

CC Vendée Sèvre Autise

25, rue de la gare - Oulmes

85 420 RIVES D'AUTISE

Tel : 02 51 50 48 80

Président : Michel BOSSARD

Date de création de l'EPCI : 1^{er} janvier 1993

Délibération d'arrêt du PLH : 21 septembre 2015

Validité du PLH : 2016-2021

Avancement du PLH : 1^{er} PLH ([bilan à mi-parcours](#))

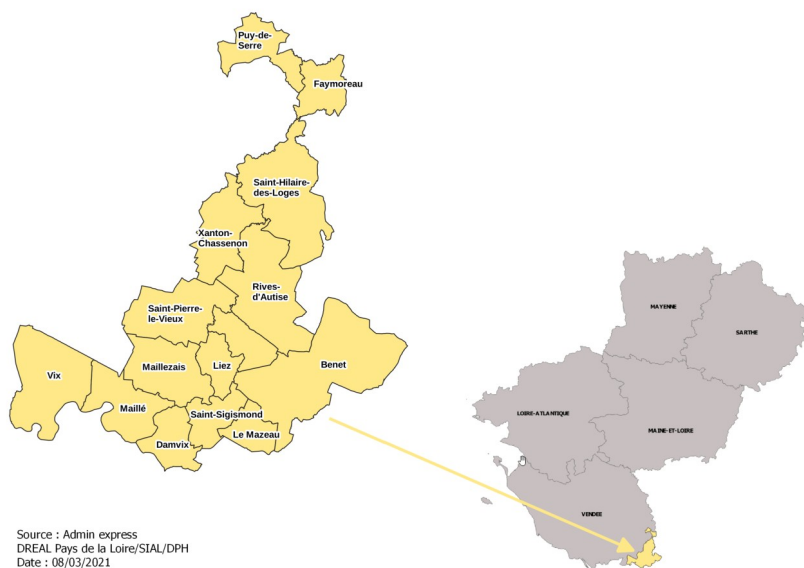
Élaboration avec l'appui d'Habitat et Développement

Motif d'engagement : volontaire

Avis du bureau du CR2H du 4 février 2016 avec des réserves levées en décembre 2016

Bilan présenté en bureau du CR2H le 18 mars 2021

Le territoire de l'EPCI



Source : Admin express
DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH
Date : 08/03/2021

La Communauté de communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA) est composée de 15 communes. La population dépasse les 16 000 habitants. Située au sud-est du département de la Vendée, en limite des départements de Charente-Maritime et des Deux-Sèvres, la CCVSA profite de la proximité des pôles de Fontenay-le-Comte et de Niort.

Le territoire est inclus dans le périmètre du projet de SCoT du Sud Est Vendée, prescrit le 11 mai 2015, regroupant la CCVSA, la CC du Pays de Fontenay-Vendée, la CC du Pays de la Châtaigneraie. [L'enquête publique s'est terminée en décembre 2020.](#)

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
	2012	2017		2012	2017	
millésime	2012	2017	2012 – 2017	2012	2017	2012-2017
source	Recensement			Insee		
Benet	3 853	4 011	4,10%	1 756	1 871	6,55%
Bouillé-Courdault	500	599	19,80%	258	276	6,98%
Damvix	774	747	-3,49%	536	535	-0,19%
Faymoreau	217	202	-6,91%	190	193	1,58%
Liez	263	278	5,70%	154	166	7,79%
Maillé	765	760	-0,65%	452	471	4,20%
Maillezais	982	939	-4,38%	520	524	0,77%
Le Mazeau	443	452	2,03%	282	295	4,61%
Rives d'Autise	2 039	2 118	3,87%	878	933	6,26%
Puy-de-Serre	316	318	0,63%	207	209	0,97%
Saint-Hilaire-des-Loges	1 965	1 950	-0,76%	927	970	4,64%
Saint-Pierre-le-Vieux	964	961	-0,31%	459	468	1,96%
Saint-Sigismond	414	406	-1,93%	245	245	0,00%
Vix	1 784	1 788	0,22%	872	909	4,24%
Xanton-Chassenon	727	729	0,28%	350	360	2,86%
TOTAL	16 006	16 258	1,57%	8 086	8 425	4,19%

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué en 2016 par :

- une dynamique démographique sur la quasi-totalité du territoire, mais avec des communes faiblement peuplées ;
- une population âgée en progression (près de 12% de la population a plus de 75 ans et 28% a plus de 60 ans) ;
- 67% des ménages du territoire peuvent prétendre à un logement HLM ;
- 15% des ménages du territoire bénéficient d'une aide au logement en 2013, 40% des allocataires sont des personnes isolées ;
- des prix de vente supérieurs aux capacités financières des ménages, malgré des prix inférieurs à ceux du département et en nette baisse ces dernières années (1 171 euros par m² en moyenne en 2014) ;
- près de 4% du parc de logement du territoire en vente en avril 2014 ;
- un marché local détendu caractérisé par une production de terrain à bâtir en net recul depuis 2008 et un délai d'écoulement théorique des stocks estimé à plus de 5 ans ;
- une vacance forte avec une augmentation moyenne de +2,30% par an entre 1999 et 2011, mais différente d'une commune à l'autre (de -6,40% sur Oulmes à +7,96% sur Le Mazeau) ;
- un parc en vente ne répondant pas à la demande (grandes maisons anciennes) et une demande locative assez importante portant essentiellement sur des logements individuels récents et accessibles ;
- une offre de logements locatifs publics relativement peu développée (5% des résidences principales contre 7% sur le reste de la Vendée), mais une demande locative faible (130 demandes au 1^{er} janvier 2013) ;
- un parc locatif privé important mais fortement sollicité avec des niveaux de loyers libres bien inférieurs à ceux pratiqués sur le département et proches de ceux pratiqués dans le parc conventionné ;
- un parc locatif privé ancien : près de 60% construit avant 1949 ;
- un propriétaire occupant (PO) sur deux éligible aux aides de l'ANAH, avec 61% de ces PO qui ont plus de 60 ans ;
- un mode de construction consommateur d'espace (81% des constructions neuves sur la période 2008-2012 en individuel, une densité de construction de 8,3 logements / ha sur la période récente).

Éléments issus de l'actualisation du diagnostic :

- une dynamique démographique contrastée avec un tiers des communes avec une progression supérieure à 0,5% par an, un tiers des communes en stabilisation, et surtout un tiers des communes avec un fléchissement de leur population ;
- les plus de 60 ans sont de plus en plus nombreux et représentent désormais 30% de la population locale ;
- une augmentation des petits ménages (une ou deux personnes) ;
- 11,3% des ménages fiscaux sous le seuil de pauvreté en 2016 (9,6% en Vendée) ;
- 8,5% de logements vacants en 2016 ;
- 117 logements commencés sur les 3 premières années du PLH (2017-2018-2019) ;
- une production très faible de locatif neuf sur le territoire (3 à 4 logements par an) ;
- 122 demandes de logements locatifs publics au 31 décembre 2018, pour 41 attributions en 2018 ;
- 83 lots disponibles à la vente au 1^{er} janvier 2020, ce qui correspond à un stock supérieur à la demande d'une année puisque, selon l'ADiLe de Vendée, une dizaine de lots sont vendus en moyenne annuellement sur le territoire ;
- 1/4 des autorisations de permis de construire des logements neufs ont été données sur des lotissements contre 3/4 en diffus.

Les orientations du PLH

Le PLH de la communauté de communes de Vendée-Sèvre-Autise définit 3 orientations :

- maintenir et attirer les jeunes ménages pour renouveler la population ;
- soutenir l'amélioration des logements existants ;
- mieux maîtriser le foncier.

Le programme d'action du PLH

1. Définition des besoins en logement	
	<u>1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI</u>
	Le diagnostic fait état de 1 700 habitants supplémentaires à loger d'ici 2022 (soit +1,2% de croissance annuelle). Le diaporama de présentation du PLH au bureau du CR2H en 2016 fait état de besoins en logements importants au regard de cette croissance démographique et de l'enjeu de maintien de la population actuelle. Ce document fixe un objectif de + 100 logements par an. Du fait d'une fragilisation économique du territoire et d'une croissance démographique moins forte qu'espérée, les objectifs ne sont pas atteints. Sur les premières années 2017 à 2019, le bilan estime que 55 logements nouveaux ont été autorisés par an, dont 43 logements en accession à la propriété et 12 logements locatifs. Le bilan fixe un nouvel objectif de 80 logements à construire par an pour répondre aux besoins locaux et aux souhaits des élus de voir leur population s'accroître significativement dans les années à venir (+ 220 habitants par an). L'objectif est décliné en 70 logements en accession à la propriété et 10 logements en location.
	<u>1.2. Les besoins territorialisés et par segment</u>
	Une des réserves concernait l'absence de territorialisation des besoins en logements par commune ou secteur géographique. Suite aux réserves de 2016, la collectivité a complété les orientations et le programme d'actions du PLH permettant de poursuivre son engagement dans sa stratégie intercommunale de l'habitat. Les objectifs de production sont donc déclinés à la commune et par secteur géographique. 600 logements sont à créer pendant la durée du PLH.

Secteur	Commune	Objectif sur la durée du PLH	Logements commencés sur 2017-2019	Logements locatifs réalisés	
				Logements locatifs sociaux financés 2017-2019	Conventionné ANAH sur la période de l'OPAH 2015-2019
Secteur nord	Faymoreau	10	0		1
	Rives d'Autise	71	24		7
	Puy-de-Serre	14	2		
	Saint-Hilaire des Loges	70	7		8
	Xanthon-Chassenon	26	1		2
	Total	191	34		18
Secteur sud	Benet	141	48	7	9
	Bouillé-Courdault	19	0	4	
	Damvix	34	4		3
	Liez	10	0		
	Maillé	31	2		
	Maillezais	37	2		
	Le Mazeau	19	3	2	2
	Saint-Pierre-le-Vieux	36	1		3
	Saint-Sigismond	16	3		
	Vix	66	20		5
	Total	409	83	13	22
	CC Vendée Sèvre Autise	600	117	13	40

L'action 6.a prévoit d'impulser des actions groupées d'aménagement dans les centres bourgs. La CC animera un atelier auprès des communes pour définir les projets "phares" qui peuvent être accompagnés au travers des actions du PLH (logements sociaux, PSLA, Eco Pass, etc.) afin de créer une synergie entre les communes du territoire pour développer une réponse commune.

2. Volet environnemental

	<u>2.1. La gestion économe de l'espace</u>
→ Les objectifs de densité	Le sujet n'est pas évoqué dans le plan d'actions du PLH.
→ Des formes urbaines innovantes	Suite aux réserves de 2016, une des actions du PLH modifié propose l'animation d'un atelier pour promouvoir et vulgariser les expériences nouvelles en matière d'urbanisme (nouvelles formes d'habitat, etc.).
→ La politique foncière : les outils	Le diagnostic recense les disponibilités foncières en lotissement. 63 lots étaient encore disponibles au 1^{er} janvier 2014 pour des parcelles comprises entre 407m² et 1 579m². Une des réserves en 2016 concernait le volet foncier du PLH et notamment l'incitation à la mise en compatibilité des PLU et l'analyse des gisements fonciers en lien avec l'EPF de la Vendée. La collectivité a complété les orientations et le programme d'actions du PLH permettant de poursuivre son engagement dans sa stratégie intercommunale de l'habitat. Le document modifié énonce les principes que l'EPCI veut mettre en place tout au long de la durée de vie de son PLH : • utilisation du foncier bâti, notamment à travers l'action sur les logements vacants dans le cadre de l'OPAH ; • recours aux dispositifs mis à disposition : contrats communaux d'urbanisme du conseil départemental de la Vendée et conventions avec l'EPF de la Vendée afin de revitaliser les centres-bourgs ; • suivi et veille foncière : dans le cadre de l'observatoire du logement, il est proposé qu'un point précis du foncier vendu soit réalisé chaque année par commune avec une réflexion sur la surface moyenne des lots vendus, mais aussi sur les écarts et les surfaces extrêmes par parcelle. Une des actions du PLH modifié prévoit, au travers l'animation d'un atelier, d'informer les élus sur les outils de planification urbaine et de gestion foncière.
	<u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u>
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes	Plusieurs actions concernent l'amélioration énergétique du parc dans le cadre du programme Habiter Mieux : • action 1.a : rénovation thermique des logements anciens : aide de la CC en complément des aides de l'ANAH, lorsqu'il y a au moins 25% de gain de performance énergétique (objectif de 40 logements par an, dont 35 PO très modestes) ; • action 2.c : amélioration énergétique de logements locatifs existants : aide complémentaire de la CC de 10% du montant des travaux, plafonné à 1 300 euros par logement (objectif de 5 logements par an) ; • action 5.a : accompagner les projets d'amélioration énergétique ; • action 5.b : organiser une journée d'information énergie. Plusieurs de ces actions relèvent d'une OPAH en cours.

	Le bilan de l'OPAH (2015-2019) fait état de 229 propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH et les partenaires pour l'amélioration de leurs logements, soit 95% des objectifs en nombre de logements. L'EPCI a mobilisé 45 250 € sur cet axe. Le bilan propose que la future OPAH accompagne 82 propriétaires occupants par an et concentre les aides de l'EPCI sur l'autonomie (3 750 euros par an). De plus, 61 projets ont été accompagnés par la CC, pour un budget de 40 343 €, pour des économies d'énergie. La CC souhaite conforter son action et repenser l'aide avec 2 niveaux d'intervention. Jusqu'à 700 € pour des travaux d'économies d'énergie « classique » et jusqu'à 1 400 € pour des travaux d'économies d'énergie « éco responsable ». Le bilan propose d'accompagner 45 projets annuellement pour un budget de 42 000 € de la CC par an. Avec la mise en place du PCAET (Plan Climat Air-Énergie Territorial), de nouvelles actions de communication sont développées (ex : le programme Déclics de décembre 2020 à mars 2021).
3. Volet social	
	<u>3.1. Accession sociale à la propriété</u>
	Les actions 4.a et 4.b encadrent la participation de la CC au dispositif Eco-Pass du CD85 : • prime de 3 000 € pour l'acquisition d'un logement ancien situé dans un centre bourg bénéficiant d'une étiquette énergétique avant travaux D, E ou F et réalisant au moins 30% de gain énergétique (plafond de ressource PLS). Cette prime sera financée à 50% par le CD et à 50% par la CC. L'objectif est de financer 6 logements par an ; • prime de 3 000 € pour le propriétaire (répondant au barème PSLA) dans le cas d'une accession sécurisée : la CC prévoit de créer une communication spécifique à destination des jeunes accédants du territoire et d'identifier des parcelles spécifiques pouvant être bonifiées par les communes. L'objectif est de financer 3 logements par an. Suite aux réserves de 2016, le PLH modifié décline, à la commune et par secteur géographique, 80 % des objectifs de production en accession dont la moitié en accession aidée (PTZ, éco-Pass, PSLA). Depuis 2020, la Communauté de communes porte le dispositif Eco Pass à la place des communes.
	<u>3.2. L'offre locative sociale</u>
➔ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	L'action 2.c prévoit de mettre en place un suivi intercommunal de la programmation de logements locatifs publics (faire remonter les projets des communes au CD85). La CC flèche un soutien à la création de LLS pour des opérations groupées en centre bourg (2 000 euros par logement) avec un objectif de 4 LLS par an. Afin de permettre le maintien des jeunes ménages sur le territoire et renouveler sa croissance démographique, le PLH modifié, suite aux réserves, inscrit l'intervention des collectivités, notamment au travers du parc public, comme un des leviers permettant de soutenir le secteur local du bâtiment et d'offrir de nouvelles conditions de logements aux personnes aux conditions modestes. Il prévoit 20 % des objectifs de production en location dont deux tiers d'offre aidée (public ou conventionné Anah). Pour le parc public, la typologie est axée sur les T2 et T3 avec des financements PLUS (70%) et PLAI (30%). Le bilan fait état de la difficulté à attirer les bailleurs publics vendéens sur le territoire. Sur la première période triennale de ce PLH, 13 logements locatifs publics ont été agréés sur le territoire communautaire : 7 sur la commune de Benet, 4 à Bouillé Courdault et 2 sur la commune du Mazeau. Les objectifs initiaux du PLH concernant la réalisation de nouveaux logements sociaux sont jugés réalistes (28 PLUS, 12 PLAI et 44 logements conventionnés ANAH). Le bilan procède à un léger ajustement avec 2 PLAI supplémentaires.
	<u>3.3. La rénovation du parc existant</u>
➔ Politique de la ville et projets ANRU	La CC n'est pas concernée.
➔ Lutte contre l'habitat indigne	L'action 2.b prévoit de soutenir la mise en conformité des logements locatifs indignes avec un financement incitatif à l'attention des propriétaires bailleurs (1 logement par an). Seulement 1 logement en résidence principale a été traité dans le cadre de l'OPAH. Le bilan indique que l'auto-réhabilitation reste un phénomène important sur le territoire. Cela explique la complexité à mobiliser ces crédits de l'OPAH.
➔ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	Plusieurs actions concernent l'amélioration du parc privé, avec à chaque fois un financement de CCVSA en complément des financements ANAH et des aides spécifiques du conseil départemental : • action 1.b : soutenir l'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap (30 logements par an) ; • action 1.c : favoriser la résorption des logements très dégradés (6 logements par an) ; • action 2.a : accompagner la réhabilitation de logements locatifs dégradés (8 logements par an) ; • action 2.d : accompagner la remise sur le marché de logements vacants à loyer modéré (valorisation des aides du CD 85 pour la sortie de la vacance, objectif de 5 logements par an) ; • action 3.a : accompagner la mise aux normes des installations d'assainissement autonomes ; • action 3.b : inciter à la rénovation des façades avec une subvention de la CC plafonnée à 700 euros par logement. Plusieurs de ces actions relèvent d'une OPAH en cours. Le PLH modifié, suite aux réserves de 2016, prévoit qu'une fraction des objectifs de production de logements en location aidée relève du conventionné Anah. La collectivité concentre son effort sur les centres-bourgs, en programmant 4 logements par an à produire (24 logements sur 6 ans soit 60 % de l'offre). À travers l'OPAH, la CC prévoit la résorption des logements vacants.

	40 logements locatifs ont bénéficié de subventions pour des travaux de rénovation dans le cadre de l'OPAH (2015-2019) avec 114 401 € d'aides de l'EPCI. Ces logements étaient pour plus des ¾ vacants avant travaux, et permettent ainsi la remise sur le marché de logements sans consommation d'espace. Ces logements ont fait l'objet d'un conventionnement social avec l'ANAH. Le bilan propose que 13 logements locatifs soit créés ou rénovés dans le cadre de la future OPAH avec 24 000 euros d'aides intercommunales par an. Le bilan indique aussi que 200 nouvelles réhabilitations d'installations d'assainissement individuel ont été subventionnées par la CC, pour un budget de 140 000 €. Le bilan propose de poursuivre cet accompagnement avec 25 projets à financer annuellement pour un budget intercommunal de 17 500 € par an. 65 projets ont bénéficié du dispositif intercommunal dédié à la rénovation des façades avec une mobilisation de 43 315 € de subventions par l'EPCI. Le bilan propose de poursuivre ce dispositif avec un objectif de 15 projets à financer annuellement pour un budget de 10 500 € de la CC.
	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	L'action 1.b concerne spécifiquement les personnes en perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap (cf ci-dessus).
→ Répondre aux besoins des jeunes	Le sujet n'est pas évoqué dans le plan d'actions du PLH.
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	Le sujet n'est pas évoqué dans le plan d'actions du PLH.
	3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles
	L'action 4.c prévoit la participation de la CC au fonds de solidarité pour le logement afin d'aider à maintenir les populations défavorisées dans leur logement ou de leur permettre d'accéder à un logement locatif. L'EPCI attribue 3 970 € annuellement au FSL.
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	Le diagnostic fait état des documents d'urbanisme en vigueur au 1 ^{er} janvier 2014 (seulement 5 communes sont couvertes par un PLU). Le document modifié, suite aux réserves, prévoit que l'EPCI accompagne les communes afin de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec le PLH en vigueur.
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH
	L'action 6.c prévoit de mettre en place un observatoire du logement : • mise en place d'indicateurs de suivi (démographie, économie, logement, foncier) ; • évaluation du PLH à mi-parcours (3 ans) et bilan des actions habitat ; • comptabiliser et suivre la commercialisation des nouvelles zones à urbaniser (pour du logement).
	4.3. Animation, partenariat et pilotage
	L'action 6.b concerne l'animation du PLH par CC. Il est prévu de : • des réunions d'information auprès des acteurs locaux ; • la création de prospectus/tracts/affiches pour permettre une bonne diffusion des messages ; • des journées d'information auprès du grand public (forum habitat).

Évaluation Globale du PLH :

Avis du bureau du CR2H du 4 février 2016 :

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État.

Ce premier PLH volontaire doit être approfondi en ce sens qu'il ne répond pas à l'obligation de territorialisation de la programmation de logements. De plus, le caractère opérationnel du volet foncier du PLH est à développer au regard des enjeux de consommation de l'espace.

Le bureau du CR2H souhaite malgré tout encourager la collectivité dans le développement de sa stratégie intercommunale de l'habitat.

Le bureau du CR2H demande à la collectivité d'arrêter les points suivants en concertation avec les communes et avec un accompagnement de l'État :

- le calibrage des besoins en logement, y compris la résorption de la vacance, et la territorialisation de ces objectifs par secteur géographique ;
- le volet foncier du PLH, notamment l'incitation à la mise en compatibilité des PLU et l'analyse des gisements fonciers en lien avec l'EPF de Vendée.

Lors du bilan à mi-parcours, il sera demandé à la collectivité de faire un point sur la mise aux normes des assainissements des logements.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable, sous réserve d'une modification du PLH sur les points précités. Le bureau du CR2H demande à la DDTM 85 d'accompagner la CC Vendée Sèvre Autise dans ce travail et de faire un retour de ces modifications au bureau du CR2H d'ici fin 2016. Il est rappelé que seule la prise en compte de ces modifications permet de rendre le PLH exécutoire.

Avis du bureau du CR2H du 15 décembre 2016 :

Afin de lever ses réserves, la CC Vendée Sèvre Autise a complété les orientations et le programme d'actions du PLH. Le PLH modifié a été approuvé le 24 octobre 2016.

Après consultation des membres du bureau, la levée des réserves du PLH de la CC Vendée Sèvre Autise, est approuvée.

Avis du bureau du CR2H du 18 mars 2021 :

Le bureau du CR2H souligne la qualité des actions menées sur l'amélioration du parc privé.

Le bureau du CR2H émet un point de vigilance quant à l'adaptation et l'évolution des besoins en logements sur le territoire de l'EPCI.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le bilan à mi-parcours du PLH de la CC de Vendée Sèvre Autise.