

SEANCE  
DU 13 JANVIER 2026

## CONSEIL MUNICIPAL

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 22 |
| Quorum                  | 12 |
| Présent(s)              | 16 |
| Absent(s)               | 6  |
| Votant(s)               | 17 |
| dont pouvoir(s)         | 1  |

L'an **deux mille vingt-six**,  
le **13** du mois de **janvier**,  
à **20 heures 00**,

le conseil municipal de la commune de Val du Layon s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances (salle du Lattay - Saint Lambert du Lattay – 49 750 Val du Layon), en session **ordinaire**,

sur **convocation** en date du

**7 janvier 2026**

sous la **Présidence** de

Sandrine **BELLEUT**, Maire

**Etaient présents** (avec pouvoir - P)

Secrétaire de séance : **KASZYNSKI** Jean-Luc

|      |  |  |   |
|------|--|--|---|
| Mmes | <b>AUDIAU</b> Fabienne<br><b>BERNARD</b> Marie-Dominique<br><b>PASQUIER</b> Fabienne | <b>BAQUE</b> Sylvie<br><b>CADY</b> Sylvie<br><b>ROUSSEAU</b> Sophie    | <b>BELLEUT</b> Sandrine (Maire)<br><b>OGER</b> Céline         |
| MM   | <b>BOISSEL</b> Yann<br><b>KASZYNSKI</b> Jean-Luc<br><b>PEZOT</b> Rémi                | <b>DAVY</b> Gilles<br><b>LANNUZEL</b> Franck<br><b>THIBAUDEAU</b> Yann | <b>DERVIEUX</b> Jean-Jacques<br><b>NOBLET</b> Jean-Pierre (P) |

**Etaient excusés** (avec pouvoir)

|      |  |   |
|------|--|---|
| Mmes | <b>ACHARD</b> Marina                             | <b>MARRIE</b> Marie   |
| MM   | <b>COURANT</b> Kôichi<br><b>PATARIN</b> Frédéric | <b>MENARD</b> Jean-Raymond (Pouvoir à J.-P. NOBLET)<br><b>VERDIER</b> Sébastien |

**AMENAGEMENT**

DCM 002/2026

**HABITAT – CONTRAT TERRITORIAL POUR LE LOGEMENT SOCIAL - CTLS**

La communauté de communes Loire Layon Aubance a approuvé sa stratégie habitat dans le cadre de son 1<sup>er</sup> programme local de l'habitat (PLH) adopté par le conseil communautaire le 20 mars 2025, après avis favorable du conseil municipal en date du 12 novembre 2024, avec comme un des objectifs l'accroissement de la production de logements sociaux sur le territoire, le parc actuel étant loin de répondre à la demande.

Le PLH a ainsi été l'occasion de nouer un partenariat avec les communes et les acteurs du logement social : état, département, bailleurs sociaux, action *Logement Services*. Le maintien de cette dynamique étant fondamental, elle a été matérialisée par l'action n°23 du PLH : « **Mettre en place les instances de débat, de suivi et de validation des objectifs du PLH ; Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux** ».

Le projet de contrat territorial pour le logement social – CTLS - s'inscrit dans ce contexte. Créé en 2023 par l'Etat, il permet aux EPCI, chefs de file de la politique locale de l'habitat, de dialoguer avec les opérateurs de logements locatifs sociaux sur leur stratégie patrimoniale et ainsi de faire valoir les objectifs locaux dans une logique d'adaptation de l'offre aux besoins. Ce contrat donne de la visibilité sur les programmations de logements, instaure un suivi régulier de leur mise en œuvre et facilite la résolution collective des éventuels écueils de mise en œuvre.

Deux acteurs historiques de la production de logements locatifs sociaux en Loire Layon Aubance s'engagent dans ce partenariat : Meldomys et Podeliha. Deux autres bailleurs (Logi-Ouest et Gambetta) sont gestionnaires de quelques logements sociaux sur le territoire mais ne souhaitent pas y produire de nouveaux logements. Ils ne sont



donc pas signataires de ce 1<sup>er</sup> contrat. D'autres acteurs, non présents aujourd'hui sur notre territoire, pourraient s'intégrer à l'avenir.

Ce 1<sup>er</sup> contrat s'articule autour de 3 principaux objectifs :

- **Objectif n°1 : Produire plus de logements et diversifier le parc de logement social ;**
- **Objectif n°2 : faire de la CCLLA un interlocuteur local sur le logement social ;**
- **Objectif n°3 : Développer une stratégie partagée sur la durée pour mieux répondre aux besoins des habitants ;**

Sa préparation a donné lieu à des réflexions conjointes sur les opérations envisagées par les bailleurs sur le territoire communautaire en termes de réhabilitation, rénovation du parc existant, d'acquisition-amélioration de logements, de construction et de vente. Il inclut l'intégration des objectifs de la trajectoire ZAN (*zéro artificialisation nette*) dans le respect du volet foncier de PLH, en recherchant de manière partenariale un nouveau modèle de production de logements répondant aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques actuels (densification des propriétés des bailleurs à partir d'un travail de la CCLLA sur les potentiels existants).

La CCLLA et ses communes membres, le département en sa qualité de délégataire des aides à la pierre, *Meldomys* et *Podeliha*, mais également *Action Logement Services* et l'état, s'engagent donc à travers ce contrat à mener une action coordonnée et partenariale afin de répondre aux objectifs du PLH, dans le cadre du contrat territorial pour le logement social sur la période 2026-2028.

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le programme local de l'habitat approuvé le 20 mars 2025 par le conseil communautaire,

**VU** la délibération n° 072/2024 du conseil municipal en date du 12 novembre 2024, donnant un avis favorable au PLH,

**VU** la proposition de contrat territorial pour le logement social 2026-2028,

**ENTENDU** les éléments exposés au préalable,

|            |    |
|------------|----|
| POUR       | 17 |
| ABSTENTION | -  |
| CONTRE     | -  |

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal :**

**VALIDE** le projet de contrat territorial pour le logement social 2026-2028, annexé à la présente délibération,

**AUTORISE** Madame le Maire, ou son représentant, à signer le contrat, et tout acte nécessaire à sa mise en œuvre, avec les partenaires.

*Pour extrait conforme au registre*

Le 19 janvier 2026

Le Maire, **Sandrine BELLEUT**



## Contrat territorial pour le logement social 2026-2028

### Entre les soussignés :

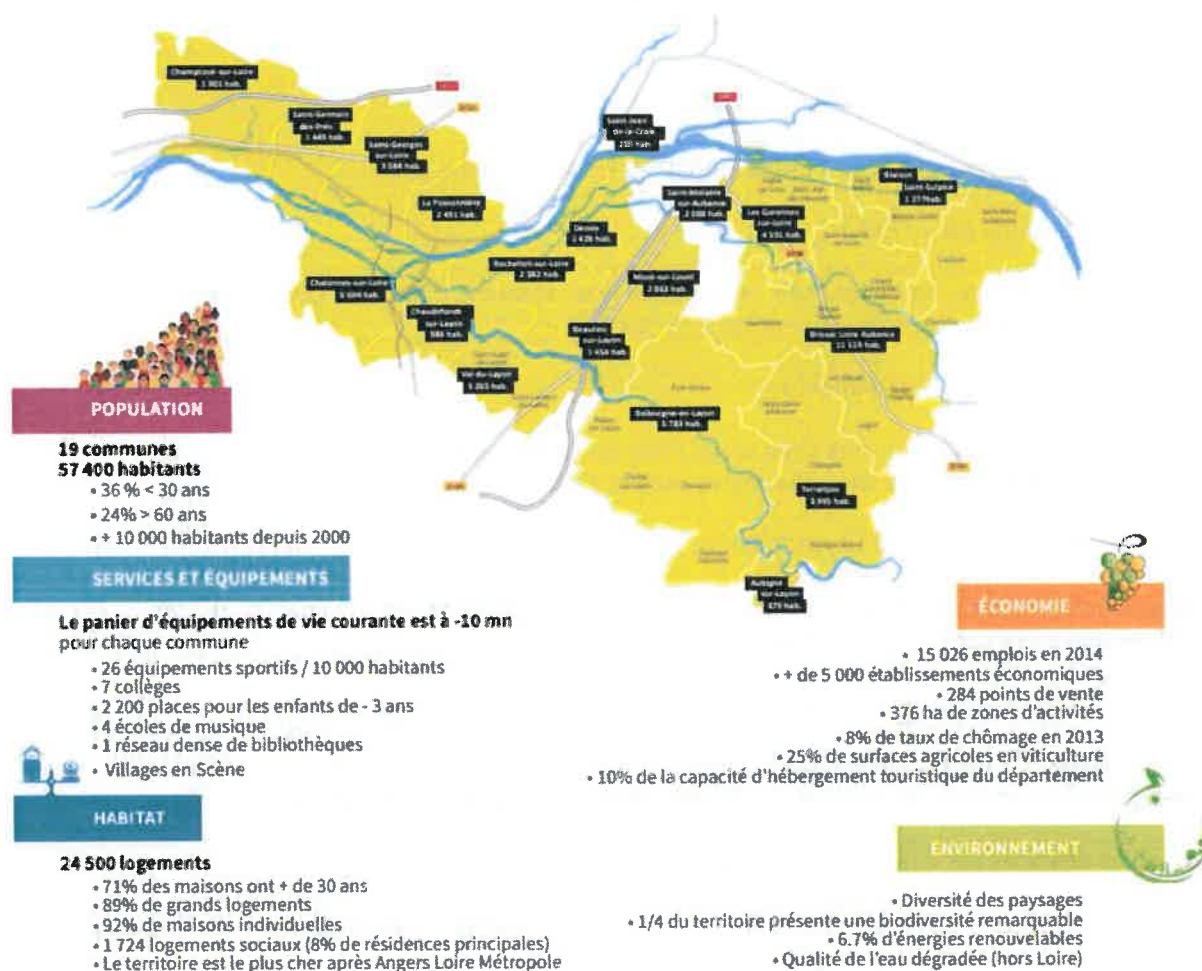
- L'Etat, représenté par Monsieur Philippe CHOPIN, Préfet de Maine-et-Loire  
; Ci-après désigné par « l'Etat » ;
- Le Département de Maine-et-Loire, représenté par Madame Florence DABIN, autorisée par délibération de la Commission Permanente XXX ;  
Ci-après désigné « le Département » ;
- La Communauté de communes Loire layon Aubance, représentée par M. Marc Schmitter, autorisé par délibération du Conseil communautaire XXX ;  
Ci-après désigné par « Loire Layon Aubance » ;
- Les communes du territoire représentées par leurs maires ou adjoints respectifs, autorisés par délibérations des conseils municipaux ;  
Ci-après désignés par « les communes » ;
- Les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de Loire Layon Aubance (Meldomys et Podeliha, cf paragraphe préambule les bailleurs sociaux), représentés respectivement par XXX ;  
Ci-après désignés par « les bailleurs sociaux » ;
- Action Logement Services, représenté par Monsieur le Président du Comité Régional Action Logement Pays de la Loire, Régis Rousseau ;  
Ci-après désigné par « Action Logement » ;



## Il est convenu ce qui suit :

### Préambule

La communauté de communes Loire Layon Aubance, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, compte 19 communes et présente les principales caractéristiques suivantes :



La CC Loire Layon Aubance a approuvé sa stratégie habitat dans le cadre de son 1<sup>er</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) le 20 mars 2025.

Ce travail partenarial d'élaboration mené pendant près de 3 années a permis de conforter certaines actions déjà engagées en matière d'habitat privé (stratégie de rénovation de l'habitat notamment et actions vers certains publics cibles, jeunes, personnes âgées, gens du voyage). Il a permis également de faire émerger de nouveaux enjeux à traiter pour le territoire en matière d'habitat :

- le besoin de diversification des types et formes d'habitat face aux transitions en cours et à venir, vieillissement de la population et transition écologique, en réponse à une demande logements plus large que celui des familles, très majoritaire dans le parc résidentiel actuel.
- le besoin de plus de logement social sur le territoire, compte tenu du parc de logements actuel qui est loin



de faire face à la demande.

Face à ces constats partagés avec les communes, la Communauté de communes s'est rapprochée des acteurs du logement social : Département, bailleurs sociaux, Action Logement Services, Etat pour développer ses partenariats. La CC LLA a un rôle local dans cet écosystème d'acteurs pour faire le lien entre les bailleurs sociaux et les communes et contribuer à transformer les projets en livraison de logements.

Le projet de Contrat Territorial pour le Logement Social s'inscrit dans ce contexte. En effet ce type de contrat a été créé en 2023 pour confier aux EPCI, chefs de file sur la politique locale de l'habitat, un rôle sur le logement locatif social. Ainsi, l'objectif principal est d'inscrire la CCLLA, dans la continuité des travaux du PLH, comme un partenaire des acteurs historiques de la production de logement locatif social, et avec comme bailleurs implantés : Meldomys et Podeliha. Deux autres bailleurs, ont quelques logements sur le territoire, Logi-Ouest et Gambetta ; cependant à ce jour, produire de nouveaux logements sur la CCLLA n'est pas dans leur stratégie. Ils ne sont pas signataires de ce 1<sup>er</sup> contrat.

Ainsi au-delà des nouvelles actions de financements des projets, définis dans le PLH et les règlements d'attribution approuvés en janvier 2025, ce contrat inscrit la CCLLA comme un acteur pour donner de la visibilité à la programmation des projets dans la durée, échanger régulièrement avec les communes, le Département et les bailleurs sur les avancements des projets, aider à résoudre les blocages identifiés. La CCLLA souhaite agir en responsabilité en prenant sa part pour atteindre les objectifs de logements sociaux du territoire inscrits dans le PLH.

Cet enjeu d'instance intermédiaire sur le sujet de la programmation du logement social est identifié au PLH et correspond à l'action n°23 : METTRE EN PLACE LES INSTANCES DE DEBAT, DE SUIVI ET DE VALIDATION DES OBJECTIFS DU PLH, Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux

Le présent contrat s'intéresse avant tout à la politique de programmation, et ne s'attache pas directement à la politique d'attribution des logements et ne détaille pas ces actions ; celles-ci étant traitées par ailleurs directement par la CIL (Conférence Intercommunale du Logement). Cette instance a été installée le 20/03/2025 afin de partager les enjeux. Une première cotation intercommunale a été validée, entrant en phase de test à partir de mi-juillet 2025. Les autres sujets de la Convention Intercommunale d'Attribution seront traités courant 2026. La mobilité résidentielle au sein du parc de logements sera un enjeu, cependant avec aujourd'hui seulement 15% du parc étant des T2 ou moins pour environ 35 % de la demande, il est dans un premier temps nécessaire de développer le parc de petits logements.

La CCLLA est un territoire attractif confronté à une forte demande de logements dont du logement social, et la nécessité de s'inscrire dans une trajectoire ZAN, et consommer moins d'espaces agricoles et naturels.

Ce contrat territoire logement social de 3 années est l'occasion de partager avec les partenaires de ce contrat ces défis, et développer ensemble des stratégies pour développer des modèles innovants pour répondre aux besoins en logements.

Ainsi ce 1<sup>er</sup> contrat s'articule autour de 3 principaux objectifs :

- **Objectif n°1 : Produire plus de logements et diversifier le parc de logement social**, page 4
- **Objectif n° 2 : La CCLLA, partenaire sur les sujets relatifs au logement social**, page 11
- **Objectif n°3 : Développer une stratégie partagée pour donner une visibilité sur le devenir du parc social actuel**, page 14

Loire Layon Aubance et ses communes membres, le Département en sa qualité de délégataire des aides à la pierre, les bailleurs sociaux, mais également Action Logement Services et l'Etat, s'engagent à porter une action coordonnée et partenariale afin de répondre à ces enjeux dans le cadre du contrat territorial pour le logement locatif public sur la période 2026-2028.

**Tout autre bailleur déjà présent ou souhaitant intervenir sur le territoire, afin d'aider les acteurs déjà signataires à atteindre les objectifs fixés, pourra s'inscrire dans cette démarche partenariale et être signataire de ce Contrat Territorial pour le Logement Social.**

**Le CTLS fixe un partenariat volontaire local d'échelle EPCI. Il ne se substitue pas aux conventions d'utilité sociale (art L. 445-1 à L.445-7 du Code de la Construction et de l'Habitation), qui sont des contrats passés entre un organisme HLM et l'État, auquel les EPCI peuvent être associés, définissant la politique patrimoniale de l'organisme HLM, ses engagements et ses objectifs.**





## **Objectif 1 : Produire plus de logements et diversifier le parc de logement social**

Ce 1<sup>er</sup> objectif précise les objectifs (PLH), l'état du parc social à l'échelle locale et les besoins particuliers du territoire, les opérations en cours, et les projets en cours d'études ou à étudier identifiées.

- 1) Rappel des objectifs de production de logements identifiés dans le PLH
- 2) La tension du parc locatif social et le besoin de diversification du parc de logements
- 3) La programmation en cours 2024-2027 et projets potentiels pour la programmation 2028-2030

### **1) Synthèse des objectifs de production de logements identifiés dans le PLH**

Plusieurs enjeux identifiés à l'issue du diagnostic sur la production de logements adaptée au territoire :

- maintenir l'attractivité de l'ensemble des communes du territoire de Loire Layon Aubance tout en préservant leur identité ;
- conforter le poids démographique des polarités principales et intermédiaires ;
- anticiper les besoins en logements liés au desserrement des ménages, à l'augmentation du nombre de petits ménages et au vieillissement de la population ;
- préserver une mixité générationnelle et sociale dans l'ensemble des communes ;
- favoriser le développement d'une offre locative diversifiée (forme urbaine, typologie) notamment à loyer abordable (LLS, parc privé conventionné, parc communal) afin de mieux répondre aux besoins des habitants ;
- développer une offre de logements en accession abordable notamment pour les primo-accédants ;
- élargir la gamme des nouveaux logements produits pour répondre aux parcours résidentiels des habitants et aux évolutions des modes de vie.

Pour y répondre, la collectivité a retenu les objectifs et principes suivants :

#### **- Renforcer la production de logements dans les polarités et produire en moyenne 320 logements par an**

*Rappel du principe de répartition défini par groupe de polarité*

| <b>Territoires<br/>(nombre de<br/>communes)</b> | <b>Répartition<br/>de<br/>l'objectif<br/>de<br/>logements<br/>(moyenne par an)</b> | <b>Production<br/>neuve de<br/>logements<br/>(2017-<br/>2022,<br/>moyenne<br/>par an)</b> | <b>Nombre<br/>de<br/>logements<br/>en 2023</b> |
|---|--|---|--|
| Polarités principales                           | 38%  | 122   | 68 (32%)                                       |
| Polarités intermédiaires                        | 20%  | 64  | 34 (16%)                                       |
| Communes constituées                            | 14%  | 44  | 22 (11%)                                       |
| Autres communes                                 | 28%  | 90  | 86 (41%)                                       |
| <b>CC LLA</b>                                   | <b>100%</b>  | <b>320</b>  | <b>209 (100%)</b>                              |

#### **- Diversifier l'offre en renforçant la production de logements sociaux et en développant l'accession abordable**

##### *- Production de logements locatifs sociaux*

Hors Contrat de Mixité Sociale (CMS) des Garennes-sur-Loire, la CC LLA se fixe un objectif de production de 64 logements locatifs sociaux en moyenne par an (au total 384 unités), soit 20% de la production de logements prévue par le PLH, et ce conformément aux attentes de l'Etat, du Département de Maine-et-Loire et des prescriptions du SCoT du PMLA.



Cette part de logements locatifs sociaux dans la production totale de nouveaux logements est dégressive selon le niveau de polarité. **Ainsi, 75% des objectifs de production de logements locatifs sociaux seront réalisés dans les polarités principales et intermédiaires.**

Cette stratégie vise à permettre aux ménages les plus modestes d'être logés à proximité des services et des emplois qui sont présents en plus grand nombre dans les polarités et qui ont vocation à y être renforcés.

Toutefois les communes hors polarités contribueront également à produire des logements locatifs sociaux pour faciliter les parcours résidentiels, soutenir les dynamiques démographiques dans tout le territoire et contribuer à la cohésion sociale de Loire Layon Aubance.

*Objectifs de production de logements 2025-2031, dont logements locatifs sociaux, répartis selon l'armature territoriale*

|  | Objectif de production de logements (/an) | Objectif de logements locatifs sociaux (Moyenne par an) | Total objectif logements locatifs sociaux sur la période du PLH |
|--|---|---|---|
| Polarités SCoT   | 122                                       | 48  | 288   |
| Polarités intermédiaires                                       | 64  |   |   |
| Communes constituées   | 44  | 16  | 96  |
| Autres Communes  | 90  |   |   |
| <b>Total CC LLA hors CMS</b>                                   | <b>320</b>                                | <b>64</b>   | <b>384</b>  |
| Complément CMS Les Garennes-sur Loire sur la période 2023-2025 |   | 11  | 66  |
| <b>Total CC LLA avec CMS</b>                                   | <b>320</b>                                | <b>75</b>   | <b>450</b>  |

En outre, conformément au Plan départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH) actuel, la CC LLA tendra à réaliser **50 % de l'objectif de production de logements locatifs sociaux au moyen de Prêts Locatifs Aisés d'Insertion (PLAi)** sur la durée du PLH.

#### *- Promouvoir le développement de logements en accession abordable*

L'accession abordable est un levier d'intervention pour favoriser l'accès à la propriété aux ménages modestes. Elle peut contribuer en outre à libérer des logements locatifs sociaux occupés par ces derniers.

Il existe différentes manières de les financer, toutes conditionnées à des plafonds de ressource des ménages:

- **le Prêt social en location-accession (PSLA),**
- **la vente d'un logement social,**
- **l'accession à prix maîtrisé,**
- **le bail réel solidaire**

**Le PLH fixe un objectif de production de 6 logements en accession abordable en moyenne par an, soit 36 logements supplémentaires à l'horizon 2031.** Cet objectif n'est pas territorialisé par commune.

#### **- Qualité des logements produits**

La production de logement social sur le territoire n'est pas que quantitative, elle doit être qualitative. Ainsi les acteurs du logement social et notamment les bailleurs sociaux qui s'investissent en Loire Layon Aubance doivent poursuivre et amplifier l'attention portée à la qualité des opérations livrées en s'appuyant sur les principales conclusions pour la qualité d'usage et la qualité architecturale des logements locatifs publics (<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/patrimoine-maitrise-d-ouvrage/rapport-lemas-sur-la-qualite-des-logements>) : plus d'espace, plus d'accès vers l'extérieur, évolutivité du logement, réhabilitation thermique et phonique, intégration des logements du parc locatif public à l'armature urbaine, liens avec les cheminements doux, les réseaux de transports en commun, adaptation au réchauffement climatique, etc.



## 2) La tension du parc locatif social et le besoin de diversification du parc de logements

La situation identifiée en 2023 lors de l'élaboration du PLH reste d'actualité : Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, la CCLLA comporte 1892 logements identifiés dans le parc social (8.1 % du total des logements, contre 18.2% en Maine et Loire).

Ces logements ont en moyenne 30 ans, 6.1 % du parc a été construits dans les 5 dernières années, contre 4.4% en moyenne départementale. Un rattrapage de la production locative sociale est en cours, cependant, ce rattrapage est insuffisant :

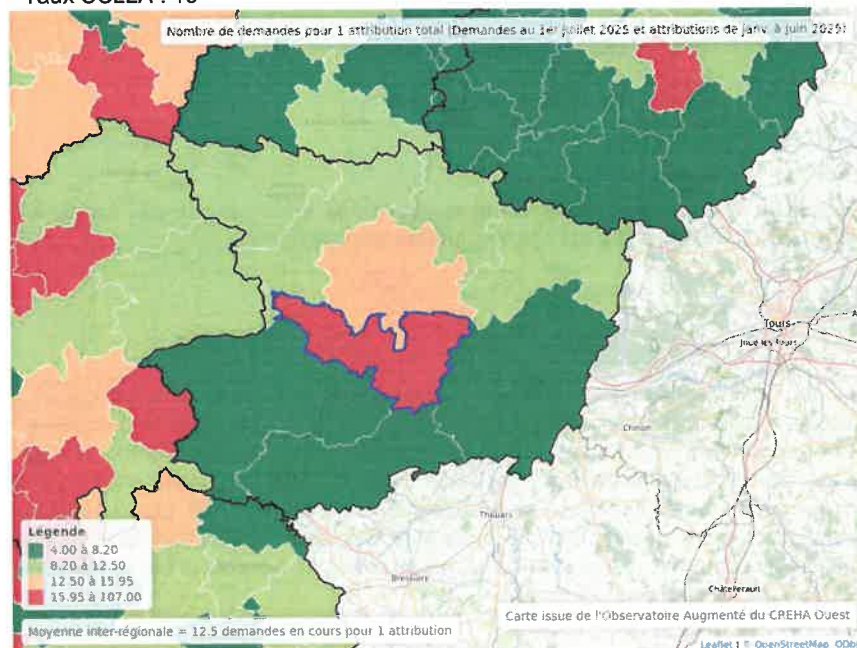
### **Extrait bilan du PDHH d'avril 2025 sur le bilan de la production de logement social 2020-2024 :**

| EPCI                             | moyenne réalisation annuelle | objectif annuel  | réalisation totale | atteinte objectif |
|----------------------------------|------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Cholet Agglomération             | 101                          | 54 à 63          | 507                | ✓✓                |
| Saumur Val de Loire              | 107                          | 54 à 63          | 533                | ✓✓                |
| Mauges communauté                | 122                          | 86 à 95          | 610                | ✓✓                |
| Loire Layon Aubance              | 36                           | 48 à 55          | 173                | ✗                 |
| Anjou Loire et Sarthe            | 28                           | 8 à 17           | 141                | ✓✓                |
| Anjou Bleu Communauté            | 12                           | 7 à 14           | 61                 | ✓                 |
| Vallées-du-Haut-Anjou            | 26                           | 23 à 38          | 131                | ✓                 |
| Baugeois Vallée                  | 82                           | 13 à 19          | 411                | ✓✓✓               |
| <b>Maine-et-Loire (hors ALM)</b> | <b>540</b>                   | <b>289 à 344</b> | <b>2799</b>        | ✓                 |

Source : département Habitat-logement, délégation d'aide à la pierre. 2020-2024 sur le logement familial ordinaire uniquement PLUS et PLAI.

### **Extrait de la tension sur la demande locative sociale (Nb demandes pour 1 attribution) :**

- Taux départemental : 11.2
- Taux CCLLA : 19





## - Photographie de l'occupation du parc

-Au 1<sup>er</sup> janvier 2024 : Etat du parc :

- **75.1 % des logements sociaux sont des maisons individuelles,**
- 15.8 % du parc de logements sont des T2 et moins,
- 21 % du parc de logements sociaux affichent un DPE E F ou G.
- 10 % à 15% du parc correspond à des logements en PLAI ou équivalents (source Creha Ouest ou ADIL49).

-À l'échelle de l'ensemble du parc de logements locatifs publics de Loire Layon Aubance, les loyers moyens au m<sup>2</sup> sont inférieurs à ceux observés dans le parc locatif privé : **5,74€/m<sup>2</sup> dans le parc locatif social** en PLUS (hors charges), (83% du parc) contre une approche à environ **9,5 €/m<sup>2</sup> dans le parc locatif privé** (avec des écarts entre communes). Le loyer moyen ne prend pas en compte les charges, souvent plus élevées notamment dans le parc ancien.

-**Parmi les occupants, on recense une majorité de personnes seules** (44%, contre 25.9% sur l'ensemble de la population) **et une surreprésentation des familles monoparentales** (22% contre 5.8% dans l'ensemble de la population du territoire). 51 % des ménages du parc locatif public sont actifs.

## - Photographie de l'état de la demande

-858 demandes actives pour des communes du territoire en rang 1, au 1<sup>er</sup> août 2025

-Etat de la demande :

- 50% des demandeurs souhaitent une maison
- 34 % de la demande sont pour des T2 ou moins
- 59 % des demandeurs sont éligibles à un logement très social du type PLAI

-Nb demandes au 1/01/2016 : 530 ; Nb demandes au 1/01/2025 : 803 : **La demande de logement social a cru de 50% en 10 ans**

-73.5 % des demandeurs sont hors parc social, pour 26.5 % en demande de mutation au sein du parc.

-La demande s'exprime plus sur les polarités du territoire.

## - Attributions

Face à une demande en hausse de 50%, les attributions sont en baisse de plus de 15% par rapport à 2016. La baisse de la mobilité résidentielle au sein du parc social est un signe d'un parc social inadapté par rapport à la demande, de difficultés sociales qui limitent le parcours résidentiel vers d'autres parcs locatifs privés, accession sociale ou privée..

**> Produire plus de petits logements et des logements très sociaux, en priorité dans les polarités et diversifier les offres d'accession sociale sera favorable à accroître la mobilité résidentielle au sein du parc et permettre à terme de mieux faire face à la demande locative sociale.**



### 3) La programmation en cours 2024-2027 et projets potentiels pour la programmation 2028-2030

Les projets en cours 2024-2027 par commune :

|                           | Opérations programmées<br>Meldomys LLS 2024-2027   | Nbre<br>de<br>logem<br>ents | Opérations Programmées<br>Podeliha LLS 2025-2027 | Nbre<br>de<br>logem<br>ents | Autres<br>opérations<br>LLS (PLS) | Nbre<br>de<br>logem<br>ents | Opérations Programmées<br>Accession sociale 2025-<br>2027 | Nbre<br>de<br>logem<br>ents |
|---------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|
| AUBIGNE SUR LAYON         |  |                             |  |                             |                                   |                             |   |                             |
| BEAULIEU-SUR-LAYON        |  |                             |  |                             |                                   |                             |   |                             |
| BELLEVIGNE EN LAYON       | Rablay - Lot Camille Claudel - 2 logts<br>Faveray - Lot des Buttes - 3 logts<br>Champ sur Layon - rue des charmes - 10 logts<br>Thouarcé - rue du 8 Mai - 13 logts<br>Faye d'Anjou - opération<br>Terrain de foot - 10 logts<br>Lot Arche Saint Jean 4 logts | 42                          |  |                             |                                   |                             |   |                             |
| BLAISON-SAINT-SULPICE     |  |                             |  |                             |                                   |                             |   |                             |
| BRISSAC LOIRE AUBANCE     | ZAC du Clos de la Pierre Couchée   | 8                           | Vauchrézien Lot La Douanerie - 8 logts           | 8                           |                                   |                             | Jaxed - ZAC Clos de la Pierre couchée                     | 7                           |
| CHALONNES-SUR-LOIRE       |  |                             | Rue Gayot ancienne trésorerie - 18 logts         | 18                          |                                   |                             |   |                             |
| CHAMPTOCE-SUR-LOIRE       | Lot Moulin de la Grande Vigne  | 12                          |  |                             |                                   |                             |   |                             |
| CHAUDFONDS-SUR-LAYON      |  |                             |  |                             |                                   |                             |   |                             |
| DENEE                     |  |                             |  |                             |                                   |                             |   |                             |
| LES GARENNES-SUR-LOIRE    | Chambretault - VEFA OPUS - 14 logts<br>ZAC la Naubert - VEFA Alliance - 4 logts<br>Imp des Cordiers 19   | 37                          | ZAC la Naubert - 20 logts                        | 20                          |                                   |                             | Alliance accession sociale - La Naubert                   | 6                           |
| MOZE-SUR-LOUET            |  |                             |  |                             |                                   |                             |   |                             |
| POSSONNIERE (LA)          | Jardins de Bel Air - VEFA<br>European Home - 17 logts<br>Meldomys projet maison de santé avec 4 logts  | 21                          |  |                             |                                   |                             |   |                             |
| ROCHFORT-SUR-LOIRE        |  |                             |  |                             | Pouss coop                        | 11                          |   |                             |
| SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE   |  |                             |  |                             |                                   |                             | Jaxed - Croix Clet - en 2 PC (8 et 4)                     | 12                          |
| SAINT-GERMAIN-DES-PRES    |  |                             |  |                             |                                   |                             |   |                             |
| SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE | ZAC Grand Clos   | 5                           |  |                             |                                   |                             | Jaxed - ZAC du Grand Clos (2 PC - 3 et 3)                 | 6                           |
| TERRANJOU                 | Lot Les Perrières - Habitat adapté gdv - 8 logts<br>Opération rue de la commanderie - 5 logts<br>Opération rue de la Paix - 3 logts  | 16                          |  |                             |                                   |                             | Jaxed - Opération rue de la paix                          | 2                           |
| VAL DU LAYON              |  |                             |  |                             |                                   |                             |   |                             |
| Total                     |  | 141                         |  | 46                          |                                   | 11                          |   | 38                          |

Soit un total de 236 logements aidés en cours de programmation.



Projets à étudier pour la programmation 2028-2030

|                           | Opérations en études pour 2028-2030 (informations bailleurs)<br>logements locatifs et accession sociale | Nbre de logements | Autres opérations potentielles (sites potentiels identifiés des communes)<br>études à poursuivre ou à lancer pour opérations à partir de 2028 et au-delà.<br><b>Liste non exhaustive</b> | Nbre de logements potentiels (quand les projets sont plus avancés/polarités) |
|---------------------------|---|-------------------|--|--|
| AUBIGNE SUR LAYON         | Lot La Pierre Levée - 5 logts   | 5                 |  |  |
| BEAULIEU-SUR-LAYON        |   |                   | Opérations en lotissement en extension :<br>Nexity (ilot 8 logts) + Foncier<br>aménagement (clos des écoliers (ilot 8 logts)   | 16   |
| BELLEVIGNE EN LAYON       | Thouarcé - près la Poste Maison de santé + 20 logts   | 20                | Lotissement Pineau Champ<br>Lotissement Brunetière Faye<br>Opération ECI – Appart'agé  | 12   |
| BLAISON-SAINT-SULPICE     | Opération montée st sauveur<br>MAM + Béguinage 6 logements  | 6                 |  |  |
| BRISSAC LOIRE AUBANCE     |   |                   | OAP du Presbytère – Chemellier<br>Clos Saint Nicolas – Brissac<br>Sites de renouvellement urbain à étudier<br>2026-2027 (rue Louis Moron – Ephad)  | 20 à 50  |
| CHALONNES-SUR-LOIRE       |   |                   | site eram<br>sites nord hopital – rue des sables<br>dernier lot ZAC - oap les ligerais<br>En cours de définition PLU   | 30 à 50  |
| CHAMPTOCE-SUR-LOIRE       |   |                   | En cours de définition PLU   |  |
| CHAUDEFONDS-SUR-LAYON     |   |                   | ancienne école   |  |
| DENEE                     | Maison de bourg et commerce - 1 logts   | 1                 | Chemin de Puy Chartrain  |  |
| LES GARENNES-SUR-LOIRE    | ZAC Naubert - 9 LLS   | 9                 | ZAC de la Limousine<br>ZAC des Ganaudières<br>site rue saint Samson ,<br>site rue de la fontaine,  | 35   |
| MOZE-SUR-LOUET            |   |                   |  |  |
| POSSONNIERE (LA)          |   |                   | Site foyer kypseli   |  |
| ROCHEFORT-SUR-LOIRE       |   |                   | En cours de définition PLU   |  |
| SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE   |   |                   | Opération rue tuboeuf<br>Site rue de savennières<br>En cours de définition PLU   | 12   |
| SAINT-GERMAIN-DES-PRES    |   |                   | ZAC Bataflème  |  |
| SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE |   |                   | ZAC du Grand Clos<br>Réhabilitation site Armand Brousse  |  |
| TERRANJOU                 |   |                   | Réhabilitation résidence Panaget<br>En cours de définition PLU   |  |
| VAL DU LAYON              |   |                   | En cours de définition PLU   |  |
| Total                     |   | 41                | Volume approximatif  | 100 à 200 logements  |

Ces projets en cours et à étudier permettent une amélioration de la production de logements locatifs sociaux par rapport à la situation actuelle et à la production des 5 dernières années.



## **Objectif n° 2 : La CCLLA, partenaire sur les sujets relatifs au logement social**

Avec l'élaboration et l'approbation du PLH, le rôle confié aux EPCI le 1/01/2025 de chef de file sur le Service Public de la Rénovation de l'Habitat, le cadre législatif fait de la CCLLA le chef de file sur beaucoup de sujets en matière d'habitat.

La loi confie un rôle aux EPCI sur la politique d'attribution des logements, avec la CIL et les documents stratégiques à élaborer, Convention Intercommunale d'Attribution, Plan Partenarial de Gestion et d'Information de la Demande Locative Sociale, Cotation de la Demande locative sociale. Ces stratégies correspondent aux services d'accueil et d'informations aux demandeurs de logement social.

Ainsi, concernant le logement social et sa politique d'attribution, une gouvernance spécifique existe déjà pour traiter ce sujet, la Conférence Intercommunale du Logement, co-présidée par le Préfet et le président de l'EPCI ; cette CIL, lancée le 17 mars 2025, sera amenée à valider un document stratégique « la Convention Intercommunale d'Information et d'Attribution ». Cette gouvernance et stratégie ne sont ainsi pas détaillées dans la présente convention.

**Cependant sur le logement social et la programmation des nouveaux projets, la CCLLA n'a pas encore de rôle, c'est l'objet de la présente convention. Cette convention permet de rappeler ces rôles :**

- 1) La CCLLA nouveau partenaire local sur la programmation**
- 2) Actions du territoire engagées pour favoriser la réalisation des projets**
- 3) La prise en compte des publics spécifiques à l'échelle des programmes**

### **1) La CCLLA, nouveau partenaire local sur la programmation**

L'écosystème des acteurs sur ce sujet est déjà dense avec un rôle aux différents interlocuteurs :

- Etat local : cadrage réglementaire et appui
- Département, délégataire des aides à la pierre, oriente la politique de développement et de rénovation de l'offre locative sociale
- Bailleurs sociaux : Meldomys et Podeliha, opérateurs pour la production de logements sociaux, et leur filiale pour l'accession sociale.
- Action Logement : financeur du logement social
- Commune : compétente en PLU et soutien à la création d'un projet de logements.

Malgré tout, dans cette période de manque de logement social sur le territoire et de volonté de rattrapage, la CCLLA a un rôle intermédiaire à porter entre le Département, les communes et les bailleurs sociaux :

- CCLLA : Instance locale de programmation des opérations avec les bailleurs, les communes et le Département, en appui des communes et des bailleurs pour faciliter la sortie des projets en opérations

Les réunions et gouvernance pour le suivi de cette programmation, un dispositif simple :

-La CCLLA organisera 2 temps techniques d'échanges par an avec les bailleurs sociaux pour connaître l'avancement des projets en cours, partager les points de blocages, l'éligibilité à une aide intercommunale, faire part de l'avancement des PLU des communes, connaissance de la situation en matière d'assainissement, échanger sur les opportunités et la prospective foncière. Elle informera l'ensemble des signataires de cette réunion à laquelle ils pourront participer.

-La CCLLA organisera une réunion annuelle avec chaque commune pour mettre à jour l'observatoire de l'habitat (actualisation des gisements, actualisations des projets, dont les projets avec les bailleurs sociaux), la CCLLA sera mobilisée par les communes pour échanger sur la programmation des projets et en cas de difficultés pour la sortie de projets en opérations.





-La CCLLA mettra une fois par an à l'ordre du jour d'une instance communautaire régulière (commission, bureau) avec les partenaires de la présente convention, un point d'actualité de la situation du logement social et des projets sur le territoire, ce CTLS pourra évoluer à l'occasion de cette instance en fonction de l'évolution du contexte local ou du cadre réglementaire.

**Les réunions avec les partenaires :**

- La CCLLA participera à la réunion de préparation et de suivi de la programmation du logement social organisée par le Département, réunion mobilisant l'Etat, les bailleurs sociaux, les EPCI
- La CCLLA participera aux côtés des communes et bailleurs sociaux aux réunions organisées par le Département concernant les opérations complexes nécessitant des montages financiers particuliers pour assurer l'équilibre financier et d'en permettre la réalisation

## **2) Actions du territoire engagées pour favoriser la réalisation des projets**

Trois enjeux prioritaires de ce premier contrat pour contribuer au rattrapage en matière de production locative sociale :

### **> La mobilisation du foncier :**

Les travaux du PLH ont permis de réaliser une première analyse approfondie des gisements fonciers potentiels pour de la production de logement en renouvellement urbain et en extension sur les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Cet exercice a permis de confirmer la possibilité de produire en moyenne 50% des logements en renouvellement urbain. Certains fonciers avaient été pré-fléchés pour des opérations de logement sociaux.

Les PLU en cours de révision pour se mettre en compatibilité avec le SCoT et le PLH doivent préciser ces gisements de futurs projet, à court et moyen terme. Les outils du Code de l'Urbanisme sont une première étape dans l'encadrement et la mobilisation du foncier pour les opérations de logement locatif social.

Cette analyse des gisements fonciers n'avait, dans un premier temps, pas traité le foncier actuel des organismes de logement sociaux. Cependant il peut s'avérer que ce patrimoine actuel peut être une source de gisements fonciers potentiels. Ce sujet est détaillé dans l'objectif n°3 de la présente convention.

La CCLLA n'intervient pas directement sur le foncier (acquisition), cela reste de la compétence des communes.

### **> La révision des PLU**

Les PLU en cours de révision permettront de confirmer ou définir des secteurs de projets compatibles avec les objectifs de production de logements.

### **> L'équilibre des opérations**

Dans une période de modèle économique en mutation des bailleurs sociaux, de contraintes financières des collectivités, de hausse des coûts de construction dans une période récente, de prix du foncier qui restent élevés sur le territoire de la CCLLA (EPCI avec prix des maisons et des terrains les plus élevés de Maine et Loire après Angers Loire Métropole), l'équilibre financier des opérations est complexe. Parmi cette difficulté s'ajoute la carte de zonage des loyers en zone C pour la CCLLA (hors les Garennes sur Loire). Les marges locales de loyer définies par le Département permettent d'ajuster cet impact de même que les aides financières départementales à la construction (cf réunion départementale opérations complexes)

La CCLLA est un acteur supplémentaire qui devra contribuer à améliorer la situation pour la sortie de ces opérations. Elle a déjà pris en compte cet enjeu à travers :



- l'action n° 2 de son PLH : avec un soutien financier auprès des bailleurs sociaux sur les opérations les plus compliquées à équilibrer, en réhabilitation et renouvellement urbain, en faveur des plus petites typologies, T2 et T3. Cette aide vient en complément de l'aide du délégataire
- l'action n° 13 de son PLH et un soutien financier des communes pour l'acquisition de terrain en renouvellement urbain ou réhabilitation pour des projets comportant du logement social.

***Ce prix du foncier particulier sur le territoire a été analysé par les partenaires comme un facteur important de la difficulté à sortir des projets sur la période 2020-2024 pour le territoire, avec également le facteur des documents d'urbanisme non révisés prévoyant la production de logement social.***

***Le rôle de l'Etat pour adapter la réglementation, du Département en tant que délégataire des aides, et d'Action Logement en tant que co-financeur, est important dans ce contexte pour être au côté du territoire et des bailleurs sociaux pour prendre en compte ce contexte spécifique du foncier***

***Echanger de façon régulière entre acteurs sur la programmation des opérations, d'innovation de modèles et parangonnage, favoriser le co-financement, aidera à la transformations de projets en opérations.***

### **3) La prise en compte des publics spécifiques à l'échelle des programmes**

Concernant le traitement des publics spécifiques, la CCLLA a, à ce jour notamment engagé des actions sur les publics jeunes (résidence Habitat Jeunes de Chalonnes, Hébergement temporaire chez l'habitant) et les publics gens du voyage (projet habitat à Terranjou, pré-identification de foncier sur les communes polarités)

Cependant, les enjeux de produire des logements adaptés pour des publics spécifiques ne sont pas détaillées dans le présent contrat :

- jeunes salariés, apprentis
- saisonniers
- gens du voyage
- personnes en perte d'autonomie (handicap et seniors)
- public les plus défavorisés

En effet, ces enjeux sont déjà précisés dans le PLH, récemment approuvé. Le présent contrat n'a pas vocation à définir des objectifs chiffrés. Deux études programmées dans le PLH, sur le logement des jeunes, et sur les besoins en logement et hébergement d'insertion permettront d'approfondir ces sujets.

Le premier enjeu qui fonde ce 1<sup>er</sup> contrat est l'identification et la facilitation de la mise en œuvre de projets de logement sociaux, sans définir préalablement de publics cibles. La programmation individuelle des opérations se réalisera au cas par cas avec les partenaires, avec comme mentionné au point 1.1, le fort enjeu de production de PLAI.

Avec ce 1<sup>er</sup> CTLS, il y a avant tout un 1<sup>er</sup> enjeu quantitatif, l'ajustement qualitatif de la programmation se réalisera dans un second temps, à l'appui d'un 1<sup>er</sup> bilan du PLH, CTLS, et réalisations d'études publics spécifiques complémentaires (jeunes et logements et hébergement d'insertion).



## **Objectif n°3 : Développer une stratégie partagée pour donner une visibilité sur le devenir du parc social actuel**

Face aux enjeux de moindre consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (traduits par le ZAN à 2050 dans la loi Climat et Résilience), et face à la difficulté à mobiliser du foncier en renouvellement urbain, le parc social existant est potentiellement source d'optimisation pour produire de nouveaux logements (en moyenne 75% du parc est composé de maisons individuelles).

Cette question s'est à ce jour peu posée, notamment en secteur rural et périurbain.

Ainsi, le parc social actuel présente des enjeux de :

- > réhabilitation pour assurer la transition énergétique et le confort des habitants
- > vente pour faciliter le financement de nouvelles opérations, la réhabilitation et une solution pour l'accession sociale

Par le présent contrat, il est proposé de partager entre partenaires les enjeux de transition écologique, et de moindre consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui incombent aux collectivités de porter dans leurs stratégies et documents d'urbanisme, **ainsi doit être également** ajouté un 3<sup>ème</sup> enjeu

- > **étudier les potentiels d'optimisation du parc social existant pour produire de nouveaux logements.**

Une vision globale du devenir du parc social de chaque bailleur est donc nécessaire afin de déterminer pour chaque site :

- 1) Potentiels sites de logements à étudier pour une optimisation du foncier
- 2) Parc public existant à rénover
- 3) Parc public existant mis à la vente

### **1) Potentiels à étudier pour une éventuelle optimisation du foncier**

Un premier inventaire des sites potentiels a été réalisé par le territoire (annexe n°1).

Il est convenu :

-Pour les logements déjà mis en vente dans les sites identifiés, les bailleurs réaliseront une analyse interne et décideront d'un maintien ou d'une pause dans la vente ; si la vente représente la meilleure option en fonction de la situation (avancement dans la vente, option d'optimisation étudiée au moment de l'autorisation de mise en vente...).

- Pour les autres sites pré identifiés (environ 5,5% du parc pour Podeliha, 4,7% pour Meldomys) : il est proposé un principe de non mise à la vente de ces logements pour ne pas obérer une potentielle optimisation du foncier, dans l'attente de la réalisation d'une étude. Ces sites sont des gisements de moyens et long terme (dans les 5 à 20 ans). Le niveau de détail des études n'est ici pas précisé, cela pourra être réalisé par des études interne ou en fonction des résultats d'une 1<sup>ère</sup> étude détaillée. **Par la présente convention, il est convenu que ces sites méritent une attention et un temps de réflexion partagé sur leur devenir, avant toute mise en vente. La révision des CUS en 2026 sera l'occasion d'affiner ces stratégies foncières de façon partagée.**

- Les bailleurs dans le cadre de leur Plan Stratégique de Patrimoine, intègrent cette dimension d'optimisation du foncier, ils peuvent proposer d'autres sites qui paraissent pertinents.

- dans les 3 ans de la présente convention, lancement d'une première étude pré-opérationnelle d'optimisation du foncier sur au moins un site pour chaque bailleur afin d'aider à la décision sur le devenir de ces sites. **Cette première étude a vocation à fournir des éléments objectifs et partagés sur le coût du renouvellement urbain du parc social en milieu périurbain.** Cette étude permettra de bâtir



une méthodologie pour d'autres sites, notamment le volet concertation, gestion de la temporalité, enjeu du relogement, gestion et optimisation des espaces publics, enjeux de densité, intimité, qualité des logements et du cadre de vie.

Les maitrises d'ouvrage et modalités de financement de cette étude seront définies dans un cadre spécifique.

## 2) Parc public existant à rénover

### Opérations de rénovation de passoires thermiques (G, F et E) à engager sur le territoire

La part des logements locatifs publics construit avant 1977 est de 17%

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, **21 %** (389) des logements locatifs publics de Loire Layon Aubance sont énergivores (DPE classés E, F ou G), d'après le répertoire des logements locatifs sociaux.

En revanche, seuls 13 % des logements locatifs publics sur Loire layon Aubance sont dits performants (DPE classés A ou B), soit une part bien moins importante que dans le département (20%). En effet, parmi le parc locatif public de Loire Layon Aubance, 13% des logements ont été construits après 2013.

L'étiquette énergétique sera intégrée progressivement aux critères de décence : 2025 G, 2028 F, 2034 E

Dans le cadre de leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS), Plans stratégiques de patrimoine (PSP) Plans Stratégiques Environnementaux (PSE), les bailleurs sociaux s'engagent à améliorer l'état du parc de logement grâce à l'engagement à venir de travaux de rénovation énergétique. Les sujets d'adaptation des logements aux canicules et au vieillissement seront intégrés à ces stratégies.

Ces documents s'inscrivent dans une démarche destinée à établir des documents de classification et de diagnostic du parc locatif public des bailleurs sociaux. Les PSP et PSE ont pour objectif essentiel de réaliser des choix d'investissement ou de désinvestissement en donnant aux bailleurs sociaux une vision globale des enjeux patrimoniaux à travers les angles commerciaux, techniques et financiers.

## 3) Parc public existant mis à la vente

Les ventes de logements du parc HLM sont au croisement de plusieurs enjeux, parfois divergents. Outil important de l'accession sociale à la propriété, les ventes HLM participent du parcours résidentiel des habitants de notre territoire. Elles sont également le moyen nécessaire, à des degrés divers, de constitution de fonds propres pour les bailleurs sociaux. Ces ventes appauvrissent de fait quantitativement le parc locatif public dans un contexte de tension accrue face à la demande ; en fonction de la qualité des biens vendus, les ventes peuvent exposer de nouveaux propriétaires en incapacité financière à restaurer leur bien et glisser ainsi vers l'habitat dégradé.

**Les différents signataires du présent contrat conviennent que la vente de logements locatifs publics ne saurait se faire au détriment d'une diminution de l'offre de logements locatifs publics sur le territoire communautaire, tant au niveau de leur nombre que de leur qualité.**

Les communes sont consultées et amenées à émettre des avis en amont des programmes de ventes proposés par les bailleurs sociaux.

**Les bailleurs prendront en compte le niveau d'étiquette énergétique dans les mises en vente. Les logements mis en vente devront tendre vers une étiquette énergétique D.**

Ces ventes permettent la reconstitution de fonds propres :

- pour de nouveaux projets
- pour la réhabilitation du parc social

**En moyenne depuis 2020, les bailleurs sur le territoire produisent 36 logements par an et vendent environ 10 logements par an.**





Le sujet de l'ambition de la reconstitution d'une offre, plus adaptée à la demande, à l'échelle de l'EPCI est important. Cependant afin de conserver la souplesse actuelle et les marges de manœuvre aux bailleurs sociaux dans l'élaboration de leurs PSP, les bailleurs sociaux s'engagent, à minima, à produire 1 logement et réaliser 1 réhabilitation, pour 1 logement vendu, à l'échelle de l'EPCI, afin d'améliorer la situation du parc social.

Compte tenu des rythmes de vente et de production de logements, ce niveau de reconstitution sera regardé annuellement et évalué à 3 ans. Ce taux comme objectif est lié aux autres enjeux rappelés dans ce contrat, **l'enjeu du foncier, de la programmation et des équilibres d'opérations**. L'évaluation permettra d'affiner les objectifs pour un nouveau contrat.

**Il y a un objectif partagé à 3 ans de non réduction des volumes des logements locatifs sociaux, compte tenu de la tension forte sur Loire Layon Aubance, et la nécessité économique de la vente pour produire une offre nouvelle de logements sociaux plus adaptée à la demande.**

Les programmes de vente et de réhabilitation seront fournis adresse par adresse (et si possible sous forme de cartographie en fonction de l'évolution des outils de type RPLS), notamment à travers l'association des EPCI à la révision des CUS.

### **> Vente de logement et accession sociale – le rôle spécifique d'Action Logement**

- Action Logement facilite l'accès au logement des salariés avec ses aides à l'accession en proposant aux salariés un prêt immobilier adapté à leur besoin. Ce financement est caractérisé par un faible taux d'intérêt, véritable levier pour favoriser l'accession des salariés, avec un montant maximum, à la date de la signature de la convention, de 30 000€ (sous réserve des évolutions) et une durée de prêt dans la limite de 25 ans.

Le Prêt accession finance les opérations d' :

- Acquisition d'un logement neuf (VEFA),
- Accession sociale à la propriété dans le neuf dont le PSLA (Prêt Social Location Accession),
- Accession en bail réel solidaire (BRS) dans le neuf ou l'ancien,
- Acquisition d'un logement ancien vendu par un organisme de logement locatif public dans le cadre de la vente HLM.

- Action Logement accompagne les salariés par un service gratuit de conseil en financement permettant un accompagnement aux salariés des entreprises du secteur privé de 10 salariés et plus pendant tout le processus d'achat :

- Conseiller les futurs accédants dans la réalisation de leur projet immobilier,
- Réaliser une étude de faisabilité,
- Trouver une solution de financement adaptée à la situation du futur acquéreur.



## **Engagement des parties**

Afin d'atteindre les objectifs qu'ils se sont fixés par le présent contrat territorial, les partenaires signataires définissent leurs engagements respectifs.

### **Engagements de l'Etat**

L'Etat s'engage à :

- Mobiliser les services de l'État et ses opérateurs afin d'accompagner l'ensemble des projets et démarches entrant dans le cadre du présent contrat ;
- Mobiliser les dispositifs financiers nécessaires pour accompagner les projets et informer les partenaires de tout appel à manifestation d'intérêt ou appel à projet susceptible d'intéresser les actions du présent contrat ;
- Informer les partenaires sur les programmes de ventes prévus dans les conventions d'utilité sociale ;
- Inciter les opérateurs ((bailleurs sociaux, promoteurs...) à produire du logement social sur le territoire ;

### **Engagement du Département**

Le Département s'engage à

- Favoriser la production de logements locatifs publics adaptés aux ressources, à la composition familiale et leur réhabilitation énergétique :
  - dans le cadre de la délégation consentie par l'Etat ;
  - par des garanties d'emprunt ;
  - par des aides propres départementales sous réserve du vote des crédits par l'assemblée départementale ;
  - par le soutien aux outils d'observation (observatoire de l'habitat de l'ADIL, observatoire augmenté de la demande locative du Créha ouest) et de traitement des demandes locatives sociales (fichier de la demande locative sociale) ;
- Mobiliser ses services (direction habitat logement, maison départementale des solidarités, direction ingénierie territoriale et environnement) afin d'accompagner l'ensemble des projets et démarches entrant dans le cadre du présent contrat.
- Inciter les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs...) à produire du logement social sur le territoire ;

### **Engagements de la communauté de communes Loire Layon Aubance**

La communauté de communes Loire Layon Aubance s'engage à :

- Poursuivre le déploiement des règlements d'attribution des aides en faveur de la production locative sociale,
- Travailler en bon partenariat avec les bailleurs sociaux pour permettre d'obtenir les meilleurs équilibres d'opération possibles ;
- Travailler avec les communes dans le développement de leur stratégie foncière, en lien avec les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs...) ;
- Evaluer une fois par an en lien avec l'évaluation annuelle réalisée par le Département, la production de logements dans le parc locatif public, la réhabilitation dans le parc ;
- Maintenir un partenariat avec le CREHA Ouest (FDLS) pour améliorer son observation du rapport offre/demande dans le parc ;

### **Engagements des communes de la communauté de communes Loire Layon Aubance**

Les communes s'engagent à :

- Poursuivre les révisions / modifications des PLU facilitant l'identification et la mise en œuvre de futurs projets de logements locatifs sociaux à court et moyen terme ;
- Travailler dans un format tripartite associant la communauté de communes Loire layon Aubance, la commune et le bailleur social le plus en amont possible de la définition de nouveaux projets de construction



de logements locatifs publics ;

- Mobiliser le foncier éventuellement disponible pour y déployer des programmes mixtes intégrant une part de logements locatifs publics dans une logique de mixité sociale ;

### **Engagements d'Action Logement Services**

Action Logement Services s'engage à :

- Soutenir financièrement les bailleurs sociaux dans le cadre de leurs programmes de construction et de réhabilitation du parc locatif public sur les communes de Loire Layon Aubance ;
- Mobiliser autant que possible les crédits associés au plan quinquennal 2023-2027 signé entre Action Logement Services et l'Etat en 2023 ;
- Être attentif aux besoins identifiés par les bailleurs sociaux intervenant sur Loire Layon Aubance et qui souhaiteraient répondre aux appels à manifestation d'intérêt lancés annuellement par Action Logement Services ;

### **Engagements des bailleurs sociaux**

Les bailleurs sociaux du territoire s'engagent à :

- Mettre en œuvre les moyens nécessaires pour produire une offre sur le foncier proposé par les communes de Loire Layon Aubance ou propriétaires privés afin d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production fixés dans le présent contrat territorial, dans le respect des orientations stratégiques du bailleur fixées dans son plan stratégique de patrimoine ;
- Travailler dans un format tripartite associant la communauté de communes Loire Layon Aubance, la commune et le bailleur social le plus en amont possible de la définition de nouveaux projets de construction de logements locatifs publics ;
- Respecter autant que possible le calendrier de livraisons des opérations programmées sur la période 2024-2027 et inscrire leurs actions dans le temps long avec la poursuite de prospections à mener sur la période post-2027 ;
- Se doter d'une stratégie partagée à 3 ans sur l'ensemble du parc : réhabilitation, mise en vente, optimisation potentielle à étudier
- Reconstituer l'offre dans une logique minimale du 1 logement vendu/démoli pour 1 logement construit et 1 réhabilité à l'échelle de la communauté de communes ;
- Rester attentif aux éventuels appels à projet et autres appels à manifestation d'intérêt qui permettraient de proposer des solutions innovantes sur le territoire de Loire Layon Aubance ;
- Mettre en place les actions visant à favoriser la mobilité résidentielle notamment en direction des ménages en situation de sous-occupation ;



## Signataires

Fait à Saint Georges sur Loire, le **XXX 2025**

|  |   |  |
|--|---|--|
| Pour L'Etat,<br><br><b>XXXX</b> , Préfet   | Pour le Département<br>de Maine- et-Loire,<br><br><b>Florence DABIN</b> ,<br>Présidente du Conseil<br>Départemental | Pour Loire Layon<br>Aubance,<br><br><b>Marc Schmitter</b> ,<br>Président |
| Pour Action Logement<br>Services,<br><br><b>Régis ROUSSEAU</b> ,<br>Président du Comité<br>Régional Action<br>Logement | Pour Meldomys,<br><br><b>Alain MAINGOT</b> ,<br>Président   | Pour Podeliha,<br><br><b>XXX, XXX</b>                                    |
|  |   |  |

