de ses représentants
- Du président du Conseil Départemental ou de ses représentants
- Des membres des institutions partenaires (ADIL 49, bailleurs sociaux…)
- Des équipes d'animation locales

Diffuser périodiquement des rapports d'exécution du PLH.

A l'occasion des comités stratégiques annuels, il sera diffusé chaque année un rapport d'exécution du PLH à tous les partenaires institutionnels. Une version « grand public » du PLH et des rapports annuels sera également diffusée.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Pilote : Communauté de communes de la région de Doué la Fontaine
- Etat, département

CALENDRIER

Convention à établir avant l'approbation définitive du PLUi. Suivi annuel sur une durée de 6 ans.

MOYENS FINANCIERS DEDIES A CETTE ACTION

Intervention de l'équipe salariée de la communauté de communes. A préciser dans le cadre la fusion des EPCI.

CRITERES D'EVALUATION

- Existence de rapports annuels et d'un bilan final validés annuellement par une commission de suivi du PLH.
- Production régulière de données sur l'habitat, tant sur la demande que sur l'offre.

RAPPEL DES OBJECTIFS EN MATIERE D'HABITAT DU PLUi

	2017-2022	Projection PLUi
Production totale de logements supplémentaires	**372**	**680**
dont création logements sociaux publics	**124**	**180**

L'effort en matière de création de logements sociaux publics, ou autres, sera ainsi porté pendant la première période en appui du programme de revitalisation des centres-bourgs.
Ces chiffres doivent être appréciés au regard des projets de démolition de certains immeubles existants, ou de division, ou de transformation, qui pourront faire fluctuer les objectifs entre production neuve et solde des logements supplémentaires réellement produits.

BUDGET PREVISIONNEL 2016-2022 en K€ POUR LA CCRD

Axes stratégiques	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
1. Accroître de façon raisonnable le parc de logements	-	56.2	56.2	56.2	56.2	56.2	56	337
2. Améliorer et adapter le parc de logements existants	66	168.7	168.7	168.7	168.7	168.7	102.5	1012
3. Prendre en compte les besoins spécifiques des habitants	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Accompagner le changement des politiques d'habitat par la mise en place d'une ingénierie appropriée		12	12	12	12	12	12	72
TOTAL	66	236.9	236.9	236.9	236.9	236.9	170.5	1421

Ce budget prévisionnel ne tient pas compte des recettes et contributions potentielles des différents partenaires.