

## Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie

ZAE Le Soleil Levant

CS 63 669 - Givrand

85806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Tél : 02 51 55 55.55

Président : M. François BLANCHET, Maire de Saint Gilles Croix de Vie

Date de création de l'EPCI : 1<sup>er</sup> janvier 2010

Délibération : Le PLH a été adopté le 9 avril 2015

Validité du PLH : 2015-2021

Avancement : **2<sup>ème</sup> PLH**

Élaboration : confié au bureau d'études Habitat et Développement Océan

Motif d'engagement : Obligatoire

Présenté en bureau du CR2H le 26 février 2015

### Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie se situe au Nord-Ouest du Département de la Vendée. **Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, date de la fusion des Communautés de Communes « Atlancia » et « Côte de Lumière », ce territoire regroupe 14 communes en une seule Communauté de Communes, devenue Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie le 1<sup>er</sup> janvier 2022. La population est de 50 311 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2022.**

**Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie est compris dans le territoire de délégation de gestion des aides à la pierre du Département de la Vendée.**

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint Gilles Croix de Vie a été arrêté par M. le Préfet de la Vendée le 6 juillet 2005. Il englobe l'ensemble du territoire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie. Le SCoT a été approuvé par le Conseil Communautaire le 9 février 2017.

### Les évolutions du Pays de Saint Gilles Croix de Vie et son portrait actuel.

Le territoire est marqué par :

- **Un territoire structuré en 3 bassins de vie**, l'aire urbaine de Saint Hilaire de Riez qui comprend 6 communes : Le Fenouiller, Givrand, Notre Dame de Riez, Saint Gilles Croix de Vie, Saint Hilaire de Riez, Saint Révérend : 29 858 habitants (01/01/2022), le bassin de vie au sud du territoire composé des communes de Brem sur Mer, Brétignolles sur Mer, La Chaize-Giraud, Landevieille : 10 415 habitants (01/01/2022), l'arrière-pays L'Aiguillon sur Vie, Coëx, Commequiens, Saint Maixent sur Vie : 10 038 habitants (01/01/2022)
- **Entre 2015 et 2022, une progression démographique annuelle de l'ordre de +1,27%/an, due exclusivement à l'excédent migratoire.** Sur la première décennie des années 2000, la croissance démographique annuelle était de +2,6%.
- **Une croissance de la population par l'installation de nouveaux arrivants**, principalement des actifs qui y trouvent un emploi (34% en 2021), et des retraités qui s'y installent (42% en 2021).
- **35% des ménages composés d'une seule personne, 40% couple sans enfants, et seulement 25% de ménages avec enfants.**
- **Près de la moitié des résidences principales actuelles sont occupées depuis moins de 10 ans**, constat révélateur de l'arrivée régulière de nouveaux arrivants sur le territoire et des mutations immobilières.
- **Un vieillissement prononcé de la population en augmentation : 43% de la population a plus de 60 ans en 2022.**
- **Des revenus moyens des ménages plus élevés que la moyenne départementale**, 51,5% des ménages sont imposés en 2020, 8,5% des ménages se situent en dessous du seuil de pauvreté.
- **Un parc locatif social qui est passé de 2,6% en 2015 à 5,2% en 2022**, restant en dessous de la moyenne vendéenne (7%)
- **Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie compte le volume le plus important de résidences secondaires parmi les EPCI vendéens** (24 608 résidences secondaires).
- **Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie fait appel chaque année à environ 3 500 emplois saisonniers pendant la saison estivale** : 54% résident sur le Pays de Saint Gilles Croix de Vie, 19% sur un autre territoire vendéen, 27% proviennent de l'extérieur du Département et sont confrontés à une recherche d'hébergement.
- **733 logements produits en moyenne par an de 2015 à 2022**, proche de la prévision du PLH qui est de 800 par an.
- **Une consommation foncière de de 29,6 hectares/an entre 2015 et 2022, dont 19 hectares/an pour l'habitat**, alors que l'habitat a consommé 47 ha/an entre 2006 et 2010.

## Le programme d'actions du PLH

### 1. Définition des besoins en logement

#### 1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI

Le périmètre du PLH recouvre le même territoire que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les projections démographiques retenues correspondent à celles définies par le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O) du SCoT, soit un taux de croissance de la population à hauteur de 1,92 % pour une population de l'EPCI devant atteindre 55 380 habitants en 2021, soit à l'échéance du PLH, avec une production moyenne de **800 logements par an**.

#### 1.2. Les besoins territorialisés et par secteur

La répartition du nombre de logements à produire a été sectorisée en fonction de la tension du marché du logement.

- « **Secteur tendu** » les 4 communes les plus peuplées et ayant plus de 3 500 habitants : Brétignolles-sur-Mer, Le Fenouiller, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Saint-Hilaire-de-Riez ;
- « **Pôles en développement** » les 3 communes qui devraient atteindre 3 500 habitants en 2021 : Brem-sur-Mer, Coëx, Commequiers ;
- « **Secteur intérieur** » les 7 autres communes : L'Aiguillon-sur-Vie, La Chaize-Giraud, Givrand, Landevieille, Notre-Dame-de-Riez, Saint-Maixent-sur-Vie, Saint Révérend.

Répartition des logements à construire par an par secteur et commune

Secteur	Commune	Accession à la propriété	Locatif social	Locatif privé	Total Résidences Principales	Résidences secondaires	Total
Secteur tendu	Brétignolles sur Mer	31	7	7	45	70	115
	Le Fenouiller	23	8	3	34	11	45
	Saint-Gilles Croix-de-Vie	42	14	20	76	64	140
	Saint-Hilaire-de-Riez	45	20	20	85	115	200
	<b>Total</b>	<b>141</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	<b>240</b>	<b>260</b>	<b>500</b>
Pôles en développement	Brem-sur-Mer	26	5	7	38	22	60
	Coëx	23	4	5	32	4	36
	Commequiers	26	5	5	36	4	40
	<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>106</b>	<b>30</b>	<b>136</b>
Secteur intérieur	L'Aiguillon-sur-Vie	32			34	11	45
	La Chaize-Giraud	6			7	3	10
	Givrand	22			26	10	36
	Landevieille	9	7*	7*	10	5	15
	Notre-Dame-de-Riez	16			19	7	26
	Saint-Maixent-sur-Vie	10			11	1	12
	Saint Révérend	15			17	3	20
	<b>Total</b>	<b>110</b>			<b>124</b>	<b>40</b>	<b>164</b>
<b>CC Pays de Saint Gilles Croix de Vie</b>		<b>326</b>	<b>70</b>	<b>74</b>	<b>470</b>	<b>330</b>	<b>800</b>

Répartition du nombre de logements locatifs sociaux à produire sur la durée du PLH (2015-2021)				
% de logements publics réalisés par secteur	Communes / secteurs identifiés	PLUS	PLAI	Total
70 %	Bretignolles-sur-Mer	31	15	46
	Le Fenouiller	33	16	49
	Saint-Gilles-Croix-de-Vie	54	27	81
	Saint-Hilaire-de-Riez	79	39	118
	<b>Total « secteur tendu »</b>	<b>197</b>	<b>97</b>	<b>294</b>
20 %	Brem-sur-mer	17	8	25
	Coëx	20	10	30
	Commequiers	19	20	29
	<b>Total « pôles en développement »</b>	<b>56</b>	<b>28</b>	<b>84</b>
10 %	L'Aiguillon-sur-Vie	7	0	7
	La Chaize-Giraud	4	0	4
	Givrand	8	0	8
	Landeveille	5	0	5
	Notre-Dame-de-Riez	8	0	8
	Saint-Maixent-sur-Vie	4	0	4
	Saint Révérend	6	0	6
	<b>Total « secteur intérieur »</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>
<b>100 %</b>	<b>Pays Saint-Gilles-Croix-de-Vie</b>	<b>295</b>	<b>125</b>	<b>420</b>

Considérant que le territoire de l'EPCI comporte une faible proportion de logements locatifs sociaux (2,6%) et est fortement tendu (19 mois d'attente en moyenne pour l'attribution d'un logement social), il a été retenu un objectif de production de **70 logements locatifs sociaux par an soit 420 logements sur les 6 ans du PLH.**

## 2. Volet environnemental

	<i>2.1. La gestion économe de l'espace</i>
→ Les objectifs de densité	L'action 4.1 indique que des objectifs de densité seront appliqués dès l'approbation du SCoT(9 février 2017) et du PLH (9 avril 2015) après la révision des PLU.
→ Des formes urbaines innovantes	<b>Dans le cadre du programme de soutien financier communautaire à la production de nouveaux logements locatifs sociaux, seules les opérations réalisées à l'intérieur des enveloppes urbaines de référence sont éligibles</b> : 9 opérations de 6 à 25 logements locatifs sociaux ont été construites sur des anciens ilots immobiliers ou des gisements fonciers, avec des formes urbaines innovantes : 2 opérations ont associé logements et regroupement de commerces à L'Aiguillon sur Vie et La Chaize-Giraud
→ La politique foncière : les outils	<p><b>Dans le programme d'actions, une action est spécifiquement dédiée à la maîtrise du foncier (action 4) qui se décline en 4 sous-actions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● action 4.1 : objectif de densité : augmenter la densité dans les opérations nouvelles d'aménagement comme prévu dans le SCoT (règle de densité envisagée de consommation d'espace par l'habitat : objectif 2014 – 2030 : 35 ha / an). <b>Sur la période de 2015 à 2022, la consommation foncière moyenne pour l'habitat est de 19 hectares/an, soit près de moitié moins que l'objectif prévu)</b></li> <li>● action 4.2 : <b>Les communes conduisent des opérations de renouvellement urbain et de requalification des centres-bourgs ou centres villes</b> : certaines sont achevées comme à Bretignolles sur Mer, La Chaize-Giraud, d'autres sont en cours ou à l'étude comme à L'Aiguillon sur Vie, Coëx ; Le Fenouiller, Saint Hilaire de Riez.</li> <li>● action 4.3 : Le suivi de la consommation foncière est assuré par le service « urbanisme » de la Communauté d'Agglomération.</li> <li>● action 4.4 : sensibilisation à la maîtrise du foncier. <b>Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie a conduit avec l'EPF de la Vendée, une étude des gisements fonciers en concertation avec chacune des communes.</b> 409 gisements fonciers ont été identifiés, totalisant 225 hectares, avec une capacité de réalisation de 5 745 nouveaux logements potentiels, dont 580 logements locatifs sociaux.</li> </ul>
	<i>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</i>
→ La précarité énergétique	D. <b>La 5<sup>ème</sup> OPAH a débuté le 1<sup>er</sup> février 2016 pour une première période de 3 ans, puis est prolongée sur 2 années supplémentaires jusqu'au 31 janvier 2021. La 6<sup>ème</sup> OPAH a démarré le 3 mai 2021 pour une première période de 3 ans.</b> Elle fixe 65 dossiers annuels « Habiter mieux sérénité » pour les propriétaires occupants, dans le cadre de travaux de rénovation énergétique globale avec un gain de performance

	<p>énergétique d'au moins 35%, et 5 dossiers annuels « Travaux de sortie de précarité énergétique » pour des propriétaires bailleurs, avec les mêmes exigences de performance énergétique</p>
<p>→ Adaptation aux nouvelles normes énergétiques</p>	<p><b>Une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE) est mise en place en 2017</b>, la seconde en Vendée, pour accompagner les ménages dans une rénovation énergétique de leur logement, avec un audit énergétique préalable et obligatoire, pris en charge par l'EPCI et un programme de subventions communautaires pour soutenir des rénovations énergétiques dans le cadre d'un « bouquet de travaux » ou visant le niveau BBC (gain de performance énergétique minimal exigé + 35%). D'autre part, 2 bonus écologiques financés par l'EPCI sont mis en place respectivement pour une installation en énergie renouvelable et le recours à des matériaux isolants bio-sourcés.</p> <p><b>La PTRE est pérennisée à partir de 2021, dans le cadre du nouveau programme d'aides à l'amélioration de l'habitat (2021/2026)</b>, avec la mise en place de 3 nouvelles aides à la rénovation énergétique : « le coup de pouce énergétique » pour une seule catégorie de travaux, l'isolation thermique par l'extérieur, la rénovation énergétique des logements locatifs privés.</p>
<p><b>3. Volet social</b></p>	
	<p><u>3.1. Accession sociale à la propriété</u></p>
<p>LeL</p>	<p><b>Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie fait du soutien à l'accession à la propriété un véritable enjeu pour l'avenir de son territoire par le maintien et l'accueil des jeunes ménages.</b> Dès 2016, L'EPCI prend en charge pour l'ensemble de ses 14 communes les dispositifs de soutien à l'accession à la propriété, conduits par le Département de la Vendée, tant dans « le neuf » que dans « l'ancien ». Pour tenir compte du contexte immobilier local tendu, Il diversifie à partir de 2019, les aides à l'acquisition d'un logement neuf (maison ou appartement clé en main) et à partir de 2021, à l'accession d'un logement neuf dans le cadre du bail réel solidaire (BRS) ou en PSLA. D'autre part, dans le cadre du soutien à l'accession dans « l'ancien », le Pays de Saint Gilles Croix de Vie a mis en place dès 2018 deux aides locales complémentaires pour encourager les jeunes ménages à acquérir un logement existant dans les centres bourgs et centres villes : aide « centralité » et aide « sortie de vacance ».</p>
	<p><u>3.2. L'offre locative sociale</u></p>
<p>→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale</p>	<p><b>Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie a mis en place un programme de soutien à la production de logements locatifs sociaux à partir de l'année 2016</b>, sur la base d'une aide financière de 4 000 € par logement locatif créé, complétée à partir de 2022 par 2 bonus de 500 €, respectivement pour les petites typologies et pour les logements locatifs sociaux financés par un PLAI.</p> <p>Sont éligibles aux aides du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, les bailleurs sociaux et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (article L. 365-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).</p> <p><b>457 nouveaux logements locatifs sociaux ont été livrés depuis 2016 ou sont en cours d'achèvement.</b> Les typologies familiales représentent 75% des logements produits : 45% T3, 29% T4, 1%, T5, les petites typologies T2 et T1 25%. 31,5% des logements ont été financés par le PLAI, dépassant le taux de 30% préconisé par le PLH. Le taux de logements locatifs sociaux, à hauteur de 2,6% au moment de l'approbation du PLH, a atteint fin 2022, 5,2% du nombre total de résidences principales.</p> <p><b>Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie a adopté le Plan Partenarial de Gestion (PPG) de la demande de logement social et d'information des demandeurs le 30 juin 2016</b> et a mis en place un guichet d'enregistrement de la demande du logement locatif social.</p>

	<b>3.3. La rénovation du parc existant</b>
→ Politique de la ville et rénovation urbaine (ANRU)	<b>3 communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie sont retenues en 2020 comme « Petites villes de demain » : Coëx, Saint Gilles Croix de Vie et Saint Hilaire de Riez</b> .(convention d'adhésion signée le 12 avril 2021, convention cadre le 7 octobre 2022 d'une durée de 5 ans). Parmi les 4 axes, le renforcement du logement à l'année et l'amélioration de la qualité de l'habitat sur ces 3 communes.
→ autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé ; les financements ANAH	Dans le cadre de la 5 <sup>ème</sup> OPAH qui comporte <b>un volet dédié à la lutte contre l'habitat indigne</b> , 5 logements ont bénéficié des subventions spécifiques de l'Anah et des aides complémentaires du Département de la Vendée et du Pays de Saint Gilles Croix de Vie. La 6 <sup>ème</sup> OPAH fixe un objectif respectif de 2 logements de propriétaires occupant et d'un logement de propriétaire bailleur par an. Il est à noter que <b>le Conseil Départemental de la Vendée</b> a mis en place un PIG départemental en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, et <b>gère le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne</b> .
	<b>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</b>
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	Dans le cadre de la 5 <sup>ème</sup> et 6 <sup>ème</sup> OPAH, l'EPCI attribue une prime forfaitaire complémentaire à la subvention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), pour les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie et à la dépendance des personnes âgées et handicapées. <b>Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie a mis en place un règlement spécifique local pour répondre plus largement aux besoins d'une population vieillissante</b> , avec des conditions de ressources plus élevées que les plafond de l'Anah, des conditions d'âge ramenées à partir de 50 ans, des possibilités élargies pour l'adaptation des logements de personnes handicapées.
→ Répondre aux besoins des jeunes	<b>Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie a assuré la conduite du diagnostic et de l'élaboration de la convention pour le logement des travailleurs saisonniers en association avec les 4 communes ayant la dénomination de « commune touristique » : Brem sur Mer, Brétignolles sur Mer, Saint Gilles Croix de Vie et Saint Hilaire de Riez</b> . La convention a été signée avec l'Etat le 22 juin 2020. Elle recense les différentes capacités d'hébergement mobilisées pour les saisonniers : le nouvel internat de la MFR de Saint Gilles Croix de Vie (136 lits), l'internat du lycée de Saint Gilles Croix de Vie (80 lits), le Foyer de jeunes travailleurs où 5 studios sont mobilisables toute l'année pour les travailleurs saisonniers, 25 emplacements de campings réservés à Saint Hilaire de de Riez, la création d'habitat intergénérationnel dans le cadre de l'OPAH pour l'hébergement d'apprentis, de jeunes en insertion professionnelle, des travailleurs saisonniers. Le projet d'extension du Foyer de jeunes travailleurs est à l'étude visant à doubler sa capacité.
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	<b>Dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le Pays de Saint Gilles Croix dispose de 2 aires d'accueil mises en service en 2010 à Saint Gilles Croix de Vie et Saint Hilaire de Riez</b> , offrant chacune 10 emplacements de 2 places, soit une capacité d'accueil de 40 caravanes. La gestion quotidienne est assurée par la société VAGO. Sur la période de 2018 à 2022, elles ont accueilli 262 ménages en moyenne par an. Le taux d'occupation moyen annuel des 2 aires varie de 55 à 70% et la période estivale reste la plus fréquentée.
	<b>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</b>
	<b>Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie a candidaté en 2018 à l'AMI du Plan Logement d'abord Un plan d'actions a été élaboré pour développer une nouvelle offre de logements pour des ménages sans abri, logés de manière temporaire ou confrontés à l'accès à un logement même social</b> . Outre la production de logements locatifs privés à loyer encadré, en intermédiation locative avec les AIVS des associations « Habitat et Humanisme » et « SOLIHA Pays de La Loire », 2 résidences sociales ont été mises en service en 2019 : une pension de famille de 5 places et une résidence accueil de 9 places (Résidence Archipel à Saint Gilles Croix de Vie).

<b>4. Volet de la gouvernance</b>	
	<u>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</u>
Au1 Seu	Au 1 <sup>er</sup> janvier 2022, 13 communes de l'EPCI disposent d'un Plan Local d'urbanisme (PLU). La commune de Saint Maixent sur Vie est dotée d'une carte communale avec son règlement.
	<u>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire du PLH</u>
	<p><b>Dans le cadre de l'action 6, le Pays de Saint Gilles Croix de Vie a mis en place un observatoire local de l'habitat</b>, qui fait l'objet d'un rapport annuel portant sur l'évolution démographique, la production de logements neufs, l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement social et de l'accession sociale, les évolutions du parc locatif public et du parc locatif privé.</p> <p><b>L'article 6 de la Loi ALUR fixe la création d'un réseau d'observatoires des loyers. En Vendée, le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération y est intégré</b> avec les Communautés d'Agglomération de La Roche sur Yon et des Sables d'Olonne, ainsi que la Communauté de Communes Challans-Gois. Le rapport de l'observatoire des loyers est présenté chaque année, en même temps que l'observatoire de l'habitat, portant sur une analyse comparative des loyers pratiqués dans le parc locatif public et le parc locatif privé.</p> <p><b>L'analyse de la consommation foncière est assurée par le service « urbanisme »</b> de la Communauté d'Agglomération. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H qui démarre en 2024, l'observatoire du foncier sera officialisé.</p>
	<u>4. 3. Animation, partenariat et pilotage</u>
L'a	<p>Dans le cadre de l'animation et de la coordination du PLH, la Communauté d'Agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centralise annuellement les projets de logements locatifs sociaux en concertation avec chacune des communes et les bailleurs sociaux.</li> <li>• Assure la préparation des réunions du groupe de travail «Habitat/Logement», chargé notamment d'examiner et de valider les aides communautaires pour l'accession à la propriété, l'amélioration de l'habitat, le soutien à la production des logements locatifs sociaux...</li> <li>• Conduit avec le Comité Technique les réflexions sur les nouvelles solutions de logement et d'hébergement à développer sur le territoire</li> <li>• Définit des thèmes spécifiques à examiner dans le cadre de l'observatoire de l'habitat.</li> </ul>