

Programme d'Orientations et d'Actions 2026-2031

VERSION ARRÊT **19 MAI 2025**



SOMMAIRE

ORIENTATION 1 : ENGAGER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ADÉQUATION AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE ET PLANIFIER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Axe 1 : Atteindre les objectifs de croissance démographique et de production de logements

Action 1 - Maintenir un niveau de production de logements pour répondre à la trajectoire démographique et aux objectifs de diversification de la production

Axe 2 : Planifier une stratégie foncière intercommunale de mobilisation des gisements fonciers et produire des formes urbaines sobres en foncier, intégrées dans le paysage et garantes du maintien de la qualité du cadre de vie

Action 2 - Structurer l'observatoire de l'habitat et du foncier

Action 3 - Mettre en place une stratégie foncière et les outils appropriés, et accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations de logements complexes et qualitatives

Action 3.1 - Établir un Plan d'Actions Foncières

Action 3.2 - Se doter d'un outil de portage foncier

Action 3.3 – Accompagner techniquement et financièrement les communes demandeuses dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain

Action 4 - Se doter d'outils de maîtrise d'urbanisme pour favoriser la diversification de la production de logements et la densité requise

Axe 3 : Mettre en valeur la politique de l'habitat

Action 5 - Animer, piloter le PLH et poursuivre la communication sur la politique de l'habitat

ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT EN ADÉQUATION AVEC LA DIVERSITÉ DES BESOINS DES POPULATIONS

Axe 4 : Produire des logements publics pour accompagner l'accueil d'une population diversifiée et favoriser l'équilibre social et territorial

Action 6 – Développer l'offre locative publique et accompagner les bailleurs sociaux dans la production

Action 7 - Favoriser l'accèsion à la propriété des ménages aux revenus modestes

Action 7.1 - Aider les primo-accédants dans l'acquisition-amélioration d'un logement du parc privé existant en centre-bourg ou centre-ville : « Prime'Accession »

Action 7.2 - Développer les dispositifs d'accèsion sociale

Action 8 - Définir la politique d'attribution visant à assurer l'accès au logement des plus défavorisés et la mixité sociale

Axe 5 : Répondre aux besoins spécifiques des populations

Action 9 - Diversifier les interventions en faveur du logement des jeunes et de leur accompagnement

Action 9.1 - Soutenir le fonctionnement de l'association Habitat Jeunes du Choletais et de la Résidence Habitat Jeunes Les Pâquerettes à Cholet

Action 9.2 - Pérenniser les permanences d'Accueil Information Orientation Accompagnement (AIOA)

Action 9.3 - Pérenniser le dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant

Action 10 - Favoriser la diversification des logements dédiés aux seniors et aux personnes en situation de handicap

Action 11 - Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur la commune de Lys-Haut-Layon

ORIENTATION 3 : POURSUIVRE LA RÉNOVATION, L'ADAPTATION DU BÂTI EXISTANT ET L'ENGAGEMENT VERS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Axe 6 : Poursuivre le réinvestissement du bâti existant

Action 12 - Poursuivre la requalification du bâti existant dans le parc privé et l'adaptation à la perte d'autonomie

Action 13 - Lutter contre l'habitat indigne

Action 13.1 - Aider les propriétaires à faibles ressources à réhabiliter leur logement considéré comme indigne

Action 13.2 - Maintenir le permis de louer et le permis de diviser à Cholet

Action 14 - Renforcer le conseil à la rénovation énergétique

Action 15 - Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif public

Tableaux de synthèse de l'estimation des financements et des moyens humains de Cholet Agglomération

ORIENTATION 1 : ENGAGER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ADÉQUATION AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE ET PLANIFIER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Axe 1 : Atteindre les objectifs de croissance démographique et de production de logements

Action 1 - Maintenir un niveau de production de logements pour répondre à la trajectoire démographique et aux objectifs de diversification de la production

Contexte : Depuis une quinzaine d'années, le développement démographique de Cholet Agglomération est globalement linéaire, de l'ordre de 0,29 % en moyenne par an. La dynamique économique est significative et le développement d'entreprises locales devrait se traduire par l'augmentation d'environ 1 000 emplois d'ici 2030 engendrant une arrivée de nouveaux salariés qu'il convient de loger à proximité des lieux d'emploi. Par ailleurs, l'évolution de la composition des ménages se traduit par un poids élevé de personnes vivant seules et de couples sans enfant (66 % en 2020), alors que le parc des résidences principales compte seulement 26 % de T1-T2 et T3.

Objectifs : Produire un nombre de logements permettant de maintenir le rythme d'évolution de la population « Au fil de l'eau » enregistré ces dernières années, et de répondre aux perspectives de développement économique à court terme matérialisées par un « pic de croissance », soit un taux d'évolution annuel de 0,37 % par an sur la période du PLH. Cette production doit se faire en adéquation avec l'équilibre territorial, les besoins en logements et les objectifs de réduction de consommation d'espace découlant de l'application des orientations de la loi Climat et Résilience.

Modalités d'intervention :

1. S'appuyer sur la programmation de logements qui vise pour la durée du PLH 2026-2031 inclus, un objectif de 2 054 logements pour répondre à l'objectif démographique « au fil de l'eau » et de 600 logements pour répondre à l'objectif économique « pic de croissance », **soit 442 logements en moyenne par an sur les 6 ans.**

Et s'assurer d'une répartition territoriale équilibrée en se basant sur le niveau de structuration des communes dans l'armature urbaine.

Il est à noter que la non-conformité de certaines stations d'épuration pourrait affecter la réalisation des objectifs de construction dans les communes concernées.

2. S'appuyer sur les objectifs de répartition de la production de logements par segment de marché

Les objectifs de production de logements s'appuient sur la production sociale et sur le marché libre, en accession à la propriété et en locatif. Depuis la disparition du dispositif Pinel fin 2024, et en l'absence

Armature urbaine	PLH 2026-2031 inclus Agglomération du Choletais - communes	Nb logt à produire 2026-2031 inclus "Fil de l'eau"	Nb logt à produire 2026-2031 inclus dédié au "Pic de croissance"
Pôles d'attractivité	Cholet	1 157	362
	Lys-Haut-Layon	125	0
Centralités relais - Pôles d'appui	La Séguinière	94	28
	Le May-sur-Evre	84	26
	Maulévrier	70	21
	Saint-Léger-sous-Cholet	66	20
Centralités relais	Saint-Christophe-du-Bois	60	19
	La Tessoualle	68	21
	Trémentines	66	21
	La Romagne	34	13
Communes de proximité	Coron	22	0
	Bégrolles-en-Mauges	29	14
	Les Cerqueux	12	0
	Mazières-en-Mauges	18	8
	Montilliers	17	0
	Nuaillé	20	10
	La Plaine	13	0
	Somloire	12	0
	Toutlemonde	18	9
	Vezins	24	12
	Yzernay	25	12
Autres communes	Cernusson	6	0
	Chanteloup-les-Bois	3	5
	Cléré-sur-Layon	3	0
	Passavant-sur-Layon	1	0
	Saint-Paul-du-Bois	6	0
Agglomération du Choletais		2 054	600

de nouveau dispositif visant la production de logements locatifs, la volonté d’orienter la programmation de logements passe par la négociation avec les promoteurs lors du montage de programmes immobiliers neufs.

Notons que le dispositif Denormandie dans le cadre de l’Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) de Cholet constitue un levier pour favoriser le développement du locatif privé en rénovation dans le cœur de ville.

Objectifs de répartition de la production de logements par segment de marché 2026-2031 inclus						
Cholet Agglomération	Communes	Logements sociaux		Accession libre	Locatif privé	Total
		Locatifs sociaux	Accession sociale (PSLA, BRS, vente HLM)			
Pôles d'attractivité	Cholet	10%	2%	65%	23%	100%
	Lys-Haut-Layon	15%	0%	65%	20%	100%
Centralités relais – Pôles d'appui	La Séguinière	25%	6%	55%	14%	100%
	Le May-sur-Èvre	19%	6%	60%	15%	100%
	Maulévrier	25%	8%	55%	12%	100%
Centralités relais	Saint-Léger-sous-Cholet	25%	8%	55%	12%	100%
	Saint-Christophe-du-Bois	15%	9%	65%	11%	100%
	La Tessoualle	25%	8%	55%	12%	100%
	Trémentines	25%	8%	55%	12%	100%
Communes de proximité		10%	0%	72%	18%	100%
Autres communes		7%	0%	77%	16%	100%
Cholet Agglomération		13%	3%	64%	20%	100%

3. S’appuyer sur la programmation par typologie pour répondre à l’évolution des besoins des petits ménages qui sont de plus en plus nombreux. Par rapport aux périodes passées, il s’agit donc de laisser plus de place à la production de logements de petite et moyenne typologie (T1, T2, T3) sur l’ensemble du territoire. Cholet fait exception : la production des T1 et T2 est relativement élevée (28 % de 2006 à 2017, contre 2 % à 3 % dans les autres groupes de communes) et celle de logements de moyenne et grande taille doit être plus soutenue pour y maintenir les familles avec enfants.

Objectif de répartition par typologie de la production de logements 2026-2031 compris	Taux 1 et 2 pièces	Taux 3 pièces	Taux 4 pièces	Taux 5 pièces et plus	Total
Cholet	25%	23%	24%	28%	100%
Lys-Haut-Layon	8%	20%	25%	47%	100%
Centralités relais – Pôles d'appui	10%	20%	24%	46%	100%
Centralités relais	7%	17%	28%	48%	100%
Communes de proximité	7%	17%	31%	45%	100%
Autres communes	7%	15%	37%	41%	100%
Agglomération du Choletais	18%	21%	26%	36%	100%

Territoire visé : Ensemble des communes de Cholet Agglomération

Maîtrise d’ouvrage : Opérateurs

Moyens humains : Direction de l’Aménagement

Moyens financiers : Pas de coût spécifique pour Cholet Agglomération

Partenaires associés : Communes, État, Opérateurs, promoteurs, lotisseurs

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	2026	2027	2028	2029	2030	2031
------------	------	------	------	------	------	------

Production de logements	X	X	X	X	X	X
-------------------------	---	---	---	---	---	---

Indicateurs d'évaluation : Nombre de logements produits et caractéristiques par typologie

Axe 2 : Planifier une stratégie foncière intercommunale de mobilisation des gisements fonciers et produire des formes urbaines sobres en foncier, intégrées dans le paysage et garantant le maintien de la qualité du cadre de vie

Action 2 - Structurer l'observatoire de l'habitat et du foncier

Contexte : Cholet Agglomération s'est dotée d'un système d'observation de l'habitat conduisant à la publication d'une lettre annuelle qui constitue un soutien à la prise de décision. Sur le volet foncier, un travail de repérage du foncier potentiellement disponible dans les espaces urbanisés des 26 communes a été mené en 2022.

Objectifs : Structurer le volet foncier de l'observatoire pour apprécier l'évolution de la consommation foncière. Il s'agit de vérifier si la politique foncière mise en place répond aux objectifs de production de logements, de densité et de consommation foncière inscrits dans le PLUi-H.

Modalités d'intervention :

En complément des indicateurs déjà suivis sur le volet démographie et habitat, la structuration du volet foncier de l'observatoire doit s'articuler chaque année et pour chaque commune, sur :

- la consommation de foncier (gisements identifiés, en extension, en renouvellement),
- l'établissement d'une veille foncière (mutation, consommation des fonciers identifiés...),
- la densité des logements,
- l'analyse des déclarations d'intention d'aliéner (DIA),
- l'instruction des permis d'aménager et des permis de construire.

Elle doit s'accompagner de la mise en place de 3 tableaux de suivi, par commune, basés sur :

- la construction de logements, en s'appuyant sur les logements commencés.
- la construction de logements locatifs publics (PLAI A, PLAI, PLUS, PLS), de logements en accession sociale (dont PSLA et BRS).
- la réhabilitation du parc privé en prenant en compte les dossiers ANAH et les dossiers MaPrimeRénov'.

La récupération des données, le traitement et l'analyse des données seront formalisés par les services de Cholet Agglomération en lien avec les partenaires.

Territoire visé : Ensemble de Cholet Agglomération

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : Financement du Fichier de la Demande Locative Sociale (CREHA Ouest) : 6 512 € / an

Partenaires associés : Communes, État, bailleurs sociaux, constructeurs, ADIL, Département

Calendrier de mise en œuvre : À concrétiser au démarrage du PLH

Calendrier	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Structuration et suivi de l'observatoire de l'habitat et du foncier	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Développement de l'observatoire avec création du volet foncier. Suivi des indicateurs et réalisation de bilans annuels

Action 3 - Mettre en place une stratégie foncière et les outils appropriés, et accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations de logements complexes et qualitatives

Contexte : Dans un contexte de maîtrise de la ressource foncière et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, Cholet Agglomération a mené un travail d'identification des gisements basé sur le potentiel de divisions parcellaires, les dents creuses, les potentiels de réhabilitation (vacance et friche) et les cœurs d'îlots. La volonté des élus est de produire des opérations d'habitat de qualité, en renouvellement urbain, dans le tissu existant des centres-bourgs et centres-villes (reconversion de friches, démolition-reconstruction, dents creuses...), ce qui est souvent plus complexe, contraignant et coûteux qu'en extension urbaine.

Objectifs : Définir la stratégie foncière de Cholet Agglomération et mettre en place les outils adéquats.

Action 3.1 - Établir un Plan d'Actions Foncières

Modalités d'intervention :

Dans le cadre du référentiel foncier réalisé, cibler les fonciers adaptés à la politique de l'habitat sur la durée du PLH et post PLH, en extension et en renouvellement et :

- Identifier les secteurs stratégiques ;
- Prioriser la mobilisation du foncier en prenant en compte leur dureté foncière et en cohérence avec les objectifs de production de logements ;
- Afficher les projets ;
- Réaliser une veille foncière par analyse des mutations à travers notamment les DIA et les Demandes de Valeur Foncière (DVF).

Mettre en place des outils pour faciliter les acquisitions, le renouvellement urbain et la réalisation des opérations d'aménagement : définition des périmètres de Droit de Préemption Urbain (DPU), éventuellement majoration de la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB) pour freiner la rétention foncière (outil fiscal).

Associer les différents partenaires et opérateurs, voire les grands propriétaires, pour que la vision prospective et la stratégie foncière que Cholet Agglomération souhaite développer soient partagées avec les acteurs intervenant sur le territoire et pour anticiper les futures opérations d'habitat. Maintenir un dialogue continu.

Envisager des occupations temporaires sur les fonciers acquis en attendant le développement des projets.

Territoire visé : Ensemble des communes de Cholet Agglomération

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : En interne

Partenaires associés : Communes, Département, Région, État, opérateurs privés, bailleurs sociaux

Calendrier de mise en œuvre : À concrétiser au démarrage du PLH

Calendrier	Pré-PLH	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mise en place et suivi du Plan d'Action Foncière	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Mise en place du Plan d'Actions Foncières et de son suivi, bilan annuel, mode d'association des acteurs et fréquence des rencontres

Action 3.2 - Se doter d'un outil de portage foncier

Se doter d'un outil de portage foncier pour constituer une offre foncière visant la réalisation de programmes de logements. Différentes options sont possibles :

- **Option 1 : Créer un outil propre à Cholet Agglomération.** Cela pourrait être un outil de type SEM et/ou SPLA, qui associe capitaux publics et capitaux privés pour réaliser portage foncier et opérations d'aménagement et de construction ou un autre outil.
- **Option 2 : Faire appel à l'aménageur départemental (ALTER), avec son programme Anjou Portage Foncier,** dont les missions pourraient évoluer en 2024 ou 2025, le Département questionnant actuellement le volet foncier de son accompagnement.
- **Option 3 : Élargir le champ d'intervention du service « Patrimoine / Foncier » de Cholet Agglomération** pour qu'il intervienne également sur l'habitat et sur les communes du territoire qui le souhaitent, afin de pour réaliser des achats de terrain ou de bâtiments destinés à l'habitat pour un portage avec sortie opérationnelle à court terme en vendant le foncier à un opérateur ou en utilisant les baux emphytéotiques ou à rénovation / construction.

Territoire visé : Ensemble des communes de Cholet Agglomération

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : Budget à définir pour l'outil de portage foncier :

- Option 1 : une étude financière sera à mener pour la mise en place d'un outil spécifique,
- Option 2 : le Département est en train de questionner son volet foncier,
- Option 3 : un calibrage des possibilités d'intervention de Cholet Agglomération sera à évaluer.

Partenaires associés : Communes, Département, Région, État, ALTER, opérateurs privés, bailleurs sociaux

Calendrier de mise en œuvre : À concrétiser au démarrage du PLH

Calendrier	Pré-PLH	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mise en place et utilisation d'un outil de portage foncier	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Mobilisation d'un outil de portage foncier et bilan d'activité

Action 3.3 - Accompagner techniquement et financièrement les communes demandeuses dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain

Objectifs : Assurer un accompagnement des communes dans la définition et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement. Et faire évoluer la manière de produire du logement, en intégrant des exigences qualitatives (formes urbaines, insertion urbaine et paysagère, espaces végétalisés et / ou partagés...) et financières (budget des ménages cibles...).

- **Mettre en place une cellule ingénierie pour réaliser des études de faisabilité opérationnelles** sur les fonciers stratégiques. Ces études porteront sur des sites préalablement identifiés à partir de critères de sélection (nature du foncier, faisabilité de l'opération, intérêt public et

destination...) qui seront à définir par l'Agglomération, selon les enjeux opérationnels et la couverture territoriale des sites. Elles auront pour but d'analyser les conditions de leur réussite (foncier, faisabilité économique et financière, programmation...) tout en favorisant la qualité d'aménagement des opérations (dimension architecturale, paysagère et environnementale, intégration des fonctions habitat, économie, commerce...). Ce groupe de travail inter-services communautaires associera les communes à la réflexion sur les sites potentiels d'intervention, afin de les accompagner dans leur stratégie foncière ou d'aménagement. **Ces études seront fournies aux opérateurs susceptibles d'être intéressés**, afin d'engager une réflexion à bilan ouvert.

- **Mettre en place des critères dans l'attribution de l'aide financière au bilan d'opération**, si besoin, et après avis d'une instance de Cholet Agglomération, pour les opérations dont le portage foncier est assuré par la commune et comprenant du logement social (locatif et / ou accession sociale à la propriété). Cette aide au bilan d'opération pourrait être accordée à hauteur de 25% d'un montant plafonné à 200 000 € HT, soit une aide maximum de 50 000 € par opération, dans la limite de 15 opérations sur la période du PLH

Territoire visé : En priorité Centralités relais – Pôles d'appui, Centralités relais

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : proposition de 4 000 € par étude de faisabilité si prestataire extérieur + 50 000 € maximum par aide au bilan d'opération, soit un total de 830 000 € pour 20 études de faisabilité et 15 aides financières au bilan d'opération pour la durée du PLH (6 ans), soit de l'ordre de 140 000 € par an.

Partenaires associés : Communes, opérateurs privés (aménageurs-lotisseurs, promoteurs, constructeurs), bailleurs sociaux, CAUE

Calendrier de mise en œuvre : À concrétiser au démarrage du PLH

Calendrier	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mise en place cellule ingénierie et aide financière	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Mise en place de la cellule ingénierie, nombre d'études pré opérationnelles réalisées, nombre et montant des aides financières accordées et de communes accompagnées, caractéristiques des opérations accompagnées, caractéristiques des partenariats développés

Action 4 - Se doter d'outils de maîtrise d'urbanisme pour favoriser la diversification de la production de logements et la densité requise

Contexte : Dans un contexte où le marché immobilier, en particulier le marché locatif social, se tend, trois communes sont déficitaires sur les quatre qui doivent disposer d'un taux de 20 % de logements sociaux. La loi Climat et Résilience impose une réduction de la consommation foncière engendrant un accroissement de la densité dans les futurs programmes de logements. De 2009 à 2022 inclus, dans les communes hors Cholet le poids des logements individuels est très dominant (94 % d'individuels / 6 % de collectifs), alors que dans la ville centre les formes urbaines sont plus diversifiées (53 % de collectifs / 47 % d'individuels).

Objectifs : Favoriser le développement des logements sociaux, notamment dans les communes relevant de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellements Urbains (SRU) et celles qui s'approchent du seuil des 3 500 habitants, et améliorer l'équilibre territorial de l'offre locative sociale. Appliquer les règles de densité minimum définies dans le PLUi-H en apportant plus de diversité dans les formes urbaines.

Modalités d'intervention :

Définir dans le PLUi-H des secteurs soumis à OAP, en extension et en densification, intégrant des objectifs de densité minimum à atteindre et les formes urbaines et de produits aux prix et loyers abordables à respecter (habitat individuel, intermédiaire, collectif). Les objectifs de densité sont ceux inscrits dans le SCoT, sauf pour les 3 centralités relais – pôles d'appui pour lesquelles les objectifs sont un peu supérieurs. Ce sont des objectifs minimaux. Ils sont adaptés aux caractéristiques du territoire en étant modulés selon la typologie des communes. Dans chaque commune, un gradient de densité pourra être mis en œuvre pour prendre en compte les caractéristiques des quartiers d'implantation des nouvelles opérations.

Communes / niveau de polarité	Objectif minimal de densité brute entre 2026 et 2040 compris (nombre de logements par hectare)
Cholet (ville-centre)	28 logts/ha
Lys-Haut-Layon (deuxième polarité)	25 logts/ha : Vihiers-Saint Hilaire du Bois-Le Voide 18 logts/ha : Autres communes déléguées de Lys-Haut-Layon
Centralités relais (incluant les pôles d'appui)	20 logts/ha : Le May-sur-Èvre, Maulévrier, La Séguinière 18 logts/ha : Autres communes
Communes de proximité	15 logts/ha
Autres communes	14 logts/ha

Territoire visé : Centralités relais – Pôles d'appui, Centralités relais

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : Pas de coût spécifique

Partenaires associés : Communes, bailleurs sociaux, opérateurs, État

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Instauration et application des outils d'aménagement dans le PLUi-H	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Nombre d'OAP, densité des opérations produites, nombre de logements construits par forme urbaine

Axe 3 : Mettre en valeur la politique de l'habitat

Action 5 - Animer, piloter le PLH et poursuivre la communication sur la politique de l'habitat

Contexte : Cholet Agglomération s'est dotée d'un système d'observation de l'habitat qui conduit à la publication d'une lettre annuelle produite par le Pôle Habitat « Les Actu de l'habitat ». Elle est conçue comme un moyen d'information et de communication sur l'habitat en général pour créer une culture commune sur l'habitat et constitue un soutien à la prise de décision.

En matière d'animation et de conseil auprès de la population, Cholet Agglomération a mis en place un « Espace Conseil Habitat » en 2021, dans les locaux de l'hôtel de Ville et d'Agglomération. Cet espace accueille les permanences liées à l'habitat tournées vers l'accompagnement, le conseil juridique et le conseil à la rénovation de l'existant notamment sur le plan énergétique au travers de l'OPAH-RU Cœur de Ville, l'OPAH-RU Multisites et du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH). Des permanences sont également tenues dans certaines communes.

Sur le plan de la production de logements, les enjeux de maîtrise de la ressource foncière et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers mis en avant dans la loi Climat et Résilience sont globalement assez peu intégrés dans les pratiques actuelles. Le schéma de pensée est encore très marqué par le logement individuel de type pavillonnaire.

Objectifs : Poursuivre le pilotage, l'animation, le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat mise en œuvre par Cholet Agglomération. Développer la communication auprès de la population, des élus, et des partenaires sur la politique mise en place et ses effets et sur des thématiques qui constituent un fort enjeu.

Modalités d'intervention :

- **Animer et assurer la mise en œuvre des actions du PLH.**
- **Produire des bilans annuels, et un bilan obligatoire** à mi-parcours sur la base des résultats des tableaux de bord conçus dans le cadre de l'observatoire.
- **Continuer de mobiliser les acteurs** autour des questions de l'habitat et du foncier en communiquant sur les actions menées, les bilans réalisés et en annualisant les « Rencontres de l'Habitat » avec les partenaires.
- **Élargir la communication à d'autres thèmes**, en particulier la production de logements. Ce sujet intègre les formes urbaines, les espaces partagés, la densité, les extensions urbaines et le renouvellement urbain, le lien entre l'écologie et l'urbain... **Se rapprocher des acteurs spécialisés** qui connaissent bien cette question, tels que le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Maine-et-Loire ou l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA).
- **Poursuivre l'information des habitants par le biais des permanences** existantes dans les communes et dans l'Espace Conseil Habitat, lieu unique en continuant de développer des synergies entre les différents partenaires dans l'esprit d'une Maison de l'habitat avec un seul guichet.
- **Développer d'autres formes de communication** : rencontres avec les élus et les habitants, notamment sous forme d'ateliers pédagogiques par exemple sur la thématique « Formes urbaines et densités », livrets, pages spécifiques sur le site internet cholet.fr (Ville de Cholet / Cholet Agglomération) qui devra continuer à être alimenté et mis à jour régulièrement.

Territoire visé : Ensemble de Cholet Agglomération

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers :

- Mise en œuvre des actions du PLH et suivi : en interne
- Permanences des OPAH-RU et du SPRH : inclus dans les actions relatives à la requalification du bâti existant et la lutte contre l'habitat indigne.
- Communication : de l'ordre de 5 000 € par an.

Partenaires associés : ANAH, Département, ADIL, ALISÉE, CITÉMÉTRIE, ALTER Public, CAUE, AURA

Calendrier de mise en œuvre : À concrétiser au démarrage du PLH

Calendrier	Pré-PLH	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Animation : permanences, ateliers pédagogiques	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Nombre de permanences tenues, d'ateliers réalisés, de participants, de Rencontres de l'habitat, et autres initiatives

ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT EN ADÉQUATION AVEC LA DIVERSITÉ DES BESOINS DES POPULATIONS

Axe 4 : Produire des logements publics pour accompagner l'accueil d'une population diversifiée et favoriser l'équilibre social et territorial

Action 6 - Développer l'offre locative publique et accompagner les bailleurs sociaux dans la production

Contexte : Au 1^{er} janvier 2022, selon le Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), le parc locatif public du territoire compte 6 982 logements. Il est concentré dans la ville centre de Cholet et l'offre est peu en lien avec le niveau occupé par les communes dans l'armature urbaine et avec les dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Trois communes sur les quatre qui doivent disposer d'une offre de 20 % sont déficitaires. Il s'agit de Lys-Haut-Layon, La Séguinière et Le May-sur-Èvre, alors que Cholet remplit ses objectifs. Le nombre de demandeurs et les signes de tension sur le parc s'accroissent. Par ailleurs, les bailleurs rencontrent des difficultés pour équilibrer leurs opérations liées à l'augmentation des coûts des matériaux et à la diminution de leurs capacités financières.

Objectifs : Prendre en compte le développement de la tension sur le parc locatif public en produisant du logement social, répondre aux objectifs de la loi SRU et prendre en compte l'armature territoriale.

Modalités d'intervention :

1. Produire 351 logements locatifs publics sur les 6 ans de la période 2026-2031 inclus du PLH, soit de l'ordre de 59 en moyenne par an, selon la répartition suivante :

Cholet Agglomération Armature urbaine	Communes SRU non SRU	Part de LLS dans la production de logements 2026-2031 inclus	Nb LLS à produire 2026-2031 inclus par an	Nombre LLS 2032 (SRU ou RPLS)	Estimation Taux LLS 2032
Pôles d'attractivité	Cholet	10%	24	6014	22,6%
	Lys-Haut-Layon	15%	3	476	13,9%
Centralités relais – Pôles d'appui	La Séguinière	25%	5	212	13,6%
	Le May-sur-Èvre	19%	3	311	18,3%
	Maulévrier	25%	4	134	11,2%
Centralités relais	Saint-Léger-sous-Cholet	25%	4	119	10,3%
	Saint-Christophe-du-Bois	15%	2	75	6,9%
	La Tessoualle	25%	4	96	8,1%
	Trémentines	25%	4	166	13,9%
Communes de proximité	La Romagne	10%	1	48	5,9%
	Coron	10%	0	41	6,3%
	Bégrolles-en-Mauges	10%	1	51	6,4%
	Les Cerqueux	10%	0	47	13,0%
	Mazières-en-Mauges	10%	0	36	7,1%
	Montilliers	10%	0	59	11,8%
	Nuaillé	10%	0	57	9,5%
	La Plaine	10%	0	54	12,9%
	Somloire	10%	0	48	12,8%
	Toutlemonde	10%	0	29	5,6%
	Vezins	10%	1	60	8,2%
	Yzernay	10%	1	76	9,7%
Autres communes	Cernusson	7%	0	14	11,2%
	Chanteloup-les-Bois	7%	0	28	9,8%
	Cléré-sur-Layon	7%	0	22	15,4%
	Passavant-sur-Layon	7%	0	0	0,2%
	Saint-Paul-du-Bois	7%	0	23	8,8%
Cholet Agglomération		15%	59	8297	17%

Ces objectifs prennent en compte les objectifs de l'article 55 de la loi SRU. Concernant La Séguinière, il s'agira de s'appuyer sur le Contrat de Mixité Sociale (CMS), approuvé en décembre 2023, pour réaliser les objectifs.

2. Assurer les garanties d'emprunt souscrits par les bailleurs sociaux

Cholet Agglomération garantit les emprunts des organismes produisant des logements locatifs sociaux selon les projets présentés.

3. Continuer d'apporter une aide à la production de logements locatifs publics

Pérenniser les aides à la production existantes de Cholet Agglomération pour prendre en compte les besoins et la tension sur le parc, les obligations de la loi SRU et la sobriété foncière. Il s'agit de :

- Prévoir une répartition de 40 % de PLAI (au minimum) / 60 % PLUS¹, dans la production neuve (comme recommandé dans le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement).
- Maintenir le montant des aides et les conditions d'attribution actuelles.

1 Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité. Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré), le loyer est modéré. Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, sont des logements locatifs intermédiaires attribués aux locataires ayant des revenus supérieurs aux plafonds du PLUS mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Montant de l'aide de Cholet Agglomération (en € par logement)	
PLUS neuf ou VEFA	1 000 €
PLAI neuf ou VEFA	1 500 €
PLAI AA ou PLAI Adapté	5 000 €

- Prendre en compte la typologie des logements dans la programmation afin de mieux répondre aux besoins des petits/moyens ménages.
- Faire participer financièrement les communes d'implantation des logements à hauteur de la moitié de l'aide de Cholet Agglomération.

L'éligibilité des opérations sera analysée par la commission d'examen constituée d'élus et de techniciens du service urbanisme et habitat.

Et une Commission du Suivi du Logement Social permettra d'étudier les projets des opérateurs le plus en amont possible.

Territoire visé : Toutes les communes

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : De l'ordre de 150 000 € par an.

Partenaires associés : Communes, bailleurs sociaux, État

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	<i>Pré- PLH</i>	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Production locative sociale et garantie d'emprunt	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Nombre et caractéristiques des logements aidés, budget consommé, nombre de dossiers examinés par la commission d'examen

Action 7 - Favoriser l'accèsion à la propriété des ménages aux revenus modestes

Contexte : Dans un contexte d'inflation, d'augmentation des coûts de la construction et de hausse des taux d'intérêt des crédits, les conditions de marché immobilier se durcissent, ce qui tend à écarter les primo-accédants dont les niveaux de revenus ne suffisent plus pour s'engager dans une acquisition.

Action 7.1 - Aider les primo-accédants dans l'acquisition-amélioration d'un logement du parc privé existant en centre-bourg ou centre-ville : « Prime'Accession »

Objectifs : Favoriser la primo-accession à la propriété dans le parc existant des centres-villes et centres-bourgs et encourager la réhabilitation des logements anciens et vacants. La volonté de limiter la consommation foncière plaide pour l'investissement dans le parc existant. L'objectif est d'aider les ménages à accéder dans l'ancien avec travaux.

Modalités d'intervention : Apporter une aide financière aux primo-accédants respectant les plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (PTZ) : zonage B1 pour Cholet, zonage B2 pour le reste de Cholet Agglomération.

Garder les modalités actuelles : 20 % du montant HT des travaux, plafonnés à 25 000 € (soit une subvention maximale de 5 000 €). Une majoration de l'aide de 2 000 € peut être accordée en cas de logements vacants de plus de 3 ans et si la subvention principale a atteint le seuil maximal de 5 000 € (représentant le montant minimum de 25 000 € HT de travaux).

Territoire visé : centres-villes et centres-bourgs de toutes les communes de Cholet Agglomération – zonage UA du PLUi-H

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : 50 000 € par an pour 10 projets par an

Partenaires associés : Banques, notaires, agents immobiliers

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	Pré-PLH	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Prime'Accession	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Nombre d'acquisitions aidées et caractéristiques, montants des aides attribuées

Action 7.2 - Développer les dispositifs d'accession sociale

Objectifs : Favoriser le développement de logements en accession sociale destinés aux ménages à ressources modestes, à savoir le Prêt Social Location Accession (PSLA), la vente de logements HLM aux locataires occupants et le Bail Réel Solidaire (BRS), qui entrent dans le champ de l'inventaire SRU. Le marché actuel permet le développement ponctuel du produit PSLA à Cholet et en première couronne, mais ne se prête actuellement pas au BRS². On ne peut toutefois pas exclure une évolution du marché d'ici la fin du PLH.

Modalités d'intervention : Concernant le Bail Réel Solidaire, lors du bilan à mi-parcours du PLH, questionner de nouveau le marché immobilier et s'approcher des Offices Fonciers Solidaires (OFS) proches du territoire susceptibles de développer le BRS dans les communes pôles du territoire.

2 Voir Étude « Cadrage des marchés : problématiques actuelles et perspectives d'évolution – Cholet Agglomération » - ADEQUATION

Les objectifs annuels de production s'élèvent à 12 logements en moyenne par an, dans les communes les plus attractives de l'armature territoriale :

Production de logements en accession sociale 2026-2040 inclus PAR AN		Nb PSLA, BRS, ventes HLM PAR AN
Pôles d'attractivité	Cholet	5
	Lys-Haut-Layon	0
Centralités relais – Pôles d'appui	La Séguinière	1
	Le May-sur-Evre	1
	Maulévrier	1
Centralités relais	Saint-Léger-sous-Cholet	1
	Saint-Christophe-du-Bois	1
	La Tessoualle	1
	Trémentines	1
Communes de proximité		0
Autres communes		0
Cholet Agglomération		12

Territoire visé : Essentiellement Cholet, Centralités relais – Pôles d'appui, Centralités relais

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : Budget à définir lors du bilan à mi-parcours du PLH

Partenaires associés : Communes, État, bailleurs sociaux, Offices Fonciers Solidaires (OFS)

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	2026	2027	2028	2029	2030	2031
PSLA, vente HLM	X	X	X	X	X	X
BRS				X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Nombre et caractéristiques de logements

Action 8 - Définir la politique d'attribution visant à assurer l'accès au logement des plus défavorisés et la mixité sociale

Contexte : La réforme des attributions doit être mise en application. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été réunie une fois en 2020. La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) n'a pas encore été élaborée. Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) et le travail de cotation de la demande doivent être finalisés.

Par ailleurs, Cholet Agglomération contribue aux côtés du Département à favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles.

Objectifs : Réduire les contrastes sociaux entre les quartiers et les communes. Améliorer l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social et la mixité sociale. Favoriser la transparence du processus d'attribution et l'accès à l'information des demandeurs.

Modalités d'intervention : Mettre en œuvre les dispositifs requis par les lois ALUR (2014), Égalité et Citoyenneté (2017), ÉLAN (2018), 3DS (2022). Il s'agit pour Cholet Agglomération, qui est cheffe de file de la politique des attributions de logements sociaux, de :

- Poursuivre les travaux de la CIL qui est coprésidée par le président de l'EPCI et le préfet de département. Une CIL plénière devra être réunie une fois par an.
- Finaliser le PPGDID qui définit les modalités d'information des demandeurs, les modalités locales d'enregistrement de la demande, les lieux d'accueil du demandeur, et organise la gestion partagée de la demande.
- Finaliser le travail de cotation de la demande locative publique qui définit les critères d'appréciation de la demande. Et mettre en place la grille de cotation.
- Élaborer la CIA, qui fixe les engagements des différents partenaires et les modalités de coopération entre bailleurs sociaux et réservataires, et prévoit les instances de pilotage à mettre en place.

Par ailleurs, continuer de participer au financement du Fonds de Solidarité Logement (FSL) qui permet au Département de soutenir les ménages en difficulté pour accéder à un logement ou s'y maintenir.

Territoire visé : Communes disposant d'un parc locatif social

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers :

- CIL, PPGDID, CIA : pas de coût spécifique
- Participation au FSL: 23 212 € par an

Partenaires associés : Communes, État, Département, bailleurs sociaux, réservataires, associations de locataires, associations agissant contre l'exclusion et pour les personnes défavorisées

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	Pré-PLH	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mise en œuvre des dispositifs et suivi	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Date de mise en œuvre des dispositifs, rapport annuel de la CIL et bilans annuels des attributions

Axe 5 : Répondre aux besoins spécifiques des populations

Action 9 - Diversifier les interventions en faveur du logement des jeunes et de leur accompagnement

Contexte : L'association Habitat Jeunes du Choletais (HJC) offre aux jeunes différentes possibilités de logements et d'accompagnement sur le territoire du Choletais. La Résidence Habitat Jeunes des Pâquerettes, comprenant 104 logements, affiche un taux d'occupation compris entre 93% et 100% selon les mois de l'année. Elle permet d'offrir aux jeunes un logement correspondant à leurs besoins, notamment de courte durée, à Cholet. En outre, un dispositif d'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH) destiné aux jeunes de 15 à 30 ans est mis en place sur 6 communes du Vihierois. D'autres communes de Cholet Agglomération expriment également un besoin pour ce type de réponse. L'association propose également un accompagnement des jeunes dans leurs recherches notamment liées au logement, dans le cadre d'une permanence d'Accueil Information Orientation Accompagnement (AIOA).

Action 9.1 - Soutenir le fonctionnement de l'association Habitat Jeunes du Choletais et de la Résidence Habitat Jeunes Les Pâquerettes à Cholet

Objectifs : Continuer de favoriser l'accueil des jeunes de 16 à 30 ans dans de bonnes conditions au sein de la résidence Les Pâquerettes. De par son mode de fonctionnement, la résidence facilite l'accès au logement et la mobilité de tous types de jeunes selon leur parcours résidentiel : scolaires, étudiants, apprentis, salariés, demandeurs d'emploi, stagiaires. Elle apporte aux jeunes un certain nombre de prestations : souplesse dans la durée des séjours, logements meublés, Aide Personnalisée au Logement (APL) dès le premier mois, des espaces de vie collective. Pour améliorer la qualité de l'accueil, l'association a débuté des travaux de rénovation, faisant passer à environ 98 unités le nombre de logements. La fin des travaux est envisagée fin 2025.

Modalités d'intervention : Continuer de soutenir le fonctionnement de l'association et de la Résidence Les Pâquerettes.

Territoire visé : La résidence Les Pâquerettes est localisée à Cholet

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : Budget de fonctionnement alloué à l'association de 33 000 € par an. Une aide financière pour la rénovation de la résidence d'un montant de 33 000 € a été accordée par Cholet Agglomération en 2024 dans le cadre de l'action sur la réhabilitation du parc locatif public.

Partenaires associés : Union régionale des habitats jeunes, Département, CIAS, CCAS, Mission locale du Choletais, entreprises locales

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	Pré-PLH	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Soutien au fonctionnement de l'association Habitat Jeunes du Choletais	X	X	X	X	X	X	X
Rénovation / extension Résidence Les Pâquerettes	X						

Indicateurs d'évaluation : Réalisation du projet, bilan financier et d'occupation

Action 9.2 - Pérenniser les permanences d'Accueil Information Orientation Accompagnement (AIOA)

Objectifs : Continuer de répondre aux besoins spécifiques en information pour accompagner les jeunes dans leurs démarches touchant au logement.

Modalités d'intervention : Participer au financement des permanences d'AIOA pour aider les jeunes de 16 à 30 ans dans leurs démarches concernant le logement : recherche dans le parc privé / parc public, gestion, maintien ou départ d'un logement, demande de logement social, droits et devoirs du locataire, consommation d'énergie, démarches administratives...

Territoire visé : Permanence localisée à Cholet

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : Budget de 3 000 € par an pour une demi-journée par semaine

Partenaires associés : Union régionale des habitats jeunes, Région, Département, CIAS, CCAS, Mission locale du Choletais

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	Pré- PLH	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Permanence AIOA	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Nombre de jeunes accueillis, bilan annuel

Action 9.3 - Pérenniser le dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant

Objectifs : Maintenir le dispositif d'HTH à destination des jeunes de 16 à 30 ans et des saisonniers (sans limite d'âge) mis en place dans 6 communes du Vihiersois. Une expérimentation pourra également être testée dans les communes où l'offre locative est faible.

Modalités d'intervention : Aide financière au fonctionnement de l'association Habitat Jeunes du Choletais de l'ordre de 500€ par binôme, pour monter les dossiers, mettre en relation les hébergeurs et les hébergés.

Territoire visé : 6 communes du Vihiersois, voir ensemble des communes de Cholet Agglomération

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération, Département, CIAS, CCAS, Mission locale du Choletais

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : Budget de 4 000 € par an, pour la constitution de 8 binômes « Hébergeurs / Hébergés » par an

Partenaires associés : Union régionale des habitats jeunes

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	Pré- PLH	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hébergement temporaire	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Nombre de binômes réalisés, bilan annuel

Action 10 - Favoriser la diversification des logements dédiés aux seniors et aux personnes en situation de handicap

Contexte : Comme d'une manière générale en France, le territoire enregistre un vieillissement de sa population, avec plus de 10 400 personnes âgées de 75 ans et plus en 2020, soit + 650 en 6 ans. Ces personnes occupent encore très souvent des logements de grande taille (68 % des personnes âgées de 80 ans ou plus de Cholet Agglomération habitent un logement comprenant au minimum 4 pièces en 2020) avec jardin, qui deviennent difficiles à habiter lorsque survient une réduction de la mobilité par exemple. Or la plupart des personnes souhaitent vivre à domicile et conserver des liens sociaux. Certaines communes ont développé et/ou ont le projet de réaliser des produits destinés aux seniors. Par ailleurs, Cholet Agglomération a obtenu le label « Amie des Aînés » en 2023.

Objectifs : Élargir et diversifier l'offre en logements adaptés aux personnes âgées pour répondre à la variété des besoins, selon trois séquences de vieillissement : personnes âgées autonomes, personnes en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap, personnes âgées dépendantes.

Modalités d'intervention : Favoriser le développement d'opérations diversifiées de logements qui soient adaptées en typologie (logements T1, T2, T3), conformes aux ressources des habitants, localisées près des commerces et des services notamment de santé, pouvant proposer du lien social autour d'un espace commun partagé, d'animations et de réelles interactions avec la vie des quartiers et des communes. Ces opérations peuvent prendre les formes suivantes :

- Résidences seniors autonomie en logements locatifs sociaux à faible loyer (PLAI),
- Logements sociaux adaptés dans le parc locatif social ordinaire,
- Résidences intergénérationnelles participatives pour mixer les publics et les financements, avec espaces communs,
- Habitat inclusif, qui est une sorte d'alternative entre la vie à domicile et la vie collective en établissement, avec projet de vie sociale, espaces communs (en location ou en propriété) ;
- Béguinage : offre pour personnes vieillissantes avec des difficultés de mobilité, comprenant des espaces communs (en location ou en propriété).

En lien avec le groupe « Bien vieillir ensemble » relevant de la Direction gériatrique du CIAS, et le label « Ami des aînés », observer et analyser l'évolution des besoins exprimés et des réponses apportées.

Recensant les projets qui émergent dans les communes pour s'assurer de la diversité de l'ensemble des opérations et d'une bonne couverture du territoire, et pour éviter tout phénomène concurrentiel.

Aider les communes dans l'élaboration de leurs projets (choix des sites d'intervention, recherche d'opérateurs, montages financiers...).

Par ailleurs, les logements de grande taille ainsi libérés peuvent alimenter le marché immobilier approprié aux familles.

Territoire visé : Essentiellement Pôles d'attractivité, Centralités Relais – Pôles d'appui, Centralités relais

Maîtrise d'ouvrage : Bailleurs sociaux, opérateurs privés, associations, communes

Moyens humains : Mobilisation des services internes de Cholet Agglomération et de la Ville de Cholet, CIAS, CCAS

Moyens financiers : Aide à la production de logements locatifs publics incluse dans l'action 6

Partenaires associés : Bailleurs sociaux, opérateurs privés, associations, communes, CIAS, CCAS, État, Agence Régionale de Santé (ARS), Département, EHPA / EHPAD, associations d'insertion par le logement

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	<i>Pré- PLH</i>	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Recensement des projets	X	X	X	X	X	X	X
Aide des communes							

Indicateurs d'évaluation : Nombre et caractéristiques des opérations réalisées destinées aux seniors, suivi de leur taux d'occupation, suivi de la corrélation entre l'offre et la demande au regard du développement démographique

Action 11 - Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur la commune de Lys-Haut-Layon

Contexte : Le territoire dispose de deux aires destinées à l'accueil des gens du voyage situées à Cholet : une aire d'accueil comprenant 20 emplacements pour 40 places de caravanes et une aire de grand passage pérenne, ainsi, qu'en matière d'habitat adapté, de 10 logements sociaux à l'habitat-caravane. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage (SDAGV) 2018-2023, dont la révision est en cours, indique que la commune de Lys-Haut-Layon, commune nouvelle depuis le 1^{er} janvier 2016, comptant plus de 5 000 habitants, est tenue d'aménager une aire d'accueil de 6 emplacements permettant ainsi l'accueil de 12 caravanes. Un terrain a été identifié et doit faire l'objet d'une négociation, impliquant le Département.

Objectifs : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage et répondre aux préconisations du schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Modalités d'intervention : Concrétiser le travail entrepris notamment en prenant en compte les résultats de l'étude des sols qui a été engagée, la cession de terrain à négocier avec le Département, l'inscription de la zone dédiée dans les documents du PLUi-H, les divers délais administratifs.

Continuer d'améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage selon les nouvelles préconisations du schéma lorsqu'il sera révisé.

Territoire visé : Lys-Haut-Layon (commune déléguée de Vihiers)

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers :

- Pré-PLH : réalisation de l'aire à partir de 2026/2027 (budget global au minimum de l'ordre de 1 000 000 €).
- À partir de 2027/2028 : coût de gestion lié au fonctionnement de l'aire, de l'ordre de 33 000 € par an.

Partenaires associés : Lys-Haut-Layon, État, Département, CAF

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	Pré-PLH	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Création de l'aire		X	X				
Fonctionnement			X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : création de l'aire d'accueil et taux d'occupation, état des stationnements illicites sur la commune et les communes alentours.

ORIENTATION 3 : POURSUIVRE LA RÉNOVATION, L'ADAPTATION DU BÂTI EXISTANT ET L'ENGAGEMENT VERS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Axe 6 : Poursuivre le réinvestissement du bâti existant

Action 12 - Poursuivre la requalification du bâti existant dans le parc privé et l'adaptation à la perte d'autonomie

Contexte : Cholet Agglomération mène une politique de réhabilitation du parc existant qui se traduit par la mise en place d'opérations de requalification du bâti. Ainsi, deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU), intégrant les thématiques d'habitat indigne, de précarité énergétique, d'adaptation à la perte de mobilité, de vacance et d'embellissement de façades sont en cours sur le territoire :

- une OPAH-RU Cœur de Ville concernant le centre-ville de Cholet de juin 2021 à mai 2026 ;
- une OPAH-RU Multisites concernant 22 centres-bourgs de février 2023 à janvier 2028.

Objectifs : Favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain, les interventions sur les îlots fortement dégradés, permettant la régénération des logements et la récupération de la vacance de longue durée en centres-bourgs et centres-villes.

Modalités d'intervention :

Poursuivre l'animation des deux OPAH-RU en cours. Concernant l'OPAH-RU Multisites, dans une logique d'équilibre budgétaire, les élus ont choisi de sélectionner pour l'OPAH-RU des centres-bourgs dont les logements situés dans les centralités présentent le potentiel de réhabilitation le plus fort. Pour pouvoir faire bénéficier de cette dynamique à l'ensemble des centres-bourgs du territoire de Cholet Agglomération, une étude pré-opérationnelle OPAH-RU Multisites n°2 est en cours, en vue d'une mise en œuvre à partir de 2027.

Dans le cadre des OPAH-RU, évaluer l'opportunité de réaliser des Ventes d'Immeubles à Rénover (VIR). Cela concerne la vente d'immeubles déjà bâtis, le vendeur (opérateur institutionnel ou parapublic) étant chargé de réaliser les travaux de rénovation en bénéficiant des aides de l'ANAH. Les logements sont destinés à être acquis en accession sociale à la propriété ou à la location conventionnée.

Établir des bilans annuels et un bilan final et vérifier dans quelle mesure les objectifs ont été atteints et s'il convient de poursuivre cette politique d'amélioration de l'habitat privé, sur quelles thématiques et dans quelles conditions.

Territoire visé : Centres-bourgs et centres-villes des communes de Cholet Agglomération

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers :

- OPAH-RU Cœur de Ville de Cholet pour 2026 (4 mois) : 101 649 € (soit subventions aux particuliers : 54 240 € + animation : 47 409 €)
- OPAH-RU Multisites (22 centres bourgs) pour 2026-2027-2028 : 472 092 € (soit subventions aux particuliers : 179 040 € + animation : 293 054 €)
- Étude pré-opérationnelle OPAH-RU Multisites n°2 en 2026 : de l'ordre de 80 000€
- OPAH-RU Multisites n°2 (12 centres bourgs) : démarrage en 2027, pour 5 ans : subvention aux particuliers : 100 000 € par an + animation : 150 000 € par an.

Partenaires associés : État, ANAH, Région, Département, communes, ARS, caisses de retraite

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	<i>Pré-PLH</i>	2026	2027	2028	2029	2030	2031
OPAH-RU Cœur de ville de Cholet	X	X					
OPAH-RU Multisites (22 centres bourgs)	X	X	X	X			
Étude pré- opérationnelle OPAH-RU Multisites n°2		X					
OPAH-RU Multisites n°2 (12 centres bourgs)			X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Pour chaque opération, nombre de logements améliorés et caractéristiques, bilans annuels et bilan final

Action 13 - Lutter contre l'habitat indigne

Contexte : La présence sur le territoire de logements considérés comme indignes, c'est-à-dire présentant des risques pour la santé des occupants, voire pour leur sécurité dus à une dégradation forte du bâti et à la suspicion de présence de marchands de sommeil notamment dans certains îlots du centre-ville de Cholet, ont conduit Cholet Agglomération, la Ville de Cholet et le Département de Maine-et-Loire à mettre en place des dispositifs pour lutter contre ces phénomènes.

Action 13.1 - Aider les propriétaires à faibles ressources à réhabiliter leur logement considéré comme indigne

Contexte : Un Programme d'Intérêt Général de Résorption de l'Habitat Dégradé ou insalubre (PIG-RHDI), piloté par le Département de Maine-et-Loire et dont le suivi-animation est assuré par ALTER Public a été mis en place en janvier 2023. Les ménages occupant un logement indigne cumulent souvent plusieurs difficultés (précarité, autonomie, santé...) et les travaux de réhabilitation étant lourds et coûteux, l'équilibre financier des opérations n'est pas toujours assuré. Aussi, Cholet Agglomération a créé une nouvelle subvention « Lutte contre l'habitat indigne et insalubre » en mai 2023 pour apporter une aide complémentaire aux propriétaires occupants à faibles ressources, lorsque le budget n'arrive pas à être bouclé. Le montant de la subvention de Cholet Agglomération est fixé selon le reste à charge du plan de financement du dossier, calculé par l'ANAH et le Département de Maine-et-Loire et est plafonné à 3 000 € par dossier. L'articulation entre les différents dispositifs est la suivante : le prestataire de l'OPAH-RU de Cholet Agglomération rencontre les particuliers et fait l'étude de faisabilité pour eux. Puis le dossier est transmis au Département pour élaborer le plan et le financement. Lorsque le logement est localisé hors OPAH-RU, c'est le prestataire du PIG qui prend toute la procédure en charge.

Objectifs : Contribuer à réduire le nombre de logements indignes.

Modalités d'intervention : Dans le cadre du PIG départemental RHDI, **pérenniser la subvention complémentaire de Cholet Agglomération** destinée aux propriétaires occupants à faibles ressources pour les aider à assurer l'équilibre financier des travaux de réhabilitation de leur logement considéré comme indigne. Les conditions d'accès à l'aide sont celles du PIG. Les différents bilans permettront de vérifier l'effet levier de cette aide et s'il convient de la faire évoluer. À l'arrêt du PIG départemental, il conviendra de modifier le règlement d'attribution de Cholet Agglomération pour que cette aide soit maintenue.

Territoire visé : Toutes les communes de Cholet Agglomération

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : Aide de Cholet Agglomération plafonnée à 3 000 € par dossier selon l'équilibre financier de l'opération. Le budget prévu est de 10 000 € par an.

Partenaires associés : Département, ALTER Public, CAF, ANAH, État, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, ARS

Calendrier de mise en œuvre : Dans un premier temps jusqu'en 2027. Voir si reconduction pour les années suivantes.

Calendrier	Pré-PLH	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Aide complémentaire dans le cadre du PIG RHDl	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Nombre d'aides apportées et de logements sortis de l'indignité

Action 13.2 - Maintenir le permis de louer et le permis de diviser à Cholet

Contexte : Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Ville de Cholet a mis en place début 2023, les dispositifs « autorisation préalable de louer ou de diviser » appelés Permis de louer et Permis de diviser pour lutter contre l'habitat indigne et insalubre sur le périmètre d'intervention de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) « Cœur de ville de Cholet ». Les propriétaires sont informés des aides existantes à la rénovation des logements par le biais de l'OPAH-RU et sont invités à rencontrer les animateurs du dispositif. En deux ans, 455 dossiers de permis de louer ont été déposés et 7 dossiers de permis de diviser.

Objectifs : Continuer de lutter contre le logement indigne et l'activité des marchands de sommeil, et par conséquent améliorer l'attractivité du cœur de ville.

Modalités d'intervention : Maintenir les dispositifs Permis de louer et Permis de diviser sur le périmètre du cœur de ville de Cholet, établir des bilans annuels, et analyser dans quelle mesure le parc de logements des îlots repérés s'améliore, les propriétaires respectent la réglementation (notamment en établissant un croisement avec les permis de construire pour corroborer l'absence de Permis de diviser), et s'il convient à terme de faire évoluer les dispositifs et dans quelle mesure : modification du périmètre, renforcement de la communication...

Territoire visé : Cœur de ville de Cholet

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Cholet

Moyens humains : Services de la Ville de Cholet avec un agent assermenté pour les visites de logement

Moyens financiers : À la charge de la Ville de Cholet

Partenaires associés : Cholet Agglomération, CAF, ADIL, État, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, animateurs

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	Pré-PLH	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Permis de louer, Permis de diviser - Cœur de ville de Cholet	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Nombre de dossiers déposés et caractéristiques, nombre d'accords, de refus, de logements réhabilités-sortis de l'indignité

Action 14 - Renforcer le conseil à la rénovation énergétique

Contexte :

Depuis 2022, Cholet Agglomération s'est engagée dans le déploiement de Plateformes Territoriales de Rénovation Énergétique (PTRE) sur son territoire. Compte tenu de la fin de ce programme au 31 décembre 2024 et de l'arrivée d'un nouveau dispositif d'intervention programmé Pacte Territorial France Rénov' depuis le 1^{er} janvier 2025, la collectivité souhaite poursuivre la dynamique engagée en faveur de l'attractivité de son parc de logements en se saisissant de ce nouveau dispositif pour les années 2025 à 2027, dont les champs d'intervention sont les suivants :

- rénovation énergétique des logements privés,
- adaptation des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap,
- actions en direction des logements indignes.

Le dispositif comprend :

- un volet relatif à la dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels. Il s'agit de mobiliser et d'informer les habitants du territoire de manière large sur la précarité énergétique, l'autonomie et l'habitat indigne. La communication a pour objectif de faire connaître le service local d'information de l'habitat et les différents dispositifs liés. Elle peut se déployer lors d'événements ou à travers des supports de communication.
- un volet relatif à l'information, le conseil et l'orientation des ménages quels que soient leurs revenus, afin de leur apporter un conseil personnalisé et de les aider dans l'élaboration de leur projet.

Ces thématiques seront mises en œuvre par les associations ALISÉE et l'ADIL lors de permanences sous forme de rendez-vous aux guichets de Cholet et de Lys-Haut-Layon. Elles sont accessibles à l'ensemble des ménages du parc privé (propriétaires occupants, locataires, propriétaires bailleurs), pour tous types de logements (maisons individuelles, appartements, copropriétés).

Pour appuyer le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH), Cholet Agglomération a mis en place, à partir de mai 2023, une aide pour encourager les propriétaires à entreprendre une audit énergétique.

Objectifs : Poursuivre les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements et être en cohérence avec le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration.

Modalités d'intervention :

- **Pérenniser le dispositif SPRH** qui comprend un guichet d'information téléphonique / mail au niveau départemental et des permanences sur le territoire, tenues par ALISÉE et l'ADIL. Il s'agit de maintenir les permanences sur Lys-Haut-Layon et Cholet.
- **Poursuivre le dispositif d'aide au financement des audits énergétiques**, qui comprend une visite du logement par une structure habilitée. Cette aide est destinée aux propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriété, dans le cadre du SPRH. Les bénéficiaires doivent respecter les plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Les logements éligibles doivent être construits depuis plus de 2 ans et être des résidences principales.

Territoire visé : Ensemble des communes de Cholet Agglomération

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers :

- Permanences du SPRH : ALISÉE : 81 321 € par an, ADIL : 8 122 € par an

- Financement des audits énergétiques : le montant forfaitaire de la subvention s'élève à 500 € pour les maisons individuelles et à 1 000 € pour les copropriétés privées. Soit un budget de l'ordre de 15 000 € par an.

Partenaires associés : ALISÉE, ADIL, SIÉML, État, Région, Département, ADEME

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	<i>Pré- PLH</i>	2026	2027	2028	2029	2030	2031
SPRH	X	X	X				
Aide à l'audit énergétique	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Bilan SPRH, nombre d'aides à l'audit énergétique fournies aux ménages et caractéristiques

Action 15 - Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif public

Contexte : Le parc locatif public du territoire compte 6 982 logements au 1^{er} janvier 2022. En matière de réhabilitation, l'amélioration du confort énergétique et de l'étiquette de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) qui en découle constituent une des priorités des bailleurs sociaux. La loi Climat et Résilience définit le niveau de performance énergétique d'un logement décent : depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements en classe G ne sont plus considérés comme décents et ne peuvent plus être loués, en 2028 ce seront les logements classés en F, et en 2034 les E. En 2022 (selon RPLS) le territoire compte encore 4 logements classés en étiquette G, 219 logements en étiquette F et 556 logements en étiquette E. Ils sont répartis dans quasiment toutes les communes.

Par ailleurs, comme d'une manière générale en France, la population du territoire tend à vieillir. Et le nombre de demandeurs de logements locatifs publics âgés de 70 ans et plus s'accroît (2018 : 185, 2022 : 214).

Objectifs : Faire en sorte que le parc locatif social soit toujours de qualité y compris sur le plan énergétique et faire évoluer les étiquettes énergétiques en priorité des logements classés en G, F et en E. Accroître le nombre de logements adaptés au vieillissement et au handicap dans le parc locatif public existant.

Modalités d'intervention : Soutenir financièrement l'amélioration du parc locatif public en continuant d'apporter une aide à la rénovation énergétique, compte tenu de l'impératif d'éradiquer les passoires énergétiques et de l'augmentation du coût des travaux. L'objectif est de pérenniser l'aide actuelle qui est modulée selon la nature de l'opération et qui représente :

- Pour de la réhabilitation / restructuration : 10 % du coût des travaux TTC plafonné à 2 500 €.
- Pour de l'adaptation : 10 % du coût des travaux TTC plafonné à 500 €.

Une majoration de 250 € par logement peut être accordée si l'opération atteint un niveau de performances énergétiques supérieur aux obligations minimales ou si l'adaptation du logement est globale.

Territoire visé : Ensemble des communes de Cholet Agglomération

Maîtrise d'ouvrage : Cholet Agglomération

Moyens humains : Direction de l'Aménagement

Moyens financiers : De l'ordre de 60 000 € par an.

Partenaires associés : Bailleurs sociaux, État

Calendrier de mise en œuvre :

Calendrier	Pré-PLH	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Aide à l'amélioration du parc locatif social	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation : Nombre de logements subventionnés et caractéristiques

Tableau de synthèse de l'estimation des financements de Cholet Agglomération

RÉCAPITULATIF ESTIMATION BUDGET CHOLET AGGLOMÉRATION PLH 2026-2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026-2031
Action 1 - Maintenir un niveau de production de logements pour répondre à la trajectoire démographique et aux objectifs de diversification de la production	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	0 €
Action 2 - Structurer l'observatoire de l'habitat et du foncier	6 512 €	6 512 €	6 512 €	6 512 €	6 512 €	6 512 €	39 072 €
Action 3 - Mettre en place une stratégie foncière et les outils appropriés et accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations de logements complexes qualitatives							
3.1 Plan d'Actions Foncières	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	0 €
3.2 Outil de portage foncier :							
Option 1 : Outil propre à l'Agglomération	A définir	A définir	A définir	A définir	A définir	A définir	A définir
Option 2 : Opérateur départemental	A étudier	A étudier	A étudier	A étudier	A étudier	A étudier	A étudier
Option 3 : Service Patrimoine / foncier renforcé	A calibrer	A calibrer	A calibrer	A calibrer	A calibrer	A calibrer	A calibrer
3.3 Cellule ingénierie et accompagnement des communes	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	840 000 €
Action 4 - Se doter d'outils de maîtrise d'urbanisme pour favoriser la diversification de la production de logements et la densité requise	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	0 €
Action 5 – Animer, piloter le PLH et poursuivre la communication sur la politique de l'habitat	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €
Action 6 – Développer l'offre locative sociale et accompagner les bailleurs dans la production	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	900 000 €
Action 7 – Favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes							
7.1 Prime d'Accession	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	300 000 €
7.2 Accession sociale : PSLA, BRS, ventes HLM	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	A définir	A définir	A définir	0 €
Action 8 - Définir la politique d'attribution visant à assurer l'accès au logement des plus défavorisés et la mixité sociale							
dont CIL, PPGDID, CIA	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	0 €
dont FSL	23 212 €	23 212 €	23 212 €	23 212 €	23 212 €	23 212 €	139 272 €
Action 9 – Diversifier les interventions en faveur du logement des jeunes et de leur accompagnement							
9.1 Fonctionnement Habitat Jeunes du Choletais	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	198 000 €
9.2 Permanences accompagnement des jeunes	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	18 000 €
9.3 Hébergement temporaire	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	24 000 €
Action 10 - Favoriser la diversification des produits logements dédiés aux seniors et aux personnes en situation de handicap	Inclus dans action 6	Inclus dans action 6	Inclus dans action 6	Inclus dans action 6	Inclus dans action 6	Inclus dans action 6	0 €
Action 11 - Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur la commune de Lys-Haut-Layon Coût de fonctionnement de l'aire de Lys Haut Layon	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	198 000 €
Action 12 - Poursuivre la requalification du bâti existant dans le parc privé et l'adaptation à la perte d'autonomie	401 995 €	470 346 €	281 402 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	1 903 743 €
Action 13 - Lutter contre l'habitat indigne							
13.1 Aide aux propriétaires	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
13.2 Permis de louer et de diviser à Cholet	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	0 €
Action 14 – Renforcer le conseil à la rénovation énergétique							
dont Dispositif SPRH ALISEE	8 132 €	8 132 €	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	162 642 €
dont Dispositif SPRH ADIL	8 122 €	8 122 €	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	Pas de coût	162 44 €
dont Audit énergétique	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90 000 €
Action 15 - Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif public	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €
TOTAL	1 024 162 €	1 092 513 €	814 126 €	782 724 €	782 724 €	782 724 €	5 278 973 €

Hors l'outil de portage foncier qui reste à définir et à calibrer, le budget de Cholet Agglomération estimé s'élève en moyenne à 0,8 M€ par an, ce qui représente de l'ordre de 8 € par an par habitant.

Tableau de synthèse des moyens humains de Cholet Agglomération

Actions	Moyens humains
Action 1 - Maintenir un niveau de production de logements pour répondre à la trajectoire démographique et aux objectifs de diversification de la production	0,03
Action 2 - Structurer l'observatoire de l'habitat et du foncier	0,25
Action 3 - Mettre en place une stratégie foncière et les outils appropriés et accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations de logements complexes qualitatives	0,5
Option 1 : Opérateur départemental	0,06
Option 2 : SEM Agglomération	0,06
Option 3 : Service Patrimoine / foncier renforcé	0,5
Action 4 - Se doter d'outils de maîtrise d'urbanisme pour favoriser la diversification de la production de logements et la densité requise	0,06
Action 5 – Animer, piloter le PLH et poursuivre la communication sur la politique de l'habitat mise en place	0,5
Action 6 – Développer l'offre locative sociale et accompagner les bailleurs dans la production	0,5
Action 7 – Favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes	0,06
Action 8 - Définir la politique d'attribution visant à assurer l'accès au logement des plus défavorisés et la mixité sociale	0,25
Action 9 – Diversifier les interventions en faveur du logement des jeunes et de leur accompagnement	0,03
Action 10 - Favoriser la diversification des produits logements dédiés aux seniors et aux personnes en situation de handicap	0,06
Action 11 - Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur la commune de Lys-Haut-Layon	0,03
Action 12 - Poursuivre la requalification du bâti existant dans le parc privé et l'adaptation à la perte d'autonomie	0,5
Action 13 - Lutter contre l'habitat indigne	0,06
Action 14 – Renforcer le conseil à la rénovation énergétique	0,25
Action 15 - Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif public	0,13

Total en ETP intégrant les différentes options de l'action 3 :

Total avec option 1 : Opérateur départemental	3,3
Total avec option 2 : SEM Agglomération	3,3
Total avec option 3 : Service Patrimoine / foncier renforcé	3,7