

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2023-2029



**Communauté de communes
du Pays d'Ancenis**

LE FALHER Charlotte

Responsable Habitat

Centre administratif « Les Ursulines », 44150 Ancenis-Saint-Géréon

02 40 96 44 71

charlotte.lefalher@pays-ancenis.com

CONTEXTE :

La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA) est localisée à l'extrémité Est de la Loire-Atlantique, en limite du Maine et Loire (avec la commune d'Ingrandes-Le Fresne située dans le département 49). L'intercommunalité occupe ainsi un positionnement central entre les villes de Nantes et Angers.

La COMPA regroupe 20 communes pour plus de 68 327 habitants (population municipale 2020). Ces 20 communes sont réparties en 4 secteurs : ouest, centre, est et nord. Cette sectorisation est le fruit d'une volonté politique de « mailler » le territoire en fonction de ce qu'on pourrait définir comme quatre « identités » territoriales :

- Le secteur Ouest, porté par une influence nantaise
- Le secteur Centre porté par la dynamique ancennienne
- Les secteurs Est et Nord, plus ruraux et organisés autour des villes secondaires de Varades et Saint-Mars-la-Jaille

La COMPA s'est déjà dotée de deux PLH : 2013-2018 et 2014-2020. Il s'agit donc du 3^{ème} PLH du territoire, le premier obligatoire. **Le PLH 2023-2029 a été approuvé par le Conseil communautaire, le 28 juin 2023.**

ENJEUX ET ORIENTATIONS :

La phase de diagnostic a mis évidence les enjeux suivants :

- Un accroissement régulier de la population mais un rythme qui varie suivant les secteurs : les secteurs Ouest et Centre connaissent une croissance plus rapide du fait de leur connexion à la métropole nantaise
- Des migrations résidentielles caractérisées par un flux croisé positif entre les nouveaux arrivants et les sortants
- Une dynamique de territoire marquée par la création d'emplois avec un secteur Centre qui confirme son rôle moteur économique.
- Une population plutôt jeune et familiale, néanmoins sujette au vieillissement
- Des ménages avec des revenus modestes
- Un déficit structurel de l'offre globale de logements
- Un parc de logements sociaux en inadéquation avec les besoins
- Un marché du foncier et de l'immobilier de plus en plus sélectif
- Une tension toujours plus croissante entre offre et demande

Par conséquent, les orientations du PLH 2023-2029 ont donc tenu compte des signes de regain d'attractivité du territoire tout en traduisant les ambitions de développement de la collectivité :

1. Le PLH pour coordonner le développement et l'aménagement résidentiel à l'échelle intercommunale
 - 1.1. Garantir la cohérence entre les différentes ambitions
 - 1.2. Accompagner « à la carte », en fonction des contextes locaux et des enjeux prioritaires

2. Le PLH pour accueillir et répondre aux besoins et attentes de toutes les populations : diversifier le parc
 - 2.1. Garantir des prix compatibles avec les niveaux de revenus de la population locale au regard de la structure de l'emploi local
 - 2.2. Diversifier les statuts tout en favorisant un rééquilibrage entre le locatif et l'accession
 - 2.3. Mixer et diversifier les types de logement
 - 2.4. Améliorer la réponse aux besoins spécifiques des jeunes actifs, précaires et seniors
3. Le PLH pour contribuer à la réponse aux enjeux environnementaux et sociétaux : une politique vertueuse de développement qualitatif, soucieuse de ses impacts
 - 3.1. Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de la population et de l'emploi, tout en visant la sobriété foncière
 - 3.2. (Re)qualifier le parc existant, pour améliorer les conditions de vie et préserver/accroître l'attractivité du parc
 - 3.3. Viser l'exemplarité de la construction neuve

OBJECTIFS ET PROGRAMME D'ACTIONS :

L'objectif de production de logements du PLH 2023-2029 de la COMPA est établi à 520 logements par an, soit 3 135 logements sur la durée du PLH :

Types de produits	Ventilation de la production 2023-2029	
Logement aidé	35%, soit	1 097 logts
<i>dont locatif aidé</i>	<i>25%, soit</i>	<i>784 logts</i>
<i>dont accession aidée</i>	<i>10%, soit</i>	<i>313 logts</i>
Locatif privé	20%, soit	627 logts
Accession libre	45%, soit	1 411 logts
TOTAL		3 135 logts

Il s'agit d'un objectif ambitieux, répondant au déficit structurel en logements, aux besoins des ménages et des entreprises.

Cet objectif est une traduction du « choc de l'offre » souhaité à travers ce nouveau PLH. En plus d'être quantitatif, ce « choc de l'offre » se veut également qualitatif, en réponse aux enjeux d'optimisation du foncier, de diversification et de développement équilibré du parc de logements.

Le PLH 2023-2029 traduit donc un programme d'actions en faveur du développement d'une offre d'habitat adaptée et diversifiée tout en visant la sobriété foncière. Celui-ci se décompose en 16 actions organisées selon 7 blocs thématiques :

- **Le pilotage, l'animation et le suivi du PLH** afin d'assurer la cohérence des actions menées et leur mise en œuvre efficace (actions n°1, 2, 3)
- **L'action foncière** comme réponse aux enjeux liés au coût du foncier et à la maîtrise de la ressource (action n°4)
- **Le parc de logements publics** afin de développer une offre nouvelle adaptée aux revenus modestes des ménages et permettre de répondre aux besoins des actifs (actions n°5, 6, 7, 8)
- **De déploiement des formes urbaines et d'habitat innovantes** en réponse à la pression immobilière et foncière (action n°9, 10)
- **L'accueil des gens du voyage** en lien avec la prise de compétence par la COMPA en 2017 (action n°11)
- **La mise en œuvre du programme Petites Villes de Demain** en réponse aux enjeux de revitalisation du pôle principal et des pôles d'équilibre (action n°12)
- **Le parc de logements privé** qui représente un gisement de logements à remobiliser, à améliorer et à adapter (actions n°13, 14, 15, 16)

ENVELOPPE BUDGÉTAIRE DU PLH 2023-2029 :

10,7 M€ (hors moyens RH), soit un ratio de 26 €/an/habitant de la COMPA sur 6 ans

