



Annuaire 2020

INTERVENTIONS DES
COLLECTIVITES
TERRITORIALES EN FAVEUR
DE L'HABITAT EN PAYS DE
LA LOIRE



Editorial

A destination de l'ensemble des partenaires concernés, l'annuaire des interventions des collectivités territoriales en faveur de l'habitat en Pays de la Loire présente le contenu et les modalités de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat conduites par les collectivités territoriales.

Cette édition 2020 s'inscrit dans le contexte de renouvellement des exécutifs locaux et intercommunaux et prend ainsi une importance particulière car il constitue un outil au service de ces nouveaux élus qui leur permet de mieux comprendre les modalités d'action de la Région, des Départements et des Intercommunalités, et d'avoir une approche comparative entre les différents territoires.

Fruit de la collaboration entre la Région des Pays de la Loire et l'Union Sociale pour l'Habitat, cette publication témoigne de la volonté de renforcer les partenariats entre nos deux institutions. C'est d'autant plus important que la Région des Pays de la Loire souhaite mener une politique volontariste en termes de logement, et plus particulièrement dans le cadre de sa politique en faveur de la transition énergétique.

L'action des Collectivités territoriales s'inscrit en cohérence avec l'action du Conseil régional.

D'une part, en tant que chef de file du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), la Région est amenée à définir les orientations et les grands principes

d'aménagement du territoire régional et joue un rôle structurant dans son appui aux territoires.

D'autre part, avec la feuille de route sur la transition énergétique 2017-2021, la Région souhaite porter à 100 000 le nombre de logements rénovés d'ici à 2021. Il s'agit là d'un enjeu majeur afin que, d'une part, les bailleurs puissent bénéficier d'un patrimoine immobilier de qualité et, d'autre part, que les locataires puissent maximiser leur consommation énergétique et ainsi diminuer leurs charges.

La Région apporte un soutien important aux organismes de logement social pour la rénovation énergétique des logements à travers le projet Energie-Sprong et également via les Fonds européens qu'elle gère.

Tous ces dispositifs sont explicités dans cet annuaire que la Région Pays de la Loire et l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire ont souhaité le plus exhaustif possible.

Christelle MORANCAIS

Présidente du Conseil Régional

Fabienne LABRETTE-MENAGER

Présidente de l'USH des Pays de la Loire

Préambule

L'Annuaire 2020 des interventions des collectivités territoriales en faveur de l'habitat se situe dans la continuité des annuaires réalisés depuis 1991 par l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire. Il a fait l'objet d'une refonte notamment, dans sa mise à disposition, en lien avec le nouveau site internet de l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire.

L'information des organismes d'habitat social, des collectivités territoriales et de l'ensemble des partenaires semble aujourd'hui essentielle dans un contexte réglementaire où les réformes se succèdent. C'est notamment depuis la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 et la loi NOTRe du 07 août 2015 que les territoires ont vécu des évolutions importantes dans leurs périmètres et leurs compétences. La territorialisation des politiques de l'habitat est croissante depuis les lois ALUR du 24 mars 2014 et Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, modifiée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018. Les collectivités territoriales ont un rôle majeur dans la définition et la mise en œuvre des politiques de l'habitat, tant sur le volet programmation et production de l'offre de logement que sur le volet politique de peuplement et attributions.

Cette année, le champ de l'annuaire couvre les interventions de la Région, des 5 Départements (Loire-Atlantique, Maine-et-Loire, Mayenne, Sarthe et Vendée), des 69 EPCI de la région, et également celles des principales villes

ligériennes qui mènent des actions en faveur de l'habitat (Nantes et Saumur).

Les fiches actions en faveur de l'habitat sont directement disponibles en ligne sur le site de l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire, dans la rubrique « intervention des collectivités ». Pour une recherche affinée, il est possible d'appliquer divers filtres (territoire, thématique, type de structure) afin de consulter la ou les fiche(s) souhaitée(s). Ce nouvel outil de partage des fiches actions a ainsi été pensé pour améliorer la lisibilité des informations auprès des divers partenaires et des particuliers.

Cette présentation est précédée d'une synthèse accompagnée d'annexes présentant le contexte régional dans lequel les collectivités territoriales conduisent des actions en faveur de l'habitat avec un zoom sur leurs actions en faveur du logement social.

Synthèse

I. Le nouveau paysage des collectivités territoriales en Pays de la Loire

UNE MUTATION PROFONDE DE LA CARTE INTERCOMMUNALE

La loi NOTRe du 7 août 2015 portant sur la réorganisation territoriale a incité les intercommunalités à s'agrandir et se regrouper, grâce à la révision des Schémas de Coopération Intercommunale (SDCI) afin de créer des intercommunalités de plus de 15 000 habitants (cf. annexe 1). Pour s'adapter à ce mouvement de rationalisation de la carte intercommunale, les créations de communes nouvelles ont également connu un véritable essor.

Les départements des Pays de la Loire se sont approprié différemment le dispositif de fusion des intercommunalités, bouleversant ainsi la carte régionale, tout en respectant la volonté d'augmenter le nombre d'habitants par EPCI. La mise en œuvre de ces schémas a abouti à une **diminution du nombre d'EPCI, passant de 112 à 69 sur le territoire régional**.

C'est notamment le département du Maine-et-Loire qui a connu le plus de changements, avec une réduction d'un tiers du nombre des EPCI composant le département, portant son effectif à 9 EPCI, mais également avec la création de 36 communes nouvelles depuis 2015. La création de la Communauté d'Agglomération Mauges Communauté illustre bien ce processus. Elle est issue de la création de 6 communes nouvelles, sur le périmètre des

anciennes communautés de communes pour former un ensemble composé de près de 120 000 habitants faisant de la Communauté d'Agglomération la 2ème structure intercommunale départementale, devant l'Agglomération du Choletais ou Saumur Val de Loire. On voit ainsi la détermination du département à instaurer les nouvelles politiques publiques nationales.

La Sarthe et la Vendée ont aussi vu leur carte de l'intercommunalité modifiée, grâce à la fusion d'au moins 10 communautés de communes, mais conservent néanmoins un nombre plus important d'EPCI. La Loire-Atlantique et la Mayenne se sont quant à elles saisies dans une moindre mesure du dispositif de fusion, avec respectivement la diminution de 6 et de 2 Communautés de communes depuis 2016.

LES COMPETENCES DES EPCI BOULEVERSEES PAR LES REFORMES TERRITORIALES

Le nouveau paysage territorial a eu pour impact de modifier l'exercice des compétences des EPCI, notamment en termes d'habitat. La compétence habitat est obligatoire pour les Métropoles, Communautés urbaines et Communautés d'Agglomération et optionnelle pour les Communautés de communes (cf. annexe 2). Dans le cas d'une fusion, si une ou plusieurs des anciennes communautés de communes exerçaient la compétence habitat, la nouvelle Communauté exercera la compétence habitat sur l'ensemble de son périmètre au terme d'un délai d'un an suivant l'arrêté de fusion.

Au 1er janvier 2017, de nouvelles Communautés d'Agglomération ont été créées

en Pays de la Loire tel que Pornic Agglomération Pays de Retz, Clisson Sèvre et Maine Agglomération et Les Sables d'Olonne Agglomération. Mauges Communauté a été créée au 1er janvier 2016.

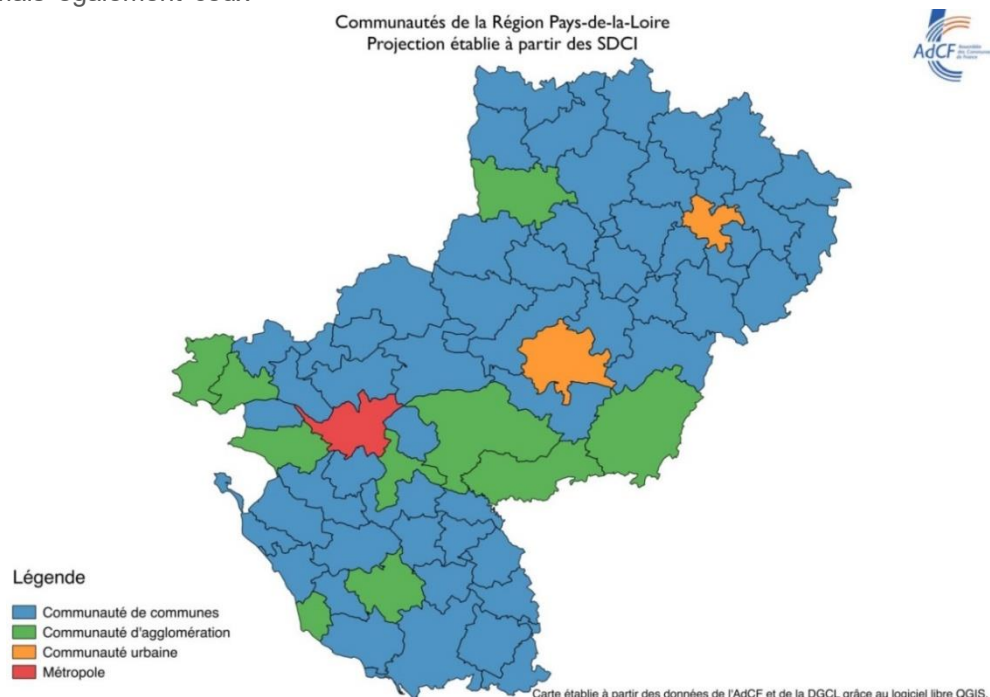
Ces regroupements entraînent ainsi l'obligation de se saisir de la compétence habitat pour un nombre important d'EPCI en Pays de la Loire. De plus, les fusions augmentant le nombre d'habitants par EPCI, ceux-ci se trouvent alors dans l'obligation d'élaborer un PLH lorsqu'ils atteignent le seuil de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de 10 000 habitants.

On notera qu'en Loire-Atlantique, la communauté de communes du Pays d'Ancenis est concernée depuis le 1^{er} janvier 2019 par les fusions des communes d'Ancenis et de Saint Géréon, de même que la communauté de communes Terres de Montaigu en Vendée du fait de la création de la commune nouvelle Montaigu-Vendée.

Les EPCI soumis à cette obligation d'élaboration d'un PLH, mais également ceux

ayant la compétence habitat et composés d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville, sont tenus de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement, d'élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et une Convention Intercommunale d'Attribution, selon les dispositions de la loi Egalité Citoyenneté du 27 Janvier 2017. Le nombre d'EPCI en Pays de la Loire concernés par les dispositions de la loi LEC est passé de 24 en 2017 à 28 en 2020, dont 11 comportent un ou plusieurs QPV. En 2019, la COMPA et Terres de Montaigu sont entrées dans le champ d'application de la loi LEC, puis les communautés de communes du Sud Estuaire et du Pays des Herbiers s'y sont ajoutées en 2020.

Ces nouvelles obligations sont des mesures à mettre en place en plus de la réorganisation des compétences dues aux fusions des intercommunalités. C'est donc un réel chamboulement pour les intercommunalités qui n'étaient auparavant pas compétentes en matière d'habitat, et qui doivent aujourd'hui mettre en place une politique intercommunale



d'attribution, tout en définissant une politique locale de l'habitat sur l'ensemble de leur nouveau territoire.

II. Une mobilisation fluctuante en faveur de l'habitat selon les territoires

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT COMME PRINCIPAL OUTIL STRATEGIQUE A LA MAIN DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Le Programme Local de l'Habitat est l'outil principal de programmation de la politique de l'habitat et de la planification du logement dans les collectivités territoriales (cf. annexe 3). Celles-ci ont désormais l'obligation d'élaborer un PLH lorsqu'elles comptent plus de 30 000 habitants avec une ville centre composée de plus de 10 000 habitants. A la suite de la nouvelle réforme territoriale invitant les EPCI à se regrouper, de nouvelles intercommunalités ont vu le jour et sont désormais tenues d'élaborer un PLH pour l'ensemble des communes membres de l'EPCI.

C'est aujourd'hui **28 EPCI qui se trouvent dans l'obligation d'élaborer un PLH sur la région des Pays de la Loire**. On compte cependant un nombre bien plus important de PLH engagés ou exécutoires (cf. annexe 3 : cartographie de l'état d'avancement des PLH). Plusieurs EPCI qui ont l'obligation d'élaborer un PLH sont issus d'un regroupement ayant eu lieu au 1er janvier 2017 les obligeant à se saisir de la compétence habitat dans un premier temps, puis de déterminer une politique locale de l'habitat sur un territoire plus vaste. C'est le cas

de Pornic Agglomération Pays de Retz, Clisson Sèvre et Maine Agglomération, Mauges communauté, ainsi que des Sables d'Olonne Agglomération.

Il est intéressant de relever que 18 intercommunalités ont adopté ou engagé un PLH alors qu'elles n'en ont pas l'obligation. 6 d'entre elles se trouvent en Loire Atlantique, 2 dans la Sarthe, 2 en Mayenne, une en Maine-et-Loire et 7 en Vendée. Ce qui fait de la Vendée le deuxième département le mieux couvert en PLH derrière la Loire Atlantique puisque seuls 4 EPCI vendéens n'en possèdent pas.

Sur les 28 EPCI devant élaborer un PLH, seules les communautés de communes du Pays de Château-Gontier en Mayenne et Loire Layon Aubance en Maine-et-Loire ne l'ont pas encore fait, contre 6 en 2018.

S'agissant des 13 principaux EPCI de la région, 8 ont un PLH exécutoire (Nantes Métropole, la CARENE, CAP Atlantique, Pornic Agglomération Pays de Retz, Laval Agglomération, Le Mans Métropole, La Roche sur Yon Agglomération et Mauges Communauté). Le PLH d'Angers Loire Métropole est en révision, 2 engagent un nouveau PLH (l'Agglomération du Choletais et Saumur Val de Loire) et 2 élaborent leur premier PLH (Clisson Sèvre et Maine Agglomération et Les Sables d'Olonne Agglomération). Entre PLH approuvés ou engagés, les principaux EPCI démontrent leur volonté d'établir une politique de l'habitat sur leurs territoires.

S'agissant des EPCI possédant des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) sur leur territoire, tous disposent d'un PLH exécutoire ou engagé (pour Saumur Val de Loire et l'Agglomération du Choletais).

Plusieurs intercommunalités de la région atteignent un degré de maturité de la politique de l'habitat, par le biais de la réalisation de plusieurs PLH successifs. C'est le cas par exemple pour Nantes Métropole qui est aujourd'hui à son troisième PLH, récemment approuvé ou Laval Agglomération qui a approuvé son 4e PLH en 2018. L'Agglomération du Choletais, la CARENE et Le Mans Métropole ont quant à eux déjà approuvé leur 3ème PLH. Angers Loire Métropole est à son 2^e PLH (PLUiHD) dont la révision a été arrêtée en janvier 2020. Il est intéressant de noter que ce sont dans les territoires où il y a des PLH de longue date que des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) ont été créées. Elles ont de plus abouti à l'adoption d'une Convention Intercommunale d'Attribution résultant de l'ancrage de leurs politiques de peuplement sur leur territoire.

Qu'ils disposent ou non d'un PLH, la grande majorité des EPCI des Pays de la Loire exercent leur compétence habitat par le biais d'actions recensées dans l'Annuaire 2020 des interventions des collectivités territoriales en faveur de l'habitat.

DES ACTIONS CONDUISANT A UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

La mise en œuvre d'un PLH sur un territoire induit des listes d'actions territorialisées en matière d'habitat débouchant ainsi sur de

réelles actions de la collectivité en faveur de l'habitat. Pour autant, ce n'est pas toujours le cas, en particulier pour les communautés de communes qui ont élaboré un PLH sans en avoir l'obligation. Par exemple, la communauté de communes de la Région de Nozay en Loire Atlantique, du Gesnois Bilurien dans la Sarthe ou du Pays de Mortagne en Vendée mènent peu d'actions en faveur de l'habitat sur leur territoire, malgré un PLH établi. Ces EPCI, comme d'autres, ont engagé un PLH ou un PLU intercommunal valant Programme Local de l'Habitat suite à la réforme territoriale et attendent son approbation pour développer un programme d'actions. Cela explique pourquoi certains EPCI sont dotés de la compétence habitat mais ne l'exercent pas encore pleinement.

On remarque également que les EPCI qui n'ont pas de PLH établi sur leur territoire sont généralement ceux qui mènent moins d'actions en faveur de l'habitat. Il s'agit notamment des communautés de communes de moins de 30 000 habitants et ayant une ville-centre de moins de 10 000 habitants, se trouvant ainsi dans des secteurs détendus, souvent plus ruraux où la priorité n'est pas donnée à l'habitat. Les EPCI concernés comptent généralement une à deux actions, privilégiant les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ou un Programme d'Intérêt Général dédiés à l'amélioration de l'habitat privé, à la lutte contre la précarité énergétique et au maintien à domicile des personnes âgées.

LE PROGRAMME « HABITER MIEUX »

Volet social du plan de rénovation thermique annoncé par le Président de la République en 2013, il vise à rénover 50 000 logements par an. L'ANAH et l'Etat proposent des aides financières pour aider les propriétaires occupants ou bailleurs, selon des plafonds de revenus. 45% des propriétaires occupants peuvent y prétendre.

Le Programme « Habiter Mieux » s'inscrit dans la même logique que les dispositifs précités, visant à l'amélioration de la performance énergétique des logements. Encadré par l'ANAH, les Communautés de communes se sont saisies de ce programme pour le soutenir en plus des aides accordées par l'ANAH et l'Etat en vue d'aider ses habitants. Elles sont en effet 8 à apporter une prime supplémentaire à ce programme, et 25 à développer un PIG ou une OPAH. Ces petits EPCI mènent alors des actions très larges en matière d'habitat, se servant des dispositifs nationaux pour les soutenir et établir leur politique locale de l'habitat.

Le département de la Mayenne s'identifie à ces caractéristiques. En effet, 2 EPCI semblent actifs en matière d'habitat : Laval Agglomération mène de nombreuses actions et Mayenne Communauté qui a adopté son 4e PLH, conduit d'ores et déjà quelques actions en faveur de l'habitat. En revanche, l'ensemble des autres Communautés de communes ne mènent pas plus de 2 actions parmi lesquelles figurent un PIG, une OPAH ou une prime au Programme « Habiter Mieux ».

Les Communautés de communes concentrant un nombre important d'habitants, dotées ou non d'un PLH mènent de manière générale des actions plus ciblées et plus nombreuses en faveur de l'habitat. Il s'agit des intercommunalités soumises à l'obligation d'élaboration d'un PLH, donc comprenant une ville centre plus attractive tant démographiquement qu'économiquement. On retrouve ainsi les Communautés de communes du Pays d'Ancenis, du Pays des Herbiers, ou encore Mayenne Communauté. Elles **mènent des actions plus qualitatives en faveur notamment du développement ou du renouvellement du logement social mais également des aides plus précises aux particuliers** telles que l'aide à la réhabilitation de l'assainissement non collectif ou à la rénovation énergétique.

En parallèle, d'autres EPCI non soumis à l'obligation de se doter d'un PLH sont pourtant très dynamiques en termes d'actions menées. On peut citer l'exemple des communautés de communes Vendée Sèvre Autise, d'Erdre et Gesvres, du Pays Fléchois, de Saint Fulgent-Les Essarts ou du Pays de Chantonnay.

LE DISPOSITIF ECO-PASS

Le dispositif Eco-Pass est une aide financière proposée par le département de la Vendée à tous les primo-accédants dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond.

Cofinancée par le Conseil général et la commune adhérente au dispositif, la prime peut aller jusqu'à 4 500 € en fonction du projet.

Un nombre croissant de communautés de communes apporte une aide à l'accession à la propriété pour les primo-accédants. 7 EPCI mènent ce type d'action dont un en Loire Atlantique et 6 en Vendée, en particulier via le dispositif « Eco-Pass » porté aux côtés du département.

En Vendée, le Pays de Chantonnay et le Pays de Saint Fulgent-Les Essarts s'investissent dans la participation au Fonds de Solidarité pour le Logement. Il est intéressant de relever que trois collectivités vendéennes supplémentaires depuis 2018 participent au FSL : le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Vendée Sèvre Autise et Vie et Boulogne.

Cette démarche accentue la volonté de garantir une certaine mixité sociale dans leurs logements locatifs sociaux, publics ou privés.

L'engagement des communautés de communes en faveur de l'habitat s'est renforcé depuis 2018. On constate que tous les types d'actions ont augmenté, qu'il s'agisse des actions à visée opérationnelle, à visée d'études et d'aide à la décision, ou à visée sociale. Seules les aides aux acteurs sont restées au même niveau qu'en 2018.

Parmi les actions à visée opérationnelle, celles relatives à l'amélioration de l'habitat privé sont celles qui se sont le plus développées dans les communautés de communes. On en comptait 23 en 2018 contre 34 en 2020. On remarque que ce type d'aide prend davantage en compte les personnes âgées qu'auparavant : seules 3 actions leur étaient destinées il y a deux ans contre 22 aujourd'hui. S'agissant des autres publics spécifiques ; les gens du voyage sont concernés par le même nombre d'actions qu'en 2018 (4) et les jeunes par deux actions supplémentaires, soit 4 au total. Il s'agit

notamment de la participation à la construction de Foyers de Jeunes Travailleurs ou de Résidences Jeunes et de mettre en place des dispositifs d'hébergement temporaires chez l'habitant.

En parallèle, on notera que la réhabilitation du parc social ne constitue pas une priorité dans l'action des communautés de communes puisque seules 2 d'entre elles mettent en œuvre ce type d'aide.

Les actions à visée d'études et d'aide à la décision ont quant à elles augmenté mais dans une moindre mesure, on en dénombre deux supplémentaires depuis 2018 (un observatoire de l'habitat et un programme d'action foncière ont été mis en place par la communauté de communes de Grand-Lieu).

Les aides aux acteurs restent stables ; deux collectivités supplémentaires fournissent une aide au fonctionnement et à l'investissement, le Pays de Château-Gontier apporte son soutien aux associations intervenant dans le domaine du logement tandis que la collectivité d'Estuaire et Sillon apporte son aide aux côtés d'une association proposant une offre de logements temporaires et d'urgence.

Enfin, s'agissant des autres aides aux acteurs, elles sont plus nombreuses qu'en 2018. On notera en particulier l'émergence d'un nouveau type d'aide mis en place par la Communauté de communes d'Anjou Bleu. Il s'agit d'un dispositif en matière de logement et de mobilité qui permet d'accompagner les recrutements de main d'œuvre sur le territoire de l'EPCI. Il s'agit, via une convention de partenariat conclue entre Anjou Bleu Communauté et l'Association Segréenne de Dirigeants d'Entreprise et Production Industrielles Et Commerciale

(ASPEDIC), de prendre en charge le loyer du salarié pendant 6 mois avec la possibilité pour ce dernier de conserver le logement par la suite par un glissement de bail, si les conditions d'attribution sont réunies.

LES 13 PRINCIPAUX EPCI DES PAYS DE LA LOIRE

Il s'agit d'abord de Nantes Métropole, la CARENE, CAP Atlantique, Angers Loire Métropole, l'Agglomération du Choletais, Saumur Val de Loire, Laval Agglomération, Le Mans Métropole et de la Roche-sur-Yon Agglomération. Ces grands EPCI « historiques » sont ceux recensant un grand nombre d'habitants et étant très actifs en matière d'habitat depuis de nombreuses années.

Les nouvelles communautés d'agglomération telles que Mauges Communauté, Pornic Agglomération Pays de Retz, les Sables d'Olonne Agglomération et Clisson Sèvre et Maine Agglomération sont récentes et leurs politiques locales de l'habitat encore peu dessinées.

Les 9 EPCI historiques des Pays de la Loire sont très actifs dans leur politique de l'habitat (cf. annexe 4). Les actions à visée opérationnelle (en neuf ou en réhabilitation) sont les plus plébiscitées puisque chacun des EPCI dispose d'au moins une action en la matière. Les aides aux acteurs arrivent en seconde position, suivies par les actions à visée d'études et les actions à visée sociale.

On remarque cependant des disparités selon les EPCI en fonction des contextes territoriaux propres à chacun. Ainsi, s'ils agissent tous en faveur du logement social, ils ne développent

pas pour autant les mêmes actions envers des populations spécifiques. Notamment, les collectivités littorales mènent plus d'actions centrées sur les publics saisonniers ou jeunes. Néanmoins, s'agissant des publics âgés ou PMR, la plupart des principaux EPCI mènent des actions habitat en leur faveur. Des disparités se retrouvent également entre les actions en faveur de l'habitat social et celles en faveur de l'habitat privé. Toutes les collectivités ne favorisent pas ces actions de manière égale. Ainsi, s'agissant de la réhabilitation, certaines collectivités privilégient le parc privé sur le parc social.

Les nouvelles communautés d'agglomération ont commencé à mener des actions en faveur de l'habitat en 2019 mais on ne compte aucune nouvelle action les concernant en 2020. Pornic Agglomération mène des actions en soutien à la production et à la réhabilitation avec un accent mis sur les publics saisonniers. Mauges Communauté a quant à elle récemment approuvé son PLH, ce qui explique que l'on ne compte pas encore d'actions effectives. Clisson Sèvre et Maine Agglomération ne conduit pas encore d'actions en la matière ; son PLH étant en cours d'élaboration. Enfin, les actions des Sables d'Olonne Agglomération n'ont pas pu être mises à jour en 2020.

ANALYSE BUDGETAIRE DES ECHELONS TERRITORIAUX

Les actions menées par les différents conseils départementaux et les 13 principaux EPCI de la région chaque année permettent de comparer l'évolution tant quantitative que qualitative des politiques menées par ceux-ci (cf. annexes 5 et 6).

On découvre ainsi que **les budgets de la Loire Atlantique et de la Sarthe ont baissé en 2020 en comparaison avec 2019**, respectivement de – 6% et – 4%.

L'effort moyen par habitant des actions mises en œuvre par les Départements en Pays de la Loire est de 8,5 €, alors qu'il était de 8,4 € en 2019. Les budgets des conseils départementaux sont à relativiser au regard de leur poids démographique mais aussi économique.

Le budget de la Loire Atlantique est principalement dédié à l'aide aux acteurs (près de 60% du budget), le poids des actions à visée opérationnelle ayant encore diminué en 2020.

Rappelons également que le FSL est géré par Nantes Métropole sur son territoire. Il est donc plus pertinent de considérer l'effort moyen hors FSL lors de la comparaison avec les autres départements. Sur ce point, la Loire-Atlantique se situe alors en troisième position (derrière la Mayenne et la Vendée).

Sur les autres départements de la région, on observe que la majorité des budgets sont consacrés aux actions à visée opérationnelle pour la Mayenne et la Vendée. Elles représentent pour ces deux départements près de 42% de leur budget.

Les budgets du Maine-et-Loire et de la Sarthe sont quant à eux dédiés aux actions à visée sociale, représentant respectivement 71,6% et 64,8% de leur budget.

Le Maine-et-Loire observe une légère augmentation de son budget qui a porté principalement sur les actions à visée opérationnelle et d'études. C'est le département où l'effort par habitant est le plus faible : 6,6

euros par habitant et 1,9 euros par habitant hors FSL.

Le département de la Mayenne connaît une relative stabilité de son budget. Il figure par ailleurs en tête de l'effort budgétaire par habitant (12,4 euros/habitant) donc bien au-dessus de la moyenne régionale, ce qui était déjà le cas en 2019 compte tenu de l'importance des actions à visée opérationnelle.

Le budget du département de la Sarthe a diminué en 2020, du fait d'une baisse sensible des crédits à visée d'études et dans une moindre mesure des actions à visée opérationnelle, ce qui conforte la dominante sociale de ce budget.

Le département de la Vendée est celui qui a connu la plus forte hausse de son budget en 2020, de près de 10 %. Cette augmentation concerne majoritairement les actions à visée opérationnelle (+ 25 % par rapport à 2019) et les actions à visée sociale. L'aide aux acteurs constitue également une priorité pour le département, puisque plus d'1/4 du budget lui est dédié. Le budget alloué au FSL est en revanche le plus faible de la région par habitant (soit 2,3 euros/habitant).

Concernant les principaux EPCI de la région, on observe des évolutions contrastées : 4 budgets ont augmenté, 3 sont restés constants et 4 ont diminué.

La hausse la plus notable concerne Le Mans métropole, dont le budget a augmenté de 91% en 2020, après une diminution l'année précédente. Cela se traduit par le renforcement des actions à visée opérationnelle (celles-ci représentent presque l'intégralité du budget : 96,9 %) et en particulier des financements

destinés à la construction de logements locatifs sociaux.

Nantes Métropole connaît une hausse de son budget de plus de 17 % par rapport à 2019 en raison d'une nouvelle action dédiée à la production de logements à loyers accessibles pour un budget annuel de 5 millions d'euros, ce qui conforte la dominante opérationnelle de son budget, en sachant qu'en complément, les crédits dédiés au FSL gérés par la métropole lui confère un volet social plus important que pour les autres EPCI.

Celui de La Roche-sur-Yon Agglomération a quant à lui augmenté de 6% suite au renforcement des actions à visée opérationnelle. On constate également que l'EPCI consacre désormais une partie de son budget aux actions à visée d'étude et d'aide à la décision, ce qui n'était pas le cas l'année précédente.

Le budget de plusieurs collectivités a diminué par rapport à 2019. C'est le cas notamment de La Carene et de Cap Atlantique qui enregistrent respectivement un recul de 12% et 16%.

Malgré cette diminution, la Carene demeure l'EPCI pour lequel l'effort moyen par habitant du budget dédié à l'habitat est le plus élevé, et de loin, par rapport à des territoires de taille comparable.

Les budgets d'Angers Loire Métropole et de l'Agglomération du Choletais ont quant à eux connu une diminution de 10%. Ces baisses ont lieu sur les actions à visée opérationnelle pour Angers Loire Métropole et l'Agglomération du Choletais a réduit les budgets relatifs aux actions à visée d'études et les aides aux acteurs.

Les EPCI tendent à diversifier leurs modalités d'action. Quatre d'entre eux disposent d'une enveloppe budgétaire dans toutes les catégories d'action (opérationnelles, études, aide aux acteurs, actions à visée sociale). Il s'agit de Nantes Métropole, l'Agglomération du Choletais, Laval Agglomération et la Roche-sur-Yon Agglomération.

Par ailleurs, les niveaux d'intervention de chacun des EPCI varient beaucoup, il est alors complexe de les comparer entre eux, ne serait-ce que démographiquement parlant. On peut cependant observer que dans toutes les collectivités ce sont les actions à visée opérationnelle qui pèsent le plus dans le budget total.

Au sein de ce budget relatif aux actions opérationnelles, on observe une **forte mobilisation des actions en faveur du logement social**. L'amélioration de l'habitat privé est aussi récurrente et consiste le plus souvent en des opérations de type OPAH ou PIG mais également par des aides aux ravalements de façades. Les aides pour la réhabilitation ou la rénovation énergétique sont en plein essor, que ce soit pour les logements privés ou sociaux.

Comparé aux 9 principaux EPCI historiques, les nouveaux EPCI comme Pornic Agglomération Pays de Retz et les Sables d'Olonne Agglomération ont des budgets bien moindres. A l'inverse Mauges Communauté a une intervention significative avec 8,8 euros par habitant. Seul Clisson Sèvre et Maine Agglomération ne dispose pas encore d'un budget relatif à l'habitat.

III. Zoom sur les interventions en faveur du logement social

UNE TENSION VARIABLE SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL

Les territoires où l'on recense le plus grand nombre d'actions en faveur du logement social sont les grands EPCI de la région. Ce sont en effet les secteurs les plus tendus du point de vue de l'offre en logements locatifs sociaux par rapport à la demande. Pour que l'offre se développe raisonnablement, elle doit ainsi être encadrée et régulée par les pouvoirs publics au travers de leurs politiques locales de l'habitat, le plus souvent consignée dans les PLH. Ces derniers désignent des orientations, des actions territorialisées et également un objectif de rendement en termes de production de logements locatifs sociaux à réaliser chaque année sur la durée de validité de ce PLH. Sur la région des Pays de la Loire, **L'ensemble des PLH en cours représente un objectif total de production de logements de 21 111 par an, dont 5 721 logements locatifs sociaux par an (PLUS / PLAI / PLS), à comparer aux 5 767 logements locatifs sociaux financés en 2019.**

Les Communautés de communes sont le plus souvent situées en **secteur détendu et connaissent majoritairement une rotation importante au sein de leurs logements** locatifs sociaux, excepté pour les intercommunalités du littoral et celles frontalières des grandes agglomérations. Leur parc social est cependant composé pour beaucoup de maisons individuelles. Pour autant, c'est au sein des Communautés de communes que le taux de vacance est le plus

important, comparé aux grands EPCI de la région.

Le taux moyen de vacance dans le parc social pour l'ensemble des intercommunalités de la région des Pays de la Loire est de 3,2%. Ce taux moyen est de 2,3% en Loire-Atlantique, 2,6% en Maine-et-Loire, 3,9% en Mayenne, 3,9% en Sarthe et 2,7% en Vendée. C'est donc en Loire Atlantique que ce taux est le plus faible, montrant ainsi la tension du marché locatif social sur ce département impacté par le littoral et l'attrait de la métropole nantaise.

S'agissant des 13 principaux EPCI, le taux moyen de vacance est de 2,3%. Inférieur à la moyenne régionale, il s'explique par la forte demande qui se concentre sur les secteurs urbains. 7 des principaux EPCI sont au-dessus de ce taux moyen : la CARENE (3,8%), Mauges Communauté (3%) Saumur Val de Loire (3,5%), Laval Agglomération (3,8%), le Mans Métropole (3,8%), l'Agglomération du Choletais (2,5%) Les Sables d'Olonne Agglomération (2,4%). C'est la communauté d'agglomération de Pornic Pays de Retz qui a le plus faible taux de vacance dans son parc social (1,5%). Dans l'ensemble, ce sont dans les communautés littorales et la métropole nantaise où les taux de vacance sont les plus faibles, illustrant l'attractivité de ces secteurs.

Concernant la demande locative sociale des principaux EPCI, c'est-à-dire ceux où la tension sur le parc locatif social est la plus importante, des disparités territoriales sont à observer. Le ratio des demandes externes au 1er janvier 2020 sur les demandes externes satisfaites en 2019 le démontre. La moyenne de ces 13 EPCI est de 3,2 demandes pour une attribution. Ce ratio est plus faible qu'en 2018 où il était de 4 demandes pour une attribution. Les Sables

d'Olonne Agglomération et Pornic Agglomération Pays de Retz connaissent la plus forte tension sur leur parc social (respectivement 6,9 et 6,1 demandes pour une attribution). Suivent ensuite Clisson Sèvre et Maine Agglomération (5,7 demandes pour une attribution), Nantes Métropole (4,5 demandes pour une attribution) puis la Roche-sur-Yon, Cap Atlantique et la CARENE (3,7 demandes pour une attribution). 5 EPCI comprennent un ratio situé en 1 et 3. Il s'agit de Mauges Communauté, Saumur Val de Loire, Le Mans Métropole, l'Agglomération du Choletais et Angers Loire Métropole. On remarque donc que la tension de la demande locative sociale externe se concentre sur les communautés littorales et sur le département de Loire-Atlantique, qui sont les zones les plus attractives de la région.

DES DISPARITES D'ACTIONS SELON LES CONTEXTES ET ECHELONS TERRITORIAUX

En fonction de la tension du parc locatif social selon les territoires, les actions menées par les collectivités territoriales en faveur du logement social sont plus ou moins importantes.

Dans les intercommunalités situées en secteur détendu et où la vacance dans le parc social est importante, la politique locale de l'habitat ne se décline pas dans la conduite d'actions en faveur du logement social. Il s'agit par exemple de la Communauté de communes de la Vallée de la Braye et de l'Anille, du Mont des Avaloirs ou du Pays de Fontenay, ayant un taux de vacance respectivement de 9,1% et 7,9% et 8,5%.

Pour autant, d'autres Communautés de communes favorisent la réhabilitation de leur

parc locatif social. C'est le cas pour les Communautés de communes d'Erdre et Gesvres, du Pays d'Ancenis, Mayenne Communauté, et des Pays de Chantonnay et des Herbiers. Ces intercommunalités ont un taux de vacance relativement faible et un nombre important de demandes de logements proportionnellement au nombre de logements locatifs sociaux dans l'EPCI.

On remarque que les communautés de communes de la Sarthe concentrent quant à elles leur soutien sur l'acquisition foncière, la viabilisation de terrains destinés à la construction de logements locatifs sociaux, ou encore des garanties d'emprunts. Il s'agit des EPCI de Sablé-sur-Sarthe, du Val de Sarthe, de Haute Sarthe-Alpes Mancelles et Orée de Bercé Belinois.

S'agissant des nouvelles Communautés d'agglomération, ces dernières n'ont pas encore vraiment développé de politique de l'habitat sur leur territoire. Les actions en faveur du logement social restent donc encore timides en raison de l'approbation récente de leur PLH. Pour autant, cela laisse présager un bon nombre d'actions à venir en la matière pour les prochaines années.

Pour les 9 principaux EPCI historiques des Pays de la Loire, leurs actions en matière de logement social sont plus importantes et plus qualitatives, c'est-à-dire plus ciblées sur certaines composantes du logement social et plus précises dans leurs actions et conditions (cf. annexe 7), bien qu'elles aient connu peu d'évolutions par rapport à l'année précédente. Certains d'entre eux sont très actifs sur leurs interventions en faveur du logement social

comme Nantes Métropole, la CARENE, Angers Loire Métropole ou Le Mans Métropole. Les actions y sont en effet nombreuses et recouvrent diverses catégories d'intervention en faveur du logement social. On retrouve des actions dans toutes les catégories d'aides pour le logement social s'agissant des EPCI de Loire-Atlantique, du Maine-et-Loire et de la Sarthe. Ces 3 départements présentent ainsi une maturité permettant de traiter tant le quantitatif, par l'accroissement de l'offre, que le qualitatif par sa réhabilitation et son renouvellement. La Roche-sur-Yon Agglomération se concentre sur le développement de son offre tant en logements locatifs sociaux que dans l'accession sociale à la propriété.

Les conseils départementaux ne sont pas en reste et consacrent pour certains un bon nombre d'actions en faveur du logement social. Le département de Loire-Atlantique concentre ses actions sur le foncier et la réhabilitation du parc social (pour l'adaptation au handicap). Le Maine-et-Loire met l'accent sur la production de logements neufs, que ce soit en accession sociale ou en location. La Mayenne dispose d'un peu moins d'actions en faveur du logement social. Ses principales actions sont centrées sur les publics âgés, que ce soit en aide à la production de logements ou en réhabilitation. Le département de la Sarthe mène une politique assez complète en matière d'habitat social ; il prévoit des aides dans quasiment toutes les catégories, excepté l'accession sociale. Enfin, le département de la Vendée dispose de multiples actions en faveur de l'habitat social qui se concentrent sur la production ou la réhabilitation de logements.

On notera la création en Loire-Atlantique en septembre 2019 de l'Organisme de Foncier Solidaire « Atlantique Accession Solidaire », dans lequel Nantes Métropole, le Conseil Départemental et la CARENE sont engagés aux côtés des opérateurs sociaux, avec une implication des trois collectivités dans un soutien aux accédants à la propriété via le dispositif du bail réel solidaire.

Le département de la Vendée a également créé un OFS en février 2019, porté par l'Etablissement Public Foncier de la Vendée. A ce titre, La Roche-sur-Yon Agglomération apporte une aide financière à l'OFS de Vendée.

Le développement récent de ces dispositifs marque la volonté d'améliorer la politique d'accession sociale à la propriété et l'offre de logements en accession pour les ménages aux revenus modestes.

Annexe 1 : Récapitulatif de la réforme des collectivités territoriales

Lois	Réformes
Loi LRL du 13 août 2004	Transfert de compétences : - Des Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) aux Départements, l'Etat demeurant cependant co-responsable avec ces derniers des Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) - Des logements étudiants appartenant à l'Etat aux collectivités territoriales qui le souhaitent Délégation des aides à la pierre dans le cadre d'une convention pour 6 années renouvelables, sur la base d'un PLH exécutoire lorsqu'elle concerne un EPCI
Loi ENL du 13 juillet 2006	Obligation d'élaborer un PLH pour les communautés urbaines et d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants Instauration d'un Plan Départemental de l'Habitat dans chaque département : afin d'assurer la cohérence des politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un PLH et celles menées dans le reste du département
Loi MOLLE du 25 mars 2009	Renforcement du contrôle de l'Etat à chaque étape du Programme Local de l'Habitat sur le cadrage des besoins à prendre en compte Obligation d'élaborer un PLH pour les communes de plus de 20 000 habitants non membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat ainsi que pour les Communautés de communes ayant pris la compétence habitat et comptant plus de 30 000 habitants dont une ville centre de plus de 10 000 habitants Renforcement de la portée opérationnelle du PLH : le programme d'actions est établi par communes ou par secteur géographique
Loi RCT du 16 décembre 2010	Création de nouvelles structures intercommunales : métropole et pôle métropolitain Création des communes nouvelles
Loi MAPTAM du 27 janvier 2014	Affirmation des métropoles par la création de 14 métropoles par décret pour un renforcement de leurs compétences et notamment des possibilités de délégations de l'Etat et du département en matière d'habitat Abaissement du seuil démographique de 450 000 à 250 000 habitants pour la création de communautés urbaines Désignation de chef de file lorsque l'exercice des compétences nécessite le concours de plusieurs collectivités ou groupements Création d'une Conférence Territoriale de l'Action Publique (CTAP) : prévues dans chaque région, la conférence rend des avis sur les sujets relatifs à l'exercice des compétences et la conduite de politiques publiques nécessitant une coordination ou une délégation de compétences

	Nouvelles structures supra-communautaires : abaissement du seuil démographique des pôles métropolitains, les pôles d'équilibres territoriaux et ruraux doivent élaborer un projet de territoire compatible avec le SCOT
Loi ALUR du 24 mars 2014	Transfert de la compétence PLUi aux communautés en mars 2017, sauf si minorité de blocage : 25 % des communes représentant 20 % de la population s'y oppose dans un délai de 3 mois
	Les EPCI doté d'un PLH doivent élaborer un Plan Partenarial de la Demande et d'Information des Demandeurs qui définit les orientations permettant une gestion partagée de la demande et une satisfaction du droit à l'information du demandeur de logement social. Le suivi de la mise en œuvre de ce plan est assuré par la Conférence Intercommunale du Logement.
Loi NOTRe du 07 août 2015	Renforcement des compétences régionales en aménagement du territoire par l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)
	Relance du mouvement de "rationalisation" de la carte intercommunale grâce à la révision des Schémas De Coopération Intercommunale (SDCI) afin de créer des intercommunalités de plus de 15 000 habitants, au lieu de 5 000 auparavant
	Renforcement des compétences des EPCI à fiscalité propre
Loi LEC du 27 janvier 2017	Renforcement de la responsabilité des EPCI en matière de gestion de la demande et des attributions de logement social : les EPCI tenus de se doter d'un PLH doivent : - élaborer un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGD) - mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL) et élaborer une convention intercommunale d'attribution (CIA) afin de décliner opérationnellement les orientations adoptées par la CIL.
Loi ELAN du 23 novembre 2018	Dans la continuité de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, le législateur a souhaité améliorer la transparence des attributions de logements sociaux . La cotation de la demande relève de la responsabilité des EPCI dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et doit être intégrée au Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs (PPGD)

Annexe 2 : Présentation des compétences de chaque échelon territorial

Au 1/01/2020	Loire-Atlantique			Maine-et-Loire			Mayenne			Sarthe			Vendée			Pays de la Loire
Nombre de communes	207			177			242			354			258			1 238
Nombre d'EPCI	16			9			9			16			19			69
Types d'EPCI	M	CA	CC	CU	CA	CC	CU	CA	CC	CU	CA	CC	CU	CA	CC	
Nombre	1	4	11	1	3	5		1	8	1		15		2	17	69

M : Métropole / CU : Communauté Urbaine / CA : Communauté d'Agglomération / CC : Communauté de Communes

Compétences Habitat de chaque échelon territorial	
Conseil régional	➤ Compétence en matière d'aménagement du territoire ➤ Contrats de Pays, Contrats d'Agglomération et Contrats de ville englobés dans les Contrats Territoriaux Uniques ➤ Accent mis sur le développement durable avec un soutien aux démarches de qualité et de maîtrise de l'énergie ➤ Gestion des aides du FEDER
Conseil départemental	➤ Compétences en matière d'action sociale ➤ Action sociale, solidarité et logement : aides aux personnes handicapées et/ou âgées ➤ Soutien aux politiques communales ou intercommunales en faveur de l'habitat ➤ Création, financement et gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) ➤ Mise en place du Programme Départemental de l'Habitat (PDH) et du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) en co-pilotage avec l'Etat ➤ Possibilité de signer une convention de délégation de compétences avec l'Etat en matière d'aide au logement

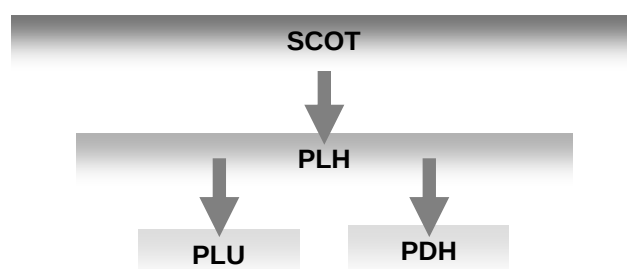
EPCI	Métropole créée par la loi MAPTAM du 27 janvier 2014	Créée par décret pour les EPCI à fiscalité propre comptant plus de 400 000 habitants dans une aire urbaine de plus de 650 000 habitants. Elle exerce de nombreuses compétences en matière d'habitat : Exercice de plein droit en lieu et place des communes membres : ➤ En matière d'aménagement (SCOT, PLU, PLUi) ➤ De politique locale de l'habitat ➤ De politique de la ville <i>Sous réserve de disposer d'un PLH exécutoire, possibilité de délégation par l'Etat pour six ans des compétences suivantes :</i> ➤ Attribution des aides à la pierre ➤ Garantie du droit à un logement décent et indépendant et gestion du contingent préfectoral de réservation de logements sociaux ➤ Mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire ➤ Gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accès au logement ainsi que le financement des organismes y contribuant ➤ Délivrance aux bailleurs sociaux des agréments d'aliénation de logements <i>Par convention passées avec le département :</i> Attribution des aides au titre du FSL et missions du service d'action sociale
	Communauté urbaine	Forme un ensemble de plus de 250 000 habitants. Elle exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, la compétence en matière d'équilibre social sur le territoire : ➤ Programme Local de l'Habitat (PLH) ➤ Politique du logement d'intérêt communautaire : action en faveur du logement social d'intérêt communautaire dont des aides financières au logement social, actions en faveur des personnes défavorisées ➤ Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre
	Communauté d'agglomération	Forme un ensemble de plus de 50 000 habitants autour d'une ou plusieurs communes centres de plus de 15 000 habitants. Elle exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, la compétence en matière d'équilibre social sur le territoire : ➤ Programme Local de l'Habitat (PLH) ➤ Politique du logement d'intérêt communautaire ➤ Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ➤ Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique d'équilibre social de l'habitat ➤ Action en faveur du logement personnes défavorisées ➤ Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire
	Communauté de communes	Forme un ensemble d'au moins 15 000 habitants. Elle exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres des compétences en matière de : <i>Compétences obligatoires :</i> ➤ Aménagement de l'espace ➤ Accueil des gens du voyage <i>Compétences optionnelles :</i> ➤ Politiques du logement et cadre de vie ➤ Politique de la ville

Annexe 3 : Les outils pour l'exercice des compétences en matière d'habitat

Pour exercer la compétence habitat, les collectivités peuvent, et, le cas échéant doivent se doter d'outils ou de documents d'urbanisme afin d'actionner sur leurs territoires leurs politiques de l'habitat.

Concernant les règles de compatibilité entre ces différents outils, les dispositions légales énoncent que le SCOT impose ses orientations aux documents de planification sectoriels et aux documents d'urbanisme, et notamment aux PLH et aux PLU (art. L122-1 du Code de l'urbanisme). Par ailleurs, le Code de la Construction et de l'habitation (art.302-10) rappelle que les orientations du PDH doivent être conformes à celles issues des SCOT et des PLH.

Le schéma ci-dessous illustre ces dispositions :



Documents de planification	
Schéma de Cohérence Territoriale	Texte de référence : loi Solidarité et renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, codifiée aux articles L122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme Conçu à l'échelle d'un bassin de vie, son périmètre peut dépasser les limites administratives d'un EPCI. Il a pour but de planifier à moyen et long terme l'organisation d'un territoire et l'évolution des zones urbaines. Il fixe ainsi les orientations fondamentales de l'aménagement en vue de préserver un équilibre entre les différentes fonctions d'un territoire : urbaines, industrielles, agricoles et naturelles. Pour l'habitat, il définit notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux.
Programme Local de l'Habitat	Texte de référence : loi n°83-8 du 7 janvier 1983, codifiée aux articles L.302-1 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation Document essentiel pour l'observation, la définition et la programmation des investissements et actions en matière de politique du logement au niveau local. Son élaboration revient aux EPCI et concerne l'intégralité du territoire des communes membres de l'EPCI. Il est établi pour une période de six ans. Son élaboration est obligatoire pour les communes de plus de 20 000 habitants non membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat ainsi que pour les EPCI ayant la compétence habitat et comptant plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants. Le PLH est une condition indispensable pour qu'un EPCI puisse bénéficier d'une délégation de compétence pour la gestion et l'attribution des aides publiques à la pierre.
Plan Départemental de l'Habitat	Texte de référence : loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, codifiée aux articles L.302-10 et suivants du CCH. Il permet aux départements d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par un PLH et celles menées sur le reste du département.

Plan Local d'Urbanisme

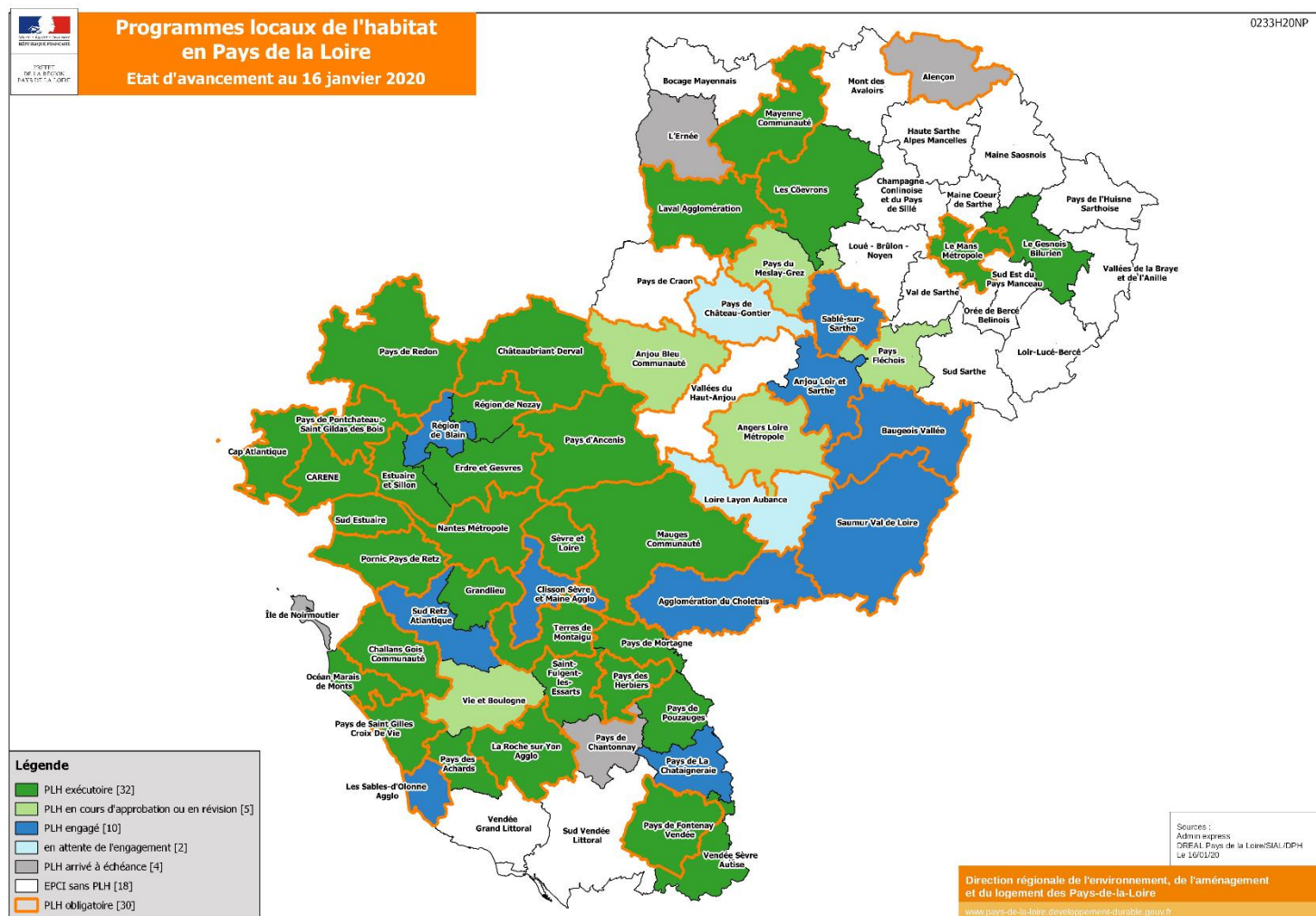
Texte de référence : loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, codifiée aux articles L123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Document de planification communal ou intercommunal, il fixe les règles générales d'utilisation des sols et permet d'organiser et prévoir le développement du territoire concerné. En matière d'habitat et de logement social, il permet notamment d'instaurer :

- Des servitudes de mixité sociale qui consistent à délimiter des secteurs (au sein des zones urbaines ou à urbaniser) dans lesquels un pourcentage de logements sociaux sera réaliser à l'occasion d'un programme de construction de logements
- Des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements respectant des objectifs de mixité sociale

Son élaboration est encouragée à se faire à l'échelle intercommunale. Les PLUi doivent comporter des dispositions tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, et le cas échéant, de Plan de Déplacement Urbains, si l'intercommunalité compétente pour le PLU est également autorité organisatrice des transports urbains.

ETAT D'AVANCEMENT DES PLH EN PAYS DE LA LOIRE



Source : DREAL des Pays de la Loire

ETAT DES LIEUX DES OUTILS DE PLANIFICATION EN PAYS DE LA LOIRE

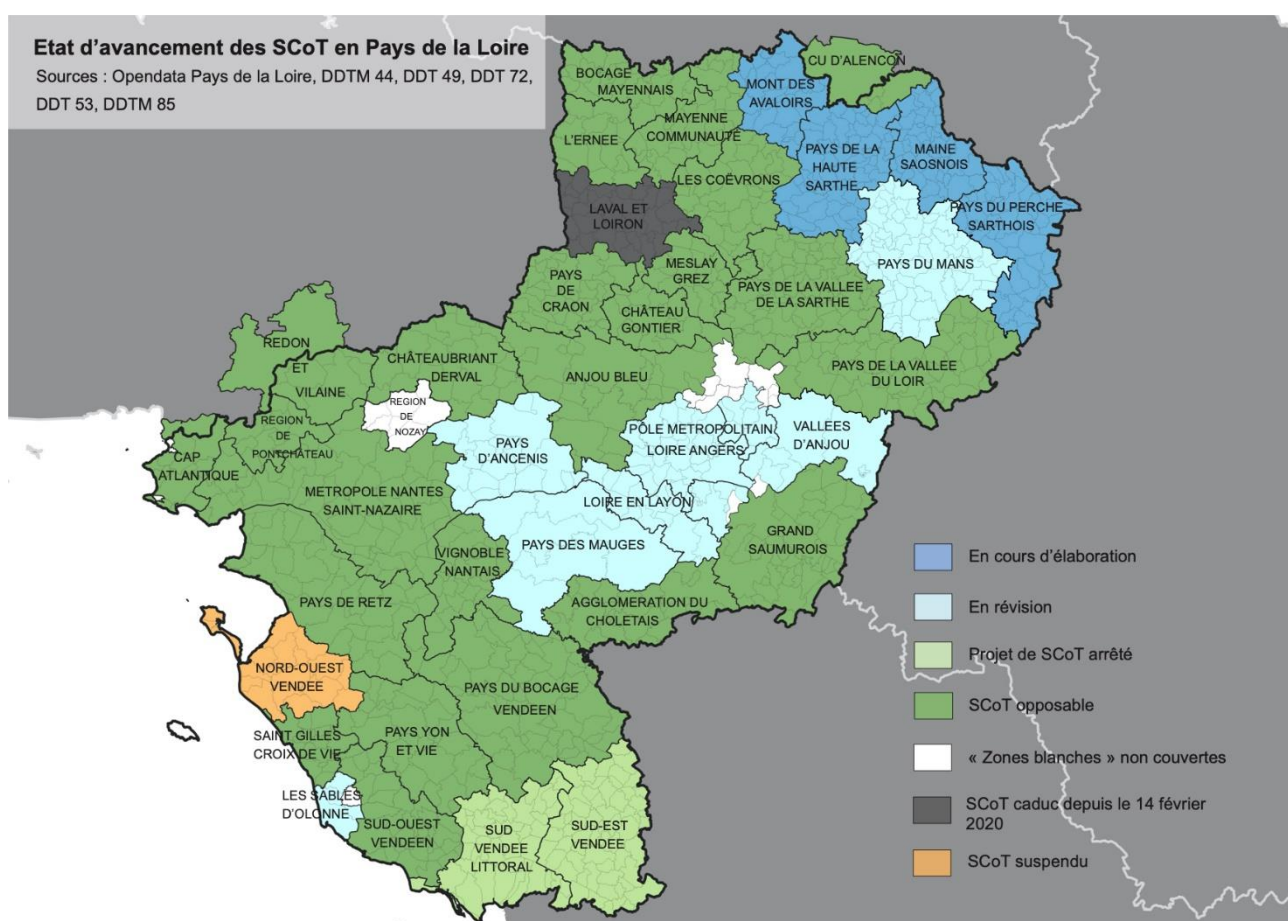
Afin de positionner les Départements comme coordinateurs des politiques de l'habitat sur leurs territoires, les Conseils départementaux ont élaboré des PDH :

- PDH Loire Atlantique 2014-2019
- PDHH Maine et Loire 2020-2025
- PDH Mayenne 2015-2020 (un PDHH est actuellement en cours d'élaboration)
- PDH Sarthe 2017-2022
- PDH Vendée 2014-2020 (un PDHH est prévu pour la période 2022-2027).

On notera que plusieurs démarches de fusion des PDH et PDALHPD en un document unique (le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement) sont en cours dans la région pour permettre une meilleure cohérence et complémentarité des actions.

Par ailleurs, une importante partie du territoire régional s'est dotée d'un **SCoT** (cf. carte ci-dessous). En 2020, 25 SCoT sont approuvés et 12 sont en projet, en révision ou en cours d'approbation :

➤ 24 territoires disposent d'un SCoT approuvé : le Pays de Saint Gilles Croix-de-vie, le Bocage Vendéen, le Sud-Ouest Vendéen, le Pays Yon et Vie, le Pays de Retz, Cap Atlantique, le Pays de Châteaubriant, la Région de Pontchâteau, le Vignoble Nantais, Nantes-Saint Nazaire, Anjou Bleu, le Grand Saumurois, l'Agglomération du Choletais, le Pays des Vallées d'Anjou, le Pays de Craon, Mayenne communauté, Les Coëvrons, L'Ernée, le Pays de Craon, le Pays de Bocage Mayennais, Château-Gontier, Meslay-Grez, les Pays de la Vallée du Loir et le Pays de la Vallée de la Sarthe.



Le SCot du Nord-Ouest Vendée a été approuvé mais son caractère exécutoire a été suspendu suite à l'avis défavorable émis par le préfet en date du 26 février 2020 sur un point concernant la loi littoral.

- 2 projets de SCoT ont été arrêtés, celui du Sud-Est Vendéen et du Sud Vendée Littoral.
- 6 schémas sont en révision : le Pays du Mans, l'Agglomération des Sables-d'Olonne, le Pays des Vallées d'Anjou, Mauges Communauté, le Pays d'Ancenis, et le Pôle Métropolitain Loire Angers.
- Le SCoT du Pays de Laval et de Loiron est caduc depuis le 14 février 2020.
- 4 SCoT sont en cours d'élaboration : celui du Pays de la Haute-Sarthe, du Pays du Perche Sarthois, du Maine Saosnois et un PLUi valant

SCoT pour la communauté de communes du Mont-des-Avaloirs.

- 5 territoires ne sont pas encore couverts par un SCoT : une partie du territoire du Nord-Est de la Sarthe et la Région de Nozay. La commune de Saint-Mathurin, sur le territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne a vocation à intégrer le SCoT de l'agglomération dans le cadre de sa révision.

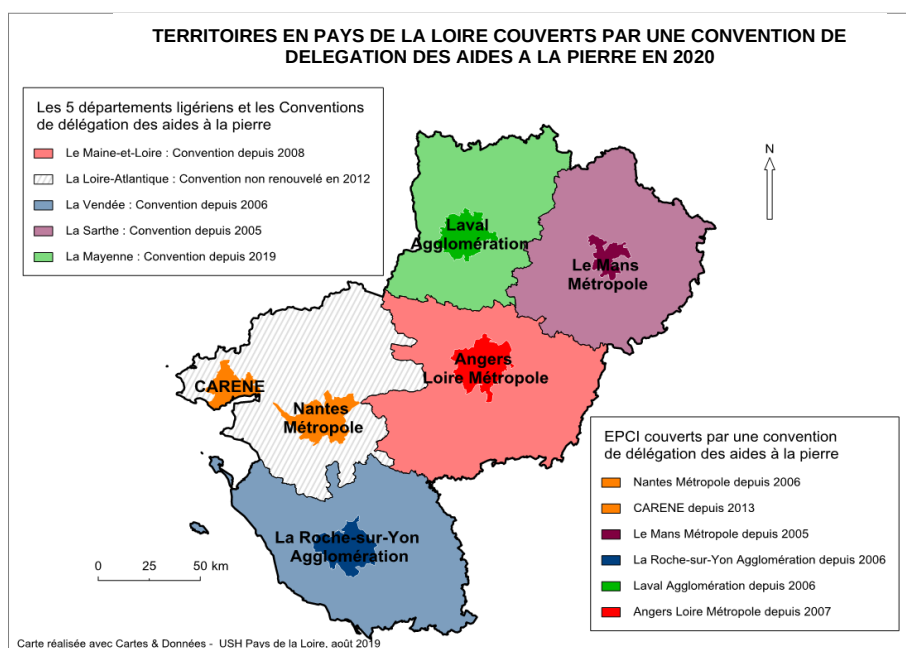
L'ex-partie du SCoT des Vallées d'Anjou et l'ex-partie du SCoT du Grand Saumurois ont intégré le Pôle Métropolitain Loire Angers en 2017 ; dont le SCoT se trouve actuellement en révision afin d'intégrer ces « zones blanches » à son périmètre ainsi que celui du SCoT Loire en Layon pour aboutir à un document unique.

DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE EN PAYS DE LA LOIRE

En 2020, 4 Conseils Départementaux sur les 5 détiennent une délégation des aides à la pierre. Le département de la Mayenne a récemment rejoint les autres départements délégataires par la signature d'une convention en janvier 2019. Celui de la Loire-Atlantique n'avait pas renouvelé sa convention en 2012 mais a pour projet d'être à nouveau délégataire en 2022.

Actuellement, 6 EPCI disposent d'une convention de délégation des aides à la pierre, il s'agit de Nantes Métropole, la CARENE, Le Mans Métropole, Angers Loire Métropole, Laval Agglomération et La Roche-sur-Yon Agglomération.

Si on prend en compte les délégations des aides à la pierre des 4 Conseils Départementaux et des principaux EPCI, les territoires sur lesquels les collectivités ont désormais la maîtrise des aides à la pierre représentent 84 % de la population régionale et 93 % du parc locatif social ligérien.



Annexe 4 : Tableau de répartition des actions des Conseils départementaux, des 13 principaux EPCI et des autres EPCI des Pays de la Loire

	CD 44	CD 49	CD 53	CD 72	CD 85	Nantes Métropole	CARENE	Cap Atlantique	Pornic Agglomération Pays de Retz	Angers Loire Métropole	Agglomération du Choletais	Saumur Val de Loire	Mauges Communautés	Laval Agglomération	Le Mans Métropole	La Roche-sur-Yon Agglomération	Les sables d'Olonne Agglomération	CT 44	CT 49	CT 53	CT 72	CT 85
Actions à visée opérationnelle (construire/réparer/conserver)																						
Production d'une offre nouvelle																						
Logement en location	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		5	1		4	6
Logement en accession	•	•			•	•	•			•	•	•	•	•	•	•		2				7
Foncier	•			•	•	•	•	•			•				•	•		5			4	1
Revalorisation du patrimoine																						
Réhabilitation du parc social	•		•	•	•	•	•			•	•	•		•	•			1		1		2
Amélioration de l'habitat privé	•	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•		9	4	6	4	11
Rénovation urbaine				•	•		•			•					•			1	2			1
Logements spécifiques et habitat																						
Personnes âgées et/ou handicapées	•	•	•	•	•	•				•	•	•	•	•	•	•		8	3		3	8
Personnes démunies												•						1				
Gens du voyage														•		•		1	1			2
Jeunes		•			•	•			•		•							2	2			
Saisonniers					•				•								•					

CD : Conseil Départemental / CT : Collectivités Territoriales (communautés de communes)

	CD 44	CD 49	CD 53	CD 72	CD 85	Nantes Métropole	CARENE	Cap Atlantique	Pornic Agglomération Pays de Retz	Angers Loire Métropole	Agglomération du Choletais	Saumur Val de Loire	Mayennes Communautés	Laval Agglomération	Le Mans Métropole	La Roche-sur-Yon Agglomération	Les sables d' Olonne Agglomération	CT 44	CT 49	CT 53	CT 72	CT 85
Actions à visée d'études et d'aide à la décision (comprendre/programmer)																						
Etudes		•		•	•						•		•	•				1	2			2
Observatoires			•	•	•	•		•		•	•		•			•		1				2
Aides aux acteurs (fonctionner/gérer/accompagner)																						
Garanties d'emprunts		•	•	•	•	•				•	•		•	•	•	•					4	
Fichier de la demande locative sociale	•		•	•		•				•	•		•	•	•	•						
Aide au fonctionnement et à l'investissement	•				•						•			•				2		1		
Autres aides aux acteurs		•	•			•					•								1		1	1
Actions à visée sociale (corriger/aider/mixer les populations)																						
Participation au FSL	•	•	•	•	•	•					•				•	•						5
Autres aides sociales		•												•				1				

CD : Conseil Départemental / CT : Collectivités Territoriales (communautés de communes)

Les données indiquées dans le tableau ci-dessus tiennent compte des informations des collectivités traitées dans l'Annuaire 2020 (Conseils départementaux, métropole, communautés urbaines, communautés d'agglomération) et du nombre de collectivités territoriales (communautés de communes) engagées dans un type d'action et non du nombre d'actions menées. Seule Clisson Sèvre et Maine Agglomération ne figure pas dans ce tableau puisqu'elle n'a pas d'actions en faveur de l'habitat actuellement. Les informations relatives aux Sables d'Olonne Agglomération n'ont pas été mises à jour en 2020, les éléments renseignés pour cet EPCI correspondent aux actions menées en 2019.

Annexe 5 : Budgets 2020 des Conseils Départementaux des Pays de la Loire

CD 44	CD 49	CD 53	CD 72	CD 85
Actions à visée opérationnelle				
1 280 500 € 13,6 %	1 270 000 € 23,7 %	1 625 000 € 41,9 %	1 406 750 € 29 %	2 179 965 € 41,9 %
Actions à visée d'études et d'aide à la décision				
	250 000 € 4,7 %	54 000 € 1,4 %	132 100 € 2,7 %	63 750 € 1,2 %
Aide aux acteurs				
5 565 000 € 58,8 % + garanties d'emprunts	garanties d'emprunts	1 000 000 € 25,8 % + garanties d'emprunts	9 000 € 0,2 % + garanties d'emprunts	1 421 500 € 27,4 % + garanties d'emprunts
Actions à visée sociale				
2 598 980 € (FSL) 27,6 % (soit FSL 3,5 € / hab hors Nantes Métropole)	3 837 400 € (FSL) 71,6 % (soit FSL 4,7 €/hab)	1 200 000 € (FSL) 30,9 % (soit FSL 3,9 € /hab)	3 300 020 € (FSL) 68,1 % (soit FSL 5,9 €/hab)	1 537 000 € (FSL) 29,5 % (soit FSL 2,3 €/hab)
TOTAL Aides financières des Conseils Départementaux en faveur de l'habitat				
9 444 480 €	5 357 400 €	3 879 000 €	4 847 870 €	5 202 215 €
6,9 €/habitant	6,6 €/habitant	12,6 €/habitant	8,5 €/habitant	7,7 €/habitant
5 €/hab hors FSL	1,9 €/hab hors FSL	8,7 €/hab hors FSL	2,7 €/hab hors FSL	5,5 €/hab hors FSL

Annexe 6 : Budgets 2020 des principaux EPCI des Pays de la Loire

Nantes Métropole	CARENE	Cap Atlantique	Pornic Agglo pays de Retz	Angers Loire Métropole	Agglomération du Choletais	Saumur Val de Loire	Mauges Communauté	Laval Agglo	Le Mans Métropole	La Roche-sur-Yon Agglo	Les Sables d'Olonne Agglo
Actions à visée opérationnelle											
24 940 000 € 85 %	6 115 000 € 100 %	1 560 000 € 98,7 %	50 000 € 100 %	5 250 000 € 99,6 %	478 715 € 75,8 %	366 000 € 100 %	986 400 € 92,6 %	1 504 216 € 84 %	3 827 140 € 96,9 %	2 094 193 € 98,4 %	-
Actions à visée d'études et d'aide à la décision											
Budget AURAN	Budget ADDR	20 000 € 1,3 %	-	Budget AURA	67 991 € 10,8 %	-	79 290 € 7,4 %	140 000 € 7,8 %	-	12 000 € 0,6 %	-
Aide aux acteurs											
407 531 € 1,4 % + garanties d'emprunts	-	-	-	20 000 € 0,4 % + garanties d'emprunts	61 895 € 9,8 % + garanties d'emprunts	-	Garanties d'emprunts	146 303 € 7,3 % + garanties d'emprunts	12 610 € 0,3 % + garanties d'emprunts	2 270 € 0,1 % + garanties d'emprunts	3 500 € 100 %
Actions à visée sociale											
3 994 000 € (FSL) (Soit FSL 6,2 €/hab) 13,6 %	-	-	-	-	23 212 € (FSL) (Soit FSL 0,2 €/hab) 3,6 %	-	-	1 500 € 0,9%	110 000 € (FSL) (Soit FSL 0,54€/hab) 2,4 %	20 000 € (FSL) (Soit FSL 0,2€/hab) 0,9 %	-
TOTAL Aides financières des principaux EPCI en faveur de l'habitat											
29 341 531 €	6 115 000 €	1 580 000 €	50 000 €	5 270 000 €	631 813 €	366 000 €	1 065 690 €	1 792 019 €	3 949 750 €	2 128 463 €	3 500 €
46 € / habitant	49,4 € / habitant	23,4 € / habitant	0,9 € / habitant	18 € / habitant	6,1 € / habitant	3,7 € / habitant	8,8 € / habitant	15,9 € / habitant	19,3 € / habitant	22,3 € / habitant	0,1 € / habitant

Ne figure pas dans ce tableau Clisson Sèvre et Maine Agglomération, le budget n'étant pas établi en la matière.

Annexe 7 : Interventions en faveur du logement social conduites par les conseils départementaux et les 13 principaux EPCI

Actions conduites en Loire-Atlantique

	CD 44	Nantes Métropole	CARENE	CAP Atlantique
Logements locatifs		Subvention modulée / charge foncière ou /prix d'achat VEFA + majoration / grands logts + 3 000€ T4 et + ● ● ● Subvention métropolitaine : forfait fixe par logement à loyer accessible selon typologie : 4 000 € T2, 30 000 € T4, 45 000 € T5, 55 000 € T6. ●	Forfait de 5 000€ (PLUS-PLAI) + forfait additionnel 2 000€ (PLAI/logements adaptés/performances énergétiques/<5 logements) + aide spécifique VEFA ●	6 000 € (PLUS) et 7 000€ (PLAI) + majoration de 1 000 € pour contraintes particulières ●
Logements en accession	Subvention aux opérateurs pour BRS : 5 500€/logement ● ●	Pour les programmes réalisés avec un Bail Réel Solidaire, aide de la Métropole aux opérateurs : 5 500 €/logement et abattement de 30 % de la TFPB. ● ●	Aide financière : - Jusqu'à 5 500 € par logement en production neuve - 5 000 € par logement existant nécessitant des travaux (y compris vente HLM) ●	
Foncier	Soutien à l'acquisition et aménagement terrains : subvention en 10 et 15% du reste à charge de la collectivité ●	Prise en charge de la minoration foncière dans le cadre du bilan des ZAC. ● ●	80% de valeur foncière retenue ●	Selon opportunités (budget 300 000 € pour l'acquisition) ●
Réhabilitation Parc social	20% des travaux liés au handicap de 2 600€ max / logt ● ● ●	Entre 5 000 et 10 000 € par logement pour la réhabilitation énergétique, et 3 000 € par logement pour l'adaptation PMR ●	4 000 € / logt, 7,5% du coût ●	
Rénovation urbaine			Résidences inscrites dans le cadre du PRIR : subvention 12,5% du coût TTC des travaux ●	

Bénéficiaires : ● Communes / EPCI ● Organismes HLM ● Particuliers ● Autres

Pornic Agglomération Pays de Retz et Clisson Sèvre et Maine Agglomération ne figurent pas dans le tableau ci-dessus. En effet, ces EPCI ne mènent pas d'actions spécifiques en faveur de l'habitat social.

Actions conduites en Maine-et-Loire

	Conseil départemental 49	Angers Loire Métropole	Agglomération du Choletais	Saumur Val de Loire	Mauges Communauté
Logements locatifs	Entre 3 200 € et 4500€/lgt pour les logements foyers Entre 4 500€ et 6 000€ pour les logements familiaux (PLAI) + aides spécifiques Entre 1 200 € et 1 500 €/lgt + aides spécifiques (PLUS)	Subvention de : 65€/m² PLUS 115€/m² PLAI 140€/m² PLAI-adapté	Aide pour réalisation PLUS/PLAI, 1 500 € à 5 000 €/logt (majoration de 100 à 200 €)	Aide de 5% plafonnée à 3 000 €/logt (PLAI) Aide de 5% plafonnée à 2 000 €/logt (logement locatif conventionné social ou très social) Aide de 15 000€ / opération (résidences sociales)	Subvention de 2 000 €/lgt PLAI Subvention de 1 500 €/lgt PLUS Majoration de 1 500 €/lgt de petite taille Majoration de 3 000 €/lgt dans des opérations de centre-bourg
Logements en accession sociale	400 euros par ménage sous réserve de l'octroi d'une aide de 2 000 € du Fonds de dotation PSLA 49	2 000 € logt neuf / 1 000 € logt ancien HLM + majoration de 500 à 1500 € en fonction de la composition du ménage		Aide de 2 000 € par logement (PSLA)	Aide de 3 000 € par ménage (PSLA)
Foncier			Aide à l'appréciation de la commission d'examen, au vu du montant sollicité et dans la limite du montant de la part communale de financement		
Réhabilitation Parc social		Aide plafonnée à 2 000 € / logement Majoration plafonnée à 3 000€ + prime complémentaire 1000 € (plafonnée à 20%)	10% plafonné soit à 500€ (adaptation) soit à 2 500€ /logt. (réhabilitation) avec majoration de 250€	10% plafonnée à 2 000 € / logt (adaptabilité PMR) 20% plafonnée à 500 € / logt (adaptabilité thermique)	
Rénovation urbaine		Subvention majorée logements NPRU 140€/m2 PLAI 90€/m2 PLUS			

Bénéficiaires : ● Communes / EPCI ● Organismes HLM ● Particuliers ● Autres

Actions conduites en Mayenne

	Conseil départemental 53	Laval Agglomération
Logements locatifs	10 000 € /logement (adaptés séniors) ● ●	5 000 € /logement PLUS/PLAI/PLS Avec possibilité de bonifications ●
Logements en accession sociale		Entre 1 000 € et 4 000 € par logement (acquisition-amélioration dans l'ancien) ●
Foncier		
Réhabilitation Parc social	Aide de 2 500€ par logement (travaux d'adaptabilité) ● ●	Travaux d'adaptation 4 000 € par logement (de type PLAI C) ●
Rénovation urbaine		Accompagnement financier à la réalisation du PRIR : aide attribuée au prorata du nombre de logements de chaque bailleur présent sur le périmètre du PRIR ●

Bénéficiaires : ● Communes / EPCI ● Organismes HLM ● Particuliers ● Autres

Actions conduites en Sarthe

	Conseil départemental 72	Le Mans Métropole
Logements locatifs	3 000 € pour la construction de PLAI, majorée de 1 000 pour certaines opérations  	4 500 € par logement PLUS 5 500 € par logement PLAI  
Logements en accession sociale		Entre 5 000 € et 8 000 € par logement selon la localisation 
Foncier	Aide à la viabilisation plafonnée à 15 000 € HT par lot 	
Réhabilitation Parc social	Travaux d'accessibilité d'adaptation : - 10% de 10 000 € max / logt Travaux d'économie d'énergie : - 5% de 20 000 € max / logement 	10 à 25% du coût des travaux selon bailleur et zone  25 % des travaux de renforcement de sécurité dans la limite de 3 000 €/logt 
Rénovation urbaine	10% d'une dépense plafonnée à 7 622 € / logement démolit 	Participation opération démolition 1500 €/logement 

Bénéficiaires :  Communes / EPCI  Organismes HLM  Particuliers  Autres

Actions conduites en Vendée

	Conseil départemental 85	La Roche-sur-Yon Agglomération
Logements locatifs	Aide production logement/ Subvention établie selon contrats (contrats Vendée Territoire) ● ● Aide production de logements très sociaux : 3 logements max/opération et 5 000 €/logt ● ●	Logements ordinaires de 8 000 (PLAI R) à 10 000 € (PLAI-C) Logements intergénérationnels (PLUS PLAI-r et PLAI-c) de 2 000 € à 4 000 € Logements sociaux « structures » (PLUS PLAI-r et PLAI-c) de 4 000 € à 5 000 € ● ●
Logements en accession sociale	Prime de 1 500 € pour les ménages ● ●	En accession sous plafond PTZ + : 2 000 € à 4 000 € / logt selon le type de logement En accession PSLA : de 2000 € à 4 000 € / logement + Prime complémentaire de 1 000 € si inclus dans un périmètre identifié ● Aide plafonnée à 3 000 €/logement pour les programmes réalisés en BRS ● ●
Foncier		
Réhabilitation Parc social	Aide production logt réutilisant foncier 5 000 €/logt réhabilité / 2 500 €/logt reconstruit ● ● ●	
Rénovation urbaine		

Bénéficiaires : ● Communes / EPCI ● Organismes HLM ● Particuliers ● Autres

L'Agglomération des Sables d'Olonne ne figure pas dans le tableau ci-dessus. En effet, l'EPCI ne mène pas d'actions spécifiques en faveur de l'habitat social.