



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 15 FÉVRIER 2023

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat,

Prescrit le 5 juillet 2017, arrêté le 31 août 2022

Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président,
Christophe Hogard



atelierurbanova
urbanisme & architecture

ASTYM
Economie urbaine - Territoires - Villes - Quartiers

Eric ENON
Paysagiste concepteur

Eau-Méga
Conseil en Environnement

CABINET
COUDRAY
CONSEIL & CONTENTEUR

Géo
Vendée
Maison des Communes

SOMMAIRE

A.LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
B.LA METHODOLOGIE	4
C.LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	6
D.UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ETABLIE	8
1. L'attractivité du parc ancien	8
2. Le développement urbain et l'urbanisme durable	9
3. Le parcours résidentiel des ménages	10
4. La réponse à des besoins spécifiques	10
5. Les partenariats, la gouvernance et le suivi	11
E.LES ORIENTATIONS	12
1. Des orientations qui répondent aux enjeux du territoire du diagnostic et de l'Etat	12
2. La politique globale du Programme d'Orientations et d'Actions	13
3. La synthèse des orientations	54
4. La synthèse des échanges lors du séminaire orientation Partenaires/Acteurs/Elus	55
F.LES ACTIONS	58
1. Les thématiques	59
Thème 1 : Accueillir de nouveaux ménages par une offre de logements suffisante, adaptée et diversifiée	61
Thème 2 : Maintenir des bonnes conditions d'habitat des ménages par la valorisation des logements existants	72
Thème 3 : Accompagner les parcours résidentiels des publics spécifiques	83
Thème 4: Prolonger les dispositifs de la politique de l'habitat	101
G.LE BILAN FINANCIER ET HUMAIN	109
1. Le détail des moyens financiers	111
2. Le détail des moyens humains	113
3. La synthèse des échanges lors du séminaire actions Partenaires/Acteurs/Elus	115

A. Le contexte réglementaire

L'article L.151-46 du Code de l'urbanisme précise que « le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs ».

L'article R.302-1-2 du Code de la construction et de l'habitation précise le contenu de la partie orientations :

« Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect 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 axes principaux 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 1^{er} août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes 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 principaux axes 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 volet orientations correspond à la stratégie en matière de développement de l'habitat pour les six prochaines années sur les plans quantitatif et qualitatif.

L'article R.302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation précise le contenu du volet actions :

« Le programme d'actions indique :

- 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

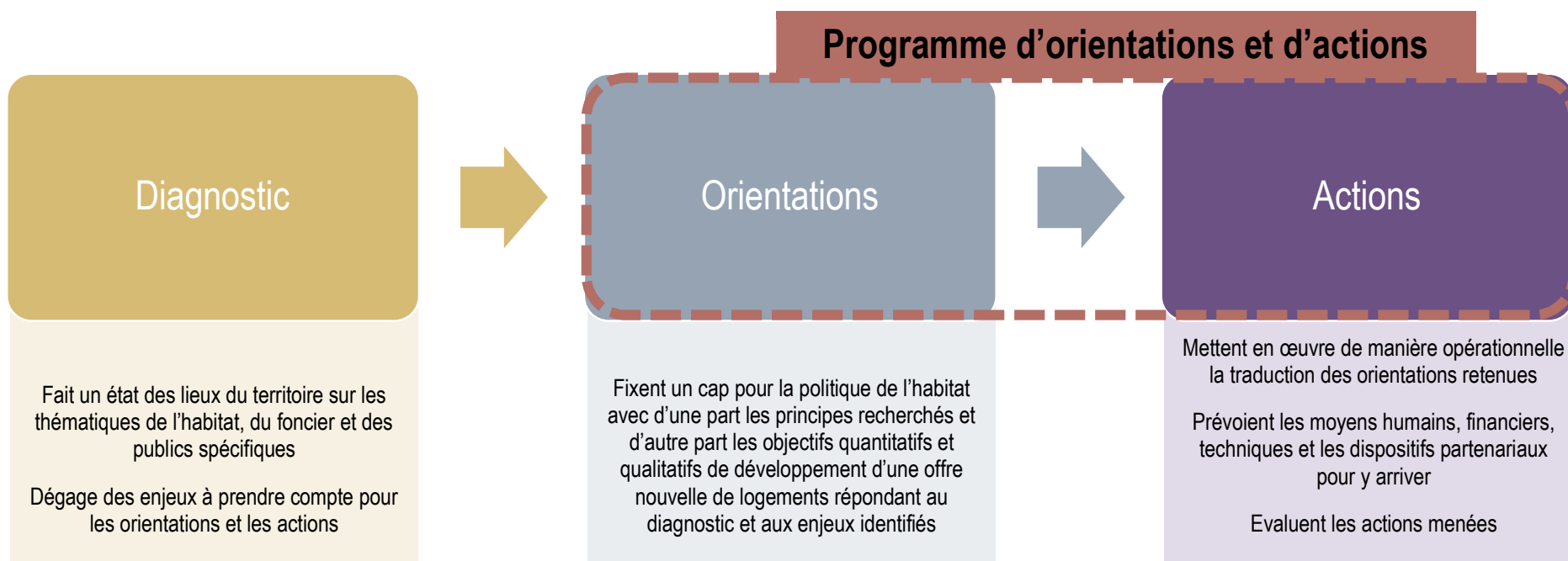
Le volet actions décline de manière opérationnelle la stratégie de la politique de l'habitat en fixant les moyens humains, financiers, partenariaux et organisationnels pour y arriver ainsi que les indicateurs d'évaluation pour observer voire ajuster les actions lors du bilan à mi-parcours.

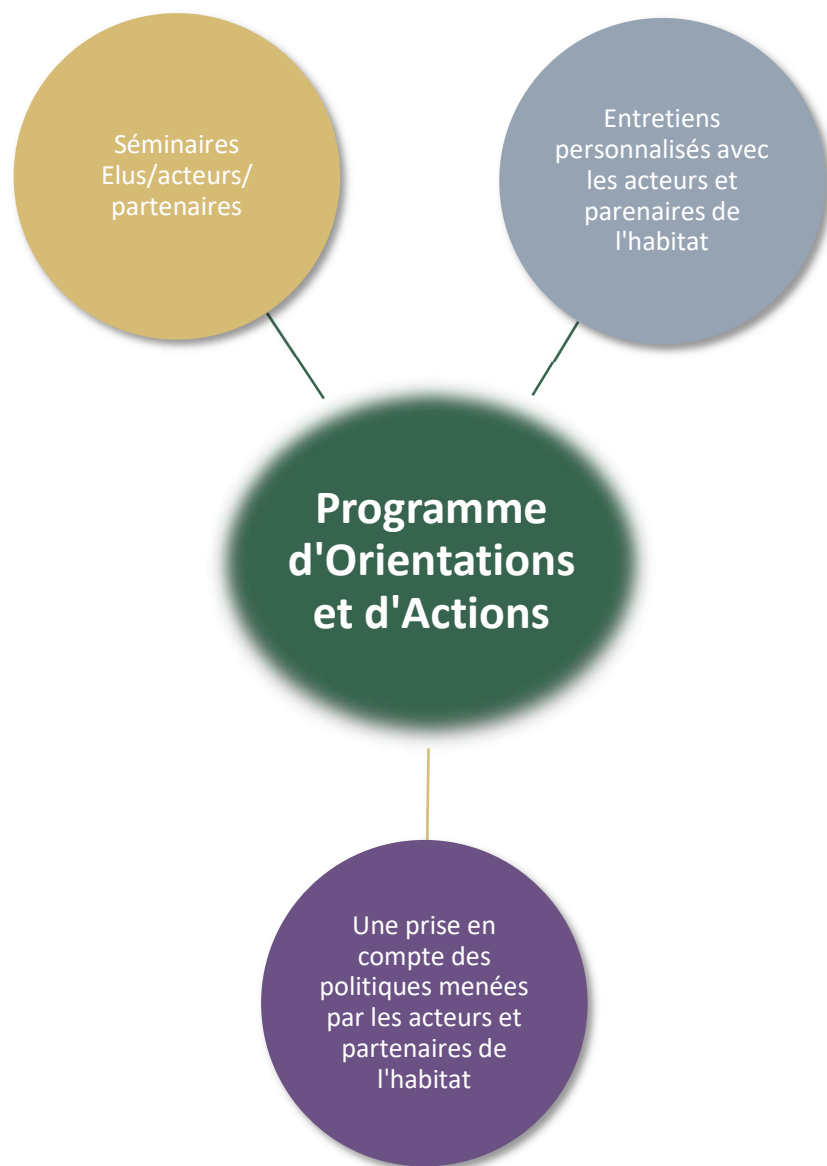
défini au sein du territoire par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L.302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application 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 existants 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'urbanismes et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couverte 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 ».





B. La méthodologie

Au même titre que la phase diagnostic, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) est élaboré de manière partagée et concertée, associant un large panel de partenaires, d'acteurs de l'habitat et d'élus du territoire. La démarche de co-production mise en place a été la suivante :

- **Deux séminaires élus/acteurs/partenaires** : le premier séminaire a été organisé en vue de définir les objectifs et les orientations. Le second vise à définir les actions et les dispositifs partenariaux. Ces séminaires ont constitué des temps forts, rassemblant une cinquantaine d'acteurs et de partenaires de l'habitat. Venant d'horizons divers, ceux-ci ont apporté un regard complet pour élaborer la politique de l'habitat des six prochaines années ;
- Des **entretiens personnalisés** avec les acteurs et partenaires de l'habitat ont été réalisés en complément des séminaires. Ils ont permis de préciser les orientations et les actions du Programme d'Orientations et d'Actions au regard du positionnement et des politiques menées par les partenaires et acteurs de l'habitat ;
- En complément des entretiens personnalisés et des séminaires, une **prise en compte des politiques menées par les acteurs et partenaires de l'habitat** est primordiale afin d'articuler au mieux la politique de l'habitat de la Communauté de communes du Pays des Herbiers dans le paysage des politiques territoriales menées par les partenaires de l'habitat.

Fort d'une longue expérience en matière d'habitat, la démarche itérative d'élaboration du Programme d'Orientations et d'Actions consolide les bases partenariales, essentielles pour le suivi de la politique de l'habitat.

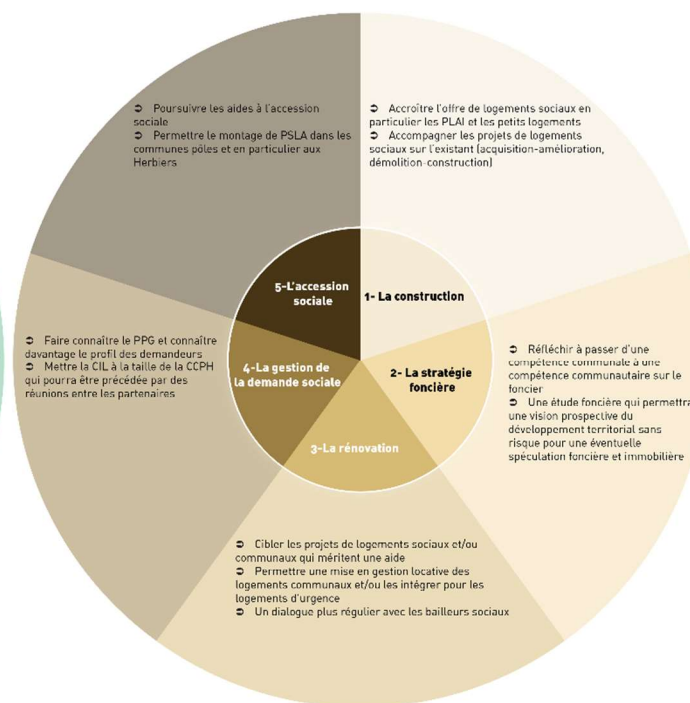
Dans le cadre du premier atelier consacré aux orientations du volet habitat, organisé en septembre 2020, les échanges ont permis de construire et de préciser les orientations et les objectifs que la politique de l'habitat devra poursuivre.

Les « roues » ci-contre résument pour les trois groupes, les enjeux par sous thématiques soulevés lors des échanges par groupe de travail.

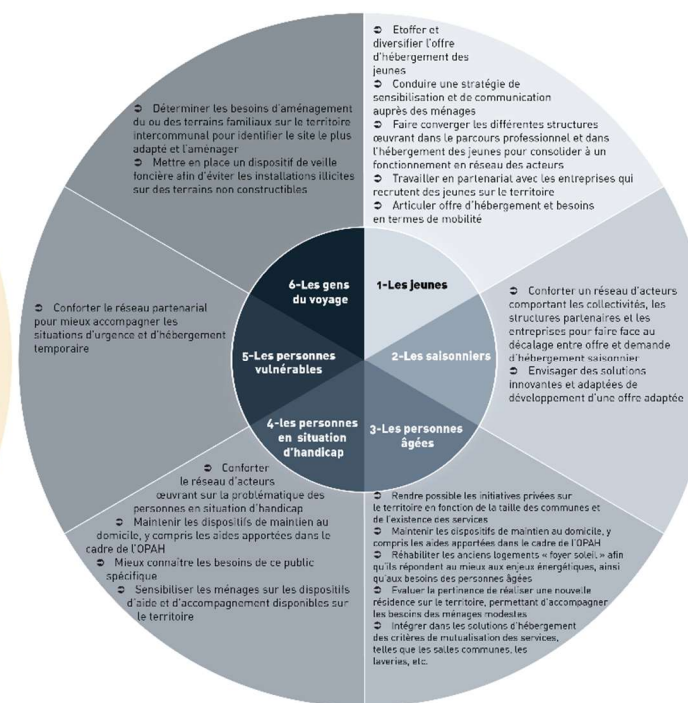
Ces « roues » sont détaillées en annexe du document.



Groupe habitat privé



Groupe habitat public



Groupe publics spécifiques

Globalement, ce travail a permis de confirmer une majorité d'objectifs (17) soumis aux débats, d'en modifier d'autres (9) mais également à la marge d'en créer et d'en supprimer respectivement 3 et 1.

Confirmer 17 objectifs	Modifier 9 objectifs	Créer 3 objectifs	Supprimer 1 objectif
---------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

C. Les enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic a été validé en comité de pilotage en juin 2019 et présenté aux Personnes Publiques Associées en octobre 2019. Cinq enjeux majeurs ont été soulevés :

1. L'attractivité des logements anciens au service de la qualité urbaine

Les résidences principales sont plutôt récentes (39% des résidences principales ont été construites après 1990). Dès 1994, la Communauté de communes du Pays des Herbiers a mis en place des périmètres d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permettant d'aider les propriétaires dans la rénovation et/ou l'adaptation de leur logement. Ces OPAH ont porté leur fruit avec près de 1 476 logements qui ont bénéficié d'une aide entre 1994 et 2014 soit 12,3% des résidences principales en 2015.

Toutefois, les élus et les relevés de terrain ont montré qu'il subsiste des logements à rénover notamment dans les centres-bourgs. Ces logements anciens possèdent un cachet patrimonial qui tend de plus en plus à se banaliser au fil des rénovations.

Exemple de la rue du puits aux Epesses (source : Anne Boissay)



2. Une offre de logements adaptés et suffisants répondant aux différents besoins des parcours résidentiels des ménages

Le diagnostic a souligné que le rythme de production de logements a diminué suite à la crise économique de 2008. Toutefois, les chiffres récents montrent une tendance à l'accroissement des rythmes de production à partir de 2017.

Pour répondre complètement aux besoins des ménages dans leurs parcours résidentiels, des logements sociaux ont été créés ainsi que des structures spécifiques notamment à destination des jeunes, des jeunes travailleurs (Foyer Jeunes travailleurs de la Pellinière, Résidence Salarié le Mail) ou encore des personnes vulnérables (Résidence de la Maine).

3. L'adéquation entre l'offre de logements sociaux et les besoins des ménages

Le diagnostic a pointé une inadéquation entre l'offre de logements sociaux et les besoins des ménages et en particulier des demandeurs de logements sociaux. Ce décalage s'observe de manière significative sur :

- La taille des logements demandés : les demandeurs désirent pour une bonne partie des petits logements (T1-T2) alors que l'offre est insuffisante ;
- Le type de logements produits : une bonne partie des ménages reste éligible au PLAI alors que l'offre reste faible sur le territoire.

4. Un maintien de l'offre de logements adaptés, diversifiés et suffisants dans un contexte de développement économique et touristique

Le développement résidentiel récent s'apprécie également avec l'essor économique et touristique. En effet, les entreprises commencent à exprimer des inquiétudes à l'égard des actifs qui arrivent sur le territoire et qui ne parviennent pas à s'y loger. Le marché locatif privé reste abordable mais l'offre se tend de plus en plus, notamment avec des logements qui se transforment en meublé touristique. Les saisonniers, nombreux sur le territoire, ont assez peu de solutions dédiées et doivent se tourner majoritairement vers le marché locatif privé ou sur de la colocation. Toutefois, le caractère temporaire de leur travail ne facilite pas leur entrée sur ce segment du marché de l'habitat.

5. Un développement résidentiel maîtrisé en termes de gestion économe de l'espace et de préservation de la qualité de vie

Le développement résidentiel s'est opéré sous la forme d'habitat individuel de type pavillon en continuité de la tâche urbaine. Les formes denses se sont davantage développées au cœur des bourgs dans des opérations de renouvellement urbain, en particulier aux Herbiers. Toutefois, les densités observées sur les constructions de logements entre 1990 et 2016 restent faibles oscillant globalement entre 10 et 17 logements/ha. Le SCoT prévoit des densités entre 15 et 21 logements/ha en fonction de l'armature territoriale.

D. Une politique de l'habitat établie

Dès 1992, la politique de l'habitat intercommunale a déjà connu trois PLH successifs ; la politique de l'habitat est donc déjà à l'œuvre depuis longtemps. Les PLH ont mûri et se sont adaptés aux enjeux et aux demandes de ménages. Aujourd'hui, les actions menées sont diverses et touchent les thématiques de :

- L'attractivité du parc ancien ;
- Le développement urbain et l'urbanisme durable ;
- Le parcours résidentiel des ménages ;
- La réponse à des besoins spécifiques ;
- Les partenariats, la gouvernance et le suivi.

Toutefois, il reste des points à réorienter, à renforcer ou à modifier au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic.

1. L'ATTRACTIVITE DU PARC ANCIEN

Les dynamiques en action ...	Ce qui reste à renforcer
➤ Des aides financières à la rénovation énergétique des logements anciens : ○ OPAH volet rénovation énergétique : 2015-2020 : 178 logements pour 32 500 € investis par la Communauté de communes du Pays des Herbiers ; ○ Eco-PASS rénovation : 2014-2019 : 30 logements pour 45 000 € investis par la Communauté de communes du Pays des Herbiers ; ○ Aide énergie : 2014-2018 : 1 194 logements pour 530 964 € investis par la Communauté de communes du Pays des Herbiers. ➤ Des aides financières à l'adaptation des logements pour accompagner le vieillissement et les personnes en situation d'handicap : ○ Monte-escalier : 2014-2019 : 8 logements pour 8 000 € investis par la Communauté de communes du Pays des Herbiers ; ○ OPAH volet adaptation aide ANAH : 2015-2020 : 135 logements pour 29 049 € investis par la Communauté de communes du Pays des Herbiers ; ○ Label Habitat Grand Axe 2014-2019 : 69 logements pour 42 000 € investis par la Communauté de communes du Pays des Herbiers.	➤ La qualité des rénovations dans une optique de préservation de la richesse patrimoniale. ➤ Des logements sociaux qui restent à rénover ou à réhabiliter notamment dans le diffus. ➤ Une connaissance et un repérage des logements indignes. ➤ Une action ciblée sur la remise sur le marché immobilier des logements durablement vacants.

➤ Des aides financières à l'amélioration de l'aspect et de la fonctionnalité des logements anciens : ○ Aides façades : 2014-2019 : 366 logements pour 393 567 € investis par la Communauté de communes du Pays des Herbiers ; ○ Assainissement individuel : 2014-2019 : 121 logements pour 107 500 € investis par la Communauté de communes du Pays des Herbiers. ➤ Des aides financières à l'amélioration des logements dégradés et vacants : ○ OPAH volet logement moyennement, très dégradé, sortie d'indignité, vacance : 2015-2020 : 31 logements pour 46 992 € investis par la Communauté de communes du Pays des Herbiers. ➤ Des aides à l'accompagnement des ménages : ○ Permanence OPAH ; ○ Permanence Energie devenue fin 2019 PTREH ; ○ Guide de l'habitat. ➤ Des travaux de rénovations du parc locatif social récents ou en réflexion : Les Alouettes, La Demoiselle, logements BBC à Mesnard-la-Barotière.	
--	--

2. LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET L'URBANISME DURABLE

Les dynamiques en action ...	Ce qui reste à renforcer
➤ Des démarches exemplaires menés en matière d'habitat durable : éco-quartier du Val de la Pellinière, quartier exemplaire à Beaurepaire et Vendrennes. ➤ La démarche de PTREH avec une aide et un accompagnement des ménages en faveur de la rénovation de logements durables. ➤ Des permanences du CAUE qui conseillent les particuliers sur les travaux de construction de rénovation et notamment sur la qualité des matériaux et les enjeux de l'éco-construction. ➤ Un développement résidentiel à hauteur de 171 logements neufs/an entre 2014 et 2019 en deçà des objectifs (220) fixés par le précédent PLH.	➤ Une stratégie foncière à élaborer pour répondre à la tension immobilière rencontrée notamment sur Les Herbiers.

3. LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES

Les dynamiques en action ...	Ce qui reste à renforcer
➤ Des aides apportées pour que les ménages rénovent, adaptent ou améliorent le confort de leur logement : ○ Aides à la rénovation (Eco-PASS), façade, assainissement ; ○ Aides énergie ; ○ Aide adaptation (Label Habitat Grand Axe, OPAH) ; ○ Des aides pour l'accession sociale à la propriété (lotissements communaux). ➤ Une sensibilisation des ménages avec les permanences des partenaires (CAUE, SoliHa, Elise). ➤ La Communauté de communes du Pays des Herbiers intervient en faveur de la construction de logements locatifs sociaux à haute performance énergétique.	➤ Une offre suffisante et diversifiée de logements répondant aux dynamismes économique et touristique de la Communauté de communes du Pays des Herbiers. ➤ L'accession sociale à la propriété qui permet la mobilité dans le parc social et soutient la construction neuve marquée par une reprise récente. ➤ L'accompagnement des ménages à bas revenus dans leur parcours résidentiel. ➤ Une offre locative privée suffisante notamment pour les ménages à bas revenus.

4. LA REPONSE A DES BESOINS SPECIFIQUES

Les dynamiques en action ...	Ce qui reste à renforcer
➤ Des structures d'hébergement pour les personnes âgées diversifiées, collectives (EHPAD, MARPA) ou individuelles (MAD, HSS+ développé par les bailleurs sociaux). ➤ Des structures collectives pour les jeunes travailleurs (La Pellinière) et pour les jeunes salariés (Le Mail). ➤ Des structures d'hébergement pour les personnes en situation de handicap (Le Hameau des Vignes, la maison d'accueil familial du Boistissandeau). ➤ Une offre en hébergement d'urgence (4 ALT aux Herbiers, 1 halte bénévole aux Epesses et aux Herbiers ainsi que des places au CHRS de la Roche-sur-Yon). ➤ Deux aires d'accueil des gens du voyage (une permanente et une de grand passage) aux Herbiers.	➤ La poursuite de l'adaptation des logements existants pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. ➤ Les logements pour les saisonniers avec une réponse apportée dédiée. ➤ La gestion de la sédentarisation des gens du voyage qui génère des dégradations et des conflits de voisinage. ➤ Les structures d'accueil des personnes en situation d'urgence : pour répondre à la diversité et à l'ensemble des demandes (personnes démunies, violence conjugale...).

5. LES PARTENARIATS, LA GOUVERNANCE ET LE SUIVI

Les dynamiques en action ...	Ce qui reste à renforcer
➤ Des réunions régulières avec les partenaires sur le suivi des politiques thématiques. ➤ Des permanences OPAH et PTRE sont assurées à la Communauté de communes du Pays des Herbiers pour conseiller les ménages. ➤ Un guide de communication aux ménages a été publié pour identifier les aides disponibles auxquelles ils peuvent prétendre. ➤ Des conventionnements ont été passés (ADILE85, CREHA Ouest) pour le suivi de la politique de l'habitat.	➤ Des réunions de suivi de la politique de l'habitat pour les élus. ➤ La sensibilisation des nouveaux élus aux enjeux de la politique de l'habitat. ➤ Des partenariats à renforcer.

E. Les orientations

1. DES ORIENTATIONS QUI REPONDENT AUX ENJEUX DU TERRITOIRE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT

Les orientations validées par les élus répondent aux enjeux identifiés dans le diagnostic.

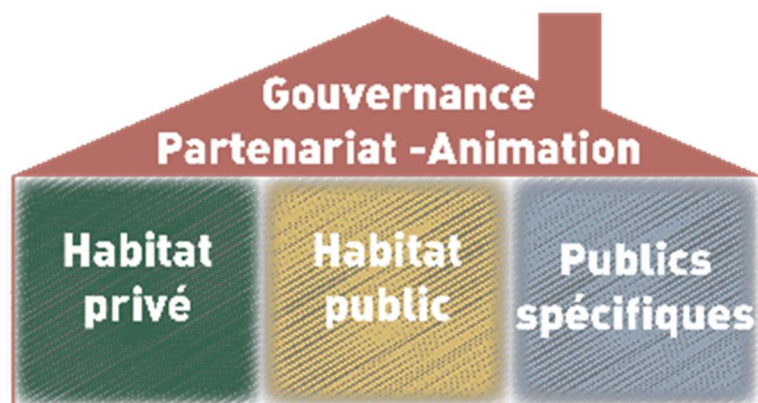
	Enjeu 1 : L'attractivité des logements anciens au service de la qualité urbaine	Enjeu 2 : Une offre de logements adaptés et suffisants répondant aux différents besoins des parcours résidentiels des ménages	Enjeu 3 : L'adéquation entre l'offre de logements sociaux et les besoins des ménages	Enjeu 4 : Un maintien de l'offre de logements adaptés, diversifiés et suffisants dans un contexte de développement économique et touristique	Enjeu 5 : Un développement résidentiel maîtrisé en termes de gestion économe de l'espace et de préservation de la qualité de vie
Orientation 1 : un volet habitat en phase avec son territoire					
Orientation 2 : Un volet habitat en continuité					
Orientation 3 : Un volet habitat pour tous					
Orientation 4 : Un volet habitat partenarial					

Elles sont en accord avec les enjeux identifiés par l'Etat, dans son porter à connaissance.

	Enjeu : Maîtriser l'urbanisation et la consommation foncière	Enjeu : Développer davantage le parc social pour les ménages modestes et très modestes, en adéquation avec les besoins recensés	Enjeu : Réhabiliter et adapter le parc de logements privés	Enjeu : Garantir un hébergement ou un logement adapté pour tous
Orientation 1 : un volet habitat en phase avec son territoire				

Orientation 2 : Un volet habitat en continuité				
Orientation 3 : Un volet habitat pour tous				
Orientation 4 : Un volet habitat partenarial				

2. LA POLITIQUE GLOBALE DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS



Le schéma de la maison, ci-contre, illustre la thématique de l'habitat avec l'habitat privé, l'habitat public et les publics spécifiques : pièces de la maison. La gouvernance, les partenariats et l'animation couvrent, comme un toit, l'ensemble des trois thématiques de manière à faciliter leurs mises en œuvre et leurs coordinations.

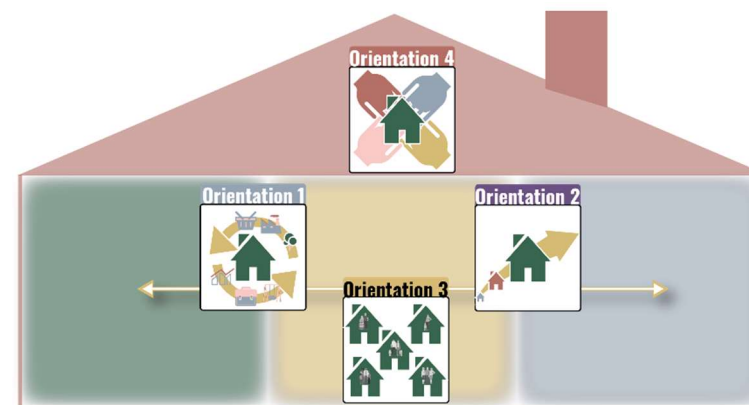
Les orientations inscrites dans le Programme d'Orientations et d'Actions sont transversales avec :

- L'orientation 1 traitant à la fois de l'habitat privé et public ;
- L'orientation 2 traitant de l'habitat public et des publics spécifiques ;
- L'orientation 3 traitant des trois thématiques (habitat privé, habitat public et publics spécifiques) ;
- L'orientation 4 traitant de la gouvernance, des partenariats et de l'animation.

En outre, la politique de l'habitat s'articule pleinement avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que le Projet de Territoire de la Communauté de communes du Pays des Herbiers en particulier avec l'orientation 14 « *Développer un habitat durable pour tous et respectueux de notre identité* ».

Cette orientation est déclinée en trois objectifs :

- Objectif 1 : Faire de l'accès à la propriété une priorité afin de maintenir le taux de propriétaires au Pays des Herbiers ;
- Objectif 2 : Permettre aux nouvelles familles ou nouveaux arrivants de bénéficier d'un parcours résidentiel adaptés ;
- Objectif 3 : Innover dans le domaine de l'habitat tout en préservant les attentes des ménages et l'identité de nos communes.



Les grandes orientations du volet habitat du PLUIH de la Communauté de communes



ORIENTATION 1 : UN VOLET HABITAT EN PHASE AVEC LE TERRITOIRE : UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU FONCIER AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DU PAYS DES HERBIERS

Objectif 1.1 : Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins du territoire et le développement économique et touristique

Objectif 1.2 : Produire des logements en lien avec les enjeux environnementaux, du cadre de vie et de l'armature urbaine

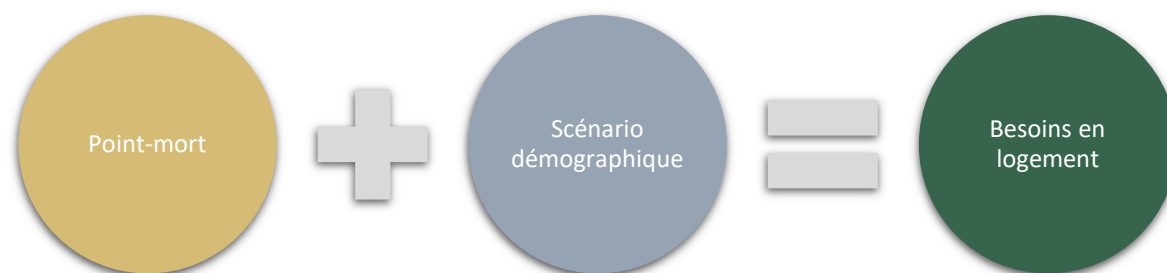
Objectif 1.3 : Développer une offre nouvelle de logements sociaux diversifiée répondant aux besoins des ménages

Objectif 1.4 : Définir une stratégie foncière répondant aux objectifs du PLUIH

Objectif 1.1 : Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins du territoire et le développement économique et touristique

Accroître l'effort de production de logements

Le développement d'une offre de logements résulte de la prise en compte du point-mort et d'un scénario démographique.



Le **scénario démographique** retenu correspond à la tendance observée sur la période 2010-2016, avec une croissance estimée à 1,10%. Cet apport démographique conjugué à un taux d'occupation par ménage diminuant (2,3) fait apparaître un besoin de **158 logements supplémentaires annuels**.

Le **point mort** correspond au nombre de logements nécessaires à population constante. Le point mort fait apparaître des besoins concernant :

- Le desserrement des ménages : une décohabitation qui engendre un besoin en logements de 500 ;
- Même si un effort de réinvestissement des logements vacants, il n'en reste pas moins qu'une faible part demeure vacante avec un besoin en logements de 58 ;
- Les dynamiques récentes font le constat d'une baisse des résidences secondaires ; cette tendance devrait se prolonger et permettre de libérer 21 logements ;
- Le renouvellement urbain (division, changement de destination) fait apparaître également des besoins de 159 logements à créer.

Ainsi au regard des besoins en logements à produire pour la période du PLUiH, les enjeux démographiques font apparaître un objectif de **2 741 logements** pour la période 2022-2032.



apport démographique calculé à partir du TCAM 2010-2016

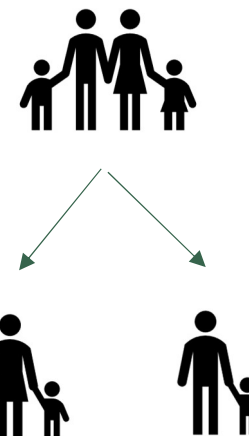
population 2016	29 466
taux de croissance annuel moyen	1,10%
population projetée 2022	31 465
population projetée 2032	35 103
gain démographique 2022-2032	3 638
apport annuel moyen	363,8
taux occupation par ménage	2,3
nombre de logements à produire pour l'apport démographique <u>par an</u>	158

point mort calculé sur la période base 2010-2016 mais adapté pour tenir compte du taux d'occupation par ménage

renouvellement	159
variation résidences secondaires	-21
variation logements vacants	58
deserrement des ménages	500
point mort sur 6 ans	696

nombre de logements à produire pour conserver la population existante (point mort) par an

116



Nombre de logements à produire (point mort + apport démographique) <u>par an</u>	274
Nombre de logements à produire pour la <u>durée du PLUiH (2022-2032)</u>	2 741

Les élus ont choisi de poursuivre de manière linéaire la production de logements tout au long du PLUiH. Ceci s'explique par l'absence de projets d'envergure de constructions de logements neufs à court et moyen termes (0 à 6 ans) qui exigeraient un effort de production de logements supplémentaires.

Ainsi, pour le premier volet habitat correspondant à la période 2022-2027, le nombre de logements neufs à produire correspond à **1 644 logements neufs** soit à un rythme de 274 logements neufs par an.

La répartition des objectifs de production de logements

Armature territoriale	Communes	Objectifs PLUiH (10 ans)	Objectifs POA (6 ans)
		Logements à produire sur les 10 ans (PLUiH)	Logements à produire sur les 6 ans du POA
<i>Pôle de Pays</i>		1 754	1 052
	Les Herbiers	1 544	926
	Beaurepaire	210	126
<i>Pôle d'appui</i>		520	312
	Mouchamps	260	156
	Les Epesses	260	156
<i>Pôle de proximité</i>		467	280
	Mesnard-la-Barotière	126	76
	Saint-Mars-la-Réorthe	112	67
	Saint-Paul-en-Pareds	102	61
	Vendrennes	127	76
CCPH		2 741	1 644

Trouver l'équilibre entre les logements à usage d'habitation principale et les logements à vocation touristique

Les élus et les partenaires ont pointé, lors du diagnostic, une recrudescence de la concurrence sur le marché locatif privé. En effet, les investisseurs se tournent davantage vers une mise en location touristique de leur logement, sous diverses formes (meublés touristiques, logements AIRB&B...). L'offre du marché locatif privé se réduit ainsi sur l'intercommunalité. Ce constat affecte le parcours résidentiel de certains types de ménages : des jeunes à faibles ressources, décohabitants du logement de leurs parents ; des néo-salariés qui profitent d'une opportunité professionnelle sur le territoire mais qui, faute de logements, ne peuvent accepter le poste.

Pour répondre à ce problème, la Communauté de communes du Pays des Herbiers a décidé de **réglementer les logements à vocation touristique** dans l'optique de conserver un équilibre entre les logements locatifs privés loués à l'année et les logements loués à vocation touristique sur des petites périodes pendant la saison.

« Il y a un décalage entre la faible offre de logements locatifs privés et la demande croissante. »

Parole d'élus



Développer une offre de logements dédiée pour les salariés et les saisonniers (en particulier pour le Puy du Fou)

Le Grand Parc du Puy du Fou a connu une croissance importante ces dernières années et ambitionne un développement qui se poursuivra dans les années à venir. Les saisonniers employés devraient s'accroître, alors que le diagnostic a relevé qu'aucune offre de logements ou d'hébergements ne leur était spécifiquement dédiée. Dans ce sens, la Communauté de communes du Pays des Herbiers, désireuse d'accueillir les saisonniers dans les meilleures conditions possibles, souhaite développer une offre dédiée pour les salariés et les saisonniers et cela, en partenariat avec le Grand Parc du Puy du Fou. Cette **offre se voudra plurielle**, plusieurs leviers pourront être étudiés comme :

- La construction de logements dédiés au sein de projets de lotissements à venir dans les communes à proximité du parc ;
- Un encouragement aux logements conventionnés ANAH ;
- Un développement des logements temporaires ou encore des logements intergénérationnels.
- La construction d'une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS).

Objectif 1.2 : Produire des logements en lien avec les enjeux environnementaux, du cadre de vie et de l'armature urbaine

La politique communautaire souhaite s'engager vers une gestion économe du foncier en limitant l'étalement urbain et en promouvant la compacité urbaine. C'est dans ce sens que la politique de l'habitat va également œuvrer pour les six prochaines années.

Encourager le développement de l'habitat en renouvellement urbain au sein de la tâche urbaine

Dans un premier temps, la politique de l'habitat souhaite encourager les opérations de renouvellement urbain. En effet, le PLUiH se fixe l'objectif de **35 % de logements en densification** au sein de la tâche urbaine existante, soit un objectif d'environ 959 logements sur 10 ans.

Armature territoriale	Communes	Objectifs PLUiH (10 ans)			Objectifs du POA (6 ans)			Part de logement en densification
		Logements à produire sur les 10 ans (PLUi-H)	Logements à produire en densification	Logements à produire en extension	Logements à produire sur les 6 ans du POA	Logements à produire en densification	Logements à produire en extension	
<i>Pôle de Pays</i>		1 754	593	1 161	1 052	356	696	34%
	Les Herbiers	1 544	536	1 008	926	322	604	35%
	Beaurepaire	210	57	153	126	34	92	27%
<i>Pôle d'appui</i>		520	202	318	312	121	191	39%
	Mouchamps	260	93	167	156	56	100	36%
	Les Epesses	260	109	151	156	65	91	42%
<i>Pôle de proximité</i>		467	164	303	280	98	182	35%
	Mesnard-la-Barotière	126	28	98	76	17	59	22%
	Saint-Mars-la-Réorthe	112	36	76	67	22	45	33%
	Saint-Paul-en-Pareds	102	46	56	61	27	34	44%
	Vendrennes	127	54	73	76	32	44	42%
CCPH		2 741	959	1 782	1 644	575	1 069	35%

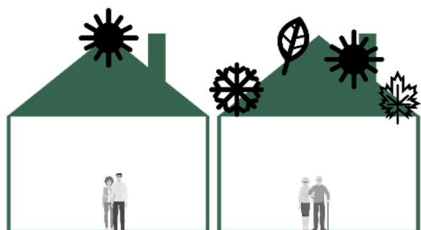
Les logements en densification peuvent être de nature variée.

Tout d'abord la densification peut concerner la réutilisation d'un bâtiment existant notamment avec les opérations de :



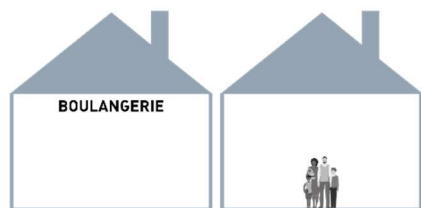
⇒ **Division de logements** : C'est un processus qui vise à diviser un logement en plusieurs unités séparées ;

Ex : suite au départ en maison de retraite de M^{me} Durant, les enfants ont divisé la maison en deux appartements.



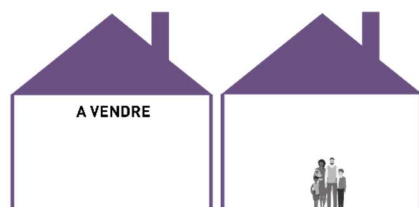
⇒ **Changement d'utilisation du logement** : Il s'agit d'un logement qui change de mode d'utilisation ;

Ex : suite à leur retraite M. et M^{me} Dupont ont décidé d'habiter leur résidence secondaire de manière permanente (devenant ainsi leur résidence principale).



⇒ **Changement de destination** : Il s'agit d'un changement de fonction du bâtiment ;

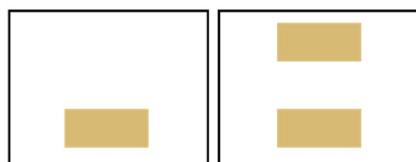
Ex : suite au départ à la retraite et à la non reprise de la boulangerie, une famille a acquis le bâtiment dans l'optique d'en faire sa résidence principale.



⇒ **Réutilisation d'un logement vacant ou d'une friche bâtie** : c'est un processus qui vise à la création de logements sur des bâtiments n'ayant plus de fonction (friche, vacant).

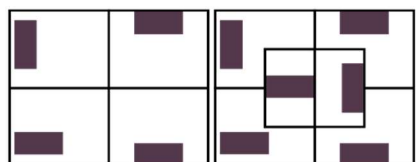
Ex : un logement vacant réintègre le marché suite à sa mise en vente pour une famille désireuse d'en faire sa résidence principale.

Ensuite, la densification peut relever également d'une optimisation parcellaire par une :



➞ **Division parcellaire** : il s'agit de réutiliser les espaces perdus d'une parcelle pour créer de nouveaux logements ;

Ex : les opérations de division parcellaire de type BIMBY avec la réutilisation des fonds de jardins ou encore l'utilisation des délaissés fonciers.



➞ **Valorisation des délaissés fonciers** : il s'agit d'un processus de remembrement parcellaire permettant une optimisation parcellaire dans le but de valoriser le foncier pour la création de nouveaux logements.

Ex : une valorisation de plusieurs fonds de jardins en cœur d'îlot.

Maintenir une production de logements au regard du maillage défini dans le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen fixe des densités de logement pour les :

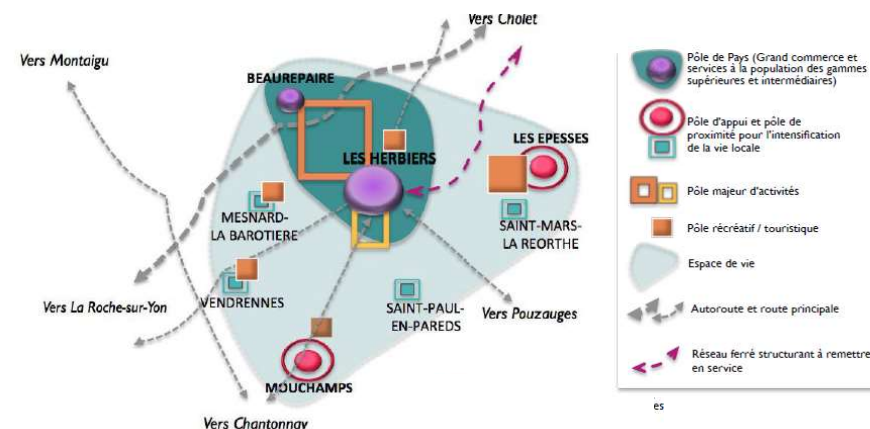
- ➞ Pôles de Pays : Les Herbiers, Beaurepaire : 21 logements/ha ;
- ➞ Pôles d'appui : Les Epesses, Mouchamps : 17 logements/ha ;
- ➞ Pôles de proximité : Mesnard-la-Barotière, Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds, Vendrennes : 15 logements/ha.

Le PLUiH vise des objectifs de modération de la consommation foncière :

Les objectifs globaux de modération de la consommation foncière sur 10 ans pour l'habitat :

Totale de surface (ha)	79,9
soit un rythme annuel (ha/an) moyen de :	7,9

L'armature territoriale fixée dans le SCoT



Source : DOO SCoT du Pays de Bocage Vendéen

Pour atteindre ces objectifs, la politique de l'habitat s'appuiera sur plusieurs leviers pour favoriser la compacité des formes urbaines :

- La politique de l'habitat, en relation avec les partenaires (CAUE), cherchera à sensibiliser et conseiller les porteurs de projets pour tendre vers des projets plus denses.
- Le document d'urbanisme fixe des densités pour les futures opérations d'habitat suivantes :

	Densité brute minimale dans l'enveloppe urbaine	Densité brute minimale en extension de l'enveloppe urbaine
Pôle de Pays: Les Herbiers	27 logements par hectare	30 logements par hectare
Pôle de Pays: Beaurepaire	19 logements par hectare	20 logements par hectare
Pôle d'appui	17 logements par hectare	20 logements par hectare
Pôle de proximité	15 logements par hectare	18 logements par hectare

Les objectifs de production de logements fixés pour le volet habitat ambitionnent de **renforcer les polarités** notamment les pôles de Pays et d'appui dans la répartition territoriale de production de logements. Ceci répond également aux prescriptions du SCoT qui fixent « *l'objectif est de renforcer le poids des pôles de Pays et des pôles structurants pour affirmer l'armature urbaine. De ce point de vue, les objectifs chiffrés ne doivent pas constituer une limite* ».

Armature territoriale	Communes	Objectifs PLUiH (10 ans)	Objectifs du POA (6 ans)	Poids des pôles dans la répartition des logements
		Logements à produire sur les 10 ans (PLUiH)	Logements à produire sur les 6 ans du POA	
Pôle de Pays		1 754	1 052	64 %
	Les Herbiers	1 544	926	
	Beaurepaire	210	126	
Pôle d'appui		520	312	19 %
	Mouchamps	260	156	
	Les Epesses	260	156	
Pôle de proximité		467	280	17 %
	Mesnard-la-Barotière	126	76	
	Saint-Mars-la-Réorthe	112	67	
	Saint-Paul-en-Pareds	102	61	
	Vendrennes	127	76	
CCPH		2 741	1 644	

La répartition des objectifs de logements communaux est calibrée pour permettre le maintien des équipements existants dans chaque commune. Les besoins minimum ont été attribués aux pôles de proximité pour assurer la pérennité des écoles notamment. Ensuite le reliquat de logements à réaliser est réparti par commune selon leur poids démographique actuel.

Accompagner les projets de logements sociaux sur l'existant

Pour atteindre les objectifs de densification, la politique de l'habitat vise un développement d'une offre de logements sociaux sur l'existant. La Communauté de communes du Pays des Herbiers pourra aider les porteurs de projets dans les opérations d'acquisition-amélioration ou de démolition-reconstruction. La création de logements sociaux sur le bâti existant permettra d'économiser le foncier et de pouvoir rapprocher les logements des centralités et des services existants.

Encourager les opérations innovantes en termes de qualité environnementale et de mixité sociale

Par ailleurs, la politique de l'habitat vise à la **promotion des formes d'habiter innovantes et intégrées**. C'est dans ce sens que les futures Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscriront en privilégiant des opérations environnementales et sociales innovantes.

Pour permettre la mise en œuvre d'une opération d'habitat mixte performante, la Communauté de communes du Pays des Herbiers prévoit de constituer un **appel à projet** sur un site dédié, exemplaire et qui répondra aux objectifs de la politique de l'habitat.

Renforcer le réseau partenarial avec les structures spécialisées en vue de la promotion de projets durables

Aujourd'hui les ménages sont conseillés par le CAUE, Elise et SoliHa pour des projets de construction ou de rénovation de leur logement. La Communauté de communes du Pays des Herbiers prévoit un **renforcement de la communication et de l'information** afin d'acculturer les ménages aux pratiques plus vertueuses en termes de construction et/ou de rénovation, à travers le guichet d'information et surtout grâce aux aides des partenaires.

Conduire des démarches de sensibilisation et de formation-action des élus autour des opérations d'habitat exemplaires

Afin d'atteindre les objectifs de développement d'opérations d'habitat exemplaires, la Communauté de communes assurera **une sensibilisation auprès des élus du territoire** à travers des formations-actions. Cet espace d'échanges permettra aux élus de comprendre les enjeux recherchés afin de développer des opérations qui répondent aux objectifs du volet habitat.

Objectif 1.3 : Développer une offre nouvelle de logements sociaux diversifiée répondant aux besoins des ménages

Le diagnostic a démontré une progression récente du nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux avec une majorité de ménages qui reste éligible aux logements locatifs sociaux (59% selon Filocom en 2015).

La politique de l'habitat souhaite faire correspondre les besoins des ménages et la production de logements sociaux :

Renforcer la production de logements locatifs sociaux

Cette ambition passe tout d'abord par un **effort de production de nouveaux logements locatifs sociaux**. Sur le territoire, selon le RPLS de 2018, 940 logements locatifs sociaux sont recensés sur le territoire représentant près de 7,8% du parc de logements.

En outre, de par sa taille la commune des Herbiers est soumise aux obligations légales liées à la Loi SRU et notamment la présence de 20 % de logements locatifs sociaux dans le parc de logements. Actuellement, la ville des Herbiers a obtenu une dérogation puisqu'elle ne fait pas partie des communes mentionnées au titre du décret n°2020-1006 du 6 août 2020. Ce décret est valable pour la période 2020-2022. Ainsi, la position de la Communauté de

communes du Pays des Herbiers n'est pas figée et peut, à l'avenir, être soumise aux obligations de la Loi SRU. Au 1^{er} janvier 2020, on recense 980 logements sociaux au titre de la Loi SRU, soit un taux de logement social qui s'élève à près de 14,3 % des résidences principales (INSEE RP 2017).

Ainsi, la politique de l'habitat souhaite tendre vers les objectifs de la Loi SRU en renforçant la production de logements sociaux, plus particulièrement pour la ville des Herbiers qui intègre aussi un pourcentage de PSLA.

Pour la ville des Herbiers et dans les opérations en extension de l'enveloppe urbaine, il est retenu une production de **25 % de logements locatifs sociaux** auxquels s'ajoutent **5% de PSLA dans les opérations de plus de 20 logements**, soit 151 logements locatifs sociaux et 29 PSLA sur 6 ans.

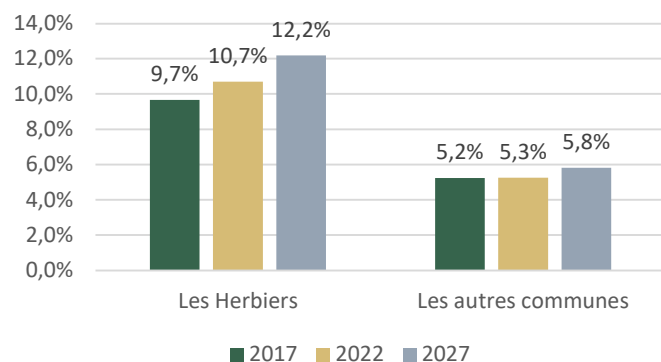
Pour les autres communes et dans les opérations en extension de l'enveloppe urbaine, il est retenu une production de **10 % de logements locatifs sociaux**, soit 36 logements locatifs sociaux sur 6 ans, en respect des prescriptions du SCoT.

Polarités	Communes	Objectif de production de logements sociaux 2022-2027	Part moyenne de logements sociaux en extension	Objectif de production de logements sociaux 2022-2027 en extension	Part moyenne de PSLA	Objectif de production de PSLA 2022-2027
		228		160		29
Pôle de Pays	Les Herbiers	215	25%	151	5%*	29
	Beaurepaire	13	10%	9	-	
		30		19		
Pôle d'appui	Mouchamps	15	10%	10	-	
	Les Epesses	15	10%	9	-	
		28		17		
Pôle de proximité	Mesnard-la-Barotière	7	10%	6	-	
	Saint-Mars-la-Réorthe	7	10%	4	-	
	Saint-Paul-en-Pareds	7	10%	3	-	
	Vendrennes	7	10%	4	-	
CCPH		286		196		29

Dans l'enveloppe urbaine et les dents creuses supérieures à 3 500 m² pour les communes de Beaurepaire, Les Epesses et Mouchamps, il est retenu une production de 10 % de logements locatifs sociaux.

Dans l'enveloppe urbaine et les dents creuses supérieures à 3 500 m² pour la ville des Herbiers, il est retenu une production de 20 % de logements locatifs sociaux.

La part des logements sociaux aux Herbiers en 2017 et estimée en 2022 et en 2027 à l'issue du POA



Source : INSEE RP 2017 et RPLS 2017 et projections démographiques

Le graphique ci-contre montre bien l'effort de production de logements locatifs sociaux pour le prochain Programme d'Orientations et d'Actions avec un taux de logements locatifs sociaux au titre de la Loi SRU pour Les Herbiers, de 10,7% à 12,2% entre 2022 et 2027 soit +1,5 %.

Les autres communes verront également leur part de logements locatifs sociaux augmenter de +0,6 % entre 2022 et 2027.

Même si la Communauté de communes du Pays des Herbiers n'est pas concernée par les enjeux de la politique de la ville, la Communauté de communes du Pays des Herbiers visera, à travers le développement des logements locatifs sociaux, à **préserver la mixité sociale**.

Par ailleurs, la Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite également tendre vers un **système de péréquation dans la production de logements locatifs sociaux** entre les communes du territoire (hors Les Herbiers). L'objectif recherché par la Communauté de communes du Pays des Herbiers est de permettre le développement de petites unités de logements sociaux dans plusieurs communes pouvant faire l'objet d'une seule opération multisites auprès du porteur de projets.

Rapprocher l'offre de logements locatifs sociaux de la demande de logements : en privilégiant les PLAI et les logements sociaux de petite taille

Le diagnostic a démontré un décalage entre l'offre et la demande de logements locatifs sociaux :

Pour le type de logements, l'offre de logements sociaux se répartie de la manière suivante :

- 7 % de logement locatifs sociaux de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) à destination des ménages les plus modestes ;
- 87 % de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) qui correspond aux HLM traditionnelles ;
- 6 % de PLS (Prêt Locatif Social) produit qui ne fait pas l'objet d'aide par le délégataire des aides à la pierre et est réservé à des logements spécifiques de type hébergement sénior, habitat jeunes.

La demande est diamétralement opposée, de nombreux demandeurs de par leur niveau de revenus sont éligibles aux logements sociaux de type PLAI pour 72% d'entre eux contre 25 % de demandeurs éligibles aux PLUS et 3 % aux PLS.

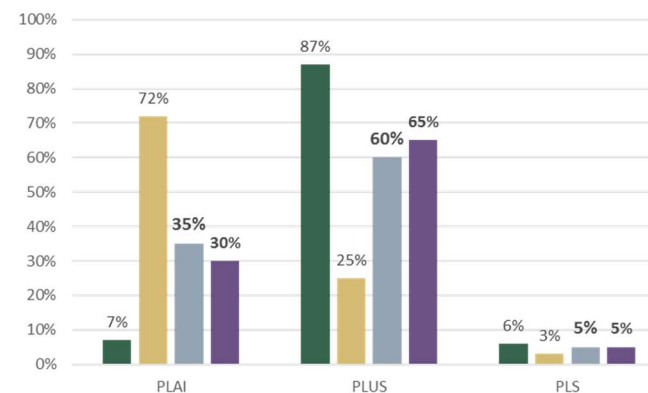
Ainsi, l'objectif du prochain Programme d'Orientations et d'Actions est de rééquilibrer ce différentiel en **rapprochant l'offre de la demande pour le type de logements locatifs sociaux en priorisant les PLAI**.

Sur les communes hors Les Herbiers, il est proposé les objectifs suivants : 30% de PLAI, 65% de PLUS et 5% de PLS. Sur Les Herbiers, face aux enjeux d'accompagnement des ménages modestes, les objectifs sont les suivants : 35 % de PLAI, 60 % de PLUS et 5 % de PLS parmi les objectifs de production de logements sociaux.

Répartition du type de logements locatifs sociaux à produire sur 6 ans

		PLAI	PLUS	PLS
Les Herbiers	Objectif de répartition	35%	60%	5%
	Nombre de logements locatifs sociaux	75	129	11
Les autres communes	Objectif de répartition	30%	65%	5%
	Nombre de logements locatifs sociaux	21	46	4

La comparaison des proportions de répartition des logements locatifs sociaux en fonction de l'offre, de la demande et de l'objectif poursuivi

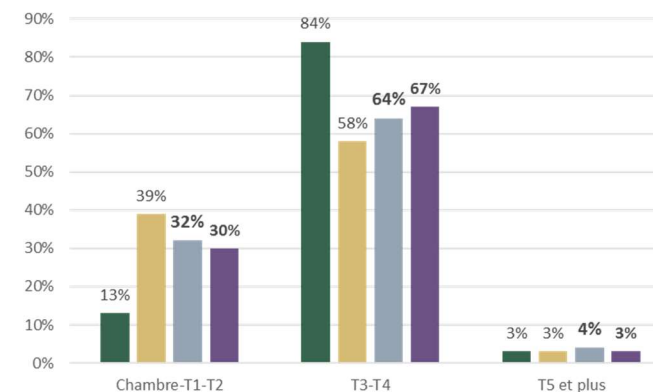


Source : RPLS 2015, Ficher des demandeurs 2018

Par ailleurs, selon la taille des logements locatifs sociaux ; l'offre actuelle concentre près de 84 % de T3-T4, les petits logements (chambre-T1-T2) représentent 13% et les grands logements (T5 et plus) 3% de l'offre. La demande en logement locatif social se focalise davantage sur les petites surfaces (39 % pour les chambre-T1-T2), pour 58 % pour les logements de type T3-T4 et 3 % pour les grands logements (T5 et plus).

Tout comme le type de logement locatif social, le Programme d'Orientations et d'Actions **souhaite rapprocher l'offre de logements locatifs sociaux de la demande en accentuant l'effort de production vers les petits logements**. Sur les communes hors Les Herbiers, il est proposé les objectifs suivants : 30% de types chambre-T1-T2, 65% de de type T3-T4 et 5% de de type T5 et plus. Sur Les Herbiers, face aux enjeux d'accompagnement des ménages modestes, les objectifs sont les suivants : 35 % de types chambre-T1-T2, 60 % de de type T3-T4 et 5 % de de type T5 et plus parmi les objectifs de production de logements sociaux.

La comparaison des proportions de répartition des logements locatifs sociaux en fonction de leur taille, de la demande et de l'objectif



Source : RPLS 2015, Ficher des demandeurs 2018

Répartition de la taille des logements locatifs sociaux à produire

		Chambre-T1-T2	T3-T4	T5 et plus
Les Herbiers	Objectif de répartition	32%	64%	4%
	Nombre de logements locatifs sociaux	69	138	8
Les autres communes	Objectif de répartition	30%	67%	3%
	Nombre de logements locatifs sociaux	22	47	2

Flécher une aide pour les communes qui créent des logements locatifs sociaux communaux

Pour atteindre ces objectifs la Communauté de communes du Pays des Herbiers mettra en œuvre une palette d'outils :

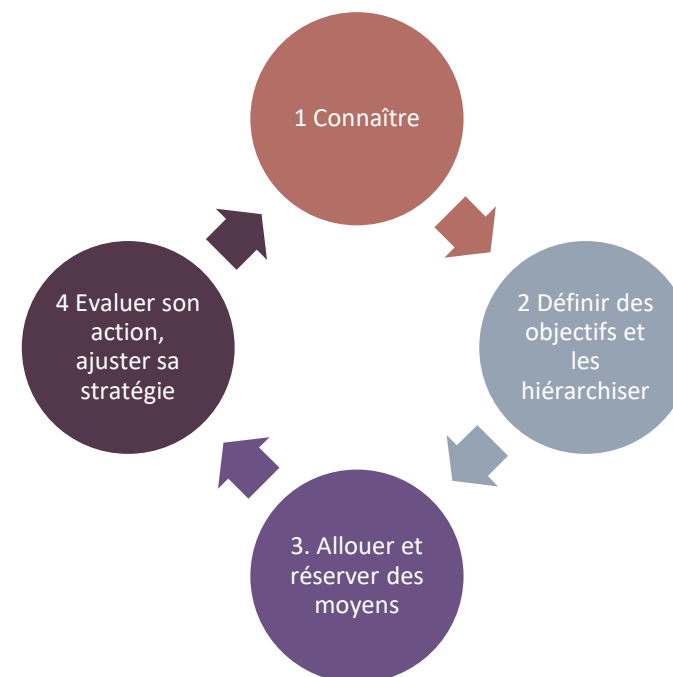
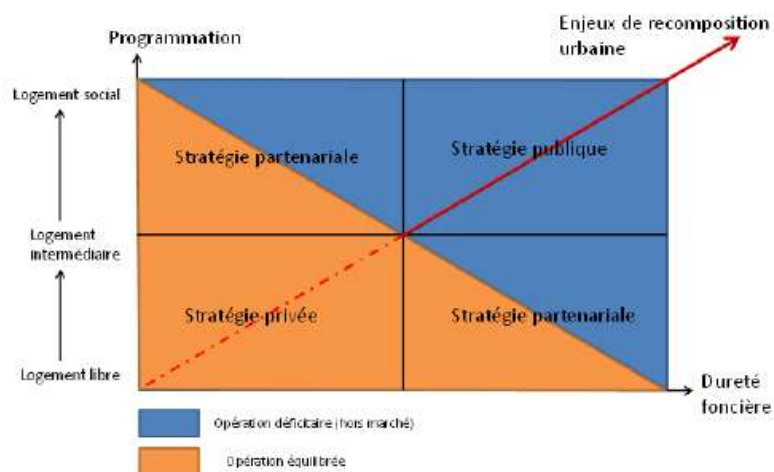
- Une animation et une concertation renforcée entre les bailleurs sociaux et le délégataire des aides à la pierre ;
- Une aide pour les communes qui prévoient des logements locatifs sociaux communaux sur des opérations situées en centre-bourg via la revalorisation de biens existants ou par des opérations de renouvellement urbain.

Objectif 1.4 : Définir une stratégie foncière répondant aux objectifs du PLUiH

Pour répondre aux enjeux liés à la modération de la consommation de l'espace, aux objectifs de production de logements fixés par le programme d'orientations et d'actions et à la pression foncière aux Herbiers, la politique de l'habitat va structurer une stratégie foncière à l'échelle de l'intercommunalité.

Mettre en œuvre une stratégie foncière à l'échelle de la CCPH

Cette stratégie foncière va dans un premier temps **poursuivre les travaux engagés** dans le cadre du PLUiH et notamment le recensement des potentialités foncières bâties et non bâties. Il s'agira ici de mettre en œuvre une **étude ciblée** pour qualifier ces gisements fonciers et immobiliers sur le territoire. Au-delà du recensement des potentialités d'urbanisation du site, l'étude pourra définir **des objectifs et les hiérarchiser** pour proposer les outils à mobiliser et valoriser les sites selon les objectifs fixés dans le PLUiH.



La stratégie foncière publique débute là où la stratégie privée s'arrête. La finalité de la stratégie foncière est de répondre aux objectifs fixés notamment pour la programmation de logements locatifs sociaux ou pour répondre aux hébergements des publics spécifiques.

Créer des partenariats pour suivre et alimenter une stratégie foncière

Afin de réussir au mieux cette stratégie foncière, la Programme d'Orientations et d'Actions va **associer étroitement les partenaires** à cette démarche. L'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Vendée sera sollicité pour s'appuyer sur son expertise et cibler des sites à valoriser au travers des projets.

La finalité de la stratégie foncière reste la **maîtrise du foncier**, la Communauté de communes du Pays des Herbiers mobilisera, en lien avec les partenaires, les outils nécessaires pour répondre aux enjeux de la politique de l'habitat. Ces modalités pourront soit être l'acquisition foncière directe ou une aide à l'acquisition du foncier pour les communes ou les porteurs de projet (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs...) pour atteindre les projets de la politique de l'habitat.

La stratégie foncière accordera également une attention particulière à une veille sur le foncier bâti. Ce suivi s'articulera tout d'abord par le suivi de la base des logements vacants qui permettra d'alimenter des secteurs de veille foncière pour des projets de renouvellement urbain sur des périmètres identifiés en centre-bourg. Par ailleurs à travers l'observatoire du foncier, la CCPH pourra suivre les DIA sur le territoire afin d'alimenter la veille foncière et immobilière sur les secteurs à enjeux identifiés dans la stratégie foncière.

Structurer un observatoire du foncier

L'élaboration de la stratégie foncière constituera une première base de données des gisements fonciers disponibles sur le territoire. L'observatoire foncier pourra ainsi :

- Alimenter la base de données à travers :
 - Le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sur le territoire et concernant spécifiquement les gisements fonciers de la base de données ;
 - Le suivi de la base des logements vacants.
- Suivre régulièrement les projets permettant une mise à jour des objectifs et des résultats attendus ;
- Organiser des réunions régulières avec les partenaires pour faire le point sur les secteurs de projets.

Pour que les élus se saisissent au mieux de la question et des enjeux d'une stratégie foncière, la Communauté de communes du Pays des Herbiers pourra consolider ses acquis grâce à des **formations-actions** en matière de maîtrise foncière, d'outils et de registres d'intervention existants.



ORIENTATION 2 : UN VOLET HABITAT EN CONTINUITE : UNE POURSUITE ET UNE INTENSIFICATION DES EFFORTS POUR UN LOGEMENT DE QUALITE POUR TOUS

Objectif 2.1 : Soutenir l'accèsion sociale à la propriété

Objectif 2.2 : Amplifier et circonscrire les efforts de rénovation énergétique de l'habitat ancien privé

Objectif 2.3 : Soutenir de manière ciblée les opérations de rénovation énergétique de l'habitat ancien public

Objectif 2.4 : Sortir les logements de la vacance structurelle

Objectif 2.5 : Améliorer la connaissance et les leviers d'action pour lutter contre l'habitat indigne

Objectif 2.6 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation d'handicap

Objectif 2.1 : Soutenir l'accès social à la propriété

Le diagnostic démontre que l'accès à la propriété reste très dominante sur le territoire de la Communauté de communes du Pays des Herbiers avec près de 72 % de propriétaires (INSEE RP 2017). Une grande partie de ces accédants a pu bénéficier d'une aide à la propriété, soit via la mise en place de lotissements communaux, soit via des dispositifs d'aide (Prêt à Taux Zéro, Eco-Pass). A titre d'exemple entre 2006 et 2015, 61 % des ménages ayant acquis un logement a pu profiter d'un prêt à taux zéro.

La Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite accompagner les ménages dans leur accès social à la propriété selon cinq volets complémentaires :

Apporter des aides à l'accès social à la propriété

L'accès social à la propriété joue un rôle important, comme indiqué plus haut : de nombreux ménages aux revenus modestes ont pu bénéficier des dispositifs existants avec l'Eco-PASS et le PTZ.

Pour l'accès dans le neuf, ces dispositifs sont remis en cause notamment le PTZ en zone B2 et C qui a obtenu un sursis dans la dernière Loi de finances pour deux ans. Ce dispositif semble plutôt se réorienter vers les ventes dans le logement dans l'ancien et non dans le neuf. L'Eco-PASS, quant à lui, s'est déjà orienté uniquement vers l'accès dans l'ancien.

La politique de l'habitat souhaite donc continuer l'aide financière dans l'ancien.

Prioriser les primo-accédants

Cette aide a pour but de **favoriser l'accès à la propriété et spécifiquement les primo-accédants**. Les communes garderont un rôle central avec la réalisation de lotissements communaux auxquelles la Communauté de communes du Pays des Herbiers pourra être associée dans une optique de coordination et de facilitation du projet. Cependant, **la mobilisation du foncier devra s'accompagner de mesures limitant la spéculation** afin de conserver un prix inférieur au marché lors des mutations suivantes.

Renforcer la communication et le rôle des partenaires pour l'accompagnement des ménages dans leur parcours d'accès à la propriété

La Communauté de communes du Pays des Herbiers devra également jouer **le rôle de facilitateur** entre les communes et les porteurs de projets afin qu'ils soient en accord avec les objectifs de la politique l'habitat communautaire. Ainsi, dans le cadre de l'observatoire du foncier et de l'habitat, des réunions régulières seront conduites pour faciliter la réalisation des projets tout en répondant aux objectifs du PLUiH.

Par ailleurs, la Communauté de communes du Pays des Herbiers, en lien avec les partenaires, cherchera à développer des **solutions innovantes en matière d'accès social comme le bail réel solidaire (BRS)** qui permet de différencier le coût de la maison et celui du foncier. *Le BRS est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale. Le BRS doit permettre à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-*

dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis (source : CEREMA).

Mettre en place une aide en faveur du développement des PSLA

Lors des rencontres entre les partenaires, les acteurs de l'habitat et les élus, les programmes de type prêt social location accession (PSLA) n'ont pas fait l'unanimité puisque pour certains cet outil semble être peu attractif pour un territoire dont le foncier est faiblement tendu à l'inverse d'autres estiment que ces prêts sont judicieux notamment aux Herbiers.

Le PSLA est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (OPH, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs. Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale par un ménage dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds de ressources. Lorsque le bailleur (par exemple, l'organisme HLM) vend le logement, le prêt est transféré à l'acheteur. Le ménage loue d'abord le logement neuf agréé par l'État en tant que locataire-accédant et verse une redevance. Il peut ensuite devenir propriétaire du logement à un tarif préférentiel et bénéficier d'aides.

Même si ce dispositif n'est pas la cible de la majorité des ménages qui souhaitent accéder à la propriété, il permet à certains ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété, sur un programme neuf et souvent à la carte.

La Communauté de communes du Pays des Herbiers, à travers ce programme d'orientations et d'actions, souhaite **favoriser le développement des PSLA en apportant une aide financière.**

Fluidifier le parcours résidentiel dans les logements sociaux pour permettre l'accession

Pour atteindre cet objectif, la Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite, en lien avec les bailleurs sociaux, mener une étude sociologique des ménages habitant au sein du parc locatif social afin de comprendre leurs besoins et leurs attentes par rapport à l'évolution de leurs parcours résidentiels. Cette étude partenariale permettra par la suite de mettre en place des actions ciblées d'accompagnement des ménages.

« Le PSLA n'attire qu'une petite frange des ménages. »

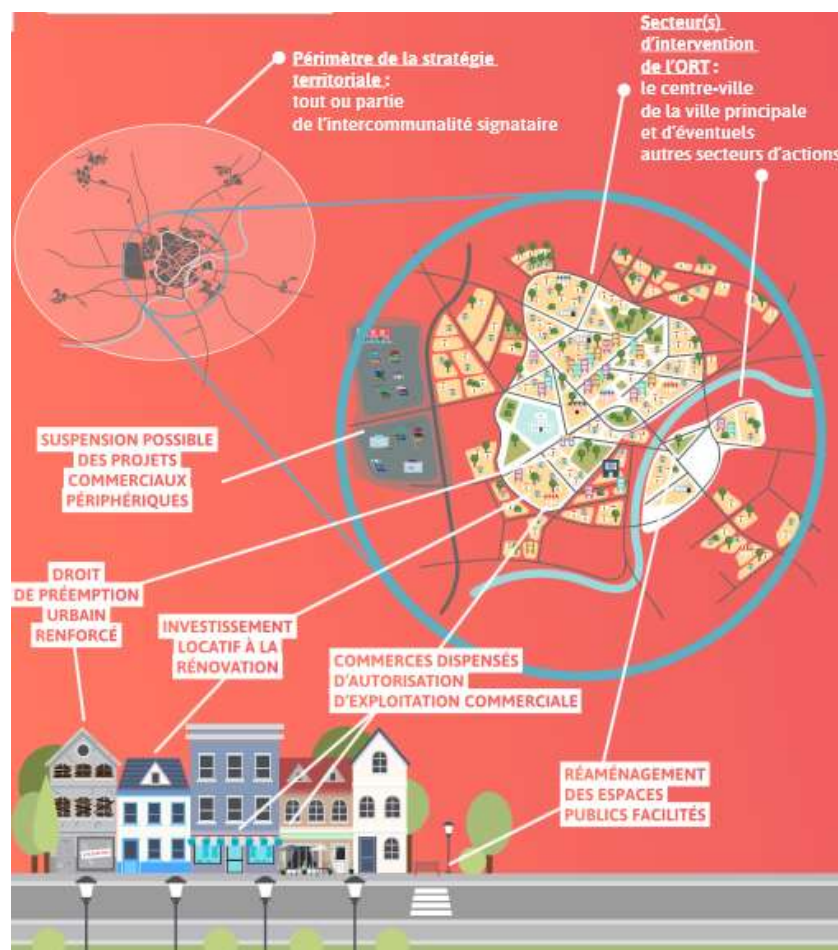
Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat



Objectif 2.2 : Amplifier et circonscrire les efforts de rénovation énergétique de l'habitat ancien privé

La politique de l'habitat a très tôt mis en place des politiques en faveur de la rénovation énergétique avec la mise en œuvre dès 1994, d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Depuis, ce sont 5 OPAH qui se sont succédées. Elles ont permis de rénover près de 1 476 logements soit 12,3 % des résidences principales. Dans un contexte de sobriété énergétique et de poursuite des efforts engagés, la Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite continuer et amplifier les aides en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements.

Poursuivre les efforts de rénovation de l'habitat ancien privé dans une optique globale de revitalisation des cœurs de bourgs



La Communauté de communes du Pays des Herbiers désire s'inscrire dans une démarche globale en faveur de la revitalisation des cœurs de bourgs. Ainsi, la Communauté de communes du Pays des Herbiers ambitionne de mettre en œuvre une **Opération de Revitalisation des Territoires (ORT)**, un dispositif qui œuvre en faveur de la revitalisation des cœurs de bourg sur une palette de thématiques variées : habitat, commerce, foncier, déplacements, espace public...

Ce dispositif ORT permettra de fédérer les outils de rénovation des centres-bourgs et notamment celui **de rénovation de l'habitat ancien** à travers des OPAH.

★ GRÂCE À L'ORT, DEVEZ-VOUS ÊTRE ÉLIGIBLE AU « DENORMANDIE DANS L'ANCIEN »

Un outil puissant de réhabilitation de l'habitat via l'investissement locatif.

Achetez un bien, faites 25 % du coût d'achat en travaux de réhabilitation, **obtenez ainsi une déduction fiscale jusqu'à 21 % du coût total et louez à tarif abordable pendant 9 ans.**

Ce processus global permettra d'accéder, notamment, au dispositif Denormandie dans l'ancien. Ce dernier promeut l'investissement locatif dans les logements anciens avec des travaux couvrant 25 % du prix d'achat. Il permet aux propriétaires d'obtenir une déduction fiscale et de louer à tarif abordable pendant 9 ans.

Par ailleurs, la Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite **maintenir les aides auprès des propriétaires bailleurs** afin qu'ils puissent rénover ou adapter leur logement situé en centre-bourg.

Source : L'opération de revitalisation de territoire (ORT, Ministère cohésion des territoires, https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-07/brochure_operation_de_revitalisation_de_territoire_fevrier_2019.pdf)

Garantir une préservation du cachet patrimonial pour les rénovations énergétiques de l'habitat ancien

A travers le diagnostic et les rénovations successives, il a été constaté que les rénovations énergétiques se faisaient souvent au détriment du cachet patrimonial des maisons anciennes. La Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite inverser la tendance et **promouvoir des rénovations voire des éco-rénovations** qui respectent et conservent le patrimoine. La Communauté de communes du Pays des Herbiers pourra s'appuyer sur les partenaires tels qu'Elise ou le CAUE pour **sensibiliser les propriétaires** de logements anciens à rénover leur logement tout en préservant les marqueurs historiques.

Fédérer et faire connaître le réseau artisans Reconnus Garant de l'Environnement (RGE) du territoire pour les travaux de rénovation

Pour faciliter la mise en œuvre qualitative de rénovation des logements, la Communauté de communes du Pays des Herbiers veut fédérer et faire connaître le réseau d'artisans local et spécifiquement ceux labellisés RGE. Pour cela, la Communauté de communes du Pays des Herbiers pourra s'appuyer sur les différentes fédérations (CAPEB, FFB...) pour faire un **listing complet des artisans locaux** par domaine d'intervention. Cet annuaire sera mis à jour par la Communauté de communes du Pays des Herbiers et les partenaires. Il pourra être distribué par le guichet unique habitat lors de la sensibilisation des ménages et via les permanences des partenaires. Afin de créer une dynamique de la rénovation, la Communauté de communes du Pays des Herbiers pourra organiser un **salon de l'habitat** afin de faire connaître le réseau de professionnels de l'habitat du territoire, de sensibiliser et de conseiller, avec les partenaires, les ménages sur leur projet de rénovation.

Objectif 2.3 : Soutenir de manière ciblée les opérations de rénovation énergétique de l'habitat ancien public

Cibler les projets de logements sociaux et/ou communaux prioritaires et les accompagner

Lors des rencontres avec les bailleurs sociaux et au cours de la concertation, les bailleurs sociaux n'ont pas exprimé de besoins spécifiques quant à la rénovation de leur patrimoine. Néanmoins, plutôt que d'aider l'ensemble de la rénovation des logements locatifs sociaux, il a été retenu de cibler certains logements dont les bailleurs sociaux éprouvent des difficultés pour engager la rénovation (réhabilitation des anciens « foyers soleil »).

La politique de l'habitat propose donc de **définir une aide financière** pour la rénovation de quelques points durs que la Communauté de communes du Pays des Herbiers identifiera en concertation avec les bailleurs sociaux et avec les communes dans les cas de logements communaux.

Spécifiquement pour les logements communaux, la Communauté de communes du Pays des Herbiers **sensibilisera les communes** qui désirent une gestion mutualisée de leur parc via une agence de type Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS).

Favoriser le développement de l'intermédiation locative

Lors de la concertation, certains élus ont montré de l'intérêt pour la mise en gestion d'une partie de leur parc de logements.

Dans ce cadre, la Communauté de communes du Pays des Herbiers pourra **sensibiliser les communes** aux enjeux de l'intermédiation locative du parc des logements communaux. A travers les agences agréées (Agence Immobilière Sociale ou Agence Immobilière à Vocation Sociale), les communes pourront mettre, tout en partie, en gestion leurs logements afin de sécuriser les paiements et de permettre un accès aux ménages éligibles.

Objectif 2.4 : Sortir les logements de la vacance structurelle

Lors du diagnostic, les élus ont pu vérifier la base de données DGFIP des logements vacants depuis plus de deux ans. Il s'est avéré que beaucoup de logements vacants recensés dans la base de données ne le sont pas en réalité : sur les 457 logements vacants depuis plus de deux ans de la base de données seuls 109 logements sont réellement vacants soit 24%.

Sur la Communauté de communes du Pays des Herbiers, la situation est plutôt tendue pour les logements vacants en bon état qui ne restent pas longtemps à la vente et tend le secteur de l'ancien puisque les biens sont rares.

La politique de l'habitat va s'attacher à sortir les logements de la vacance structurelle, concernant le plus souvent des habitations vacantes d'un moins deux ans. Pour cela plusieurs leviers pourront être conjointement mobilisés.

« Il y a peu de logements vacants sur la commune ce qui laisse peu de possibilités pour des ménages souhaitant y habiter. »

Parole d'élus



Suivre la vacance des logements et sensibiliser leurs propriétaires

Tout d'abord, la politique de l'habitat œuvrera pour une **large concertation avec les propriétaires des logements vacants**. Cette série d'informations et de sensibilisation permettra aux propriétaires de connaître les possibilités et les aides délivrées par la Communauté de communes du Pays des Herbiers et/ou par les partenaires dans l'optique de la remise sur le marché des logements vacants.

Dans le cadre de **l'observatoire de l'habitat et du foncier**, la Communauté de communes du Pays des Herbiers suivra la base de données des logements vacants et l'alimentera au regard de la concertation avec les propriétaires et les partenaires.

Objectif 2.5 : Améliorer les connaissances et les leviers pour lutter contre l'habitat indigne

Au regard des données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) et des copropriétés dégradées qui rassemblent respectivement 321 et 18 logements, les volumes sont minoritaires mais il n'en reste pas moins qu'une bonne partie des ménages en situation d'indignité ne sont, aujourd'hui pas ou peu connus.

Favoriser la coordination avec les dispositifs départementaux de signalisation et de lutte contre l'habitat indigne

Ainsi la connaissance de ces problématiques passe dans un premier temps par la cellule départementale de traitement de l'habitat indigne et de précarité énergétique.

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, co-piloté par l'Etat (DDCS, ARS) et le CD85 vise à la coordination des acteurs qui concourent à la politique liée à l'habitat indigne.

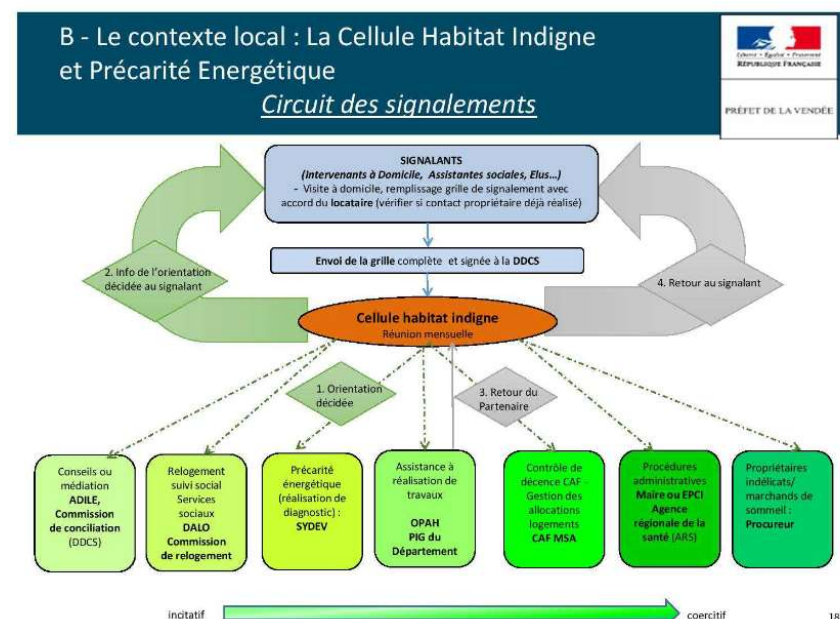
La cellule, composée de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de la Vendée, de l'Agence Régionale la Santé, de la CAF, du Conseil Départemental de la Vendée oriente les collectivités vers les dispositifs adéquats. Elle organise régulièrement des réunions avec les acteurs de terrain (élus et techniciens) pour sensibiliser sur les outils et l'architecture d'intervention pour le traitement des situations d'indignité rencontrées.

La politique de l'habitat gagnera à **favoriser une coordination** avec cette cellule pour d'une part connaître les possibilités d'intervention et le suivi des signalements et d'autre part remonter des signalements sur le territoire.

Repérer, suivre et sensibiliser les ménages en situation d'indignité

La connaissance locale des élus et des techniciens est fondamentale pour détecter, suivre et traiter les situations d'indignité rencontrées. A travers l'observatoire de l'habitat, la Communauté de communes du Pays des Herbiers organisera une **concertation avec les élus locaux** pour connaître, caractériser et suivre les situations d'indignité des logements afin de résoudre les problématiques rencontrées en lien avec les partenaires de la cellule départementale de traitement de l'habitat indigne et de précarité énergétique.

Le rôle des élus reste fondamental comme acteur de terrain permettant de repérer des situations de fragilité et de suivre ces ménages auprès de la cellule habitat indigne et précarité énergétique.



Objectif 2.6 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation d'handicap

La politique de l'habitat apporte déjà des aides pour le maintien à domicile des personnes âgées à travers les dispositifs Label Habitat Grand Axe et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Concernant le maintien à domicile, la politique de l'habitat à venir souhaite agir sur trois leviers.

Poursuivre le soutien financier pour favoriser le maintien et l'adaptation du logement pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap

Il s'agira ici de **poursuivre les aides financières accordées** pour l'adaptation des logements pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap. Par ailleurs, la Communauté de communes du Pays des Herbiers **encouragera ainsi l'initiative privée** dans la recherche de logements notamment en faveur des logements adaptés pour personnes âgées et/ou en situation d'handicap. Une attention particulière sera accordée, le cas échéant, au devenir et à la reconversion des MARPA existantes, afin de répondre au mieux aux attentes des ménages.

Aider à la construction de nouveaux logements ou hébergement adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap

Sur le territoire, diverses formes de logements intermédiaires pour personnes âgées se sont développées (MAD, résidence senior, logements pour tous...). Ces logements connaissent un grand succès et sont amenés à se multiplier dans un contexte de vieillissement démographique. La politique de l'habitat vise à **aider financièrement ou techniquement la création de nouveaux logements ou d'hébergements adaptés** pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap. La Communauté de communes du Pays des Herbiers sera en relation constante avec les communes, en conseil et en appui, en lien avec des porteurs de projets de logements ou d'hébergement pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap.

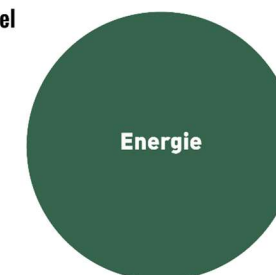
Favoriser une meilleure coordination de l'information et des interventions en faveur du parcours résidentiel des personnes âgées et/ou en situation de handicap

Afin de favoriser le maintien à domicile dans les meilleures conditions, la Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite à travers le guichet d'information **sensibiliser les ménages** qui souhaitent opter pour un maintien à domicile. En lien avec le CIAS, les personnes âgées pourront être tenues au courant des solutions de logements et/ou d'hébergement répondant au mieux à leur situation et à leur parcours résidentiel à venir.

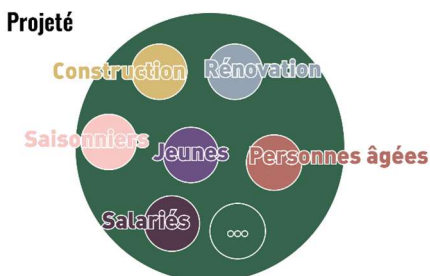
Le schéma ci-contre illustre la montée en puissance du guichet de l'habitat. Actuellement, le guichet est dédié aux conseils d'économies d'énergie, le Programme d'Orientations et d'Actions ambitionne de faire de cet espace d'informations, **un outil de sensibilisation et de concertation avec les ménages** sur l'ensemble des thématiques de la politique de l'habitat.

Une attention particulière sera accordée à la **correspondance entre le guichet et la PTREH** (Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique de l'Habitat) afin que ces deux dispositifs fonctionnent de manière complémentaire.

Actuel



Projeté





ORIENTATION 3 : UN VOLET HABITAT POUR TOUS : UNE FLUIDIFICATION DES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

Objectif 3.1 : Garantir une offre suffisante et fluidifier le parc locatif privé

Objectif 3.2 : Mieux connaître les projets des bailleurs sociaux

Objectif 3.3 : Diversifier l'offre en logement et l'information pour les jeunes, les saisonniers et les jeunes travailleurs

Objectif 3.4 : Connaître les besoins en logements et/ou en hébergement des entreprises

Objectif 3.5 : Diversifier l'offre en logements ou en hébergement pour les personnes âgées et favoriser la mixité intergénérationnelle

Objectif 3.6 : Approfondir les connaissances des besoins en logement et en hébergement des personnes en situation d'handicap

Objectif 3.7 : Renforcer la connaissance et la coordination des réponses en termes de logements et d'hébergements pour les situations d'urgence

Objectif 3.8 : Maintenir les bonnes conditions d'accueil, d'hébergement des gens du voyage

Objectif 3.1 : Garantir une offre suffisante et fluidifier le parc locatif privé

L'offre de logements sur le territoire est très limitée et le marché est tendu, il convient d'optimiser l'offre et de fluidifier le parc locatif privé en développant les orientations suivantes :

Favoriser le développement d'une offre locative privée pour les nouveaux salariés ; mettre en relation les entreprises et les propriétaires bailleurs

Afin de favoriser la recherche d'un nouveau logement pour les nouvelles recrues, la Communauté de communes du Pays des Herbiers pourra mettre en œuvre une **plateforme d'échanges** entre les propriétaires bailleurs et les entreprises en lien avec les partenaires (ADILE, Conseil Départemental...). Le cas échéant, cette plateforme pourra être co-pilotée avec les territoires voisins du nord Vendée (CC du Pays de Mortagne, CC du Pays de Pouzauges ou encore CC Saint Fulgent les Essarts) dont les préoccupations sont similaires.

Le diagnostic a également pointé la difficulté d'appréhender la diversité des besoins en logement et en hébergement des personnes en situation d'handicap.

Encourager le développement des logements locatifs privés conventionnés ANAH avec un objectif de 20 logements conventionnés ANAH et/ou d'intermédiation locative

La Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite **encourager le développement du logement locatif privé conventionné ANAH**. Ce sont des logements qui peuvent bénéficier d'aides telles que l'exonération de taxes et les aides financières forfaitaires, à condition de s'engager à les louer sur une durée spécifique avec un loyer plafonné. Ce type de démarche offre aux ménages modestes la possibilité d'enclencher ou de poursuivre leur parcours résidentiel.

A cela s'ajoute également des dispositifs développés par des partenaires tels que le bail de réhabilitation. Celui-ci permet de rénover un bien sous condition d'une mise en location pour une durée d'au moins douze ans. Pendant la durée du bail le propriétaire est exonéré de l'entretien des logements et des communs. Le logement est mis en gestion locative et bénéficie d'abattement fiscal sur la fortune immobilière et sur les travaux exécutés par l'organisme.

Conformément à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Programme Local de l'Habitat doit prévoir « la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser [...] l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat au titre de l'article L.321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et gestion locative sociale ». Le bilan de la 5^{ème} année de l'OPAH montre que sur l'objectif des 71 logements, seuls 27 conventionnements ont été réalisés.

Le Programme d'Orientations et d'Actions se fixe l'objectif de **20 logements conventionnés**. Cet objectif s'appuiera sur la poursuite des aides financières à destination des propriétaires bailleurs et la sensibilisation des ménages sur les dispositifs de **bail à réhabilitation** et de **mise en gestion locative** de leur logement.



Source : AIP 77, <http://www.aipi-77.fr/bail-a-rehabilitation/>

En outre, la Communauté de communes du Pays des Herbiers assurera, à travers le guichet d'information, la sensibilisation des ménages et des propriétaires à ce dispositif.

Mettre en place des dispositifs visant à rééquilibrer l'offre locative entre tourisme et résidence principale

Le diagnostic a montré une tension sur le marché de l'immobilier avec des logements qui sortaient du marché des logements pour être mis en location pour des séjours de courte durée. Certains élus ont pointé ce phénomène qui est concentré dans les communes proches du Grand Parc.

Pour réguler l'offre de meublés touristiques, la Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite **étudier les conditions pour mettre en place une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme** conformément aux articles L.324-1-1 et L.324-2-1 du Code du tourisme.

Elle contraindra, sur un périmètre précis, les propriétaires à déclarer la mise en location pour des séjours de courte durée. Ainsi, cette procédure permettra de connaître précisément l'offre de meublés touristiques sur les périmètres en tension et d'y adopter une politique permettant de les réguler par la suite.

Objectif 3.2 : Mieux connaître les projets des bailleurs sociaux

Le diagnostic a montré une hausse récente du nombre de demandeurs de logements sociaux ces trois dernières années avec une demande active estimée à 652 en 2017 et une ancienneté moyenne de 11 mois. La Communauté de communes du Pays des Herbiers mobilisera les dispositifs définis dans le Code de la construction et de l'habitation pour faire face à cette question de manière concertée.

Être chef de file au sein des instances de concertation pour connaître les projets des bailleurs sociaux

Pour atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés dans l'orientation 1 à travers l'objectif 1.3, la Communauté de communes doit **favoriser un dialogue régulier** auprès des bailleurs sociaux. Ce moment d'échanges pourra se faire de manière régulière lors de la constitution de la Conférence Intercommunale du Logement et avant sa mise en place au cours de réunions régulières.

L'objectif de ses réunions est de favoriser le développement d'une offre nouvelle en logements locatifs sociaux, de favoriser les projets de rénovation afin de garantir un maintien d'un parc locatif suffisant de manière qualitative et quantitative permettant de répondre aux besoins des ménages.

Consolider et créer une meilleure coordination de la chaîne partenariale des acteurs de logements sociaux

➤ Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement

Dans ce sens, la Communauté de communes du Pays des Herbiers mettra en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Il s'agit d'un dispositif permettant de fixer des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour :

- Les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire ;
- Les modalités de relogement des personnes déclarées prioritaires au titre de la commission départementale de médiation (commission DALO) et des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation
- Les modalités de coopération inter-partenaire.

Ce dispositif a été créé pour les intercommunalités ayant des secteurs de politique de la ville avec des enjeux de mixité sociale mais s'impose aux EPCI, comme la Communauté de communes du Pays des Herbiers, qui ont un PLH. La politique de l'habitat va mettre en œuvre **une politique d'attribution adaptée au territoire, aux habitudes de travail et en lien étroit avec les partenaires.**

Une fois la Conférence Intercommunale du Logement mise en place, il s'agira de mettre en place la Convention Intercommunale d'Attribution. Il s'agit de la « traduction opérationnelle » de la CIL à travers laquelle, l'ensemble des signataires prend acte des engagements et des moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre du document d'orientations et d'objectifs.

Les engagements quantifiés et territorialisés pourront être pris sur les thématiques suivantes :

- Les bas revenus ;
- Les publics prioritaires ;
- La mixité sociale et l'équilibre territorial ;
- Le cas échéant, le relogement et l'accompagnement des personnes relogées ;
- La gouvernance et les instances.

➤ **Faire vivre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs**

La Communauté de communes du Pays des Herbiers a mis en œuvre dès 2017 un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) qui a permis de mettre en œuvre l'information délivrée au demandeur ainsi que le lieu d'information des demandeurs. De par le bilan réalisé et en lien avec les partenaires, **ce plan sera adapté pour être le plus en phase possible** avec les demandeurs afin de faciliter leur information et leur parcours résidentiel.

Objectif 3.3 : Diversifier l'offre en logement et l'information pour les jeunes, les saisonniers et les jeunes travailleurs

La politique de l'habitat et les partenaires œuvrent dans leur champ de compétence pour favoriser le logement ou l'hébergement dans de bonnes conditions des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées et/ou en situation d'handicap, personnes vulnérables). Or, il s'avère que l'information fait souvent défaut pour ce public qui ignore les démarches et les aides auxquelles il peut prétendre pour améliorer son logement ou poursuivre son parcours résidentiel.

Diversifier l'offre de logements pour les jeunes, les saisonniers et les salariés

Pour répondre aux besoins spécifiques des jeunes, des saisonniers et des jeunes travailleurs, la Communauté de communes du Pays des Herbiers ambitionne, en lien avec les partenaires, **d'évaluer la pertinence d'une nouvelle résidence** pour ces publics variés. Cette étude fera suite à l'étude prospective menée par Actilog en 2019 qui a pointé l'objectif de « créer et mobiliser du logement adapté aux besoins des jeunes » et visera à étudier les diverses possibilités (logements, hébergements) répondant aux enjeux de chacun de ces publics.

Rassurer les rapports locatifs

Afin de promouvoir le développement de l'offre locative, la Communauté de communes du Pays des Herbiers **sensibilisera les ménages sur les conventions d'intermédiation locative** qui permettent de rassurer les rapports locatifs. Elle se matérialise sous deux formes :

- Le mandat de gestion, assuré par une Agence Immobilière Sociale (AIS) qui met en place les baux des logements conventionnés ;
- La location à une association qui assure la sous-location à travers les dispositifs spécifiques ; Solibail, Louez solidaire...

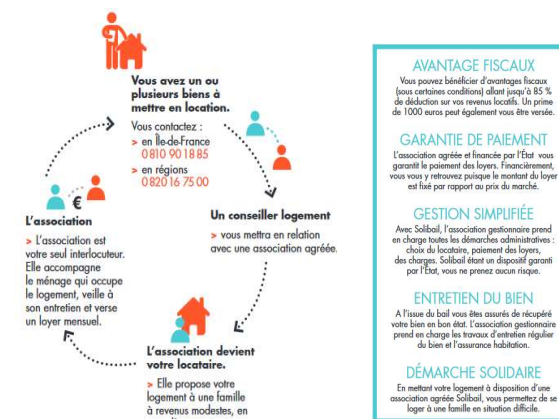
La Communauté de communes du Pays des Herbiers sensibilisera les ménages à ce dispositif et organisera une large concertation avec les partenaires pour favoriser une meilleure communication et information de ces dispositifs (VISALE, Bail Accompagné...).

Objectif 3.4 : Connaître les besoins en logements et/ou en hébergement des entreprises

Afin de déterminer les besoins en logements des entreprises, il est proposé d'agir sur deux thèmes :

Organiser une large concertation pour connaître les besoins en logement et/ou en hébergement des entreprises

Le territoire de la Communauté de communes du Pays des Herbiers et plus globalement le Nord-Est Vendée est en situation de plein emploi (6,4% de chômage en 2017 selon l'INSEE) avec une dynamique favorable pour la création d'emplois salariés et dans le secteur touristique. Le diagnostic a souligné le décalage entre le développement économique et la croissance du parc de logements. Certaines entreprises éprouvent des difficultés à recruter à cause du manque de logement et notamment dans le segment du marché locatif.



Source : Solibail, <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019->

La politique de l'habitat souhaite dans un premier temps comprendre et mesurer les besoins nécessaires pour accompagner l'arrivée de nouveaux salariés.

C'est dans ce sens que la Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite **organiser une large concertation avec les entreprises** pour connaître les difficultés et les enjeux en matière de logements de leurs salariés actuels et à venir. Cette étude devra également inclure une partie concernant les jeunes salariés qui éprouvent également les mêmes difficultés.

Spécifiquement, pour le Grand Parc du Puy du Fou, le diagnostic a relevé assez peu de connaissance sur les besoins des saisonniers. Aujourd'hui, les 700 saisonniers employés ne bénéficient d'aucune solution dédiée en logement ou en hébergement sur le parc. Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, les enjeux suivants sont ressortis : un besoin important de logements locatifs meublés à faible niveau de loyer et un développement à venir du parc qui va accentuer le nombre de saisonniers.

Afin d'accompagner au mieux le développement du Grand Parc du Fou, la Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite mener en lien avec les partenaires **une étude spécifique** par rapport à cet équipement. Cette étude dépassera largement la sphère de la politique de l'habitat et permettra de définir des préconisations d'aménagement en matière d'équipements et de mobilité pour accompagner au mieux le développement de ce parc.

Réaliser une étude spécifique sur les besoins en logement pour les recrues exogènes

Le diagnostic a mis en évidence les besoins de certaines entreprises quant aux problèmes de logements pour les nouveaux salariés arrivant sur le territoire.

En premier lieu, la politique de l'habitat va chercher à approfondir la connaissance de ces besoins auprès des principaux partenaires économiques et associatifs. Cette **étude** permettra de comprendre les besoins réels de manière quantitative et qualitative afin de proposer une offre territorialisée adaptée.

Dans un second temps, la Communauté de communes du Pays des Herbiers adaptera sa politique de l'habitat en fonction des résultats de l'étude.

Le cas échéant, la Communauté de communes du Pays des Herbiers pourra se rapprocher des EPCI voisins pour pouvoir mutualiser, tout en partie, la réalisation d'une étude sur les besoins des entreprises et des recrues exogènes sur le bassin économique.

Objectif 3.5 : Diversifier l'offre en logements ou en hébergement pour les personnes âgées et favoriser la mixité intergénérationnelle

Afin de répondre aux besoins en logement recensés dans le diagnostic, la politique de l'habitat souhaite travailler sur la promotion d'une offre nouvelle diversifiée et complémentaire de l'offre déjà existante.

Faire connaître la plateforme de cohabitation intergénérationnelle solidaire développée par le département et l'ADILE 85

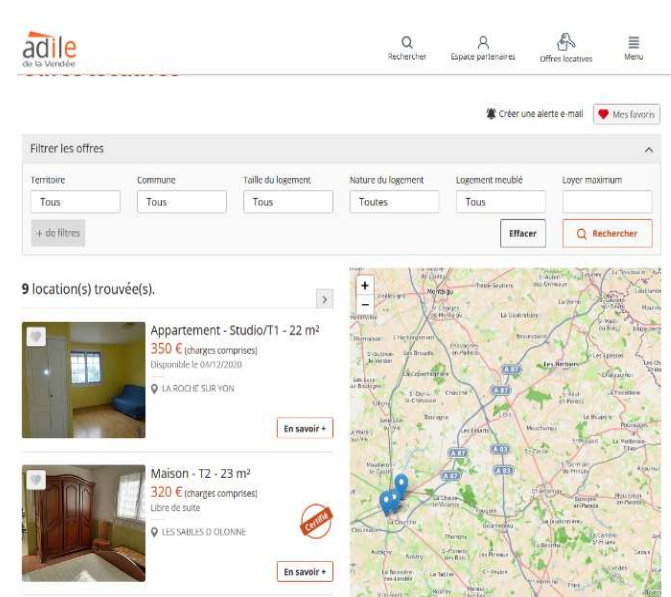
Pour répondre aux besoins des personnes âgées et des jeunes, la Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite promouvoir le développement de la mixité intergénérationnelle, notamment par le biais du **renforcement de l'information et de la communication sur la plateforme** « cohabitation intergénérationnelle solidaire » développée par le département et l'ADILE85, à travers le guichet habitat. Cette plateforme facilite la mise en relation entre hébergeur et hébergé. L'ADILE propose des conseils gratuits et personnalisés sur le plan juridique, l'ouverture des droits (VISALE, CAF) et assure la médiation entre les deux parties.

Apporter une aide financière en faveur du développement des accueillants familiaux et informer les ménages sur ce dispositif

N'ayant pas d'accueillants familiaux sur le territoire, la Communauté de communes du Pays des Herbiers souhaite développer cette démarche complémentaire à travers une **promotion et une aide incitative**. Cette aide priorisera les ménages modestes et permettra une adaptation des logements pour l'accueil de personnes âgées et/ou en situation d'handicap.

Favoriser la création d'une offre nouvelle en hébergement intergénérationnel pour les personnes âgées et jeunes travailleurs

La Communauté de communes du Pays des Herbiers pourra en lien avec les partenaires réfléchir à la mise en place d'un projet novateur d'hébergement intergénérationnel en lien avec le Département.



Source : Offre locative, <https://www.adile85.org/offres-locatives/>

Objectif 3.6 : Approfondir la connaissance des besoins en logement et en hébergement des personnes en situation de handicap

Afin d'approfondir la connaissance des besoins en logement pour les personnes en situation de handicap, il est envisagé deux leviers :

Fédérer un réseau d'acteurs ressources pour connaître et comprendre les différentes exigences des personnes en situation de handicap

Afin de comprendre la diversité des enjeux et des besoins en matière de logement et d'hébergement des personnes en situation d'handicap, dans le cadre de la politique partenariale, des réunions de concertation avec les associations spécialisées pourront être menées régulièrement avec les services du CIAS, des CCAS des communes. Cette ressource permettra d'identifier les besoins de ce public afin de pouvoir apporter une réponse adaptée.

Réaliser un état des lieux des besoins des personnes en situation d'handicap en vue de proposer des réponses adaptées en termes de logement et d'hébergement

Afin de répondre à cela, la politique d'habitat va dans un premier temps déceler, en associant les partenaires et les associations locales, les besoins en matière de logement et d'hébergement des personnes en situation d'handicap. Cette étude proposera une vision partenariale et sociologique de cette problématique permettant d'appréhender les besoins d'intervention par rapport au maintien à domicile, au développement de l'agrément d'accueillant familial et au développement d'hébergements adaptés. Un focus particulier sera envisagé par rapport aux personnes en situation d'handicap vieillissantes et par rapport à la prise en compte de l'ensemble des handicaps.

Objectif 3.7 : Renforcer la connaissance et la coordination des réponses en termes de logements et d'hébergements pour les situations d'urgence

Le diagnostic a montré une différence importante en termes d'implantation de logements ou d'hébergements d'urgence sur le territoire. Ainsi, certaines communes ont peu de connaissance et n'ont pas ou peu d'offre dédiée alors que d'autres ont des demandes auxquelles elles ne peuvent répondre. La politique d'habitat propose différentes pistes :

La mise œuvre opérationnelle de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL),

Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), co-présidée par le président de l'EPCI et le préfet de département, la Communauté de communes du Pays des Herbiers doit mettre en œuvre les démarches d'élaboration du document cadre fixant les orientations en matière d'attributions de logements sociaux répondant :

- À des critères de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale,

- Des objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO au titre de l'article L. 441-2-3 et des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation

Renforcer le partenariat avec les CCAS afin de mieux suivre les ménages en précarité et les aider à sortir des situations difficiles

Les communes pourront s'engager dans une **mutualisation de la connaissance de la demande en logement d'urgence** pour trouver au mieux la solution la plus adaptée, notamment en renforçant les partenariats entre CCAS afin de mieux **suivre les ménages en précarité** et les aider à sortir des situations difficiles.

Etoffer l'offre de solutions de logements ou d'hébergement d'urgence pour répondre aux différentes situations d'urgence

A travers cette piste, la Communauté de communes du Pays des Herbiers **encouragera le tissu associatif à étoffer l'offre en logement et en hébergement d'urgence**. Le diagnostic a montré que peu de solutions sont dédiées aux situations d'urgence nécessitant un hébergement sur une durée relativement longue. Les communes à travers leur parc de logements pourront **réfléchir à mettre une partie à disposition** pour des situations d'urgence qui se pérennisent.

Objectif 3.8 : Maintenir les bonnes conditions d'accueil et d'hébergement des gens du voyage

Pour les gens du voyage, le diagnostic a montré que les aires d'accueil aux Herbiers répondaient pleinement à leurs fonctions. La politique de l'habitat actuelle est en accord avec les recommandations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

Maintenir la fonction d'accueil à temporalité limitée des aires d'accueil des gens du voyage

Dans ce sens la politique de l'habitat va s'efforcer de **maintenir le rôle et l'importance des deux aires d'accueil** des gens du voyage présentes sur le territoire.

D'autre part, le diagnostic a montré quelques rares cas de sédentarisation qui se passent parfois dans des conditions difficiles. La Communauté de communes du Pays des Herbiers en fera une veille afin d'**anticiper les éventuels besoins d'intervention** dans le cadre de la politique de l'habitat.

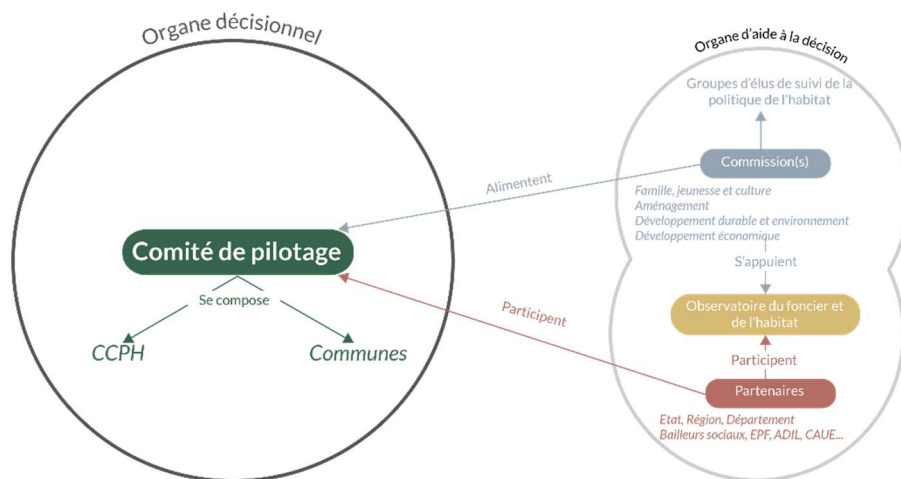


ORIENTATION 4 : UN VOLET HABITAT PARTENARIAL : UNE BASE TECHNIQUE, POLITIQUE ET PARTENARIALE SOLIDE

Objectif 4.1 : Consolider le dispositif d'observation de la politique de l'habitat et du foncier

Objectif 4.2 : Consolider le suivi technique, politique et partenarial du volet habitat

Objectif 4.1 : Consolider le dispositif d'observation de la politique de l'habitat et du foncier



décision pour faire vivre la politique de l'habitat.

Ces groupes techniques et politiques devront se réunir régulièrement. Etant donné que la politique de l'habitat couvre des thématiques diverses dont le champ de compétences relève des partenaires, il sera nécessaire de conforter et consolider les relations partenariales.

Organiser des temps d'échanges avec les ménages, les réseaux de partenaires et de professionnels sur l'habitat et les sujets connexes (mobilité, social, économie, environnement...)

Tout d'abord, il est fondamental d'organiser des **réunions régulières partenariales** sur l'ensemble des thématiques (habitat privé, habitat public, publics spécifiques) du Programme d'Orientations et d'Actions en vue de favoriser la mise en œuvre des actions retenues. La Communauté de communes du Pays des Herbiers participera également activement aux réunions organisées par les partenaires.

La Communauté de communes du Pays des Herbiers s'appuiera sur la base de personnes ressources déjà constituée pour faciliter le dialogue avec les partenaires sur l'aspect technique.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique territoriale d'attribution des logements locatifs sociaux, la Communauté de communes du Pays des Herbiers **renforcera les temps de concertation** avec les acteurs concernés. Plus globalement, face aux enjeux de développement de l'habitat social sur le territoire, des rencontres régulières auront lieu sur le développement de l'offre nouvelle, les projets portés par les bailleurs (rénovation, vente, CUS...) et la politique d'attribution (de l'information à l'attribution : PPGLSID, CIL).

Structurer la gouvernance technique et politique du Programme d'Orientations et d'Actions

Le schéma ci-contre propose une gouvernance avec deux organes :

Le comité de pilotage composé des membres du bureau communautaire (président et vice-présidents de la Communauté de communes du Pays des Herbiers) et peut être élargi à d'autres élus. Son rôle est de prendre des décisions pour la politique de l'habitat. Il fixe un cap et valide les décisions d'ajustement du programme si nécessaire.

L'organe technique alimente la prise de décision du comité de pilotage. Il se compose de la commission en charge de l'habitat à la Communauté de communes du Pays des Herbiers et des partenaires ainsi que des services chargés de l'observatoire du foncier et de l'habitat. Son rôle est d'aider à la

Continuer les campagnes d'information et de sensibilisation en faveur des ménages, des partenaires et des professionnels de l'habitat et de l'immobilier

A travers ses précédents PLH, la Communauté de communes du Pays des Herbiers a structuré et a mis en place une politique de sensibilisation des ménages, des professionnels de l'habitat et de l'immobilier avec :

- La parution d'un guide de l'habitat annualisé permettant de sensibiliser les ménages sur les aides auxquelles ils peuvent prétendre ;
- La présence d'un guichet de conseil en faveur de la performance énergétique.

La politique de l'habitat souhaite poursuivre ces efforts en **pérennisant le guide de l'habitat** et en **amplifiant les missions du guichet de conseil** à l'ensemble des thématiques de la politique de l'habitat.

Assurer le suivi et réaliser le bilan à mi-parcours

Le suivi du volet habitat est réglementé par l'article L.302-3 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit :

- Une délibération annuelle « sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique » ;
- Un bilan à mi-parcours (3 ans) de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement communiqué pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Objectif 4.2 : Consolider le suivi technique, politique et partenarial du volet habitat

Le Code de la construction et de l'habitation dans l'article L.302-1 précise que : « Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire ».

La politique de l'habitat a déjà structuré un observatoire s'appuyant sur les services de l'intercommunalité en étroite relation avec les partenaires.

Poursuivre et amplifier la mise en place de l'observatoire

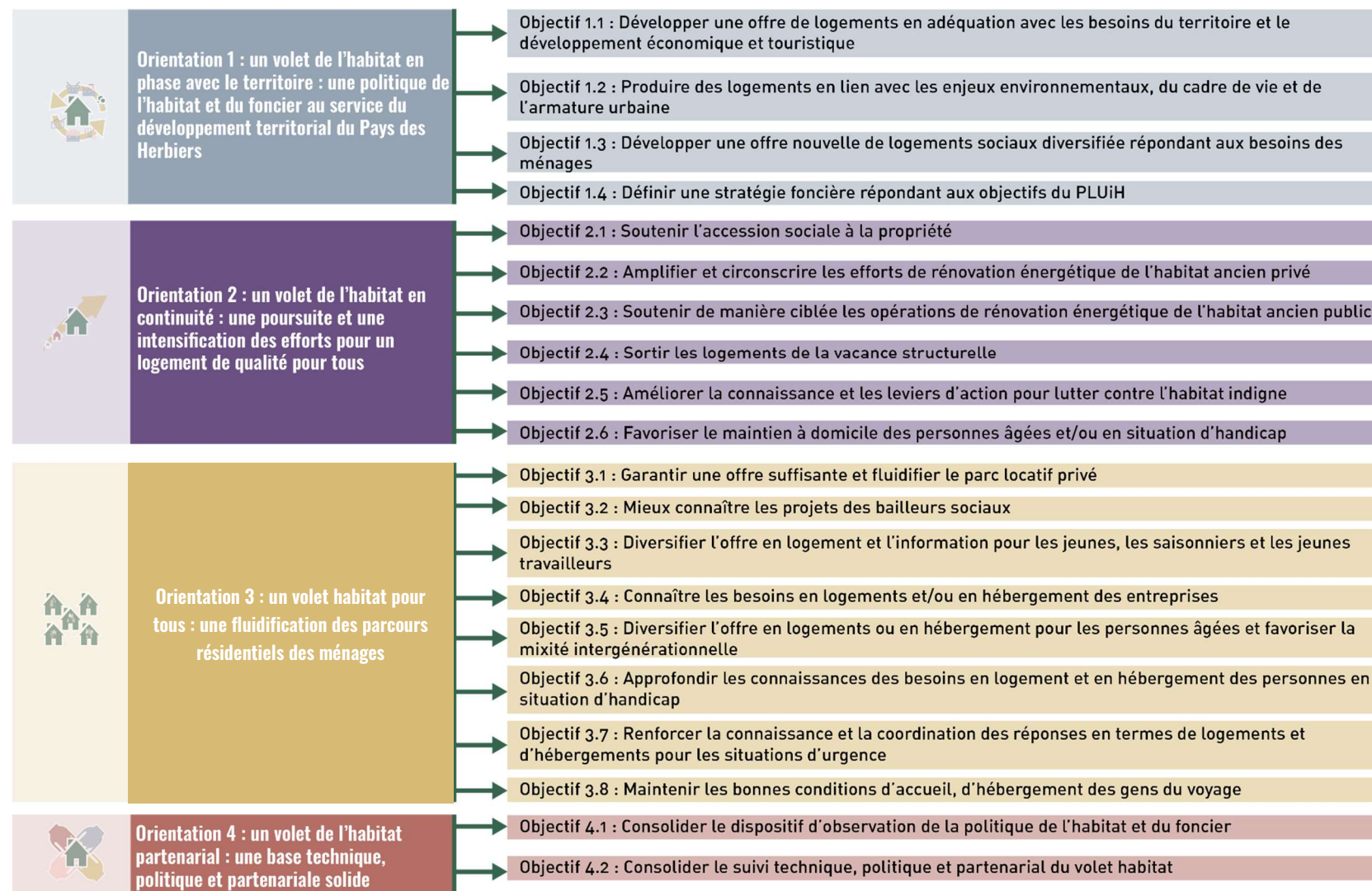
C'est dans ce sens que le dispositif de l'observatoire de l'habitat et du foncier doit se poursuivre. Les collaborations avec les partenaires seront maintenues (ADILE85, Creha Ouest...) et d'autres pourront le cas échéant être mises en place.

Le **volet foncier doit quant à lui se structurer et s'organiser**. La politique de l'habitat prévoit un suivi des potentiels fonciers identifiés à travers le suivi des DIA. Le suivi du volet foncier permettra d'alimenter la stratégie foncière de la Communauté de communes du Pays des Herbiers.



A travers le suivi de la politique de l'habitat, les services pourront **consolider et organiser une « base de connaissance locale »** de l'habitat et du foncier. Ces informations alimentées par les partenaires et par la connaissance locale permettront d'affiner les constats et les statistiques sur la construction de logement, la production de logements locatifs sociaux. Le Système d'Informations Géographiques permettra de centraliser ces informations.

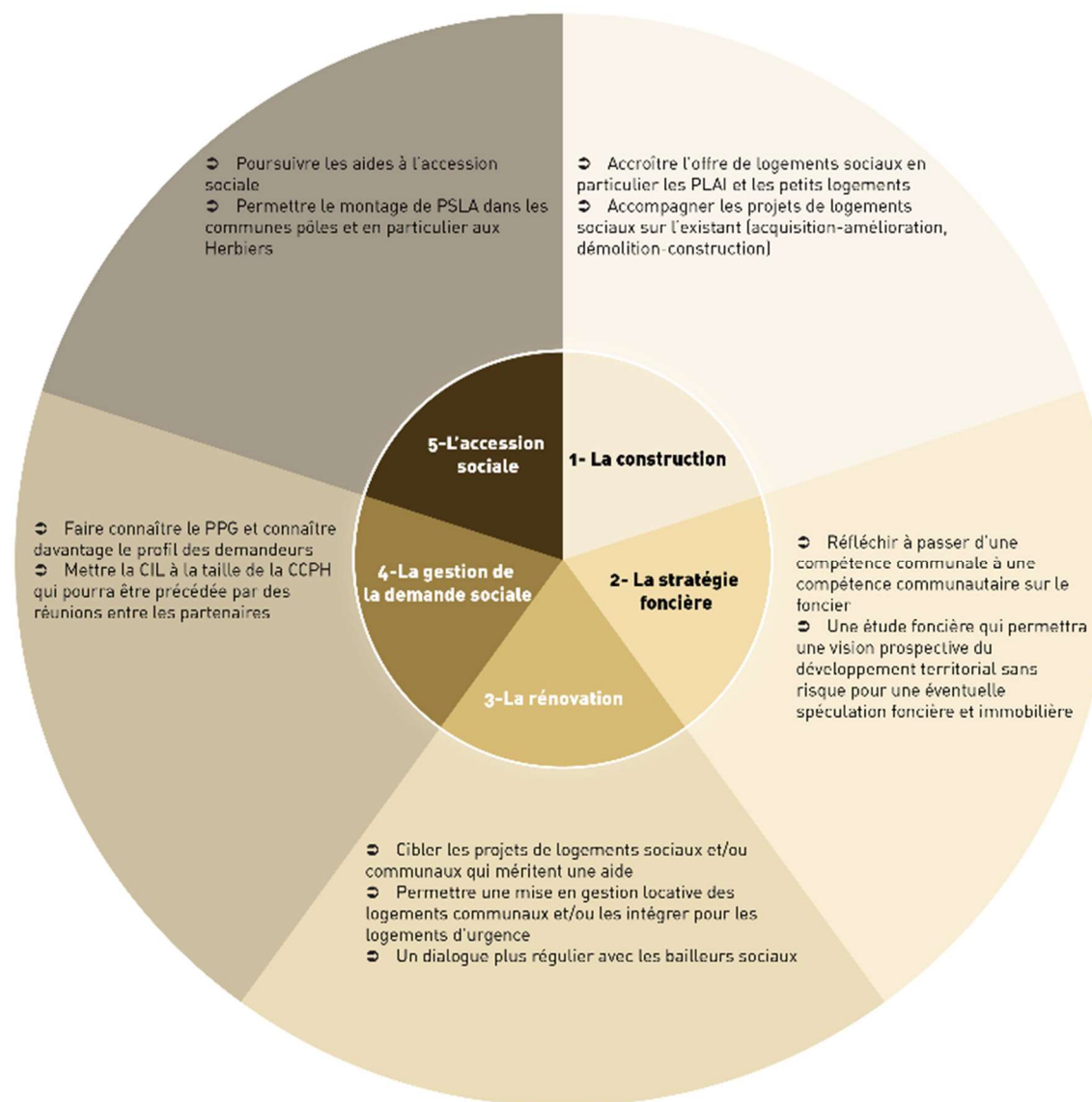
3. LA SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS



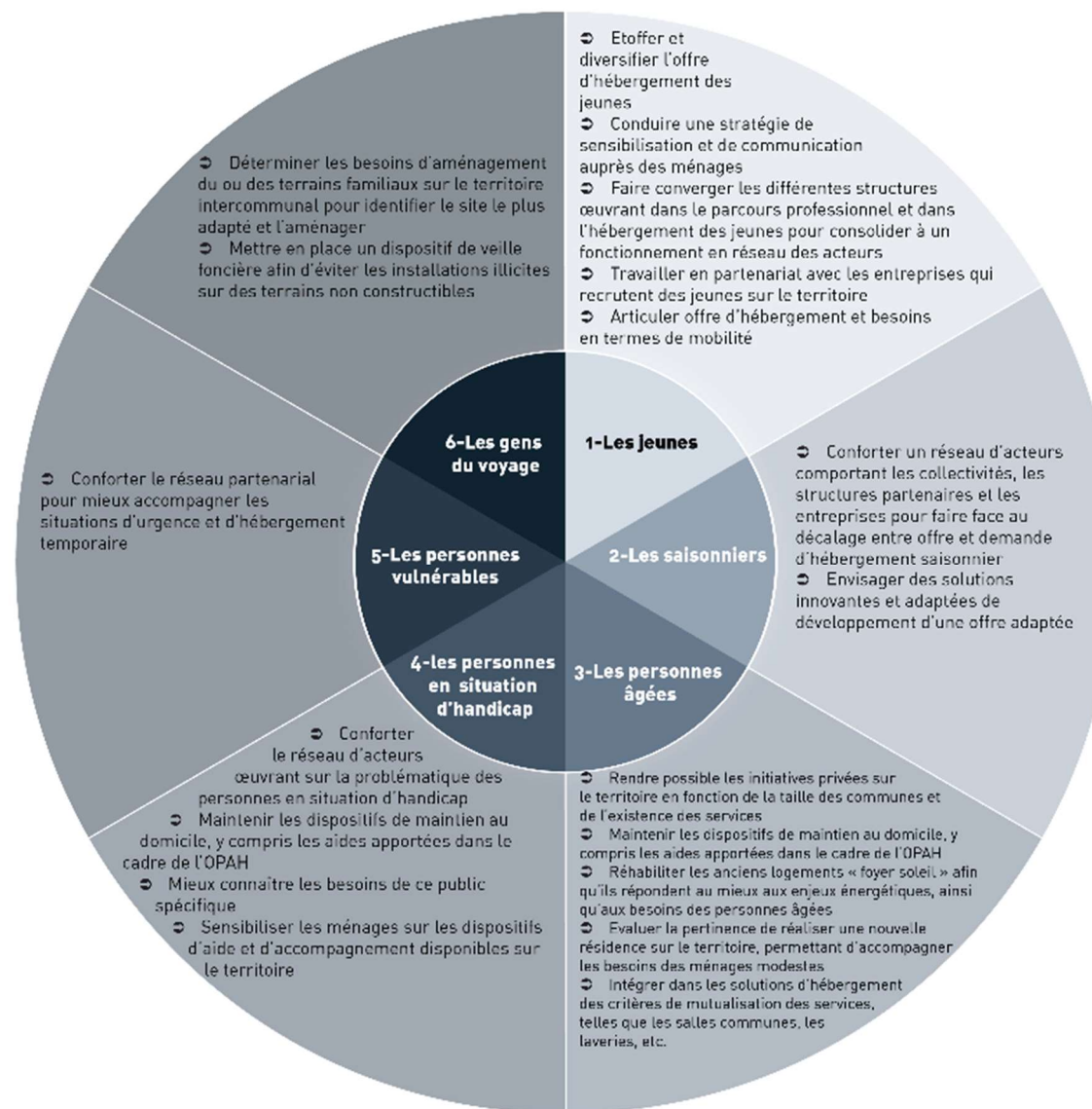
4. LA SYNTHÈSE DES ÉCHANGES LORS DU SEMINAIRE ORIENTATION PARTENAIRES/ACTEURS/ELUS



Groupe habitat privé



Groupe habitat public



Groupe besoins spécifiques

F. Les actions

Dans le cadre de l'élaboration des actions, la thématique des gens du voyage a été étudiée en étroite collaboration avec les élus et les partenaires. Il s'avère que les réponses accordées actuellement sur cette thématique sont satisfaisantes du point de vue des besoins (deux aires d'accueil aux Herbiers répondant aux besoins) et des obligations réglementaires (notamment par rapport au Schéma Départemental d'Aire d'Accueil des Gens du Voyage).

Néanmoins le diagnostic a montré deux enjeux : la sédentarisation des gens du voyage et le stationnement irrégulier des gens du voyage.

Lors des échanges en phase actions, il s'est avéré que sur la CCPH, une seule famille a émis l'envie de se sédentariser. Cette proportion n'est pas suffisante pour apporter une réponse immédiate en termes de création de terrains familiaux, par exemple.

Ainsi, la CCPH ambitionne pour cette thématique de prolonger les pratiques existantes : la concertation avec le prestataire en charge de la gestion de l'aire d'accueil, une veille partenariale sur les cas de sédentarisation ou de stationnement régulier. Au bilan à mi-parcours, la CCPH souhaite requestionner cette thématique notamment sur le traitement de la sédentarisation afin de connaître le nombre de familles souhaitant se sédentariser sur le territoire et en vue d'en apporter des réponses spécifiques, le cas échéant, dans la deuxième partie du POA.

1. LES THEMATIQUES

Thème	Actions ciblées par la CCPH	
	N°	Nom
Accueillir de nouveaux ménages par une offre de logements suffisante, adaptée et diversifiée	1	Construire une stratégie foncière
	2	Accompagner les opérations exemplaires et/ou en renouvellement urbain
	3	Aider à l'accession sociale à la propriété
Maintenir des bonnes conditions d'habitat des ménages par la valorisation des logements existants	4	Mettre en place des dispositifs de rénovation et d'adaptation des logements en lien avec la revitalisation des centres-bourgs et des centres villes
	5	Sortir les logements de la vacance structurelle
	6	Lutter contre le mal-logement
Accompagner les parcours résidentiels des publics spécifiques	7	Faciliter l'accès à une offre en logement et en hébergement suffisante pour les jeunes, les saisonniers et les salariés
	8	Répondre aux besoins d'adaptation et de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap
	9	Garantir un accès au logement aux personnes modestes
	10	Répondre de manière adaptée aux besoins en logement des ménages en situation d'urgence
Prolonger les dispositifs de la politique de l'habitat	11	Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA
	12	Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat

La correspondance entre actions et orientations

	Orientation 1 : une politique de l'habitat et du foncier au service du développement territorial du Pays des Herbiers	Orientation 2 : une poursuite et une intensification des efforts pour un logement de qualité pour tous	Orientation 3 : une fluidification des parcours résidentiels des ménages	Orientation 4 : une base technique, politique et partenariale solide
Action 1 : Construire une stratégie foncière	X	X	X	
Action 2 : Accompagner les opérations exemplaires et/ou en renouvellement urbain	X		X	
Action 3 : Aider à l'accès social à la propriété	X		X	
Action 4 : Mettre en place des dispositifs de rénovation et d'adaptation des logements en lien avec la revitalisation des centres-bourgs et des centres villes		X		
Action 5 : Sortir les logements de la vacance structurelle		X		
Action 6 : Lutter contre le mal-logement		X		
Action 7 : Faciliter l'accès à une offre en logement et en hébergement suffisante pour les jeunes, les saisonniers et les salariés	X		X	
Action 8 : Répondre aux besoins d'adaptation et de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap	X	X	X	
Action 9 : Garantir un accès au logement aux personnes modestes	X		X	
Action 10 : Répondre de manière adaptée aux besoins en logement des ménages en situation d'urgence			X	
Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA				X
Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat				X

THEME 1 : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX MENAGES PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE, ADAPTEE ET DIVERSIFIEE



ACTION N°1 : CONSTRUIRE UNE STRATEGIE FONCIERE



Les orientations de référence

Orientation 1 : Une politique de l'habitat et du foncier au service du développement du Pays des Herbiers

Orientation 2 : Une poursuite et une intensification des efforts pour un logement de qualité pour tous

Orientation 3 : Une fluidification des parcours résidentiels des ménages



Les actions liées

Action 2 : Accompagner les opérations exemplaires et/ou en renouvellement urbain

Action 3 : Aider à l'accès social à la propriété

Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA

Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat



Les éléments de contexte

Pour rappel, le diagnostic et les rencontres avec les élus et partenaires ont montré un intérêt croissant pour le foncier. Dans le cadre du PLUiH, la CCPH s'est fixée un objectif de favoriser les opérations en renouvellement urbain. Le SCoT prévoit une mobilisation minimum des gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine à hauteur de 33 % des logements créés dans le pôle de Pays (Les Herbiers-Beaurepaire) et de 30 % des logements créés dans les autres polarités.

Par ailleurs, les communes ont assuré la maîtrise du foncier, pour certaines en partenariat avec l'EPF, permettant de sortir des opérations de logements à coût maîtrisé (lotissements communaux). Cette pratique pourra se poursuivre, en relation avec la CCPH, pour favoriser des conventionnements avec l'EPF sur des sites difficiles permettant de réaliser une opération.



Les objectifs

- Atteindre les objectifs de production de logements fixés
- Valoriser les centres-bourgs par des opérations en renouvellement urbain



Le porteur de l'action

Communauté de communes du Pays des Herbiers



La description de l'action

Dans un premier temps, la CCPH, à travers l'observatoire du foncier, assurera un **suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)** des sites fonciers à enjeux identifiés dans le PLUiH (sites OAP, dents creuses, changements de destination probables, renouvellement urbain...). La SAFER accompagnera la CCPH dans cette veille, apportant son expertise au regard des dynamiques du marché foncier agricole et forestier.

En partenariat avec l'Établissement Public Foncier de la Vendée, la CCPH mettra en œuvre un **Plan d'Actions Foncier (PAF)**.

Ce plan pourra se décliner en trois étapes :

1. Un examen des gisements fonciers mis en exergue dans le PLUiH afin de déterminer les opportunités et les types d'intervention envisageables en fonction des objectifs de la politique de l'habitat.
2. Une mise en perspective des gisements fonciers dans l'espace et dans le temps permettant d'établir une stratégie de maîtrise foncière et du projet d'habitat à court (6 ans), moyen (6-12 ans) et long terme (>12 ans).
3. Sur les sites retenus, des propositions d'interventions foncières avec les modalités opérationnelles, financières et partenariales, en vue de les maîtriser.

Cette étude pourra être réalisée en régie.

Le cas échéant, ce plan pourra se traduire localement par des conventions signées avec l'EPF sur des secteurs de projet.



Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de communes du Pays des Herbiers	➤ Met en place la procédure et suit les DIA ➤ Elabore le PAF
Communes	➤ Collaborent étroitement pour la mise en œuvre du PAF
EPF, SAFER, DREAL	➤ Aident la collectivité pour l'élaboration du PAF ➤ Sensibilisent la collectivité aux outils pour la mobilisation du foncier



Le calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Structuration de la base de données de suivi des DIA	✓					
Suivi des autorisations d'urbanisme sur les secteurs à enjeux	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Finalisation de l'étude	✓					
Mise en œuvre des actions de l'étude foncière		✓	✓	✓	✓	✓



Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
1,09 ETP sur les 6 ans soit en moyenne 0,18 ETP/an.	50 000 € pour l'accompagnement de l'étude + convention éventuelle avec l'EPF



L'évaluation de l'action

- La création et la mise à jour régulière de la base de données des DIA
- L'étude du plan d'actions foncier
- Les réunions annuelles avec l'EPF et les communes

ACTION N°2 : ACCOMPAGNER LES OPERATIONS EXEMPLAIRES ET/OU EN RENOUVELLEMENT URBAIN



Les orientations de référence

Orientation 1 : Une politique de l'habitat et du foncier au service du développement territorial du Pays des Herbiers

Orientation 3 : Une fluidification des parcours résidentiels des ménages



Les actions liées

Action 1 : Construire une stratégie foncière

Action 3 : Aider à l'accession sociale à la propriété

Action 7 : Faciliter l'accès à une offre en logement et hébergement suffisante pour les jeunes, les saisonniers et les salariés

Action 8 : Répondre aux besoins d'adaptation et de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap

Action 9 : Garantir un accès au logement aux personnes modestes

Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA

Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat



Les éléments de contexte

A travers l'élaboration du PLUiH, la CCPH souhaite s'inscrire dans une démarche plus vertueuse en prônant une modération de la consommation d'espace, en favorisant le renouvellement urbain.

Le Conseil Départemental de la Vendée apporte déjà les aides suivantes :

- A la création d'habitat intergénérationnel ou solidaire en faveur des personnes âgées qui vise à aider les opérations de type « logements kangourou », de logements solidaires accueillant un ou plusieurs seniors ou toute autre forme d'habitat innovant à vocation intergénérationnelle ou solidaire en faveur des personnes âgées. Cette aide s'élève à 25 % du montant HT des travaux, plafonnée à 5 000 € par logement en cas de construction de logement neuf ou d'une extension et à 3 000 € par logement en cas d'aménagement d'un logement existant.
- En faveur de la réutilisation du foncier pour la production de logements locatifs sociaux. Celle-ci est de 5 000 € maximum par logement, dans la limite de 50 000 € par opération pour la réutilisation de bâti (acquisition-amélioration, acquisition suivie de transformation d'usage...) en vue de créer des logements locatifs sociaux.
- Pour la construction de logements locatifs très sociaux : 5 000 € par logement pour la réalisation de PLAI hors structure spécifique avec un accompagnement social et un loyer encadré.

Par ailleurs, Le Conseil Départemental de la Vendée en tant que délégataire des aides à la pierre fixe chaque année le montant des subventions accordées au titre des crédits délégués de l'Etat pour la réalisation des logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI). Une partie de l'enveloppe est réservée pour des projets difficiles à

concrétiser notamment du fait d'une réhabilitation de bâtiments en centre-bourg pour en faire des logements sociaux ou d'innovations notamment environnementales ou sociales.



Les objectifs

- Encourager le développement de l'habitat en renouvellement urbain au sein de la tâche urbaine
- Encourager les opérations innovantes en termes de qualité environnementale et de mixité sociale
- Accompagner les projets de logements sociaux sur l'existant



Le porteur de l'action

Communauté de communes du Pays des Herbiers



La description de l'action

Tout d'abord, la CCPH souhaite **aider les communes à la réalisation d'opérations ciblées en renouvellement urbain**. L'opération sera située en centre-bourg ou en centre-ville (démolition-reconstruction, acquisition-amélioration) sur du foncier bâti ou non (délaisé, fond de parcelles...). L'aide sera attribuée au cas par cas. Un règlement précisera les modalités d'attribution et de versement.

Par ailleurs, pour accompagner les objectifs du POA, la CCPH souhaite lancer un **appel à projet d'habitat ou d'hébergement** répondant aux enjeux de mixité sociale et environnementaux à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (hors extension).

L'appel à projet se fera sur un site dédié au sein d'une opération dans le tissu urbain existant et à proximité des lieux de centralités, il devra inclure :

- Un effort d'accompagnement et un suivi social des résidents ;
- Une approche environnementale : des constructions à haute performance énergétique, l'utilisation des énergies renouvelables, des opérations en renouvellement urbain...;
- Une approche innovante (utilisation de matériaux biosourcés, recyclage de matériaux, habitat connecté, habitat partagé, intergénérationnel, etc...) ;
- Une approche partenariale avec une association de la commune et de la CCPH, avec des associations et/ou des professionnels spécialisés (CAPEB, Echobat).

La CCPH définira de manière étroite avec les partenaires (DDTM, Département, Action Logement et les communes, CAUE...) les critères d'éligibilité de cet appel à projet, ses objectifs et le site choisi en privilégiant la commune des Herbiers. Les partenaires pourront être associés le cas échéant à la mise en œuvre de cet appel à projet (jury, choix du candidat...).



Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de communes du Pays des Herbiers	- Fixe le règlement d'aide pour les projets de logements locatifs sociaux - Finance les projets de logements locatifs sociaux
Département	Aide la collectivité pour la rédaction du règlement d'aide pour les projets de logements locatifs sociaux
Action Logement	Aide au financement des programmes de logements locatifs sociaux
Région, Département, Communes, ADILE, CAUE, SYDEV	Collaborent étroitement à la mise en œuvre du cahier des charges pour l'appel à projet



Le calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en place des règlements d'aides	☑					
Suivi des dossiers	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Rédaction du cahier des charges de l'appel à projet	☑	☑				
Choix du projet			☑			
Financement du projet				☑	☑	☑



Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,48 ETP sur les 6 ans soit en moyenne 0,08 ETP/an.	Subvention commune renouvellement : 500 000 € sur la durée du PLH Aide pour l'appel à projet : 100 000€ (prise en charge partielle des coûts d'études 50% dans la limite de 10 000 € par opération) Total de l'action : 600 000€



L'évaluation de l'action

- Le nombre de projets ayant bénéficié des aides
- Le cahier des charges de l'appel à projet ou d'hébergement innovant exemplaire
- Le nombre, la localisation et les caractéristiques des projets financés dans le cadre de l'appel à projet

ACTION N°3 : AIDER A L'ACCESSION A LA PROPRIETE ACTION ENCORE EN DEBAT EN CE QUI CONCERNE LES MOYENS FINANCIERS



Les orientations de référence

Orientation 1 : Une politique de l'habitat et du foncier au service du développement du Pays des Herbiers

Orientation 3 : Une fluidification des parcours résidentiels des ménages



Les actions liées

Action 1 : Construire une stratégie foncière

Action 2 : Accompagner les opérations exemplaires et/ou en renouvellement urbain

Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA

Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat



Les éléments de contexte

Le diagnostic a montré la place importante que tient l'accession à la propriété sur le territoire. Puisque près de 61 % des constructions neuves ont été construites par des ménages ayant eu recours à un PTZ sur la période 2006-2015. Après une baisse spectaculaire de la construction neuve en 2014 et 2015, le rythme de production tend à se maintenir autour des 200 logements neufs/an, toutefois les effets de la crise sanitaire liés au COVID-19 pour les années 2020 et 2021 sont importants avec une baisse conséquente attendue de la construction neuve.

Le Département de la Vendée a mis en place le dispositif d'Eco-Pass qui permet de financer l'acquisition d'un logement ancien sous condition de revenu (plafond PTZ) et de la réalisation de travaux permettant un gain énergétique. Cette prime s'élève à 1 500 € versée par le Département et 1 500 € versée par la CCPH.

A noter que le PTZ dans le neuf en zones B2 et C a été recentré en 2018 par une baisse de la quotité de prêt passant de 40 % à 20 %, ce dispositif a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2021. Néanmoins ce PTZ est amené à être supprimé à court ou moyen terme.



Les objectifs



Soutenir l'accession à la propriété



Le porteur de l'action

Communauté de communes du Pays des Herbiers



La description de l'action

La CCPH souhaite intervenir de plusieurs manières pour aider les ménages vers l'accession à la propriété :

- 1- La CCPH souhaite mettre en place une **aide forfaitaire** au moment de la levée de l'option d'achat du **PSLA**.
- 2- En collaboration avec les bailleurs sociaux et l'**Office Foncier Solidaire**, la CCPH organisera des **temps de concertation** pour réfléchir à la pertinence du dispositif sur le territoire en vue de définir les secteurs et les moyens d'intervention pressentis. La CCPH restera vigilante à privilégier des opérations qui répondent aux objectifs du POA (en renouvellement urbain). La CCPH pourra, sur la base des éléments vus avec les bailleurs sociaux, proposer une aide aux primo-accédants dans la seconde partie du POA.
- 3- La CCPH souhaite poursuivre la subvention versée dans le cadre de l'ECO-Pass ancien (1 500 € par logement)



Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de communes du Pays des Herbiers	➤ Fixe le règlement des aides ➤ Finance les projets de logements locatifs sociaux
Département, Bailleurs sociaux, VFS	➤ Collaborent pour la mise en place des aides pour le PSLA et BRS
Communes	➤ Collaborent avec la CCPH pour la mise en œuvre des aides ➤ Promeuvent les aides et dispositifs retenus



Le calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Réunions partenariales préparatoires pour les règlements d'aide	?					
Rédaction des règlements d'aide	?					
Financement des projets	?	?	?	?	?	?
Réunions pour le BRS et règlement d'aide			?			
Financement des projets de BRS				?	?	?



Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
1,57 ETP sur les 6 ans soit en moyenne 0,26 ETP/an .	Prime PSLA : $3\,000 \text{ €/logt} \times 5/\text{an} = 15\,000 \text{ €/an}$ soit 90 000 € sur la durée du PLH Prime BRS : $1\,500 \text{ €/logt} \times 3/\text{an} = 4\,500 \text{ €/an}$ soit 27 000 € sur la durée du PLH Prime ECO-Pass ancien : $1\,500 \text{ €/logt} \times 10/\text{an} = 15\,000 \text{ €/an}$ soit 90 000 € sur la durée du PLH Total de l'action : 207 000 €



L'évaluation de l'action

- Le nombre de logements ayant bénéficié d'une aide (par type, localisation, montant, année) selon l'accession à la propriété (neuf, ancien, PSLA ou BRS)
- Les temps de concertation pour la mise en place des règlements d'aide notamment BRS

THEME 2 : MAINTENIR DES BONNES CONDITIONS D'HABITAT DES MENAGES PAR LA VALORISATION DES LOGEMENTS EXISTANTS



Source : ASTYM-Urbanova

ACTION N°4 : METTRE EN PLACE DES DISPOSITIFS DE RENOVATION ET D'ADAPTATION DES LOGEMENTS EN LIEN AVEC LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS ET DES CENTRES VILLES



Les orientations de référence

Orientation 2 : Une poursuite et une intensification des efforts pour un logement de qualité pour tous



Les actions liées

Action 5 : Sortir les logements de la vacance structurelle

Action 6 : Lutter contre le mal-logement

Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA

Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat



Les éléments de contexte

La CCPH a signé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la période 2020-2023. Les objectifs poursuivis visent à :

- La rénovation énergétique des logements ;
- La réhabilitation des logements locatifs dégradés ;
- La résorption des logements indignes ou très dégradés chez les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ;
- L'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie liée au vieillissement ou à un handicap ;
- Le développement du logement locatif à loyer maîtrisé ;
- Dynamiser et renforcer l'attractivité notamment dans les centres-bourgs, en mettant en valeur les immeubles, en préservant le patrimoine et en maintenant le commerce,
- Lutter contre la vacance des logements.

Ce dispositif s'axe sur plusieurs volets complémentaires visant à la rénovation des logements anciens à travers :

- Une aide aux ravalements de façades et de vitrines ;
- Une aide pour la remise sur le marché de logements dégradés ;
- Une prime pour les travaux d'adaptation ;
- Une aide à la rénovation énergétique ;
- Une aide pour la mise aux normes de l'assainissement.

En complément de ces aides un accompagnement des ménages est proposé.

Par ailleurs, depuis 2015, la CCPH a mis en place une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique. Ce dispositif permet un accompagnement des ménages pour les travaux de rénovation énergétique (à travers notamment une aide à la définition du projet, une aide à la consultation des entreprises, une aide au plan de financement, un accompagnement pendant les travaux et une assistance à la réception des travaux).

Concernant la rénovation des logements locatifs sociaux, il ressort peu de problématiques sur le parc existant, en dehors de quelques cas connus (cité des alouettes, cité de la demoiselle, Résidence les Lilas à Mouchamps). Le reste du parc est plus récent, il fait l'objet de rénovations régulières dans le cadre des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) mis en place par les bailleurs sociaux.



Les objectifs

- Poursuivre les efforts de rénovation de l'habitat ancien privé dans une optique globale de revitalisation des cœurs de bourg
- Soutenir de manière ciblée les opérations de rénovation énergétique de l'habitat ancien public



Le porteur de l'action

Communauté de communes du Pays des Herbiers



La description de l'action

La CCPH souhaite **poursuivre les efforts engagés pour la rénovation et l'adaptation des logements existants**. L'OPAH vient d'être prolongée pour la période 2020-2023, selon les mêmes objectifs que le dispositif précédent à savoir des aides à la rénovation énergétique, à l'adaptation et aux logements très dégradés pour les propriétaires occupants et bailleurs.

Pour la suite de la politique de l'habitat sur la base du bilan de l'OPAH, la CCPH pourrait reconduire un dispositif de rénovation de type OPAH sur les mêmes thématiques : rénovation énergétique, adaptation des logements, traitement des logements très dégradés.

En parallèle, la **CCPH souhaite la poursuite de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique existante**. Cette dernière propose une permanence de renseignement et d'accompagnement des ménages. Des aides financières sont également mises en place pour inciter les ménages à réaliser des rénovations performantes.

En outre, la CCPH organisera une **concertation** avec les bailleurs sociaux, l'USH Pays de la Loire et le Département (délégataire des aides à la pierre) pour identifier les opérations qui nécessitent des besoins de rénovation énergétique. Ces discussions auront pour but d'identifier trois opérations nécessitant le plus d'aides pour permettre une rénovation énergétique des logements sociaux existants (voir action 2 pour le détail des aides financières).

Des **critères d'éligibilité** pourront être fixés :

- Un gain énergétique significatif après travaux
- La localisation de l'opération dans un centre-bourg



Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de communes du Pays des Herbiers	↳ Poursuit les dispositifs de rénovation de l'habitat privé ↳ Organise une concertation avec les bailleurs sociaux et le Département pour cibler les opérations bénéficiant de l'aide à la rénovation ↳ Verse l'aide à la rénovation d'opérations ciblées
Département, Bailleur sociaux	↳ Collaborent pour cibler les opérations de logements locatifs sociaux prioritaires pour une rénovation
Département, ANAH	↳ Participent à la mise en œuvre du dispositif de rénovation de l'habitat privé existant



Le calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Dernières années du dispositif de l'ANAH	☑					
Mise en œuvre d'un dispositif de rénovation		☑	☑	☑	☑	☑
Concertation avec les partenaires : sites et critères		☑				
Versement des aides			☑	☑	☑	☑



Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
2,4 ETP sur les 6 ans soit en moyenne 0,40 ETP/an.	Dépenses de fonctionnement OPAH-PTRE : 140 000 €/an soit 840 000 € sur la durée du PLH Dépenses en investissement OPAH-PTRE (= subventions) : 250 000 €/an soit 1 500 000 € sur la durée du PLH Opération « rénovation de façades » : 75 000 €/an soit 450 000 € sur la durée du PLH Opération « mise aux normes assainissement » : 40 000 €/an soit 240 000 € sur la durée du PLH

	Opération « rénovation de vitrines, enseignes, mise en accessibilité » : 25 000 €/an soit 150 000 € sur la durée du PLH
--	---

	Total de l'action : 3 180 000 €
--	--



L'évaluation de l'action

- Le nombre de ménages aidés par les aides aux travaux (selon la nature)
- Le nombre de ménages reçus aux permanences, la nature des conseils délivrés et de l'accompagnement
- Les réunions de concertation avec les partenaires
- Le choix des sites retenus
- Les aides accordées (montant, localisation, type)

ACTION N°5 : SORTIR LES LOGEMENTS DE LA VACANCE STRUCTURELLE



Les orientations de référence

Orientation 2 : Une poursuite et une intensification des efforts pour un logement de qualité pour tous



Les actions liées

Action 4 : Mettre en place des dispositifs de rénovation et d'adaptation des logements en lien avec la revitalisation des centres-bourgs et des centres villes

Action 6 : Lutter contre le mal-logement

Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA

Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat



Les éléments de contexte

Le diagnostic territorial a montré que la vacance du parc est plutôt faible (5,1 % selon l'INSEE, 5,4 % selon Filocom en 2015 et 7,2 % selon la DGFIP en 2018). Sur la base des données géolocalisées des logements vacants de la DGFIP, les élus ont été mobilisés pour vérifier et caractériser les logements vacants avérés de plus de deux ans.

Les investigations ont montré que les logements vacants sont peu nombreux (109 soit 0,8 % du parc de logements en 2015). Cette situation a révélé une tension sur le marché immobilier où peu de logements sont mis en vente et donc peu de logements vacants.

En outre, le Département a mis en place, une prime de 1 500 € pour la sortie de la vacance des logements de plus d'un an. Cette aide est conditionnée à un conventionnement ANAH avec ou sans travaux et doit avoir une étiquette énergétique de niveau D, après la mise en location.

Dans le cadre de l'OPAH et de la PTRE, la CCPH conseille et aide les ménages qui rénovent des logements vacants.



Les objectifs



Sortir les logements de la vacance structurelle



Le porteur de l'action

Communauté de communes du Pays des Herbiers



La description de l'action

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier, une **mise à jour de la base de données sera opérée tous les deux ans** en collaboration avec les communes.

La méthode de traitement pourra se traduire en trois temps :

- Prendre contact avec la DGFIP pour avoir la dernière donnée ;
- Supprimer les doublons entre la base de données DGFIP et celle de la CCPH ;
- Vérifier et caractériser les ajouts des logements vacants non répertoriés.

Le traitement de cette base de données permettra de mettre en avant les causes de vacance principales et les phénomènes de concentration, ces deux éléments permettront d'orienter la stratégie de résorption de la vacance lourde.

En parallèle, la CCPH prendra contact avec les propriétaires de logements vacants avérés pour les informer sur les possibilités et les aides offertes pour la remise sur le marché de leur logement dans le cadre du guichet de l'habitat.

Dans le cadre de l'OPAH, les aides actuelles en faveur de la lutte contre les logements très dégradés seront poursuivies.



Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de communes du Pays des Herbiers	➤ Met à jour régulièrement la base de données des logements vacants ➤ Organise des rencontres avec les propriétaires de logements vacants
DDTM	➤ Transmet la base de données des logements vacants
Département,	➤ Collabore et transmet des informations nécessaires de connaissance de la vacance des logements
CAUE, Opérateurs ANAH/SARE	➤ Sensibilisent les ménages sur les aides en faveur de la sortie des logements vacants



Le calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise à jour des données des logements vacants et réunions avec les propriétaires de logements vacants		☑		☑		☑



Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,13 ETP sur les 6 ans soit en moyenne 0,02 ETP/an.	600 € coût de l'envoi des courriers Total de l'action : 600 €



L'évaluation de l'action

- La mise à jour régulière de la base de données des logements vacants
- L'envoi d'un courrier aux propriétaires des logements durablement vacants
- L'évolution et le suivi du nombre de logements issus de l'observatoire
- Le nombre et la localisation des logements sortis d la vacance structurelle par la prime

ACTION N°6 : LUTTER CONTRE LE MAL-LOGEMENT



Les orientations de référence

Orientation 2 : Une poursuite et une intensification des efforts pour un logement de qualité pour tous



Les actions liées

Action 4 : Mettre en place des dispositifs de rénovation et d'adaptation des logements en lien avec la revitalisation des centres-bourgs et des centres villes

Action 5 : Sortir les logements de la vacance structurelle

Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA

Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat



Les éléments de contexte

Le diagnostic a souligné que près de 321 logements sont classés en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) soit 3 % du parc de résidences principales. A cela s'ajoute également 18 copropriétés dégradées recensées par l'ANAH en 2013.

Par ailleurs, le Conseil Départemental de la Vendée intervient pour aider les propriétaires occupants à faibles ressources à rénover leur résidence principale en état d'indignité ou de forte dégradation. L'aide accordée est au maximum de 20 % du montant HT des travaux et est plafonnée à 10 000 € par logement avec un reste à charge minimum de 500 €.

A l'échelle du département deux groupes existent sur la thématique de l'habitat indigne :

- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, co-piloté par l'Etat (DDETS, ARS) et le CD85, vise à la coordination des acteurs qui concourent à la politique liée à l'habitat indigne, en découle une cellule opérationnelle.
- La cellule, composée de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) de la Vendée, de l'Agence Régionale la Santé, de la CAF, du Conseil Départemental de la Vendée, du SYDEV et de la Roche-sur-Yon Agglomération. La cellule est chargée d'orienter les signalements vers les dispositifs existants (OPAH, accompagnement social, mesures coercitives). Des réunions pourront être organisées avec les acteurs de terrain (élus et techniciens) pour sensibiliser sur les outils et l'architecture d'intervention pour le traitement des situations d'indignité rencontrées.



Les objectifs

- Améliorer les connaissances et les leviers pour lutter contre l'habitat indigne



Le porteur de l'action

Communauté de communes du Pays des Herbiers



La description de l'action

La CCPH et les élus **participeront activement aux réunions** de sensibilisation et de concertation organisées par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. Ces réunions ponctuelles permettront de connaître les outils et méthodes que les élus peuvent mettre en place pour observer, sensibiliser et accompagner les ménages captifs d'habitat indigne. Un élu par commune sera désigné comme référent habitat. Par ailleurs, un accompagnement technique sera proposé aux ménages repérés.

Les élus et les techniciens sensibiliseront les ménages concernés via leur **rôle de médiateur**. La CCPH pourra organiser des **réunions de sensibilisation** et d'information pour les propriétaires de ces logements.



Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
PDLHI	➤ Organise des réunions de sensibilisation et de concertation
Communauté de communes du Pays des Herbiers	➤ Participe activement aux réunions du PDLHI
Communes, ADILE, Département	➤ Participent activement aux réunions du PDLHI ➤ Sensibilisent et informent les ménages en situation d'indignité



Le calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Réunions avec le PDLHI	?	?	?	?	?	?
Réunions partenariales de sensibilisation et d'information pour les propriétaires de logements indignes		?		?		



Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,17 ETP sur les 6 ans soit en moyenne 0,03 ETP/an.	400 € coût de l'envoi des courriers Total de l'action : 400 €



L'évaluation de l'action

- Le nombre de participation aux réunions du PDLHI
- Le suivi des cas de logements potentiellement indigne
- Le nombre de réunions de sensibilisation des ménages

THEME 3 : ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES PUBLICS SPECIFIQUES



Source : ASTYM-Urbanova

ACTION N°7 : FACILITER L'ACCES A UNE OFFRE EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT SUFFISANTE POUR LES JEUNES, LES SAISONNIERS ET LES SALARIES



Les orientations de référence

Orientation 1 : Une politique de l'habitat et du foncier au service du développement du Pays des Herbiers

Orientation 3 : Une fluidification des parcours résidentiels des ménages



Les actions liées

Action 1 : Construire une stratégie foncière

Action 2 : Accompagner les opérations exemplaires et/ou en renouvellement urbain

Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA

Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat



Les éléments de contexte

Il existe deux structures d'accueil spécifiques pour les jeunes et les salariés :

- ➡ La Pellinière,
- ➡ Le Mail.

Ces deux structures ont des taux de remplissage importants (plus de 75 %). Des difficultés ont été pointées quant au devenir des jeunes dépassant le délai des 24 mois dans les résidences avec des difficultés à trouver un logement sur des petites surfaces et/ou des meublés.

Par ailleurs, en 2018, une étude a été menée par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale de la Vendée sur l'Offre et l'accès au logement des jeunes. Cette étude pointe des atouts tel qu'une offre de logement de transition importante qui correspond aux besoins du territoire, une Mission Locale active sur la question de l'accès au logement des jeunes, ainsi que des points de progression : une absence d'opérateur identifié en matière d'accueil-information-orientation et d'accompagnement social de logement des jeunes, une offre inexistante en matière de logement transitoire diffus pour les jeunes et des opérateurs exclusivement situés sur la communes des Herbiers. Cette étude est assortie de préconisations : mobiliser le parc privé en rétablissant la confiance des bailleurs, créer et mobiliser du logement adapté aux besoins des jeunes, préparer les jeunes au logement autonome et la construction d'un référentiel commun d'intervention.

Le Conseil Départemental apporte une subvention pour des opérations concernant la production de logement à destination : des travailleurs saisonniers, des apprentis, des étudiants, des jeunes en insertion professionnelle de moins de 30 ans. Cette aide s'élève pour un logement indépendant à 25 % du coût des travaux HT dans la limite de 5 000 €/ logement neuf ou 2 000 €/ logement rénové et plafonnée à 5 logements par opération. Pour le cas de chambres avec des parties communes, l'aide est de 25 % du coût des travaux HT dans la limite de 3 000 €/chambre pour un projet de construction ou extension et 1 500 €/chambre pour une rénovation et

plafonnée à 5 chambres par opération. Il apporte également **des aides pour les projets de création ou d'extension de résidence sociale/jeunes actifs/foyer de jeunes travailleurs** (2 000 €/logement dans la limite de 50 000 € par opération).

Action Logement est devenu également un acteur incontournable pour aider à la location des jeunes (plateforme, garantie VISALE, aide Mobili-jeune, loca-pass). Ces dispositifs permettent de rapprocher l'hébergeur du demandeur (plateforme), de sécuriser la location avec une garantie loyers impayés, une caution solidaire (VISALE), ou une aide pour le dépôt de garantie (Loca-PASS), un financement à la mobilité professionnelle pour les salariés, alternant ou au Volontariat Territorial en Entreprise (Mobili-jeune).

Le Conseil Régional apporte une aide en faveur de projets de logements des jeunes (en construction ou en rénovation) à savoir pour les projets d'hébergements (Foyer Jeunes Travailleurs, Résidences jeunes actifs et résidences étudiantes) sous la condition de répondre à des critères de performance énergétique (bâtiment passif, intégration d'énergie renouvelable...) d'un montant variant de 10 % à 15 % pour un plafond maximum de 300 000 €. Le cas échéant, le Conseil Régional peut accorder des aides particulières pour les foyers jeunes travailleurs à hauteur de 2 500 €/lit en construction neuve et 17 500 €/lit en réhabilitation pour un plafond maximum de 50 lits par opération.



Les objectifs

- Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins du territoire et le développement économique et touristique
- Garantir une offre suffisante et fluidifier le parc locatif privé
- Diversifier l'offre en logement et l'information pour les jeunes, saisonniers et jeunes travailleurs
- Connaître les besoins en logement et/ou en hébergement des entreprises



Le porteur de l'action

Communauté de communes du Pays des Herbiers



La description de l'action

Tout d'abord, la CCPH organisera des **réunions de concertation** avec les partenaires pour définir les enjeux, les objectifs et les points de convergence pour répondre à l'attente des saisonniers et des nouveaux salariés en matière de logement et d'hébergement.

Ensuite, d'une part la CCPH réalisera **une étude sur les besoins des saisonniers**. Celle-ci pourra être étendue à d'autres thématiques (mobilité, services...). Et d'autre part, la CCPH participera également à une étude sur les besoins en logement des salariés à une échelle plus large (Pays ou CLEFOP).

L'objectif de ces deux études est à la fois de faire un état des lieux de l'offre en logement et en hébergement actuelle, de diagnostiquer les problèmes spécifiques et de proposer des solutions concrètes afin de faciliter l'accès au logement. Ces deux études passent par une large concertation avec les acteurs du tissu économique et saisonnier.

A la suite de ces études, la collectivité souhaite à travers un **fond d'investissement** permettre de répondre aux besoins soulevés soit en augmentant l'offre en hébergement existante soit en créant de nouvelles structures d'accueil pour les saisonniers et/ou les salariés en attente d'un logement. Des réflexions dans ce sens seront menées pour la pertinence d'une nouvelle résidence de type Résidence Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS) qui permet l'accueil d'un public aux revenus faibles qui sont dans un processus d'insertion professionnelle (alternant, premier emploi...), mais également de salariés en mobilité professionnelle. Une attention particulière sera également accordée au développement de la mixité générationnelle. La collectivité, afin de répondre aux enjeux du POA, sera attentive à la localisation des projets (à proximité du Parc pour les saisonniers) dans le tissu urbain existant (à proximité des services et commerces).

Dans le cadre du suivi de la politique de l'habitat, la Communauté de communes **suivra et accompagnera au mieux le parcours résidentiel des jeunes, alternants, saisonniers, salariés** dans le cadre des relations avec les partenaires (Région, Département, Mission Locale, gestionnaires des structures d'accueil...) et la mise en œuvre du guichet unique d'information.

En outre, la collectivité souhaite mettre en place une **procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation**. Les enjeux, objectifs, périmètres d'intervention du dispositif choisi seront étudiés en relation avec les communes et la DDTM. La CCPH délibérera sur la mise en œuvre du dispositif et réservera les moyens humains mis à disposition au niveau des communes et de la CCPH pour le suivi et le traitement des dossiers.

Enfin la CCPH pourra adhérer **à la plateforme Logement** « C pour Toit » mise en place par le Département et l'ADILE, sous réserve qu'elle soit poursuivie.



Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de communes du Pays des Herbiers	- Organise des réunions de concertation avec les partenaires pour l'étude des besoins en logement des saisonniers et des salariés - Réalise l'étude des besoins sur les saisonniers - Contribue à la réalisation de l'étude sur les besoins en logement des salariés - Lève un fond d'investissement pour le développement d'une offre en hébergement adaptée pour les jeunes travailleurs et salariés - Met en œuvre une étude pour définir le cadre d'intervention de la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation - Informe les jeunes, les salariés et les saisonniers sur l'offre de logements disponible et les dispositifs existants
DDTM	Accompagne et conseille la collectivité pour la mise en œuvre de la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation
CLEFOP	Réalise l'étude sur les besoins en logement des salariés
Action Logement, DDETS, Département, Bailleurs sociaux	Participent à la réalisation de l'étude des besoins en logement des saisonniers et des salariés

	➤ Collaborent à la connaissance du tissu économique
Association d'entreprises, CCI, Action Logement, Office de tourisme, Mission Locale, Région, DDETS, Département, Bailleurs sociaux, Agropolis	➤ Participent à la réalisation des études sur les besoins des saisonniers et des salariés ➤ Remontent les informations et les problématiques de logements chez les jeunes, les saisonniers et les salariés
Communes	➤ Participent à la réalisation des études sur les besoins des saisonniers et des salariés ➤ Suivent les dossiers liés à la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation



Le calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Réunions de concertation avec les partenaires : définition des enjeux, des objectifs des études et des points de convergence	☑					
Réalisation des deux études		☑	☑			
Définition des enjeux, des objectifs et des périmètres de mise en œuvre du dispositif choisi (procédure autorisation du changement d'usage)	☑					
Mise en œuvre, suivi et traitement des dossiers (procédure autorisation du changement d'usage)		☑	☑	☑	☑	☑
Financement des projets d'hébergement pour les saisonniers et/ou les jeunes travailleurs				☑	☑	☑
Adhésion à la plateforme Logement « C pour Toit »	☑	☑	☑	☑	☑	☑



Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
1,22 ETP sur les 6 ans soit en moyenne 0,20 ETP/an .	10 000 € pour l'étude des besoins des salariés 200 000 € pour le fond d'investissement dédié à l'augmentation de l'offre pour les jeunes, alternants saisonniers et salariés. Projet de type Résidence Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS) (2 000€/logement dans la limite de 200 000 €) 5 000 €/an pour l'adhésion à la plateforme Logement « C pour Toit », soit 30 000 € sur la durée du PLH Total : 240 000 €



L'évaluation de l'action

- La réalisation de l'étude sur le besoin en logement et/ou en hébergement des salariés
- La réalisation de l'étude sur le besoin en logement et/ou en hébergement des saisonniers
- Les rencontres partenariales pour les études
- La réalisation de l'étude préalable à la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation
- La prise de décision sur la mise en place de la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation
- Le nombre de dossiers reçu (le type de réponse accordé, la taille du logement et sa localisation)
- Les projets financés (localisation, nature, nombre de places, logements, profil des ménages : jeunes/ saisonniers/ jeunes travailleurs, salariés).

ACTION N°8 : REpondre aux besoins d'adaptation et de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap



Les orientations de référence

Orientation 1 : Une politique de l'habitat et du foncier au service du développement du Pays des Herbiers

Orientation 2 : Une poursuite et une intensification des efforts pour un logement de qualité pour tous

Orientation 3 : Une fluidification des parcours résidentiels des ménages



Les actions liées

Action 1 : Construire une stratégie foncière

Action 4 : Mettre en place des dispositifs de rénovation et d'adaptation des logements en lien avec la revitalisation des centres-bourgs et centres villes

Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA

Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat



Les éléments de contexte

Le diagnostic a montré un phénomène de vieillissement démographique avec des perspectives de hausses importantes des tranches d'âges de 65-74 ans et de plus 90 ans sur le territoire (d'après le projet régional de santé du Pays de la Loire 2018-2022).

Les élus et les partenaires ont également souligné des problématiques quant aux structures d'accueil pour personnes âgées qui sont parfois vieillissantes et peu adaptées notamment le Foyer Soleil (ou résidence Les Lilas) de Mouchamps.

La CCPH œuvre déjà au maintien à domicile des personnes âgées à travers le Label Habitat Grand Axe qui propose une aide allant de 750 à 3 500 € pour la construction ou la rénovation d'une maison accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

L'OPAH accompagne aussi les travaux en faveur du maintien à domicile des ménages à travers un accompagnement et une aide aux travaux d'adaptation pour les propriétaires âgés de plus de 60 ans (sous conditions de ressources).

Par ailleurs, le Conseil Départemental de la Vendée apporte des aides :

- Relative au maintien à domicile des personnes âgées : une aide à hauteur de 15 % du montant des travaux hors taxes plafonnée à 800 € versée au propriétaire pour la prise en charge des travaux relatifs à l'adaptation du logement en lien avec la perte d'autonomie ou en prévention (sous conditions de ressources) ;
- Relative à l'accueil familial : une aide égale à 25 % du montant HT du projet (plafonnée à 3 000 € pour une construction neuve ou extension par enfant confié ou 1 500 € pour une rénovation par enfant confié). Le département aide également les familles d'accueil agréées pour l'accueil de personnes âgées ou handicapées (plafonnée à 6 000 € pour une construction neuve ou extension ou 3 000 € pour une rénovation ou aménagement de logement existant).



Les objectifs

- Approfondir la connaissance des besoins en logement et en hébergement des personnes en situation de handicap
- Diversifier l'offre en logements ou en hébergement pour les personnes âgées et favoriser la mixité intergénérationnelle
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap



Le porteur de l'action

Communauté de communes du Pays des Herbiers



La description de l'action

La CCPH souhaite organiser des **réunions de concertation** avec les acteurs spécialisés (2 réunions/an). L'objectif de ces réunions est de rédiger, de manière collégiale, une étude faisant l'état des lieux des besoins en logement et en hébergement des personnes en situation de handicap. Cette étude se conclura sur des engagements et des orientations pour répondre aux difficultés soulevées.

En lien avec le Conseil Département et les aides déjà accordées, la CCPH visera à déployer une communication et une information pertinente via le guichet de l'habitat mais également auprès des élus.

La CCPH rédigera un **règlement d'aide en faveur de la création de logements accessibles** (type MAD ou résidences sénior...) dans l'enveloppe urbaine. Cette aide pourrait être conditionnée à la localisation à proximité immédiate des commodités, services du quotidien, une haute performance énergétique (A, B). Une attention particulière sera accordée à l'innovation (habitat réversible, domotique, intergénérationnel, multifonctionnel).

Dans un contexte de vieillissement démographique et face à l'enjeu d'adaptation des logements existants des personnes âgées, la CCPH souhaite prolonger voire **réadapter les aides apportées à travers le label Grand Axe** selon les mêmes modalités (allant de 750 à 3 500€).

Enfin dans le cadre du suivi de sa politique de l'habitat, la CCPH souhaite **suivre**, avec les partenaires et gestionnaires, **les structures d'accueil pour personnes âgées** qui sont parfois vieillissantes et peuvent nécessiter des adaptations, le cas échéant.



Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de communes du Pays des Herbiers	- Organise des réunions de concertation pour l'étude des besoins en logement ou hébergement des personnes en situation de handicap - Réalise l'étude des besoins en logement ou hébergement des personnes en situation de handicap - Définit en collaboration avec le Département la communication adéquate pour favoriser le développement des accueillants familiaux - Définit les modalités pour l'aide en faveur de la construction de logements intermédiaires pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap - Réadapte les aides existantes en faveur de l'adaptation des logements existants - Organise les temps de concertation pour le suivi des structures d'accueil pour personnes âgées
DDTM, Département, MDSF, associations spécialisées, communes	- Participent aux réunions partenariales pour définir les besoins en logement ou hébergement des personnes en situation de handicap - Participent aux temps de concertation pour le suivi des structures d'accueil pour personnes âgées et notamment sur le dispositif d'accueillant familial
Département, ANAH	Financent les projets permettant aux personnes de se maintenir dans leur domicile (adaptation du logement)



Le calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Définition des modalités des aides pour les logements intermédiaires	✓					
Versement de l'aide pour les logements intermédiaires		✓	✓	✓	✓	✓
Réadaptation des aides du label et poursuite des aides existantes	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Communication et accompagnement des ménages aidés pour les accueillants familiaux	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Réunions de concertation avec les acteurs pour l'étude sur les besoins en logement/hébergement personnes en situation de handicap		✓	✓			
Réalisation de l'étude sur les besoins en logement/hébergement des personnes en situation de handicap		✓	✓			
Suivi partenarial des structures d'accueil pour personnes âgées	✓	✓	✓	✓	✓	✓



Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,74 ETP sur les 6 ans soit en moyenne 0,12 ETP/an.	Logements pour personne âgée et/ou en situation de handicap : 3 000 €/logt créé. Objectif : 30 logements créés sur la durée du PLH soit 90 000 € de budget Label Habitat Grand Axe : Aide de 750 à 3 500 € pour 20 logements/an. Budget : 37 500€/an soit 225 000 € sur la durée du PLH Total : 315 000 €



L'évaluation de l'action

- La réalisation de l'étude sur les besoins en logement et/ou en hébergement des personnes en situation d'handicap
- Les rencontres partenariales pour la réalisation de l'étude sur les besoins en logement et/ou en hébergement des personnes en situation d'handicap
- Le nombre de logements ayant bénéficiés de l'aide pour les logements intermédiaires pour personne âgée et/ou en situation de handicap (localisation, type de logements, profil des ménages)
- Le nombre d'aides accordées par le Label Grand Axe selon le type, le profil des travaux, l'âge des ménages, la commune.
- Les rencontres partenariales avec les partenaires et les gestionnaires pour le suivi des structures d'accueil pour personnes âgées
- Les campagnes de communication sur le dispositif d'accueillant familial

ACTION N°9 : GARANTIR UN ACCES AU LOGEMENT AUX PERSONNES MODESTES



Les orientations de référence

Orientation 1 : Une politique de l'habitat et du foncier au service du développement du Pays des Herbiers

Orientation 3 : Une fluidification des parcours résidentiels des ménages



Les actions liées

Action 1 : Construire une stratégie foncière

Action 2 : Accompagner les opérations exemplaires et/ou en renouvellement urbain

Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA

Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat



Les éléments de contexte

L'article 97 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 porte obligation pour tout EPCI doté d'un PLH exécutoire de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Elle est coprésidée par le préfet et le président de l'EPCI et se compose des maires des communes de l'EPCI, des acteurs du logement social (département, bailleurs sociaux, association de locataires...). La composition de la CIL est soumise à un arrêté préfectoral après l'avis du président de l'EPCI ou par arrêté conjoint. Le fonctionnement de la CIL doit être, le cas échéant, fixé à travers un règlement intérieur précisant les modalités d'organisation (le nombre de réunions, le processus décisionnel...).

En 2017, la CCPH a mis en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs qui s'est traduit par la mise en place :

- D'un système d'enregistrement partagé ;
- Un conventionnement pour connaître la nature des demandeurs (CREHA Ouest) ;
- Un lieu d'accueil du demandeur ;
- Le processus de traitement de la demande (critère, priorité).

Par ailleurs, la CCPH a l'obligation de mettre en place un système de cotation de la demande. Cette démarche vise à :

- Déterminer les catégories de la demande à satisfaire prioritairement au sein du territoire ;
- Professionnaliser la chaîne de décision et de rapprochement offre/demande ;
- Mettre en dialogue les priorités d'attributions des différentes parties prenantes avec la généralisation de la gestion en flux des logements des réservataires ;
- Assurer une transparence des systèmes de décision.



Les objectifs

- Définir les publics prioritaires en matière d'attribution des logements locatifs sociaux dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement
- Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement



Le porteur de l'action

Communauté de communes du Pays des Herbiers



La description de l'action

Pour répondre aux obligations de la loi, la CCPH va s'engager dans l'élaboration de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de manière adaptée au territoire. Avant la mise en œuvre de la CIL, il serait intéressant de se rapprocher des territoires voisins qui ont déjà mis en œuvre ou sont plus avancés dans cette démarche. Dans un premier temps, la CCPH constituera, en concertation avec la DDETS, la liste des personnes membres de la CIL. Des réunions de concertation seront organisées avec les membres choisis pour consolider l'organisation décisionnelle et technique. La CCPH pourra délibérer conjointement avec le Préfet du Département sur la mise en place de la CIL, sa composition et son organisation.

Une fois la CIL constituée, elle œuvrera dans un premier temps à constituer un document d'orientations et d'objectifs qui pourra, le cas échéant, être précédé par un approfondissement et une actualisation du diagnostic. Ce diagnostic détaillera notamment la situation du parc de logements locatifs sociaux (composition, caractéristique, état), la mixité sociale et territoriale, l'occupation du parc social, la situation de la demande de logement social et l'analyse des ménages à bas revenus et des publics prioritaires.

Dans un deuxième temps, la CIL travaillera à l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution, elle représente la déclinaison opérationnelle des orientations. La CIA représente un document contractuel permettant de garantir des obligations d'accueil pour les ménages à bas revenus, les publics prioritaires (DALO), des engagements sont pris en faveur de la mixité sociale.

La CCPH a adopté, en 2017, un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande des Logements Sociaux et d'Information du Demandeur, pour une durée de six ans. Pour tenir compte des nouvelles obligations législatives et en particulier de la cotation de la demande. Le PPGDLSID devra être mis en conformité, son élaboration et la même que la procédure d'élaboration.

Le PPGDLSID définit les orientations destinées à :

- Assurer une gestion partagée des demandes de logement social ;
- Mettre en place un système de cotation de la demande de logement social ;
- Satisfaire le droit à l'information du demandeur ;
- Mettre en place un service d'information du demandeur.

La révision du PPGDLSID se fera dès le démarrage du PLUiH. Sur la base du bilan du précédent document, elle pointerait les éléments à améliorer et surtout les éléments nécessaires à l'intégration de la cotation de la demande.

Ceci permettra de mettre en parallèle les bilans à mi-parcours du volet habitat et du PPGDLSID.

Spécifiquement afin d'assurer une rotation du parc locatif social, la CCPH souhaite, en partenariat avec les bailleurs sociaux, réaliser une **étude sociologique** sur les besoins des ménages présents dans le parc locatif HLM.

Par ailleurs, la CCPH participe financièrement au Fonds de Solidarité pour le Logement. La gestion de ce dispositif, créé par le Conseil Départemental, a été déléguée à la CAF depuis novembre 2012. Il a pour but de venir en aide aux ménages dans le cadre de difficultés en lien avec le logement.



Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de communes du Pays des Herbiers	- Met en place la CIL - Met en place la CIA - Organise les réunions partenariales - Révisé le PPGDLSID - Participe financièrement au Fonds de Solidarité pour le Logement
Communes, DDETS, Bailleurs sociaux, USH, Région, CIAS, CCAS, Département de la Vendée	Participent aux réunions partenariales
CAF	S'occupe de la gestion du FSL



Le calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Révision du PPGDLSID	✓	✓				
Suivi et bilan du PPGDLSID		✓	✓	✓	✓	✓
Réunions avec les partenaires pour constituer la CIL	✓					
Mise en œuvre de la CIL	✓					
Etude sociologique	✓					
Adoption et mise en œuvre de la CIA		✓	✓			
Participation financière au FSL	✓	✓	✓	✓	✓	✓



Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
1,5 ETP sur les 6 ans soit en moyenne 0,25 ETP/an.	Participation financière au FSL : 3 500 €/an soit 21 000 € sur la durée du PLH



L'évaluation de l'action

- La tenue annuelle de réunions de suivi de la CIL
- La délibération instituant la mise en place de la CIL
- Le document d'orientations et d'objectifs de la CIL
- Le document de la CIA
- La tenue annuelle de réunion de suivi du PPGDLSID
- La révision du PPGDLSID
- La réalisation de l'étude sociologique sur les besoins des ménages locataire du parc locatif social.
- Participation financière au FSL

ACTION N°10 : REpondre de Manière Adaptée aux Besoins en Logement des Situations d'urgence



Les orientations de référence

Orientation 3 : Une fluidification des parcours résidentiels des ménages



Les actions liées

Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA

Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat



Les éléments de contexte

Le diagnostic a montré une situation variée avec des communes où les cas de situation d'urgence sont peu nombreux et dont la réponse apportée est satisfaisante alors que d'autres ont des demandes importantes et parfois ne peuvent pas apporter des réponses adaptées (Les Epesses, Les Herbiers).

Sur le territoire il existe une offre établie pour les situations d'urgence et par rapport aux publics défavorisés ou fragilisés : logements ALT, une halte bénévole, des places auprès du CHRS de la Roche-sur-Yon et une maison relais.

La gestion est aujourd'hui avant tout communale avec une participation des CCAS et du CIAS dans l'accompagnement et le suivi des ménages.



Les objectifs



Renforcer la connaissance et la coordination des réponses en termes de logement et d'hébergement pour les personnes fragilisées ou en situation d'urgence



Le porteur de l'action

Communauté de communes du Pays des Herbiers-Communes



La description de l'action

Dans un premier temps, la CCPH souhaite organiser des **réunions régulières** avec les communes, les services sociaux et les associations spécialisées pour connaître de manière fine :

- Les besoins liés aux publics défavorisés et aux situations d'urgence observées
- Les difficultés à répondre de manière adaptée à la demande.

Ce petit groupe d'acteurs se constituera dès le début du PLH et se rencontrera régulièrement.

Ce dernier élaborera un **protocole mutualisé** pour apporter une réponse commune à l'échelle intercommunale pour le suivi des ménages fragilisés ou en situation d'urgence. Ce document sera élaboré par la CCPH ainsi que les membres du groupe de travail.

Pour répondre aux besoins identifiés, notamment aux Herbiers ou aux Epesses, la CCPH prévoit une aide pour l'aménagement de logements communaux dans le but de de **créer plusieurs logements d'urgence mutualisés**.

En outre, la CCPH sensibilisera les particuliers et les communes à l'intermédiation locative (dispositif qui consiste à confier le bien à une agence immobilière sociale). Les personnes logées sont dès lors des personnes en précarité sociale.



Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de communes du Pays des Herbiers	- Communiquer sur le dispositif d'intermédiation locative auprès des communes et particuliers - Met en place un protocole mutualisé pour répondre aux situations d'urgence et aux besoins des publics fragilisés - Verse une aide à l'aménagement de logements communaux
Communes, CIAS, CCAS	- Participent aux réunions régulières dont la sensibilisation pour l'intermédiation locative du parc de logement communal - Mettent en place un protocole mutualisé pour répondre aux situations d'urgence et aux besoins des publics fragilisés - Aménagent un logement communal en logement d'urgence mutualisé



Le calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Réunions régulières de suivi	?	?	?	?	?	?
Rédaction du protocole de réponse mutualisé et d'accompagnement des ménages en situation d'urgence			?			
Versement de l'aide à l'aménagement d'un logement communal	?	?	?	?	?	?



Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,39 ETP sur les 6 ans soit en moyenne 0,07 ETP/an .	10 000 € d'aide pour l'aménagement d'un logement communal. Objectif : un logement communal par commune soit 80 000 € de budget sur la durée du PLH.



L'évaluation de l'action

- La tenue annuelle de réunions
- La mise en œuvre d'un protocole mutualisé de réponse et de suivi des ménages en situation d'urgence
- La création de logements d'urgence mutualisés
- La réalisation d'une réunion de sensibilisation sur l'intermédiation locative

THEME 4: PROLONGER LES DISPOSITIFS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT



Source : ASTYM-Urbanova

ACTION N°11 : CONSOLIDER LES PARTENARIATS ET AMELIORER LA COMMUNICATION POUR LA BONNE MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DU POA



Les orientations de référence

Orientation 4 : Une base technique, politique et partenariale solide



Les actions liées

Action 1 : Construire une stratégie foncière

Action 2 : Accompagner les opérations exemplaires et/ou en renouvellement urbain

Action 3 : Aider à l'accèsion sociale à la propriété

Action 4 : Mettre en place des dispositifs de rénovation et d'adaptation des logements en lien avec la revitalisation des centres-bourgs et des centres villes

Action 5 : Sortir les logements de la vacance structurelle

Action 6 : Lutter contre le mal-logement

Action 7 : Faciliter l'accès à une offre en logement et en hébergement suffisante pour les jeunes, les saisonniers et les salariés

Action 8 : Répondre aux besoins d'adaptation et de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap

Action 9 : Garantir un accès au logement modeste

Action 10 : Répondre de manière adaptée aux besoins en logement des ménagers en situation de handicap

Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat



Les éléments de contexte

La CCPH a construit sa politique de l'habitat en prenant l'habitude d'associer régulièrement les partenaires. Des réunions ponctuelles sont organisées par la CCPH pour le traitement de sujets spécifiques au cas par cas.

Du point de vue de la communication, la CCPH a mis en œuvre des permanences à travers l'OPAH mais également à travers la PTRE qui permettent de renseigner les ménages. Par ailleurs, le CCAS accueille et informe également sur les dispositifs existants pour les ménages en situation de fragilité économique. Au-delà de ça, le service habitat apporte de manière informelle son expertise auprès des demandes spécifiques des élus ou des citoyens.



Les objectifs

- Organiser des temps d'échanges avec les ménages, les réseaux de partenaires et de professionnels sur l'habitat et les sujets connexes (mobilités, social, économie, environnement...)
- Être chef de file au sein des instances de concertation pour connaître les projets des bailleurs sociaux
- Renforcer le réseau partenarial avec des structures spécialisées en vue de la promotion de projets durables



Le porteur de l'action

Communauté de communes du Pays des Herbiers



La description de l'action

Aujourd'hui la CCPH dispose d'un guichet d'information centré sur les aides à la rénovation énergétique. Ce dernier gagnera en compétence pour **conseiller les ménages sur l'ensemble des composantes de la politique de l'habitat** (rénovation énergétique, adaptation, accession à la propriété, information sur les dispositifs existants) et constituer des partenariats auprès des groupements d'entreprises (CAPEB, CCI...). La Communauté de communes sensibilisera notamment les ménages au rôle de conseil et d'accompagnement des ménages du CAUE pour leur projet immobilier (construction, rénovation) permettant de préserver la qualité patrimoniale présente et de tendre vers des constructions plus vertueuses en termes de consommation énergétique. Dans ce cadre, la CCPH veillera à adapter le **guide de l'habitat** existant.

Le cas échéant, des événements pourront être organisés : réunions de sensibilisation, réunions publiques, forums ou encore rendez-vous personnalisés. Afin d'améliorer la communication avec les partenaires et les ménages, la CCPH souhaite **republier une lettre de l'habitat**.

La CCPH **participera au salon de l'habitat et à la foire du Chrono des nations**. Ces moments de rencontres partenariales et du public permettront de mettre en lumière les aides apportées pour les ménages sur le territoire par les différents partenaires.

De manière globale, la politique de l'habitat à l'œuvre a été l'occasion de nouer des partenariats forts. Il s'agira ici de les **pérenniser et de les consolider sur les thématiques** inhérentes à la politique de l'habitat. Ainsi, les partenaires institutionnels pourront être interrogés dans leurs domaines de compétences. La CCPH pourra nouer des nouveaux partenariats le cas échéant avec des prestataires pour accompagner sa politique de l'habitat.

Pour accompagner au mieux la mise en place de projets novateurs en termes de qualité environnementale et de mixité sociale, la CCPH souhaite organiser des **formations-actions** en lien avec l'ADILE, le CAUE et Echobat sur des thématiques précises en lien avec la politique de l'habitat (renouvellement urbain, mixité intergénérationnelle, logement saisonnier, éco-matériaux...). Ces formations-actions pourront être couplées avec des visites de terrain d'opérations exemplaires à l'échelle de la région.



Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de communes du Pays des Herbiers	↳ Coordonne le guichet d'information ↳ Organise des réunions régulières ↳ Organise les formations-actions
Communes	↳ Participent à la mise en œuvre du guichet d'information ↳ Participent aux réunions régulières ↳ Participent aux formations-actions
Partenaires (Institutionnels, Bailleurs sociaux, CAPEB, FFB, CCI, CMA, ADILE, CAUE, DREAL, ECHOBAT...)	↳ Organisent les formations-actions ↳ Participent aux réunions régulières



Le calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Poursuite et coordination de la mise en place du guichet unique d'information/ signature de conventions avec des partenaires/Guide de l'habitat/Lettre de l'habitat	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Consolidation et création de partenariats	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Formations-actions et visites de terrain	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Participation au salon de l'habitat et à la foire du chrono	✓	✓	✓	✓	✓	✓



Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
2,91 ETP sur les 6 ans soit en moyenne 0,49 ETP/an.	Sur la durée du PLH : • 10 890 € convention avec le CREHA Ouest (1815 €/an) • 30 000 € convention ADILE (5000 €/an) • 30 000 € formations-actions • 36 000 € communication (guide habitat, lettre habitat, actions de communication) Total 106 890 €



L'évaluation de l'action

- Le nombre de conventions signés (nature, objectifs, durée, modalités), le nombre de lettre de l'habitat publié, le nombre de modification du guide de l'habitat
- Le nombre de conseils délivrés aux ménages (selon le type, les réponses accordées)
- Le nombre de réunions avec les partenaires (objet, acteurs, effet)
- Le nombre de formations-actions réalisé (nombre de participants, objet, localisation, retour d'expérience)
- Le nombre de participation aux salons de l'habitat et à la foire du chrono (nombre de personnes présentes, conseils délivrés ...)

ACTION N°12 : RENFORCER LA GOUVERNANCE ET LES OUTILS POUR FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT



Les orientations de référence

Orientation 4 : Une base technique, politique et partenariale solide



Les actions liées

Action 1 : Construire une stratégie foncière

Action 2 : Accompagner les opérations exemplaires et/ou en renouvellement urbain

Action 3 : Aider à l'accèsion sociale à la propriété

Action 4 : Mettre en place des dispositifs de rénovation et d'adaptation des logements en lien avec la revitalisation des centres-bourgs et des centres villes

Action 5 : Sortir les logements de la vacance structurelle

Action 6 : Lutter contre le mal-logement

Action 7 : Faciliter l'accès à une offre en logement et en hébergement suffisante pour les jeunes, les saisonniers et les salariés

Action 8 : Répondre aux besoins d'adaptation et de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap

Action 9 : Garantir un accès au logement modeste

Action 10 : Répondre de manière adaptée aux besoins en logement des ménagers en situation de handicap

Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA



Les éléments de contexte

La CCPH est à l'aube de son 4^{ème} PLH. Au fil du temps, le système de gouvernance s'est consolidé. Celui-ci repose sur un élu référent en charge de la politique de l'habitat et une commission. Ce groupe de travail valide les décisions prises en termes de réorientation de la politique de l'habitat en vue d'une validation par les élus de la CCPH. Enfin en arrière-plan, les élus et les conseils municipaux sont informés par les membres de la commission de l'évolution de la politique de l'habitat.

En outre, dans le cadre des précédents PLH, la CCPH a structuré un observatoire de l'habitat qui se traduit par des conventions permettant de mieux connaître les tendances de l'habitat :

- L'ADILE réalise des études spécifiques sur des thématiques relevant de la politique de l'habitat ;
- Le CREHA Ouest réalise le suivi de la demande locative sociale (profil, âge, situation socio-économique...)



Les objectifs

- Poursuivre et amplifier la mise en place de l'observatoire
- Structurer la gouvernance technique et politique du Programme d'Orientations et d'Actions



Le porteur de l'action

Communauté de communes du Pays des Herbiers



La description de l'action

La CCPH devra répondre aux obligations du Code de la construction et de l'habitation et composera un observatoire à deux facettes : un volet habitat et un volet foncier.

Pour le volet habitat, il s'agira de **suivre les dynamiques** (suivi de la base des logements durablement vacants, constitution d'une base de logements indignes), les bases de données et les projets.

Pour le volet foncier, l'observatoire **suivra les gisements fonciers identifiés** dans le cadre de la stratégie foncière avec le suivi des DIA.

Le suivi de l'observatoire sera alimenté de deux manières itératives :

- Un suivi des dynamiques territoriales avec le volet statistique (production de logements, évolution socio-démographique, évolution des prix du foncier...) ;
- Un suivi de la politique de l'habitat avec le volet politique publique et partenarial (les démarches engagées, les succès/échecs, les points d'amélioration, les éléments à mettre en œuvre...).

Cet observatoire constituera le socle technique d'aide à la décision dans le cadre de la politique de l'habitat.

La politique de l'habitat s'appuiera sur la composition technique et politique en place à savoir :

- Comité de pilotage qui sera l'organe décisionnel : il orientera la politique de l'habitat et validera les décisions à prendre. Il se réunira 2 fois/an ;
- Des groupes de travail thématiques (commission Aménagement, réunion technique OPAH-PTRE...) qui suivront de manière détaillée la mise en œuvre des actions. Ces groupes de travail se réuniront au moins une fois par an.

La CCPH participera aux réunions organisées à l'échelle départementale (Observatoire de l'Habitat, Club de l'Habitat...).



Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de communes du Pays des Herbiers	➤ Réalise le suivi, le bilan à mi-parcours et le bilan du POA ➤ Met en œuvre la gouvernance technique, politique et partenariale
Communes, Partenaires institutionnel	➤ Participent au suivi du POA
Département de la Vendée	➤ Organise les réunions (Observatoire de l'Habitat, Club de l'Habitat...)



Le calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Suivi annuel des dynamiques en matière d'habitat et de foncier	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bilan à mi-parcours			✓			
Bilan						✓
Mise en place de la gouvernance partenariale	✓					
Réunions annuelles	✓	✓	✓	✓	✓	✓



Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
2,6 ETP sur les 6 ans soit en moyenne 0,43 ETP/an.	



L'évaluation de l'action

- La réalisation du suivi annuel partenarial
- La réalisation d'un bilan à mi-parcours
- La réalisation d'un bilan du PLH
- Le suivi des actions du PLH
- La mise en œuvre du comité de pilotage et des instances de suivi technique
- Suivi des réunions réalisées à l'échelle départementale

G. Le bilan financier et humain

N°	Action	€ Moyen financier projeté sur six ans	€ Moyen financier en 2021 * 6	€ Recettes en 2021*6	 Moyen humain
1	Construire une stratégie foncière	50 000 €			249 jours
2	Accompagner les opérations exemplaires et/ou en renouvellement urbain	600 000 €			109 jours
3	Aider à l'accession sociale à la propriété	207 000 €	20 000 * 6 = 120 000 €		358 jours
4	Mettre en place des dispositifs de rénovation et d'adaptation des logements en lien avec la revitalisation des centres-bourgs et des centres villes	3 180 000 €	610 000 * 6 = 3 660 000 €	OPAH : 80% de 65 000 € soit 52 000*6 = 312 000 € PTRE : 80% 65 000 € soit 52 000*6 = 312 000 € Soit 624 000 €	547 jours
5	Sortir les logements de la vacance structurelle	600 €			29 jours
6	Lutter contre le mal-logement	400 €			39 jours
7	Faciliter l'accès à une offre en logement et hébergement suffisante pour les jeunes, les saisonniers et les salariés	240 000 €			278 jours
8	Répondre aux besoins d'adaptation et de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap	315 000 €	40 000 * 6 = 240 000 €		169 jours

9	Garantir un accès au logement aux personnes modestes	21 000 €			342 jours
10	Répondre de manière adaptée aux besoins en logement des situations d'urgence	80 000 €			89 jours
	Maintenir les conditions d'accueil des gens du voyage (Montant et jour non ajouté pour l'instant)	480 000 €	$70\,000 * 6 = 420\,000\,€$	CAF : $40\,000/\text{an} * 6 = 240\,000\,€$ Régie fluides : $15\,000\,€/\text{an} * 6 = 90\,000\,€$ Soit 330 000 €	
11	Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA	106 890 €	$10\,000 * 6 = 60\,000\,€$		663 jours
12	Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat	- €			593 jours
Total		5 280 890 € soit 880 148 €/an	4 500 000 € soit 750 000 €/an	954 000 € soit 159 000 €	3 465 jours Soit 15,2 ETP Soit 2,5 ETP/an

Sur la base d'un salaire brut annuel de 30 000 €, les moyens humains sont estimés à environ 72 000 €/an, soit 432 000 € sur six ans. Ainsi le PLH coûterait globalement 5 712 890 € soit 952 148 € (ETP compris) ou 5 280 890 € soit 880 148 €/an (sans compter les ETP). **Cela représente 31,7 €/habitant/an (ETP compris) ou 29,3 €/habitant/an (sans compter les ETP) sur une base de 30 000 habitants.**

1. LE DETAIL DES MOYENS FINANCIERS

Selon les thématiques

Thème	Valeur	Proportion
Accueillir de nouveaux ménages par une offre de logements suffisante, adaptée et diversifiée	857 000 €	16 %
Maintenir des bonnes conditions d'habitat des ménages par la valorisation des logements existants	3 181 000 €	60 %
Accompagner les parcours résidentiels des publics spécifiques	1 136 000 €	22 %
Prolonger les dispositifs de la politique de l'habitat	106 890 €	2 %
Total	5 280 890 €	100 %

Le POA 2022-2027 de la Communauté de communes consacre une grande partie de son budget à la thématique de « Maintenir des bonnes conditions d'habitat des ménages par la valorisation des logements existants » ceci s'explique par une volonté forte d'agir en faveur des opérations en renouvellement, de rénover et d'adapter les logements existants.

Ensuite, 16% du budget est consacré à la thématique « accueil de nouveaux ménages » pour permettre d'atteindre les objectifs de production quantitatif et qualitatif que la collectivité s'est fixée.

Enfin, la thématique « Accompagner les parcours résidentiels des publics spécifiques » a un budget de 22 % du POA, celui-ci permet de répondre aux enjeux de logements et d'hébergement notamment des jeunes, des salariés, des personnes âgées et des saisonniers.

Selon les années

N°	Action	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
1	Construire une stratégie foncière	50 000 €	-	-	-	-	-	50 000 €
2	Accompagner les opérations exemplaires et/ou en renouvellement urbain	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	600 000 €
3	Aider à l'accession sociale à la propriété	30 000 €	30 000 €	30 000 €	39 000 €	39 000 €	39 000 €	207 000 €
4	Mettre en place des dispositifs de rénovation et d'adaptation des logements en lien avec la revitalisation des centres-bourgs et des centres villes	530 000 €	530 000 €	530 000 €	530 000 €	530 000 €	530 000 €	3 180 000 €
5	Sortir les logements de la vacance structurelle		200 €		200 €		200€	600 €
6	Lutter contre le mal-logement	-	200 €	-	200 €	-	-	400 €
7	Faciliter l'accès à une offre en logement et hébergement suffisante pour les jeunes, les saisonniers et les salariés	5 000 €	15 000 €	5 000 €	205 000 €	5 000 €	5 000 €	240 000€
8	Répondre aux besoins d'adaptation et de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap	37 500 €	55 500 €	55 500 €	55 500 €	55 500 €	55 500 €	315 000€
9	Garantir un accès au logement aux personnes modestes	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	21 000 €
10	Répondre de manière adaptée aux besoins en logement des situations d'urgence	93 000 €	93 000 €	93 000 €	93 000 €	93 000 €	93 000 €	560 000 €
11	Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA	17 815 €	17 815 €	17 815 €	17 815 €	17 815 €	17 815 €	106 890 €
12	Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat	-	-	-	-	-	-	-
Total		866 815,00 €	845 215,00 €	834 815,00 €	1 044 215,00 €	843 815,00 €	844 015,00 €	5 280 890,00 €

2. LE DETAIL DES MOYENS HUMAINS

Selon les thématiques

Thème	Valeur (ETP)	Proportion
Accueillir de nouveaux ménages par une offre de logements suffisante, adaptée et diversifiée	3,14	21 %
Maintenir des bonnes conditions d'habitat des ménages par la valorisation des logements existants	2,7	18 %
Accompagner les parcours résidentiels des publics spécifiques	3,85	25 %
Prolonger les dispositifs de la politique de l'habitat	5,51	36 %
Total	15.2	100 %

Les moyens humains ne sont pas répartis de la même manière que les moyens financiers. La thématique « Prolonger les dispositifs de la politique de l'habitat » va nécessiter une partie des moyens humains consacrés au POA avec notamment l'information aux ménages (guichet) et les réunions partenariales. Pour les thématiques 1 et 3, sont consacrées respectivement 21 % et 25 % des moyens humains, celui-ci concerne à la fois les réunions préalables à la mise en place des actions puis les suivis et le traitement des dossiers d'aide notamment.

Selon les années

N°	Action	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total (ETP)
1	Construire une stratégie foncière	0,43	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	1,09
2	Accompagner les opérations exemplaires et/ou en renouvellement urbain	0,28	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,48
3	Aider à l'accession sociale à la propriété	0,74	0,14	0,14	0,27	0,14	0,14	1,57
4	Mettre en place des dispositifs de rénovation et d'adaptation des logements en lien avec la revitalisation des centres-bourgs et des centres villes	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	2,4
5	Sortir les logements de la vacance structurelle		0,05		0,04		0,04	0,13
6	Lutter contre le mal-logement	0,02	0,06	0,01	0,06	0,01	0,01	0,17
7	Faciliter l'accès à une offre en logement et hébergement suffisante pour les jeunes, les saisonniers et les salariés	0,39	0,39	0,27	0,06	0,06	0,05	1,22
8	Répondre aux besoins d'adaptation et de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap	0,09	0,03	0,32	0,12	0,12	0,06	0,74
9	Garantir un accès au logement aux personnes modestes	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	1,5
10	Répondre de manière adaptée aux besoins en logement des situations d'urgence	0,03	0,03	0,24	0,03	0,03	0,03	0,39
11	Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA	0,5	0,47	0,5	0,47	0,5	0,47	2,91
12	Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat	0,81	0,29	0,46	0,29	0,29	0,46	2,60
Total		3,94	2,28	2,76	2,16	1,97	2,08	15,2 soit 2,5 ETP/an

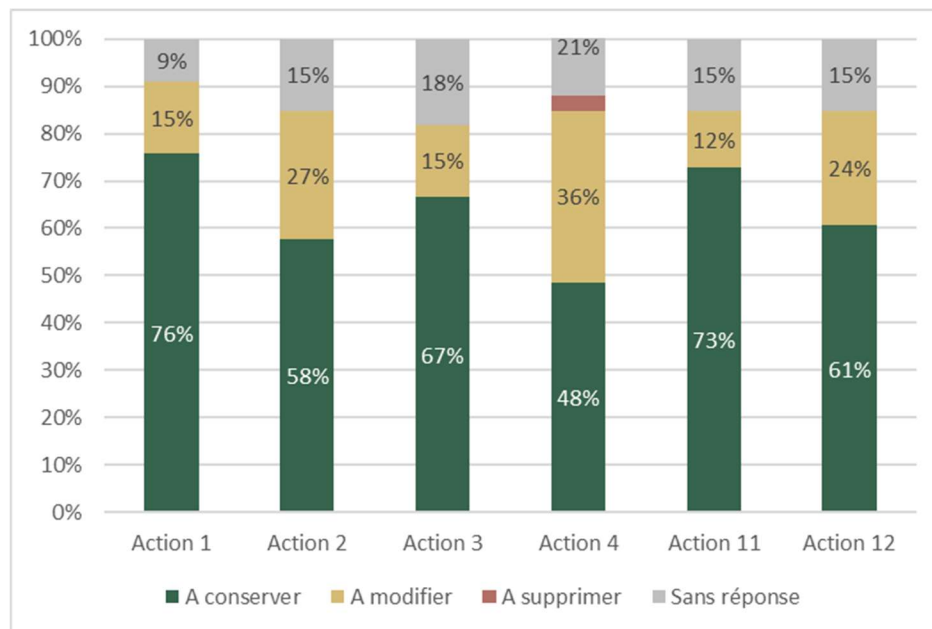
3. LA SYNTHÈSE DES ÉCHANGES LORS DU SÉMINAIRE ACTIONS PARTENAIRES/ACTEURS/ELUS

Lors du séminaire actions, du 25/05/2021, les participants ont été interrogés d'une part sur le **choix** du champ d'actions des possibles et d'autre part sur **leur niveau de priorité**. Les participants ont été répartis en deux groupes habitat privé et habitat public et publics spécifiques.

Les actions vues par groupe sont les suivantes :

	Groupe 1 : Habitat privé	Groupe 2 : Habitat public et publics spécifiques
Action 1 : Construire une stratégie foncière	X	X
Action 2 : Accompagner les opérations exemplaires et/ou en renouvellement urbain	X	X
Action 3 : Aider à l'accession sociale à la propriété	X	X
Action 4 : Mettre en place des dispositifs de rénovation et d'adaptation des logements en lien avec la revitalisation des centres-bourgs et centres villes	X	X
Action 5 : Sortir les logements de la vacance structurelle	X	
Action 6 : Lutter contre le mal-logement	X	
Action 7 : Faciliter l'accès à une offre en logement et en hébergement suffisante pour les jeunes, les saisonniers et les salariés		X
Action 8 : Répondre aux besoins d'adaptation et de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap		X
Action 9 : Garantir un accès au logement aux personnes modestes		X
Action 10 : Répondre de manière adaptée aux besoins en logement des situations d'urgence		X
Action 11 : Consolider les partenariats et améliorer la communication pour la bonne mise en œuvre des objectifs du POA	X	X
Action 12 : Renforcer la gouvernance et les outils pour faire vivre la politique de l'habitat	X	X

Le choix du champ d'actions des possibles



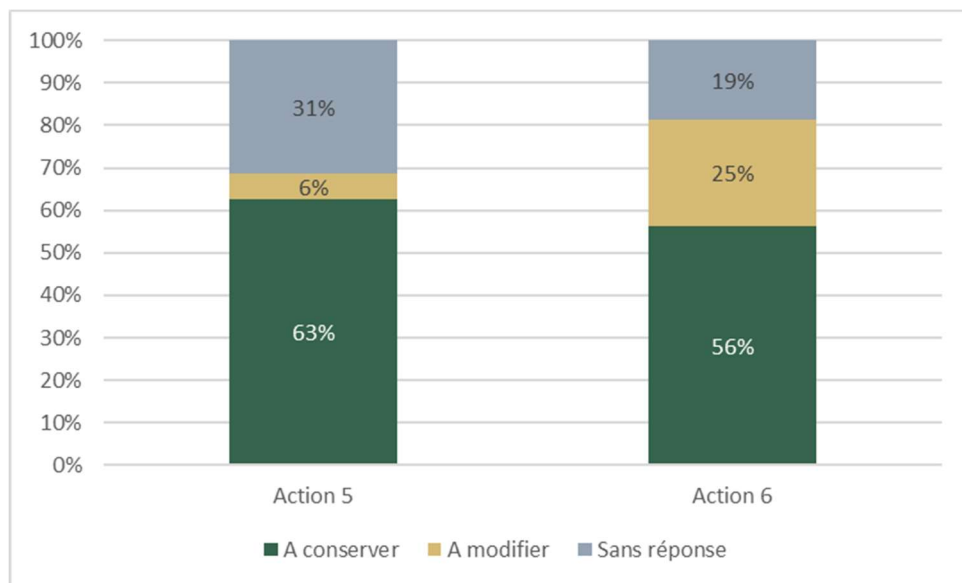
La proportion des réponses apportées au choix des actions communes
(échantillon 32 répondants)

Les résultats pour les actions du champ des possibles commun aux deux groupes sont les suivants :

Le graphique ci-contre montre que pour 5 actions sur 6, les participants ont souhaité conserver ces actions.

L'action 4 « Mettre en place des dispositifs de rénovation et d'adaptation des logements en lien avec la revitalisation des centres-bourgs et centres villes » a fait plus débat entre les participants. A ce sujet, certains participants ont mentionné la nécessité d'améliorer le processus de réponse et de traitement des demandes de subventions pour les travaux de rénovation et notamment pour les propriétaires bailleurs.

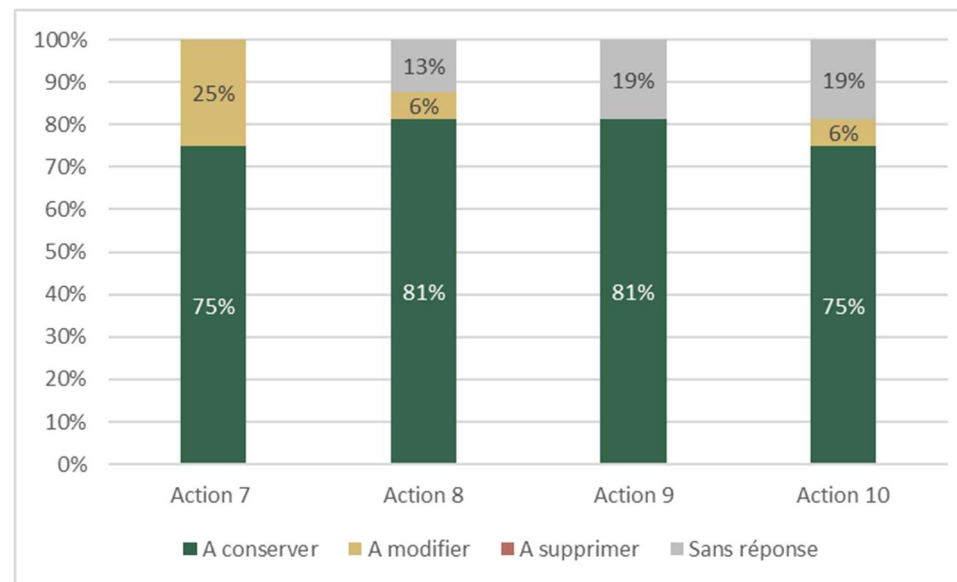
Les résultats pour les actions du champ des possibles spécifiques :



La proportion des réponses apportées au choix des actions spécifiques au groupe 1 (échantillon 16 répondants)

Pour les quatre actions spécifiques du groupe 2, les participants ont été largement tranchés en faveur de la conservation de ces-dernières dans le POA.

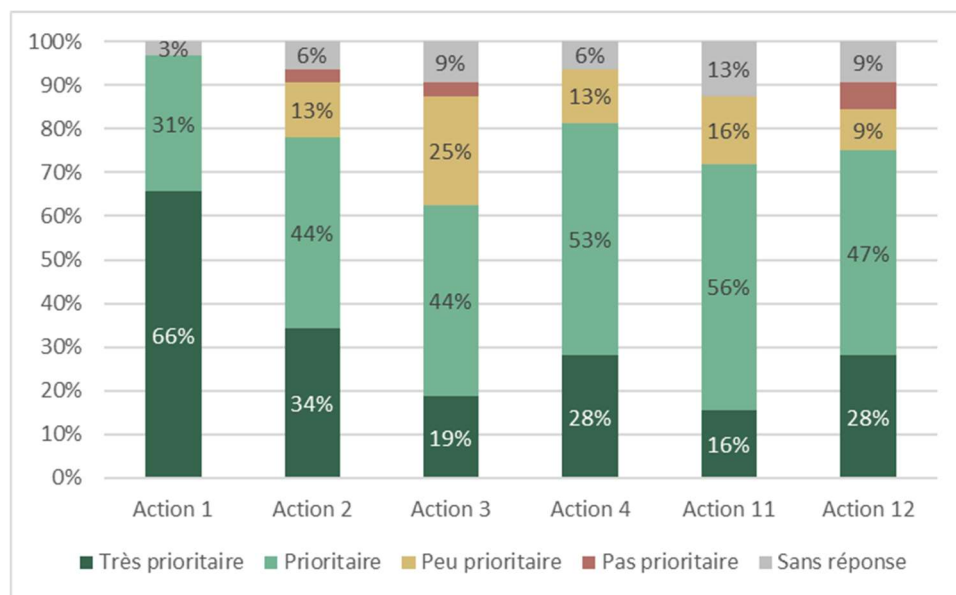
Pour les deux actions spécifiques du groupe 1, les participants ont plutôt voulu les conserver au sein du POA.



La proportion des réponses apportées au choix des actions spécifiques au groupe 2 (échantillon 16 répondants)

La priorisation du champ d'actions des possibles

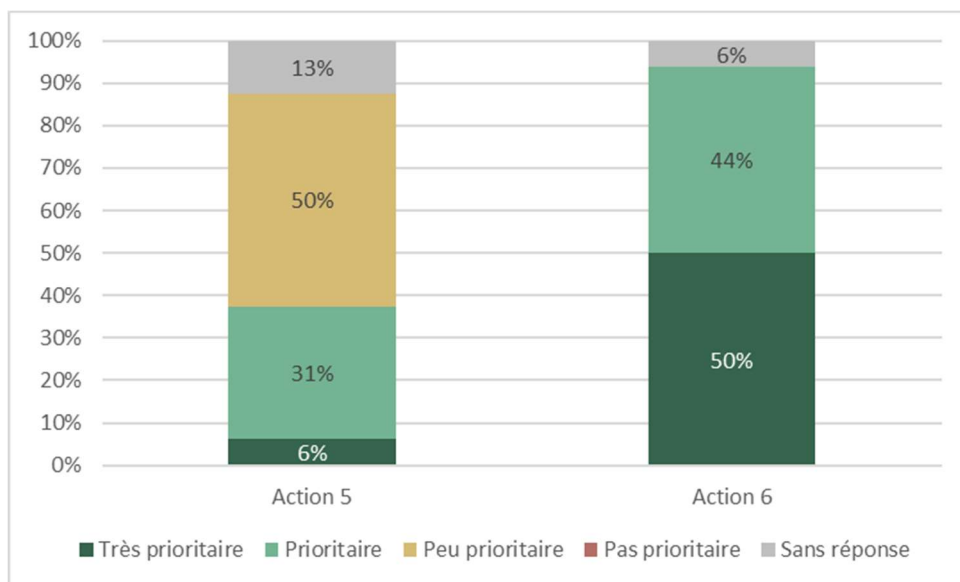
Les résultats pour les actions du champ des possibles commun aux deux groupes est le suivant :



Sur ces actions communes, on retrouve une proportion d'actions « très prioritaire » et « prioritaire ». L'action n°3 « Aider à l'accèsion sociale » semble moins prioritaire que les autres. Les débats ont montré que le contexte du marché immobilier avec des conditions d'emprunt abordables permettent aux ménages d'accéder à la propriété sans nécessairement avoir recours à des aides (Eco-PASS, PTZ). Par ailleurs, les conditions d'éligibilité de ces aides restreignent le nombre de ménages potentiellement éligibles.

**La proportion des réponses apportées à la priorisation des actions communes
(échantillon 32 répondants)**

Les résultats pour les actions du champ des possibles spécifiques :

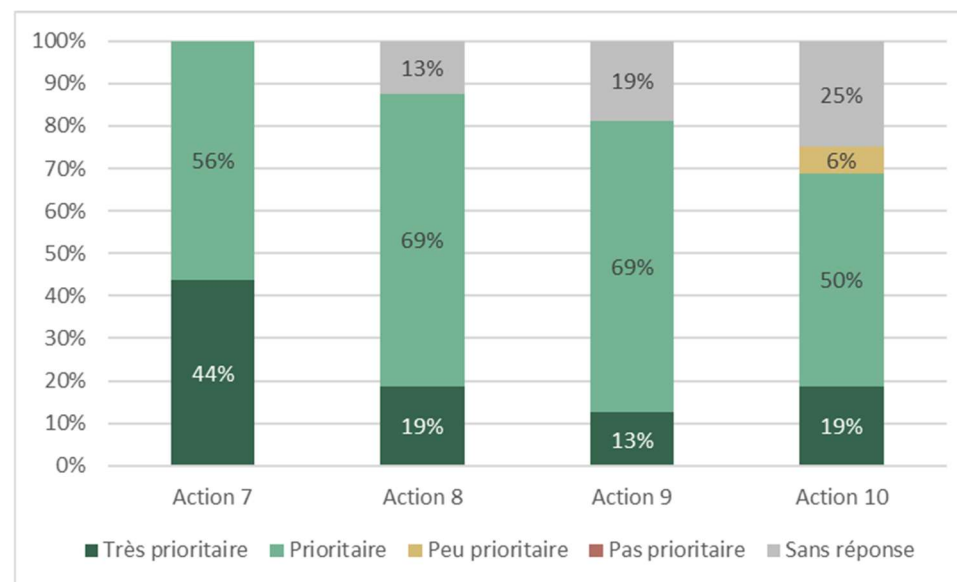


La proportion des réponses apportées à la priorisation des actions spécifiques au groupe 1 (échantillon 16 répondants)

Les résultats des 4 actions spécifiques au groupe 2 montrent un fort intérêt pour ces actions. Pour chacune des actions, près de ¼ des participants ont estimé qu'elles étaient « très prioritaires » ou « prioritaires ».

Le graphique montre une situation différente entre les deux actions :

- L'action 6 est considérée comme importante (avec 94 % de réponses « très prioritaire » et « prioritaire ») ;
- L'action 5 est plutôt considérée comme « peu prioritaire ». Ceci s'explique par la situation particulière de la vacance au sein de la Communauté de communes. La faible proportion de logements vacants sur le territoire tend le marché immobilier en limitant le nombre de bien mis en vente et ainsi freine la rotation du parc de logements sur le territoire.



La proportion des réponses apportées à la priorisation des actions spécifiques au groupe 2 (échantillon 16 répondants)