

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de communes du Pays des Achards PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT Programme d'orientations et d'actions

PIÈCE DU PLU

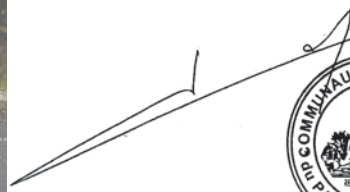
6

ARRETE LE

Le 12/06/2019

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du
12 juin 2019

Le Président de la Communauté de
Communes du Pays des Achards



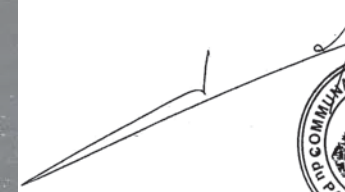
Patrice PAGEAUD

APPROUVE LE

Le 26/02/2020

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du
26 février 2020

Le Président de la Communauté de
Communes du Pays des Achards



Patrice PAGEAUD

CADRE : LE RÔLE DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le **diagnostic** du volet Programme Local de l'Habitat est intégré dans le diagnostic territorial du PLUi. Il comprend un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat.

Le **document d'orientations** est intégré au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (document politique). Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH et indique notamment (article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation) :

" a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les Orientations principales susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement

et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principales Orientations d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;

h) Les principales Orientations d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale."

Le **programme d'actions** du PLH est, quant à lui, traduit dans les OAP (document opérationnel). Au titre de l'article R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, il doit indiquer :

" a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;

b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en ap-

plication des dispositions de l'article L. 302-8 ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.



RAPPEL : LES GRANDES ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'HABITAT

Les 3 grandes orientations du PLUi en matière d'Habitat :

> Maintenir une offre en logements attractive

- en accompagnant la dynamique démographique (viser environ 2,1 % de croissance démographique annuelle, soit un besoin de production d'environ 205 logements par an),
- en maîtrisant le foncier à bâtir par la planification des projets en extension pour limiter les effets spéculatifs, par l'optimisation de l'usage du foncier pour réduire la pression foncière et par le développement d'outils fonciers spécifiques (outils fiscaux, droits de préemption, emplacements réservés...) pour valoriser le bâti existant et la densification de l'enveloppe urbaine existante
- en développant une offre diversifiée (social, petits logements...) pour répondre à tous les besoins

> Accueillir de nouveaux habitants aux profils diversifiés

- en confortant l'armature urbaine par l'accueil de nouvelles populations en développant prioritairement la construction de nouveaux logements à proximité des services (32 % des nouveaux logements sur le pôle central des Achards, 40 % sur les pôles secondaires et 28 % sur les communes rurales)
- en renforçant la mixité sociale et générationnelle du territoire par l'intégration de logements sociaux dans les nouvelles opérations (20 % sur le pôle central des Achards, 17% sur les pôles secondaires et 15 % sur les communes rurales) et par le développement d'offres spécifiques pour les personnes âgées en centre-bourg

> Développer un parc de logements respectueux de l'environnement et de l'identité des Achards

- en réinvestissant le patrimoine architectural local par la protection du patrimoine existant et par une meilleure intégration des nouvelles constructions au tissu urbain
- en développant un parc de logements plus sobre pour lutter contre la précarité énergétique par l'accompagnement à la rénovation thermique des logements les plus anciens et par une meilleure conception des nouveaux logements



ACTIONS ET MESURES

ORIENTATION 1 : INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT p.8

- Action 1.1 :** Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier p.10
- Action 1.2 :** Identifier, créer et mobiliser un réseau de personnes ressources p.12
- Action 1.3 :** Consolider la gouvernance politique et technique du PLH p.14

ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER LA MAÎTRISE DU FONCIER p.15

- Action 2.1 :** Coordonner et améliorer l'action foncière de l'intercommunalité p.16
- Action 2.2 :** Mettre en place des actions foncières ciblées p.17

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS p.18

- Action 3.1 :** Territorialiser les besoins en logement p.20
- Action 3.2 :** Développer l'offre en logements sociaux p.22
- Action 3.3 :** Accompagner l'accession à la propriété en centre-bourg p.24
- Action 3.4 :** Améliorer les réponses aux situations d'urgence p.25
- Action 3.5 :** Développer une offre adaptée/accessible pour les personnes âgées et les personnes en perte d'autonomie p.26
- Action 3.6 :** Développer une offre de logement dédiée aux jeunes p.28
- Action 3.7 :** Entretenir l'aire de Grand Passage pour répondre aux besoins des Gens du Voyage p.29

ORIENTATION 4 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR PLUS DE MIXITÉ ET DE DENSITÉ p.30

- Action 4.1 :** Développer de nouvelles formes urbaines en centralité pour travailler la densité tout en ménageant la qualité de vie p.32
- Action 4.2 :** Travailler la mixité sociale des opérations p.34

ORIENTATION 5 : DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENT PLUS VERTUEUX p.35

- Action 5.1 :** Améliorer la qualité du parc de logements p.36



RAPPEL ORIENTATIONS DU PADD

> MAINTENIR UNE OFFRE EN LOGEMENTS ATTRACTIVE
> ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS AUX PROFILS DIVERSIFIÉS
> DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'IDENTITÉ DES ACHARDS

> S'APPUYER SUR LA DENSIFICATION ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR LIMITER LES EXTENSIONS
> DÉVELOPPER LES OUTILS FONCIERS AFIN DE VALORISER LE BÂTI EXISTANT ET D'ENCOURAGER LA DENSIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE
> ORGANISER ET PLANIFIER LES PROJETS EN EXTENSION POUR LIMITER LES EFFETS SPÉCULATIFS
> OPTIMISER LE FONCIER POUR RÉDUIRE LA PRESSION FONCIÈRE
> S'APPUYER SUR LA DENSIFICATION ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR LIMITER LES EXTENSIONS

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

DÉVELOPPER LA MAÎTRISE DU FONCIER

ACTIONS DU PLH

Action 1.1 : Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier

Action 1.2 : Identifier, créer et mobiliser un réseau de personnes ressources

Action 1.3 : Consolider la gouvernance politique et technique du PLH

Action 2.1 : Coordonner et améliorer l'action foncière de l'intercommunalité

Action 2.2 : Mettre en place des actions foncières ciblées

- > DÉVELOPPER PRIORITAIREMENT LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS À PROXIMITÉ DES SERVICES
- > DÉVELOPPER DES OFFRES POUR LES MÉNAGES À BAS REVENUS
- > INTÉGRER DAVANTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES NOUVELLES OPÉRATIONS
- > DÉVELOPPER UNE OFFRE EN PETITS LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES PERSONNES SEULES (PERSONNES ÂGÉES, JEUNES, ETC.).
- > DÉVELOPPER LA MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE PRIORITAIREMENT DANS LES CENTRES-BOURGS
- > DÉVELOPPER UNE OFFRE EN PETITS LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES PERSONNES SEULES (PERSONNES ÂGÉES, JEUNES, ETC.).
- > DÉVELOPPER UNE OFFRE DÉDIÉE AUX JEUNES TRAVAILLEURS À PROXIMITÉ DE LA ZA DES ACHARDS OU DE LA GARE.

RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

Action 3.1 : Territorialiser les besoins en logement

Action 3.2 : Développer l'offre en logements sociaux

Action 3.3 : Accompagner l'accession à la propriété en centre-bourg

Action 3.4 : Améliorer les réponses aux situations d'urgence

Action 3.5 : Développer une offre adaptée/accessible pour les personnes âgées et les personnes en perte d'autonomie

Action 3.6 : Développer une offre de logement dédiée aux jeunes

Action 3.7 : Entretenir l'aire de Grand Passage pour répondre aux besoins des Gens du Voyage

- > EN RENOUVELLEMENT URBAIN, VISER UNE DENSITÉ ET DES FORMES PROCHES DE CELLES DU CENTRE-BOURG (30 LOGEMENTS/HA, MAISONS INDIVIDUELLES MITOYENNES AVEC POSSIBILITÉ DE R+1 VOIRE PLUS).
- > INTÉGRER DAVANTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES NOUVELLES OPÉRATIONS

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR PLUS DE MIXITÉ ET DE DENSITÉ

Action 4.1 : Développer de nouvelles formes urbaines en centralité pour travailler la densité tout en ménageant la qualité de vie

Action 4.2 : Travailler la mixité sociale des opérations

- > DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS PLUS SOBRE POUR LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENT PLUS VERTUEUX

Action 5.1 : Améliorer la qualité du parc de logements



ORIENTATION 1 : INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

Action 1.1 : Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier

Action 1.2 : Identifier, créer et mobiliser un réseau de personnes ressources

Action 1.3 : Consolider la gouvernance politique et technique du PLH

ORIENTATION 1 : INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

ACTION 1.1 : METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

CONTEXTE	L'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation indique que le PLH «défini les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire». Ce dispositif d'observation porte notamment sur : «l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement locatif social, le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés» (Article R302-1-4). - Le volet PLH du PLUi entraîne la mise en place d'un observatoire qui sera le principal moyen de suivi de la réalisation des objectifs définis.			
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie
OBJECTIFS	> Mettre en place des outils quantitatifs et qualitatifs de l'évolution du parc de logement sur le territoire > Être en mesure d'identifier au plus tôt les éventuels écarts entre les objectifs initiaux et la réalité (nombre de logements, répartition...) > Réaliser le bilan mi-parcours et final du volet PLH du PLUi > Connaître et communiquer l'action de l'intercommunalité en matière d'Habitat			
CONTENU	- Mise en place d'un outil partenarial de suivi de l'Habitat - Mise en place d'un outil de suivi du foncier (disponibilité, marché, prix) - Animation de l'observatoire			
MOYENS/ OUTILS	• Contractualisation avec l'Adile 85 pour la mise en place d'un observatoire annuel de l'Habitat • Contractualisation avec le Syndicat Mixte Sud-Ouest Vendéen pour le suivi du foncier • Ajout de la mission Habitat à la fiche de poste d'un agent/ Recrutement			
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards			
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, Adile85, Syndicat mixte Sud-ouest Vendéen, Partenaires du PLH, EPF et Département de Vendée (via l'Observatoire départemental de l'Habitat)			

CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Mise en place	Suivi annuel	Bilan à mi-parcours		Suivi annuel	Bilan du PLH
OBSERVATION ET SUIVI	☐ Création de l'observatoire Habitat ☐ Pérennisation de l'observatoire du foncier ☐ Validation des bilans annuels ☐ Communications dans le journal du Pays des Achards ou le site internet					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Partenariat avec l'ADILe85 : 4200€/an (soit 25 200€ sur la durée du PLH) Partenariat avec le SM Sud-Ouest Vendéen : Inscription à la mission dans le cadre du suivi du SCoT			Suivi des partenariats et synthèse : 20j/an (120j sur la durée du PLH)		

ORIENTATION 1 : INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

ACTION 1.2 : IDENTIFIER, CRÉER ET MOBILISER UN RÉSEAU DE PERSONNES RESSOURCES

CONTEXTE	Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays des Achards est la première démarche lancée par la collectivité en matière de politique de l'Habitat. Des partenariats existent déjà à l'échelle communale ou intercommunale mais les actions menées sont rarement partagées et sont mal connues. Ils nécessitent donc d'être approfondis pour mieux connaître le rôle de chacun. Cette démarche s'inscrit dans une volonté exprimée par tous les partenaires et la communauté de communes de travailler davantage ensemble.			
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie
OBJECTIFS	> Identifier les référents institutionnels en charge du logement, faire le bilan de leur cadre d'intervention, des aides financières et techniques qu'ils peuvent apporter à la réalisation de projet de logements > Identifier les différentes familles de porteurs de projets de logements intervenant ou pouvant intervenir sur le territoire, en fonction des types d'opérations et de logements envisagés dans le cadre du PLUi > Identifier les personnes-ressources pour connaître les demandes et les besoins en logements existants sur le territoire (détenteurs de statistiques, notaires, agents immobiliers, élus locaux, etc.). Collecter leurs informations et analyses pour alimenter l'observatoire			
CONTENU	- Pilotage de la démarche partenariales (rencontres...) - Mise en place d'une démarche de partage d'informations et d'analyses - Référencement et mise en place d'un relais des aides existantes (vers un guichet unique)			
MOYENS/ OUTILS	• Constitution d'un répertoire de personnes ressources • Ajout de la mission Habitat à la fiche de poste d'un agent / Recrutement • Mise en place d'un guichet unique pour l'amélioration de l'Habitat			
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards			
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, Partenaires du PLH			

CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Mise en place	Animation du réseau	Bilan à mi-parcours		Animation du réseau	Bilan du PLH
OBSERVATION ET SUIVI	☐ Nombre de personnes ressources inscrites dans le réseau (actives/non-actives) ☐ Nombre de réunions partenariales ☐ Nombre de partenariats mis en place					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Pas de coûts externes			Suivi des partenariats : 35j/an (210j sur la durée du PLH) Coût du guichet unique en action 5.1		

ORIENTATION 1 : INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

ACTION 1.3 : CONSOLIDER LA GOUVERNANCE POLITIQUE ET TECHNIQUE DU PLH

CONTEXTE	La politique du logement est encore peu formalisée aujourd'hui à l'échelle de la Communauté de Communes (pas de vice-président identifié, pas de commissions formalisées, pas de chargé de mission dédié...). Or, la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale appelle la définition d'un mode de fonctionnement au sein de la collectivité pour prendre des décisions relatives au logement et piloter cette politique					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation		Ingénierie	
OBJECTIFS	> Renforcer le portage communautaire de la politique de l'Habitat > Favoriser le partage d'expériences et de connaissance entre les élus communautaires et municipaux > Mettre en relation cette instance avec les élus et instances qui, à d'autres échelles, sont en charge de la question de l'habitat > Valider les bilans annuels et le bilan mi-parcours du volet PLH					
CONTENU	- Animation et alimentation de la Commission Habitat					
MOYENS/ OUTILS	• Création d'une commission chargée de la politique de l'Habitat et de l'Hébergement et de l'Aménagement du territoire sur la base du Comité de Pilotage du PLUiH • Intégration de la mission de suivi du PLH à la fiche de poste d'un agent de la communauté de communes • Mise en place de temps d'échanges dédiés avec les territoires voisins sur la thématique Habitat					
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards					
PARTENAIRES ASSOCIES	///					
CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Mise en place	Fonctionnement de la commission				
OBSERVATION ET SUIVI	□ Nombre de commissions animées					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Pas de coûts externes			Animation de la commission : 15j/an (90j sur la durée du PLH)		

ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER LA MAÎTRISE DU FONCIER

Action 2.1 : Coordonner et améliorer l'action foncière de l'intercommunalité

Action 2.2 : Mettre en place des actions foncières ciblées

ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER LA MAÎTRISE DU FONCIER

ACTION 2.1 : COORDONNER ET AMÉLIORER L'ACTION FONCIÈRE DE L'INTERCOMMUNALITÉ

CONTEXTE	Le Foncier et sa gestion sont jusque-là des compétences communales. Les communes sont des acteurs-clés avec une forte tradition d'intervention, notamment pour la mise en place de lotissements. La mise en place du PLUiH interroge la stratégie collective en matière de maîtrise foncière dans un contexte de pression croissante sur certains secteurs (notamment sur la commune centre des Achards).					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation		Ingénierie	
OBJECTIFS	> Clarifier le rôle de l'intercommunalité et des communes en matière d'action foncière > Assurer une veille foncière sur les secteurs à enjeux > Anticiper l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de projets intercommunaux > Suivre les projets actuels et à venir pour constituer une base de référence en matière de densité d'opérations					
CONTENU	- Renforcement des échanges entre les communes et la CCPA - Identification des secteurs à enjeux - Montée en compétence dans le montage des opérations foncières					
MOYENS/ OUTILS	• Ajout de la mission Habitat/Foncier à la fiche de poste d'un agent / Recrutement • Mise en place d'une méthode commune de suivi des DIA à l'échelle intercommunale • Mise en place d'une OAP thématique « Densification » pour cadrer l'usage du foncier sur le territoire (PLUi) • Mise en place d'OAP sectorielles sur les secteurs à enjeux avec un phasage temporel (PLUi) • Mise en place d'une aide à l'ingénierie mutualisée pour le portage foncier					
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards					
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, EPF85, Syndicat Mixte Sud-Ouest Vendéen					
CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Mise en place	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel
OBSERVATION ET SUIVI	☐ Nombre de réunions organisées entre les communes ☐ Nombre de démarches engagées d'acquisition foncière					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Pas de coûts externes			Suivi des partenariats : 35j/an (210j sur la durée du PLH) Aide à l'ingénierie : 30j/an (180j sur la durée du PLH)		

ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER LA MAÎTRISE DU FONCIER

ACTION 2.2 : METTRE EN PLACE DES ACTIONS FONCIÈRES CIBLÉES

CONTEXTE	La maîtrise foncière est aujourd'hui quasiment exclusivement portée par le lotissement communal. Les communes ont une pratique ancienne de l'action foncière surtout en extension. Cependant, elles ont du mal à agir au cœur de leur bourg où des problématiques de renouvellement apparaissent. Cet enjeu de requalification des centres urbains est renforcé par les impératifs de réduction de la consommation d'espace mais aussi de pression foncière qui se développe sur les plus grosses communes et menace l'équilibre des opérations.					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux com- munes	Aide financière	Animation		Ingénierie	
OBJECTIFS	> Disposer d'outils partagés pour acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation de projets de logements > Lutter contre la sous-utilisation du foncier dans les centres-bourgs et contre la vacance > Développer de nouvelles réponses à l'enjeu de la construction de logements en-dehors des lotissements					
CONTENU	- Inscription des outils de maîtrise via le PLU - Montage d'un partenariat avec l'EPF - Aides à la sortie de vacance					
MOYENS/ OUTILS	• Mise en place d'un effort de production de locatif social à produire au sein des OAP sectorielles • Mise en place d'un partenariat avec l'EPF • Participation au programme d'aide départemental à la sortie de vacance					
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards					
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, EPF85, Département de la Vendée					
CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Définition des outils au sein du PLUiH Mise en place	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel
OBSERVATION ET SUIVI	☐ Suivi des prescriptions graphiques ☐ Nombre d'actions engagées ☐ Nombre d'aides distribuées					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Partenariat avec l'EPF : A définir Aides à la sortie de vacance : 1 500€ / dossier (objectif : 3 logements par an : 4 500€ par an)			Suivi des partenariats : 20j/an (120j sur la durée du PLH)		

Buton 150 places



ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

Action 3.1 : Territorialiser les besoins en logement

Action 3.2 : Développer l'offre en logements sociaux

Action 3.3 : Accompagner l'accession à la propriété en centre-bourg

Action 3.4 : Améliorer les réponses aux situations d'urgence

Action 3.5 : Développer une offre adaptée/accessible pour les personnes âgées et les personnes en perte d'autonomie

Action 3.6 : Développer une offre de logement dédiée aux jeunes

Action 3.7 : Entretenir l'aire de Grand Passage pour répondre aux besoins des Gens du Voyage

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

ACTION 3.1 : TERRITORIALISER LES BESOINS EN LOGEMENT

CONTEXTE	La production de logements est aujourd’hui peu polarisée sur le territoire avec une contribution importante des communes rurales à l’effort de construction. 170 nouveaux logements sont construits sur le territoire en moyenne par an pour répondre à la croissance démographique appuyée que connaît le territoire depuis les années 1990, notamment par l’arrivée de jeunes familles aux revenus modestes.					
NATURE DE L’ACTION	Aide aux com- munes	Aide financière	Animation		Ingénierie	
OBJECTIFS	> Conforter l’armature territoriale en accueillant les nouvelles populations de façon privilégiée auprès des services et des pôles d’emploi > Définir pour chaque commune des objectifs de production à atteindre					
CONTENU	- Définition du besoin en logements au sein du PLUiH - Identification du potentiel de production en renouvellement urbain - Calibrage des surfaces en extension					
MOYENS/ OUTILS	• Mise en place d’un zonage et d’un règlement adapté (PLUi)					
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards					
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes					
CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Définition des outils au sein du PLUiH	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel
OBSERVATION ET SUIVI	☐ Nombre de logements neufs ☐ Part des constructions en renouvellement urbain ☐ Surfaces consommées pour l’Habitat					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Pas de coûts externes			Pas de coûts internes		

Déclinaison territoriale des besoins en logements dans le PLUiH :

Les élus ont souhaité prolonger le rythme démographique observé ces dernières années, en cherchant une plus grande maîtrise. Ils misent donc sur une augmentation moyenne de + 2,1 % par an, soit l'accueil d'environ 6 500 habitants supplémentaires.

La production de logements est pratiquement exclusivement tournée vers l'accueil de nouveaux habitants. Environ 2 050 nouveaux logements seraient donc nécessaires pour répondre aux besoins de ces nouveaux habitants.

Ces objectifs s'inscrivent dans la lignée de ceux définis à l'échelle du SCoT Sud-Ouest Vendéen : production de 205 log/an environ dont 40 % en renouvellement urbain.

Le PLUi souhaite affirmer le rôle des polarités, déjà décliné par le SCoT. Celui-ci décline ses objectifs de production de logements : 32 % sur le pôle des Achards, entre 36 et 44 % pour les pôles secondaires et entre 24 et 32 % pour les communes rurales.

	Production potentielle de logements PLUi (2020-2030)	Objectifs de construction de logements PLH (2020-2025)	Potentiel identifié en renouvellement urbain (densification)	Programmation de logements en extension
Pôle central des Achards	570 (29 %)	342	267 (47 %)	303
Les Achards	570	342	267 (47 %)	303
Pôles secondaires	882 (44 %)	529	346 (39 %)	536
Beaulieu-sous-la-Roche	243	146	140 (58 %)	103
Nieul-le-Dolent	245	147	91 (37 %)	154
Sainte-Flaive-des-Loups	178	107	40 (23 %)	138
Saint-Julien-des-Landes	216	130	75 (35 %)	141
Communes rurales	542 (27 %)	325	171 (32 %)	371
La Chapelle Hermier	122	73	29 (28 %)	93
Le Girouard	118	71	65 (55 %)	53
Martinet	141	85	36 (30 %)	105
Saint-Georges-de-Pointindoux	161	97	41 (35 %)	120
Pays des Achards	1994	1196	814 (41 %) - incluant les changements de destination	1180

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

ACTION 3.2 : DÉVELOPPER L'OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX

CONTEXTE	Avec 340 logements sociaux recensés sur le territoire, le Pays des Achards ne compte que 4,5 % de son parc de logement tourné vers le locatif social, contre 7% pour la moyenne vendéenne. Pour autant, sa population est constituée principalement de jeunes ménages aux revenus modestes, éligibles à du logement social.					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation		Ingénierie	
OBJECTIFS	> Atteindre les 7 % de logements sociaux visés par le SCoT Sud-Ouest Vendéen dans le parc de logements en 2032 > Faire correspondre l'offre et la demande de logements sociaux > Diversifier l'offre de logements entre logements locatifs sociaux et accession à la propriété > Améliorer et valoriser le parc existant					
CONTENU	- Territorialisation des objectifs de production - Réunion annuelle de programmation pour organiser le travail avec les bailleurs et le Département - Rénovation du parc public ancien					
MOYENS/ OUTILS	• Mise en place d'un zonage et d'un règlement adapté • Mise en place d'une commission annuelle dédiée • Utilisation du programme départemental en faveur production de Logements Locatifs très Sociaux • Intervention pour la rénovation thermique via le Fond communautaire pour la rénovation énergétique					
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards					
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, Bailleurs sociaux, Conseil Départemental					
CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Mise en place	Commission annuelle	Commission annuelle	Commission annuelle	Commission annuelle	Commission annuelle
OBSERVATION ET SUIVI	☐ Nombre de logements sociaux réalisés / conventionnés ☐ Nombre de programmation aboutie avec les bailleurs ☐ Nombre d'aides distribuées					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Rénovation thermique via le Fond communautaire pour la rénovation énergétique : 30 000 € sur la durée du PLH			Organisation des commissions : 5/an (30j sur la durée du PLH)		

Déclinaison territoriale des besoins en logements sociaux dans le PLUiH :

Afin de répondre aux enjeux sociaux du territoire, les élus ont souhaité intégrer la mixité sociale dans les réflexions autour de leurs projets urbains.

L'objectif poursuivi est de renforcer l'effort de construction de logements sociaux dans les opérations de toutes les communes en fonction du niveau de services :

- 20 % des nouveaux logements de la commune des Achards
- 17 % des nouveaux logements sur les pôles secondaires
- 15 % des nouveaux logements dans les communes rurales

Entre 2010 et 2016 inclus, 62 logements sociaux ont été financés sur le territoire de l'EPCI, dont 2 seulement en location-accession, 3 seulement en PLAI et 57 en PLUS. Il s'agit donc de rééquilibrer en faveur des financements en PLAI et en accession aidée en visant les objectifs recommandés par le département de 30% de PLAI et de 70 % de PLUS.

Afin de répondre à une demande diversifiée principalement orientée vers l'accession à la propriété, il s'agit aussi de développer l'accession aidée pour les ménages modestes.

	Objectifs de production de logements PLH (2020-2025)	Objectifs de LLS (et conventionnement parc privé) 2020-2025	Dont logement prêt PLUS	Dont logement Prêt PLAI	Objectif de logements en accession aidée 2020-2025
Pôle central des Achards	342	68 (20 %)	44 (65 % des LLS)	24 (35 % des LLS)	24 (7 % de la production totale)
Pôles secondaires	529	90 (17 %)	63 (70 % des LLS)	27 (30 % des LLS)	32 (6 % de la production totale)
Communes rurales	325	49 (15 %)	38 (77 % des LLS)	11 (23 % des LLS)	13 (4 % de la production totale)
Pays des Achards	1 196	207 (17 %)	145 (70 % des LLS)	62 (30 % des LLS)	69 (6 % de la production totale)

Ces objectifs poursuivis s'inscrivent dans les ambitions visées par le SCoT. Dans le cadre du PLH, le territoire s'est engagé dans un dialogue avec les bailleurs pour tendre vers ces objectifs. Le contexte de la production de logements sociaux, tendu à l'échelle nationale (réforme de la loi ELAN) et locale (impact du rattrapage SRU sur les agglomérations), pourrait cependant ralentir la production de LLS sur le Pays des Achards

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

ACTION 3.3 : ACCOMPAGNER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN CENTRE-BOURG ET DANS L'ANCIEN

CONTEXTE	Le territoire est composé majoritairement de propriétaires (73 %), plutôt composés de jeunes actifs attirés par des coûts de foncier et d'immobilier relativement bas par rapport aux territoires voisins : 35 % des nouveaux propriétaire entre 2010 et 2015 ont moins de 35 ans. Le Pays des Achards est d'ailleurs le territoire vendéen qui compte proportionnellement le plus d'opérations liées au Prêt à Taux Zéro en 2016.					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation		Ingénierie	
OBJECTIFS	> Accompagner le parcours résidentiel des ménages > Renforcer l'attractivité de certains secteurs centraux en diminuant les coûts d'accession à la propriété pour certains publics > Renforcer l'attractivité de l'ancien vis-à-vis du neuf					
CONTENU	- Aide à l'accession dans le neuf sur des secteurs stratégiques - Aide à l'accession dans l'ancien					
MOYENS/ OUTILS	• Appui à l'Eco-Pass 85 • Mise en place d'un passeport-accession sur certains secteurs à enjeux					
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards					
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, Bailleurs sociaux, Conseil Départemental, ADiLe85					
CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Mise en place	Action continue				
OBSERVATION ET SUIVI	□ Nombre d'aides distribuées selon leur localisation et leur type					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Passeport-accession : 12 000 € / an (3 dossiers /an) (72 000€ sur la durée du PLH) Abondement de l'Eco-Pass : 19 000€/an (114 000€ sur la durée du PLH)			Temps imputé au Guichet unique		

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

ACTION 3.4 : AMÉLIORER LES RÉPONSES AUX SITUATIONS D'URGENCE

CONTEXTE	Sur les 130 demandes enregistrées en 2017 pour du logement social sur le territoire, une trentaine correspondaient à des situations d'urgence : sans abris, violences familiales, sinistres... Aujourd'hui le territoire ne dispose pas d'une offre bien identifiée, même s'il existe quelques logements communaux qui peuvent répondre ponctuellement à ce besoin.					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation		Ingénierie	
OBJECTIFS	> Améliorer la lisibilité de l'offre en hébergement d'urgence > Identifier et faire connaître les solutions proposées par le territoire					
CONTENU	- Répertoire des solutions locales - Adhésion au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) - Participation au Programme départemental de lutte contre l'Habitat Indigne					
MOYENS/ OUTILS	• Recensement des solutions pour les situations d'urgence • Communication • Adhésion au FSL • Participation au Programme départemental de lutte contre l'Habitat Indigne					
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards					
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, Bailleurs sociaux, Conseil Départemental, Communes, Etat					
CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Lancement étude	Identification des dispositifs existants	Commission annuelle	Commission annuelle	Commission annuelle	Commission annuelle
OBSERVATION ET SUIVI	☐ Répertoire des solutions					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Adhésion au FSL : 4 350€ / an (26 100€ sur la durée du PLH)			Recensement des dispositifs existants : 2j/an (12j sur la durée du PLH)		

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

ACTION 3.5 : DÉVELOPPER UNE OFFRE ADAPTÉE/ACCESSIBLE POUR LES PERSONNES ÂGÉES ET LES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE

CONTEXTE	Même si le territoire fait partie des intercommunalités les plus jeunes de Vendée, il est lui-aussi concerné par le vieillissement rapide d'une partie de sa population. Aujourd'hui on compte près de 1400 personnes de plus de 75 ans sur le territoire, un chiffre en rapide augmentation. Face au vieillissement de la population, le maintien à domicile se présente comme la solution la plus satisfaisante pour tous. Sur le Pays des Achards, 48 % des plus de 80 ans vivent seuls à domicile, avec des revenus souvent faibles. Il existe des réponses aujourd'hui avec 3 EHPAD sur le territoire, une maison MARPA à Sainte Flaive des Loups et une résidence seniors à Saint Julien des Landes. Des projets émergent en centralité (Saint-Julien-des-Landes) pour proposer des solutions intermédiaires. Sur le territoire, la réponse aux besoins des handicapés se passent souvent aussi au domicile : il n'existe en effet pas d'équipements spécifiques en-dehors d'accueil de jour.			
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie
OBJECTIFS	> Développer une offre de petits logements accessibles en cœur de bourg > Accompagner les structures existantes > Renforcer la mixité intergénérationnelle dans les cœurs de bourgs > Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie > Développer une offre satisfaisante de logements pour les personnes en situation de handicap			
CONTENU	- Lancement d'une enquête auprès des seniors pour connaître leurs besoins - Soutien à la création de logements adaptés en cœur de ville dans les nouvelles opérations - Diffusion des informations concernant les dispositions existantes à destination des Séniors et des personnes en situation de handicap - Renforcement des aides existantes dans le cadre de l'OPAH			
MOYENS/ Outils	• Enquête auprès des Séniors • Identification des secteurs propices à accueillir de tels équipements (mutation immobilière, dents creuses...) • Mise en place d'un point « Séniors » dans les discussions annuelles avec les bailleurs • Communication (Internet, Guichet Unique...) sur les aides existantes • OPAH + Programme départemental d'aide d'adaptation des logements			
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards			

PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, Bailleurs sociaux, Conseil Départemental, Communes, ANAH, Conseil Départemental					
CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Lancement étude	Identification des dispositifs adaptés et des secteurs stratégiques	Commission annuelle	Commission annuelle	Commission annuelle	Commission annuelle
OBSERVATION ET SUIVI	☐ Nombre de seniors enquêtés ☐ Nombre de logements créés ☐ Nombre de logements adaptés					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Intégrés à l'OPAH (cf 5.1)			Suivi des dispositifs existants : 2j/an (12j sur la durée du PLH)		

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

ACTION 3.6 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT DÉDIÉE AUX JEUNES

CONTEXTE	Près de 25 % de la population du Pays des Achards a moins de 20 ans. Cela est principalement dû à l'arrivée de jeunes ménages avec enfants sur le territoire. Le territoire n'accueille pas d'offres de formation mais propose un tissu économique dynamique qui recrute stagiaires et jeunes diplômés. Pour autant, aucune offre ne répond aux besoins de cette population, notamment à proximité de la zone d'activités des Achards.					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux com-munes	Aide financière	Animation		Ingénierie	
OBJECTIFS	> Répondre aux besoins des jeunes travailleurs et apprentis en développant une offre de logements à proximité de la ZA du Pays des Achards et de la Gare					
CONTENU	- Développement de l'offre locative privée avec un conventionnement ANAH (en lien avec l'OPAH) - Lancement d'une enquête auprès des entreprises de la zone d'activités des Achards					
MOYENS/ OUTILS	• Rencontre avec l'association d'entreprises de la zone des Achards • Mise en relation avec Action Logement pour communiquer autour des dispositifs existants • Communication sur les dispositifs existants (bail mobilité, visale, programme départemental écopass...) • OPAH • Accompagnement de l'opération intergénérationnelle • Adhésion au Fonds de Solidarité Logement par l'intercommunalité					
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards					
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, ANAH, Conseil Départemental, Association d'entreprises de la zone d'activités des Achards, Action Logement					
CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Recensement et communication autour des aides existantes	OPAH	OPAH	OPAH	OPAH	OPAH
OBSERVATION ET SUIVI	☐ Nombre de logements produits en locatif privé conventionné ☐ Nombre d'entreprises enquêtées					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Intégrés à l'OPAH (cf 5.1)			Suivi des aides existantes : 20j/an (120j sur la durée du PLH)		

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

ACTION 3.7 : ENTRETENIR L'AIRE DE GRAND PASSAGE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE

CONTEXTE	La communauté de communes du Pays des Achards n'est l'objet d'aucune obligation réglementaire en matière d'accueil des Gens du Voyage. Cependant, elle fait partie d'un territoire rétro-littoral très sollicité en amont des grands rassemblements organisés sur la côte. Pour répondre à cette pression, le territoire a mis en place une aire de Grand Voyage sur la commune des Achards. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022 demande aux communes de plus de 5 000 habitants auxquelles appartient la commune des Achards de mener une étude auprès des Gens du Voyage pour connaître les besoins en matière d'accueil permanent.					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation		Ingénierie	
OBJECTIFS	> Sécuriser l'accueil des Gens du Voyage dans les meilleures conditions en assurant l'aménagement de l'Aire de Grand Passage > Connaître les besoins en matière d'accueil permanent sur le territoire					
CONTENU	- Mise en place d'un zonage adapté au sein du PLUi - Étude sur le besoin d'une solution permanente d'accueil dédié aux Gens du Voyage					
MOYENS/ OUTILS	• Mise en place d'un STECAL dédié à l'accueil des Gens du Voyage sur le règlement graphique du PLUi • Etude sur le besoin d'une solution permanente d'accueil dédié aux Gens du Voyage					
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards					
PARTENAIRES ASSOCIES	///					
CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Inscription dans le PLUi	Suivi annuel	Étude sur les besoins d'accueil permanent	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel
OBSERVATION ET SUIVI	□ Nombre de familles accueillies					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Etude sur les besoins d'accueil permanent : à budgétiser			Pas de coûts internes		



ORIENTATION 4 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR PLUS DE MIXITÉ ET DE DENSITÉ

Action 4.1 : Développer de nouvelles formes urbaines en centralité pour travailler la densité tout en ménageant la qualité de vie

Action 4.2 : Travailler la mixité sociale des opérations

ORIENTATION 4 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR PLUS DE MIXITÉ ET DE DENSITÉ

ACTION 4.1 : DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES URBAINES EN CENTRALITÉ POUR TRAVAILLER LA DENSITÉ TOUT EN MÉNAGEANT LA QUALITÉ DE VIE

CONTEXTE	Le parc de logements du Pays des Achards est composé pratiquement exclusivement de maisons individuelles, ce qui se retrouve dans la typologie des constructions neuves. Pour autant, le territoire est confronté à deux paradoxes : la forme des constructions neuves est en rupture avec le bâti traditionnel (maison individuelle mitoyennes pouvant comporter jusqu'à deux étages) et la demande en petits logements est très importante alors que les logements produits sont pour la plupart plus grands que du T3. De plus, les opérations doivent gagner en densité pour répondre à la forte dynamique démographique ce qui nécessite de réinterroger les formes pavillonnaires récentes. La diversité des formes urbaines dans l'époque contemporaine s'est traduite par une baisse importante de la densité des opérations. Par exemple, sur Sainte-Flaive-des-Loups, le centre-bourg compte 35 logements à l'hectare, ses hameaux une moyenne de 15, les lotissements des années 1960-1980 une moyenne de 8 et les lotissements récents environ 11. L'objectif est donc de rechercher une densité qualitative en se rapprochant des formes développées en centralité. Les nouvelles opérations doivent donc poursuivre une densité de : - 25 logements par hectare sur la commune des Achards - 17 logements à l'hectare pour les pôles secondaires - 15 logements à l'hectare pour les communes rurales			
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie
OBJECTIFS	> Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'évolution des besoins > Rapprocher les nouvelles constructions des bâtis historiques des centres-bourgs > Gagner en densité dans les opérations sans entamer la qualité de vie des habitants > Communiquer et sensibiliser autour de la densité > Faire des habitants des acteurs de la densité > Développer les initiatives privées en faveur de la densité			
CONTENU	- Assouplissement et harmonisation des règles de hauteur dans le règlement du PLUi - Réflexion sur les formes urbaines dans les OAP - Mise en place d'une démarche Bimby sur des quartiers-cibles - Suivi de la construction dans les démarches Bimby - Intégration de la problématique de la densification au sein du PLUi			

MOYENS/ OUTILS	• Mise en place d'un zonage et d'un règlement adapté (PLUi) • Planification à travers les OAP (PLUi) • Mise en place d'une OAP thématique « Densification » (PLUi) • Communication autour de la démarche Bimby • Rendez-vous conseils avec un architecte pour les particuliers intéressés					
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards					
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, CAUE, Département de la Vendée, Services de l'Etat					
CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Inscription dans le PLUi					
	Démarche Bimby	Suivi de chantier	Suivi de chantier	Suivi de chantier	Suivi de chantier	Suivi de chantier
OBSERVATION ET SUIVI	☐ Nombre de logements construits par types ☐ Nombre d'entretiens réalisés ☐ Nombre de chantiers suivis					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Démarche Bimby : 10 000€ sur la durée du PLH			Pas de coûts internes		

ORIENTATION 4 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR PLUS DE MIXITÉ ET DE DENSITÉ

ACTION 4.2 : TRAVAILLER LA MIXITÉ SOCIALE DES OPÉRATIONS

CONTEXTE	La construction se fait principalement sous la forme d'opérations groupées au sein de lotissements portés par les communes. Une habitude de travail est déjà engagée de façon bilatérale avec les bailleurs sociaux. Il s'agit donc de pérenniser ces pratiques à l'échelle de la communauté de communes en intégrant un volet mixité social à toutes les nouvelles opérations					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie		
OBJECTIFS	> Favoriser l'intégration des ménages les plus modestes > Développer l'offre en locatif social					
CONTENU	- Mise en place de seuils minimaux de constructions de logements sociaux dans les opérations groupées (OAP et prescriptions graphiques)					
MOYENS/ OUTILS	· Mise en place d'un règlement graphique et écrit adapté					
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards					
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, Bailleurs sociaux					
CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Inscription dans le PLUi					
OBSERVATION ET SUIVI	□ Part des logements sociaux dans les nouvelles opérations					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Pas de coûts externes			Pas de coûts internes		

ORIENTATION 5 : DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENT PLUS VERTUEUX

Action 5.1 : Améliorer la qualité du parc de logements

ORIENTATION 5 : DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENT PLUS VERTUEUX

ACTION 5.1 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

CONTEXTE	Le parc de logements du Pays des Achard est relativement récent du fait de la dynamique démographique mais voit déjà apparaître les lacunes en matière de performance des constructions des années 1970. 60 % du parc date d'avant 1990 et les questions se posent principalement pour le bâti ancien des cœurs de bourg et celui des premiers lotissements. La problématique de la performance énergétique est d'autant plus forte sur le logement social.			
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie
OBJECTIFS	> Lutter contre la précarité énergétique liée au logement > Lutter contre l'habitat insalubre > Entretenir le parc ancien pour limiter la périurbanisation			
CONTENU	- Mise en place d'un guichet unique OPAH/plateforme de rénovation de l'Habitat - Mise en place d'une plateforme de rénovation de l'Habitat - Mise en place d'une OPAH - Abondement du dispositif Eco-Pass pour la rénovation dans l'ancien des primo-Accédants			
MOYENS/ OUTILS	• Lancement d'une OPAH : étude pré-opérationnelle, dispositif d'accompagnement • Mise en place d'une plateforme de rénovation de l'Habitat • Mise en place d'un Plan Climat Air Energie • Recrutement d'un agent pour le guichet unique de l'Habitat			
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards			
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, ANAH, Conseil Départemental, ADEME, Région Pays de la Loire, Chambre des Métiers...			

CALENDRIER	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	<i>Calibrage de l'OPAH Mise en place de la plateforme</i>	<i>Guichet unique + OPAH</i>	<i>Guichet unique + OPAH</i>	<i>Guichet unique + OPAH</i>	<i>Guichet unique + OPAH</i>	<i>Guichet unique + OPAH</i>
OBSERVATION ET SUIVI	□ Nombre de projets soutenus					
COÛT	Coût financier			Coût humain		
	Mise en place d'une OPAH + plateforme de rénovation de l'Habitat : 25 000€/an (150 000€ sur la durée du PLH) pour l'animation + 25 000€ pour l'étude pré-opérationnelle + 100 à 150 000€ par an d'aides (500 à 750 000€ sur la durée de l'OPAH)			Guichet unique de l'Habitat : Mi-temps		

SYNTHÈSE

ELEMENTS FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

ORIENTATION 1 : INITIER UNE POLITIQUE INTER-COMMUNALE DE L'HABITAT

Action 1.1 : Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier

Action 1.2 : Identifier, créer et mobiliser un réseau de personnes ressources

Action 1.3 : Consolider la gouvernance politique et technique du PLH

Coûts financiers (€)
2020-2025

Coûts humains (jour/
homme)
Annuel

25 200€

70j

25 200€

20j

///

35j

///

15j

ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER LA MAÎTRISE DU FONCIER

Action 2.1 : Coordonner et améliorer l'action foncière de l'intercommunalité

Action 2.2 : Mettre en place des actions foncières ciblées

27 000€

60j

///

40j

27 000€

20j

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

Action 3.1 : Territorialiser les besoins en logement

Action 3.2 : Développer l'offre en logements sociaux

Action 3.3 : Accompagner l'accession à la propriété en centre-bourg

Action 3.4 : Améliorer les réponses aux situations d'urgence

Action 3.5 : Développer une offre adaptée/accessible pour les personnes âgées et les personnes en perte d'autonomie

Action 3.6 : Développer une offre de logement dédiée aux jeunes

242 100€

11j

///

///

30 000 €

5j

186 000€

///

26 100€

2j

///

2j

///

2j

	Coûts financiers (€) 2020-2025	Coûts humains (jour/ homme) Annuel
Action 3.7 : Entretien l'aire de Grand Passage pour répondre aux besoins des Gens du Voyage	///	///
ORIENTATION 4 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR PLUS DE MIXITÉ ET DE DENSITÉ	10 000€	///
Action 4.1 : Développer de nouvelles formes urbaines en centralité pour travailler la densité tout en ménageant la qualité de vie	10 000 €	///
Action 4.2 : Travailler la mixité sociale des opérations	///	///
ORIENTATION 5 : DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENT PLUS VERTUEUX	750 000€	1/2 ETP
Action 5.1 : Améliorer la qualité du parc de logements	750 000€	1/2 ETP
TOTAL	1 054 k€	1 ETP



Cittànova