

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024



Divatte-sur-Loire
La Boissière-du-Doré
La Chapelle-Heulin
La Regrippière
La Remaudière
Le Landreau
Le Loroux-Bottereau
Le Pallet
Mouzillon
Saint-Julien de Concelles
Vallet



Orientations stratégiques

Novembre 2017

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024

INTRODUCTION	3
LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	4
Orientation n°1	5
Adapter l'habitat de demain aux nouveaux enjeux fonciers	5
Orientation n°2	7
Anticiper le développement du territoire et la croissance démographique	7
Orientation n°3	11
Offrir à tous un logement correspondant aux évolutions des besoins de chacun	11
Orientation n°4	15
Etre en capacité de proposer un habitat adapté pour des publics spécifiques	15
Orientation n°5	18
Mettre en valeur la politique de l'habitat développée	18

INTRODUCTION

Le Programme Local de l'Habitat est l'outil de définition d'une politique de l'habitat sur un territoire intercommunal. Elaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit les objectifs et principes des collectivités pour répondre aux besoins en logements et indique les moyens pour y parvenir.

Document stratégique, il porte à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles et sur l'attention portée à des populations spécifiques. Il doit couvrir l'intégralité du territoire des communes membres et est établi pour une durée de six ans.

Le PLH doit tout à la fois répondre aux besoins en logement, mais aussi favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain et doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier.

Les orientations stratégiques constituent le cadre politique du PLH. Elles reposent sur :

- Les pistes de réflexion issues du diagnostic et un scénario de croissance démographique à l'échelle du territoire.
- L'énoncé des modes d'intervention possibles et des grandes orientations souhaitées par les communes et la communauté de communes dans le domaine de la production de logements, la qualité urbaine, le rôle des différents acteurs (publics, privé, associatifs).

En 2011, le Pays du Vignoble Nantais a lancé l'élaboration des premiers éléments constitutifs d'un PLH. Les déclinaisons opérationnelles devaient ensuite être mises en œuvre par les communautés de communes.

L'ancienne communauté de communes Loire Divatte a lancé l'élaboration de son PLH le 23 septembre 2015 et l'a approuvé le 15 décembre 2016. Afin de poursuivre l'élaboration d'une politique de l'habitat à l'échelle du nouveau territoire intercommunal issu de la fusion des Communautés de communes de Vallet et Loire Divatte, le Conseil Communautaire a lancé le 8 février 2017 l'élaboration du PLH de la Communauté de Communes Sèvre et Loire.

Les présentes orientations stratégiques ont été définies à l'occasion de plusieurs réunions de travail avec les élus et partenaires et plus spécifiquement avec les élus communaux du territoire. Afin de partager et d'échanger pour une meilleure appropriation, quatre ateliers ont été organisés avec les commissions urbanisme de chaque commune, les commissions intercommunales aménagement et solidarité et les partenaires. Les thématiques portaient sur :

- Le foncier et les rythmes de production
- Formes urbaines et densification
- La diversification du parc
- Le logement des seniors
- La sédentarisation des gens du voyage.

Le document d'orientations constituera une base de travail pour la définition du plan d'actions. L'objectif sera alors de :

- Préciser les outils et modalités de leur mise en œuvre opérationnelle et les moyens dédiés
- Consolider le champ des compétences communautaires et le dispositif du PLH.

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

La volonté de la Communauté de communes Sèvre et Loire est d'être acteur d'une politique globale de l'habitat en impulsant une dynamique favorisant la création d'un bassin de vie à l'échelle du territoire. La CCSL se situe aux portes de la métropole nantaise et est influencée par celle-ci. Différents principes doivent être mis en avant dans le PLH qui répondent, par ailleurs, aux enjeux du SCoT 2 :

- Limiter l'étalement urbain pour protéger les zones naturelles et agricoles du territoire,
- Diversifier l'offre de logements pour pouvoir proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire,
- Organiser le développement du territoire autour des axes structurants.

Les enjeux du territoire auxquels les élus de la Communauté de communes souhaitent apporter une réponse sont les suivants :

Le territoire est marqué par :

- Une augmentation moins importante de la population ces dernières années (croissance annuelle de 1,5% par an sur la période 2009/2014 contre 2,5% par an sur 1999-2009),
- Un territoire marqué par une économie résidentielle (45% de la population travaillant sur la métropole nantaise),
- Un parc de logements peu diversifié (92 % de maisons individuelles et 70% de types 4 et plus),
- Peu de réhabilitations chez les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs (65 logements subventionnés par l'ANAH par an entre 2006 et 2015),
- Une reprise de la vente de terrains à bâtir (64 en 2014 contre 85 en 2015 et suppression des Coefficients d'Occupation du Sol dans les PLU),
- Depuis 2013, une augmentation du nombre de mutations (186 ventes de maisons en 2013 contre 243 en 2015) et une baisse des prix de vente,
- Un marché de l'accession actif répondant à la fois aux besoins locaux et à l'attractivité vis-à-vis de Nantes Métropole où le marché est plus cher.
- Une production de logements à prix accessible pour les jeunes et ménages à revenus modestes dans les nouveaux programmes,
- Les prix des loyers dans le locatif privé importants du fait du manque de produits (8,45€/m² en 2014 contre 8,12€/m² sur le Département hors Nantes Métropole),
- Le nombre de logements locatifs sociaux très faible (5,6% en 2015 contre 5,2% en 2013). Malgré la construction de 90 logements locatifs sociaux, la part reste très faible.
- Une demande locale en locatifs sociaux très forte (64% de la demande provenant de ménages résidant sur la CCSL),
- Une part importante de seniors et un besoin de logements adaptés,
- La sédentarisation des gens du voyage et les occupations illicites.

Orientation n°1

Adapter l'habitat de demain aux nouveaux enjeux fonciers

◆ Les enjeux du territoire

Sur la période 2009-2013, la **densité de construction** est de 15,4 logements par hectare, contre 17,5 logements par hectare sur le Département. Tout l'enjeu du développement de Sèvre et Loire est d'être en capacité d'accueillir de nouveaux habitants en construisant des nouveaux logements dans des secteurs stratégiques et en préservant les terres naturelles et agricoles. En effet, le territoire est contraint du fait de son foncier limité (75% de terres agricoles, 26% de zones AOC, 11% de zones inondables).

Par ailleurs, le territoire est marqué par une **économie résidentielle**. Le solde naturel est positif et en progression. L'apport migratoire est caractéristique du phénomène de périurbanisation.

◆ Une orientation stratégique qui s'inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT prévoit un volet habitat et des axes de développement à mettre en œuvre sur le territoire : réduire et maîtriser la consommation d'espace, encourager de nouveaux types d'habitats, renforcer le dynamisme des centralités.

La notion de densification est à appréhender différemment selon la taille des communes.

Classification des communes	Communes	Objectif de densité (nb log/ha)	Objectif création dans enveloppe urbaine	Consommation maximale au-delà de l'enveloppe urbaine (Ha) à l'horizon 2025
Pôles centralité d'équilibre structurant	Vallet	25	40%	25
	Le Loroux Bottereau	27	40%	22
	Saint-Julien de Concelles	20	30%	26
	Divatte sur Loire	//	//	
	Commune déléguée de la Chapelle Basse Mer	20	30%	17
Pôles intermédiaires	La Chapelle Heulin	18	25%	12
	Le Landreau	18	25%	12
	Le Pallet	18	30%	10
Pôles de proximité	La Boissière du Doré	14	25%	6
	Commune déléguée de Barbechat	14	25%	6
	Mouzillon	14	25%	12
	La Regrippière	14	25%	7
	La Remaudière	14	25%	7

Source : SCoT 2 Pays du Vignoble – Document d'Orientations et d'Objectifs

◆ **Concilier la croissance de la population et la maîtrise de l'urbanisation en économisant la ressource foncière et en réduisant l'étalement urbain.**

L'orientation consiste à la fois à constituer des réserves foncières (permettant d'accueillir de nouvelles populations) et à densifier l'habitat dans les secteurs les plus stratégiques (centres bourgs à proximité des services et des équipements, favorisant ainsi l'accessibilité).

L'objectif est de favoriser la diversification des formes urbaines.

Dans le neuf, il s'agit de veiller à l'insertion urbaine et paysagère des nouveaux programmes pour préserver le cadre de vie en développant des programmes mixtes intégrant logements / commerces / services / équipement. Une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale, urbaine et environnementale.

Si on observe de nombreuses divisions parcellaires sur plusieurs communes du territoire, la densification se fait principalement par la construction de maisons individuelles en fonds de jardins. Cette tendance pose la question de la cohabitation, des co-visibilités entre voisins. Une démarche visant à accompagner les propriétaires qui souhaiteraient diviser leurs terrains a été lancée par le Pays du Vignoble nantais (BIMBY). La Communauté de communes est associée à cette étude.

Orientation n°2

Anticiper le développement du territoire et la croissance démographique

◆ Les enjeux du territoire

Le diagnostic recense les projets en cours ou planifiés sur chacune des communes du territoire. On comptabilise 133 opérations (8% de publiques et 92% de privées), soit 2458 logements.

En parallèle, la croissance démographique observée est de 1,5% par an sur la période 2009-2014 contre 2,4% par an sur la période 1999-2009.

Dans ce contexte, les nouvelles constructions devront être **anticipées et planifiées dans le temps** afin que les communes soient en capacité de développer leurs équipements publics en parallèle.

◆ Une orientation stratégique qui s'inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT constitue un projet de développement du territoire à long terme basé sur un objectif de croissance démographique. Ce dernier a été défini à 1,7% par an à partir de 2017.

L'orientation stratégique ici présentée vise à anticiper cette croissance démographique en définissant des objectifs quantitatifs de logements à créer sur le territoire sur la période du PLH. Elle permettra de répondre aux objectifs de croissance démographique définis dans le SCoT et en cohérence avec les équipements et services.

◆ La définition des besoins en production de logements

Les besoins en logements sont définis selon deux éléments :

- « le point mort », c'est-à-dire le nombre de logements à créer nécessaires au maintien de la population actuelle à l'horizon 2023.
- « la croissance démographique », c'est-à-dire le nombre de logements à créer nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants.

Pour définir ces éléments, on utilise plusieurs données :

○ 1^{ère} variable : le desserrement des ménages

On constate à l'échelle nationale une diminution du nombre de personnes par logement. On envisage une hypothèse d'évolution du nombre de personnes par ménage de -0.0035% par an (donnée issue du SCoT 2).

En conséquence, entre 2017 et 2023, on passerait de 2,59 à 2,54 personnes par ménage.

o 2^{ème} variable : l'évolution démographique

- En 2014, la population municipale était de 46 258 habitants.
- Au regard de l'évolution démographique constatée entre les recensements 2009 et 2014 (+1,5% par an) on estime la population municipale à 48 371 habitants en 2017.
- Deux hypothèses sont ensuite envisagées :
 - o Hypothèse 1 : croissance démographique de 1,5% par an correspondant à l'évolution connue entre 2009 et 2014.
La population municipale serait donc de 52 891 habitants en 2023.
 - o Hypothèse 2 : croissance démographique de 1,7% par an correspondant à l'objectif fixé dans le SCoT 2.
La population municipale serait donc de 53 519 habitants en 2023

o 3^{ème} variable : les résidences principales

- En 2014, 17 850 résidences principales sont recensées par l'INSEE
- Au regard de la croissance démographique et du nombre de personnes par ménage, on estime le nombre de résidences principales en 2017 à 18 652.
- Selon la même méthode de calcul, ce chiffre est de 20 784 en 2023 selon l'hypothèse 1 et 21 031 selon l'hypothèse 2.

o 4^{ème} variable : la destruction de logements

o 5^{ème} variable : la vacance, les résidences secondaires et les logements occasionnels

Schéma récapitulatif hypothèses de croissance démographique

Hypothèse 1

Croissance démographique : 1,5% / an
→ Évolution constatée 2009 / 2014

	2017	2023
Population municipale	48 371	52 891
Nb de pers/mén	2,59	2,54
Nb de RP (dont renouvellement)	18 652	20 784

Total :
355 logements à créer sur la période du PLH
⇒ dont 59 correspondant au point mort

Hypothèse 2

Croissance démographique : 1,7% / an
→ Objectifs du SCOT

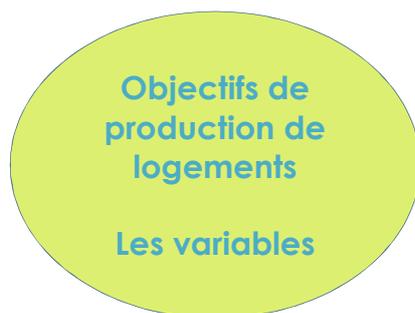
	2017	2023
Population municipale	48 371	53 519
Nb de pers/mén	2,59	2,54
Nb de RP (dont renouvellement)	18 652	21 031

Total :
397 logements à créer sur la période du PLH
⇒ dont 59 correspondant au point mort

Définition de la méthode de calcul du point mort – schéma récapitulatif
 Exemple Hypothèse 2 avec une croissance démographique de 1,7%/an

	Croissance démographique
2014	46 258 INSEE
2017	48 371 +1,7%/an (objectifs SCOT)
2023	53 519 +1,7%/an (objectif SCoT 2)

	Desserrement des ménages
2013	2,63 INSEE
2017	2,59 -0,0035%/an (SCoT)
2023	2,54 -0,0035%/an (SCoT)



	Résidences principales (dont renouvellement)
2014	17 850 INSEE
2017	18 652 crois. démo/nb pers par ménage
2023	21 031 crois. démo/nb pers par ménage

Résidences secondaires, logements vacants et occasionnels	Destruction de logements
⇒ On considère qu'ils s'annulent (BET élaboration SCOT)	

Tableau « les objectifs quantitatifs de production de logements » à faire en fonction des objectifs de production qui auront été définis.

Classification des communes odentifiées dans le SCoT2	Communes	Rappel objectifs quantitatifs annuels SCoT (base 12 années)	Objectif total de production de logements 2018-2023 croissance annuelle 1,5%	Soit objectif total annuel production de logements	Objectif total production de logements 2018-2023 croissance annuel 1,7%	Soit objectif total annuel production de logements
Pôles centralité d'équilibre structurant	Vallet	88	468	78	522	87
	Le Loroux Bottereau	81	431	72	481	80
	Saint-Julien de Concelles	63	335	56	374	62
	Divatte sur Loire	50	266	44	297	49
Pôles intermédiaires	La Chapelle Heulin	23	122	20	136	23
	Le Pallet	22	117	19	131	22
	Le Landreau	23	122	20	136	23
Pôles de proximité	Mouzillon	19	101	17	113	19
	La Regrippière	11	58	10	65	11
	La Remaudière	11	58	10	65	11
	La Boissière du Doré	10	53	9	59	10
TOTAL CCSL		401	2131	355	2379	397

* pourcentages définis en fonction des objectifs territorialisés du SCoT2

Orientation n°3

Offrir à tous un logement correspondant aux évolutions des besoins de chacun

♦ Les enjeux du territoire

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat met en évidence un enjeu majeur lié à cette orientation : **la demande évolue face aux évolutions socio-économiques et sociétales.**

On constate une plus grande difficulté à répondre aux besoins de jeunes actifs en début de parcours résidentiel et professionnel, faute d'offre en locatif accessible. Globalement, les marchés sont particulièrement marqués par un **déficit de l'offre locative sociale** (5,23%). Par ailleurs, on constate un **vieillesse démographique.**

Les autres enjeux issus du diagnostic concernent une **demande foncière qui s'oriente désormais vers des plus petits terrains** (400-500 m²). Par ailleurs, on observe une demande importante de logements de type 2 ou 3 en semi-collectifs de qualité sur les centres-bourgs pour les retraités, célibataires et familles monoparentales. L'accession sociale à la propriété apparaît être un dispositif qui permettrait aux jeunes ménages de s'installer sur le territoire. Cependant, à ce jour, très peu de programme en Prêt Social Location Accession sont développés.

La diversification de l'offre doit permettre **l'accueil de nouveaux ménages** notamment ceux disposant de ressources moyennes et modestes. Elle doit aussi donner à ceux déjà présents sur le territoire la possibilité de s'inscrire dans un véritable **parcours résidentiel**, sans avoir à se tourner vers l'agglomération nantaise, la Vendée ou le Maine et Loire.

♦ Une diversification du parc de logement qui s'articule autour de trois grands thèmes :

1. La population

L'un des enjeux phare du PLH est d'être en capacité de produire une offre de logement qui soit à la fois suffisante en nombre (cf orientation n°2) et qui réponde qualitativement aux évolutions des besoins des habitants. Il s'agit d'assurer une mixité de types de logements mais aussi qui permette de répondre à la diversité des ménages.

2. La localisation

Le lien territorial avec la métropole nantaise est indéniable. L'impact du marché métropolitain a des répercussions sur le vignoble. S'il est nécessaire de construire des nouveaux logements sur le territoire afin de répondre aux objectifs quantitatifs fixés, la diversité des produits devra particulièrement se trouver dans les bourgs, à proximité des services.

3. Le statut

L'objectif du PLH est d'être en capacité d'offrir un logement à tous qui réponde à un besoin à un instant « t » du parcours résidentiel. On distingue plusieurs types de logements :

- Le parc public (locatif ou accession)
- Le parc privé (locatif ou accession)

LE PARC PUBLIC	
Le logement locatif social	Le logement accession aidée
<p>927 logements en 2013 soit 5,23% des résidences principales.</p> <p>Délai d'attente attribution : environ 1 an.</p> <p>Effort de production de logements locatifs sociaux notamment dans les communes les mieux dotées en équipements publics et transports en commun.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Faire mieux correspondre l'offre nouvelle avec les besoins tels qu'ils ressortent du fichier commun de la demande. ⇒ Améliorer les conditions d'accès au parc social, l'information des demandeurs et l'efficacité de la gestion des demandes. 	<p>Peu d'offre sur le territoire en PSLA (Prêt Social Location Accession)</p> <p>Des projets d'opérations et programmes situés dans les secteurs centraux des communes qui connaissent aujourd'hui des difficultés face à un marché « tendu ».</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Souhait des élus du territoire de développer une offre de logements neufs en accession à la propriété, à destination des ménages à revenus modestes notamment aux primo-accédants. <p><i>L'accession aidée et sociale peut se définir à la fois par le PSLA mais également par d'autres dispositifs. Des ateliers de concertation sont prévus en 2018 par le Conseil Départemental sur les moyens d'actions des collectivités territoriales en matière d'accession sociale.</i></p>

En parallèle, cette orientation s'inscrit dans les prescriptions du SCoT 2.

En effet, le SCoT 2 prévoit dans son Document d'Orientation et le développement du logement aidé sur le territoire. « L'objectif est de permettre à tous de pouvoir disposer d'un logement notamment pour les jeunes ménages, et être un territoire socialement équilibré, toutes les communes participent à la production de logements aidés. Les logements aidés sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété ».

Le SCOT 2 prévoit la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux dans les pôles de centralités et d'équilibre et 10% de logements locatifs sociaux dans les centralités intermédiaires. Pour la commune de proximité, les objectifs de production de logements sociaux ne sont pas définis. La commune construit ce qu'elle est en mesure de réaliser. Par ailleurs, le SCOT 2 prévoit la réalisation de 15% de logements en accession aidée pour les programmes de plus de 3000 m² de Surface Plancher pour les pôles de centralité d'équilibre structurant, et 10% pour les communes de centralité intermédiaire.

Dans le cadre du PLH, la production de logement totale devra comprendre à minima les pourcentages de logements locatifs sociaux inscrits dans le tableau ci-dessous, sous réserve de disponibilité des financements du logement social :

Tableau de répartition territoriale de la production de logements locatifs sociaux

Classification des communes odentifiées dans le SCoT2	Communes	Objectifs production de locatifs sociaux annuels		
		%	Valeur	Valeur
Pôles centralité d'équilibre structurant	Vallet	20%	16	17
	Le Loroux Bottereau	20%	14	16
	Saint-Julien de Concelles	20%	11	12
	Divatte sur Loire	20%	9	10
Pôles intermédiaires	La Chapelle Heulin	10%	2	2
	Le Pallet	10%	2	2
	Le Landreau	10%	2	2
Pôles de proximité	Mouzillon	0%	0	0
	La Regrippière	0%	0	0
	La Remaudière	0%	0	0
	La Boissière du Doré	0%	0	0
TOTAL CCSL			56	61

LE PARC PRIVE

Le logement locatif privé	Le logement accession libre
<p>Elus locaux très régulièrement sollicités par les administrés, ces derniers ne trouvant pas à se loger ni dans le locatif privé ni dans le locatif social.</p> <p>Nb de logements locatifs privés : 3 446 logements locatifs privés soit 80% du parc de logements locatifs et 19% du parc de résidences principales.</p> <p>Rareté de l'offre qui se répercute sur le prix des loyers : loyer moyen hors charge 8,45€/m² contre 9,95€ sur le Département. Hors Nantes Métropole, ce loyer est de 8,12€/m².</p> <p>Insuffisance du parc locatif privé constitue un frein à l'accueil de populations nouvelles, notamment de jeunes actifs qui ne peuvent pas ou ne souhaitent pas accéder à la propriété et pour lesquels le locatif social ne constitue pas une solution (profil non prioritaire, délais d'attribution, etc)</p> <p>⇒ Faciliter la production de logements locatifs privés</p>	<p>Offre surtout présente :</p> <ul style="list-style-type: none">- dans le parc de logements déjà existants : maisons individuelles- dans le parc de logements neufs : maisons individuelles vendues clés en main ou terrains à bâtir. <p>Très peu d'offre de logements en accession libre en collectif.</p> <p><i>*L'accession libre concerne les biens vendus à des particuliers qui occuperont ce logement comme résidence principale ou secondaire.</i></p> <p>⇒ Faciliter la production de logements accession privée.</p>
<p>Encourager l'amélioration du parc existant en accompagnant les particuliers dans la réalisation de travaux (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants).</p> <p>L'objectif est d'intervenir en faveur de la réduction des charges (chauffage, électricité) des ménages, lutter contre la précarité énergétique et l'amélioration des performances énergétiques.</p>	

Orientation n°4

Etre en capacité de proposer un habitat adapté pour des publics spécifiques

Les personnes âgées

◆ Les enjeux du territoire

Entre 2008 et 2013, la part des seniors de 60 à 74 ans a augmenté de 30% et de 14% pour les seniors de plus de 75 ans.

On comptabilise 64 logements intermédiaires sur le territoire intercommunal et 52 projets en cours.

Cependant, l'enjeu du PLH est de veiller à développer des solutions intermédiaires et adaptées permettant de répondre à un souhait de migrations résidentielles des seniors vers les centres bourgs dans les principales communes.

◆ Proposer des solutions d'habitat aux personnes vieillissantes

1. Dans le neuf

L'objectif est de développer une offre pertinente de logements intermédiaires qui réponde à la fois à :

- La nécessité de rapprochement des centres bourgs à proximité des services et équipements publics. Chaque projet de logement intermédiaire devra faire l'objet d'une étude d'opportunité.
- La mixité sociale et intergénérationnelle au travers de la réalisation de programmes collectifs. L'objectif est également de lutter contre l'isolement.
- La nécessité d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement
- Des besoins de services d'aides à domicile (opérateurs) et mutualisation des services avec les EHPAD.

Enfin, en cas de déménagement depuis les hameaux vers les bourgs, les collectivités accompagneront les occupants (qu'ils soient propriétaires ou locataires)

2. Dans l'ancien

Les communes souhaitent favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en passant par l'accompagnement à la mise en accessibilité et l'adaptation des logements pour permettre aux personnes âgées qui le souhaitent et le peuvent de continuer à vivre chez elles. Il s'agit de mettre en place des actions favorisant à la fois les réhabilitations et le développement d'aides à domicile.

Les gens du voyage

◆ Les enjeux du territoire

On compte 31 emplacements pour caravanes sur les **aires d'accueil** de Vallet, Saint-Julien de Concelles et le Loroux-Bottereau.

On observe une sous-utilisation des aires qui ne répondent pas aux besoins des familles. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage est actuellement en cours de révision. Il fixe la localisation et le nombre de places des aires d'accueil devant être aménagées.

Les aires de grands passages les plus proches sont situées à Bouguenais et Ancenis. Il s'agit de zones pour un accueil ponctuel en période estivale réunissant de nombreuses caravanes.

En parallèle, on observe sur certaines communes un nombre important d'occupations illégales sur des terrains agricoles. Ce phénomène montre un souhait de sédentarisation de plusieurs familles.

Pour rappel, la Communauté de communes Sèvre et Loire est, depuis la loi Egalité et Citoyenneté de 2017, compétente pour la gestion des aires d'accueil, des terrains familiaux et des aires de grands passages. La lutte contre les occupations illégales reste de la compétence du Maire (pouvoir de police).

◆ Compléter l'offre destinée aux gens du voyage, de passage ou ancrés localement

Il existe plusieurs types d'offres dont la pertinence sera étudiée.

Terrains familiaux locatifs	Mise à disposition de terrains	Logements locatifs sociaux
<ul style="list-style-type: none">- Habitat en dur, (surface limitée)- Possibilité de stationner une ou plusieurs caravanes, avec sanitaires équipés	<ul style="list-style-type: none">- A identifier au sein des PLUs	Inscriptions sur le fichier commun de la demande

Le souhait de la Communauté de communes est d'intervenir sur ce volet de l'habitat afin d'accompagner au mieux les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation. Une méthode de travail avec les élus et associations sera mise en place.

Les publics jeunes

Sur le territoire de Sèvre et Loire, deux Foyers de Jeunes Travailleurs de 40 places seront livrés en fin d'année 2017. Ils sont situés sur les communes de Saint-Julien de Concelles et Vallet.

Le logement des jeunes sera traité au travers de :

- L'observation des occupations des foyers
- Un objectif de création de logements locatifs sociaux répondant à un besoin pour les jeunes ménages.

Les publics en difficultés

Le nombre de bénéficiaires du Fond de Solidarité Logement a augmenté depuis 2012 passant de 66 à 108. 10,8% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté (contre 14% sur le Département). En parallèle, 14 logements d'urgence sont identifiés sur le territoire et reconnus d'intérêt communautaire. Ils sont à destination de personnes en difficultés sociales ou familiales ponctuelles.

On dénombre en 2013 près de 351 logements en situation d'habitat potentiellement indigne dans le parc privé (catégories cadastrales 7 et 8), soit 2 % des résidences principales. Il s'agit d'un taux légèrement inférieur à la moyenne départementale (3,71 %). Cependant, 21% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH et considérés comme ménage très modestes (contre 19% sur le Département). La Communauté de communes Sèvre et Loire, consciente des enjeux, souhaite s'engager dans une démarche partenariale renforcée avec le Département pour traiter cette problématique.

Entre 2006 et 2015, 88 logements occupés par des propriétaires ont fait l'objet d'une subvention de l'ANAH pour des travaux d'amélioration énergétique. Face à ce constat, la Communauté de communes Sèvre et Loire souhaite encourager l'amélioration du parc existant en accompagnant les particuliers dans la réalisation de travaux (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants). L'objectif est d'intervenir en faveur de la réduction des charges (chauffage, électricité) des ménages, lutter contre la précarité énergétique et l'amélioration des performances énergétiques.

Orientation n°5

Mettre en valeur la politique de l'habitat développée

Pour mettre en œuvre la stratégie déclinée au travers des 4 orientations précédentes, la Communauté de communes Sèvre et Loire s'affirmera comme acteur incontournable du logement et pilote de l'action menée sur le territoire.

Cela suppose la mise en place d'un service dédié au sein de la Communauté de Communes qui aura pour mission la coordination, le pilotage et le suivi des actions.

La Communauté de communes sera identifiée comme acteur du logement vis-à-vis des partenaires du logement, participera aux instances et événements et en développera sur son territoire.

La Communauté de communes sera attentive à mobiliser les moyens nécessaires pour produire des résultats répondant aux enjeux.