

Communauté de communes (CC) du Pays de Fontenay-Vendée

16 Rue de l'Innovation – BP 20 359
85 206 FONTENAY-LE-COMTE Cedex
Tel : 02 28 13 07 07
Président : M. Michel TAPON

Date de création de l'EPCI : 1^{er} janvier 2017

Délibération sur le PLH : 23 septembre 2019

Validité du PLH : 2020-2026

Avancement du PLH : **1^{er} PLH**

Élaboration : PLH élaboré avec l'appui des bureaux d'études SOLIHA habitat et territoires et IDEA Recherche

Motif d'engagement : obligatoire

PLH présenté en bureau du CR2H le 22 novembre 2019

Le territoire de la CC du Pays de Fontenay-Vendée



Source : Admin express
DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH
Date : 29/10/2019

La communauté de communes (CC) du Pays de Fontenay-Vendée, créée le 1^{er} janvier 2017, compte 25 communes issues de la fusion de la CC du Pays de Fontenay-le-Comte et de celle du Pays de l'Herminault. Le territoire s'étend sur 464 km² et regroupe 35 161 habitants en 2016.

Traversé par l'autoroute A83, le territoire se situe à environ 45 min de La Roche-sur-Yon et de Niort, à 1 h de Nantes et des plages vendéennes, et à 2h30 de Bordeaux.

Le projet de SCoT du Sud-Est Vendée est en phase d'élaboration. Le territoire est couvert par le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Vendée 2014-2020, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016-2020 et le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) 2017-2023. De plus, un plan climat air énergie territorial (PCAET) a été lancé en 2019.

Aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU).

Il s'agit du 1^{er} PLH sur cet EPCI (établissement public de coopération intercommunale). L'ancienne CC du Pays de Fontenay-le-Comte s'était dotée d'un PLH en 2011.

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
	2011	2016	2011 – 2016	2011	2016	2011-2016
millésime	Recensement			Insee		
source						
Auchay-sur-Vendée	1 058	1 138	1,5%	481	512	6,4%
Bourneau	775	740	-0,9%	386	396	2,6%
Doix lès Fontaines	1 725	1 720	-0,1%	809	816	0,9%
Fontenay-le-Comte	14 204	13 424	-1,1%	7 469	7 712	3,3%
Foussais-Payré	1 190	1 114	-1,3%	711	647	-9,0%
Hermenault	854	911	1,3%	438	467	6,6%
Langon	1 112	1 046	-1,2%	534	547	2,4%
Longèves	1 252	1 318	1,0%	523	577	10,3%
Marsais-Sainte-Radégonde	528	510	-0,7%	275	290	5,5%
Mervent	1 060	1 049	-0,2%	678	690	1,8%
Montreuil	803	794	-0,2%	377	393	4,2%
Mouzeuil-Saint-Martin	1 172	1 233	1,0%	587	636	8,3%
Orbrie	821	800	-0,5%	410	424	3,4%
Petosse	615	698	2,6%	266	302	13,5%
Pissotte	1 193	1 127	-1,1%	567	551	-2,8%
Pouillé	670	616	-1,7%	292	275	-5,8%
Saint-Cyr-des-Gâts	513	537	0,9%	260	271	4,2%
Saint-Laurent-de-la-Salle	364	363	-0,1%	205	231	12,7%
Saint-Martin-de-Fraigneau	822	815	-0,2%	345	355	2,9%
Saint-Martin-des-Fontaines	164	175	1,3%	104	102	-1,9%
Saint-Michel-le-Cloucq	1 278	1 297	0,3%	569	591	3,9%
Saint-Valérien	500	525	1,0%	254	276	8,7%
Sérigné	1 014	976	-0,8%	469	470	0,2%
Velluire-sur-Vendée	1 189	1 375	2,9%	672	734	9,2%
Vouvant	844	860	0,4%	536	564	5,2%
TOTAL	35 720	35 161	-0,31%	18 217	18 829	3,4%

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

- une baisse de la population de 0,3% sur la période 2010-2015, avec des disparités à l'échelle infra-communautaire : des communes gagnent des habitants, d'autres en perdent (notamment la ville-centre) ;
- une population vieillissante en augmentation sur la période 2009-2014 : de 16 à 18% pour les 60-74 ans, de 11 à 12% pour les 75 ans et plus ;
- une part des moins de 30 ans qui représente environ 32% de la population du Pays de Fontenay-Vendée mais qui peine à se renouveler (baisse de l'indice de jeunesse) ;
- une baisse de la taille moyenne des ménages (2,21 personnes/ménage) et une hausse sensible des personnes seules ;
- une population aux revenus plutôt modestes (deux tiers des ménages pourraient prétendre à un logement social et plus d'un quart à un logement très social), avec de fortes disparités entre communes : faibles revenus dans la ville-centre, revenus plus élevés en première couronne ;
- la ville de Fontenay-le-Comte concentre 50% des ménages sous le seuil de pauvreté alors que le poids démographique de la commune est de 38% ;
- un territoire bénéficiant d'un dynamisme économique, avec un pôle d'emploi principal qui concentre 71 % des emplois (Fontenay-le-Comte), un pôle d'emploi secondaire (L'Hermenault/Saint Martin des Fontaines), et des communes à vocation résidentielle (les autres communes du territoire) ;
- une croissance continue du parc de logements (+ 5 % entre 2010 et 2014) ;
- un territoire principalement dédié à l'habitat individuel (constitué majoritairement de grands logements : 53 % des résidences principales sont constituées d'au moins 5 pièces, et à l'accession à la propriété (69 % de ménages sont propriétaires occupants) ;
- une augmentation récente et significative du nombre de logements vacants (+ 62% depuis 2009). Cette problématique impacte fortement la commune de Fontenay-le-Comte ;
- un parc ancien (39 % des résidences principales ont été construites avant 1915) qui induit d'importants besoins de rénovation ;
- des situations de « mal logement » plus importantes que sur le reste du département ;
- un rythme d'artificialisation des sols élevé (+1,28%) avec plus de 86 hectares consommés pour la production de lotissements en 10 ans. La densité brute moyenne reste relativement faible au regard de la moyenne départementale : 11,9 logements à l'hectare contre 16,4 à l'échelle départementale ;
- un parc locatif social plutôt ancien, pas suffisamment diversifié (peu de petits logements), et concentré sur la ville-centre. Une partie de ce parc (notamment les grands logements en collectif) est structurellement inadaptée à la demande des ménages ;

- un stock significatif de terrains à bâtir avec une stabilisation du nombre de ventes à des valeurs très basses. Après une baisse significative de la production neuve depuis 10 ans, une amorce de reprise a été constaté en 2017, avec une demande qui s'oriente dorénavant vers les petits terrains ;
- un marché de l'immobilier ancien relativement accessible, offrant des niveaux de prix compatibles avec l'accession sociale.
- un marché locatif détendu (en raison de la faiblesse de la demande), avec une mise en concurrence des parcs privé et public. Ce marché pourrait se retendre (hausse récente du nombre de demandes) et s'appuie sur une demande de plus en plus sociale.

Les orientations du PLH

Le programme local de l'habitat définit 5 orientations stratégiques :

1. Assainir et rééquilibrer les marchés locaux de l'habitat : accompagner le parcours résidentiel des ménages ;
2. Promouvoir un habitat plus « vertueux » et respectueux de la qualité du cadre de vie ;
3. Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc ;
4. Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques ;
5. Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat.

Le programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logements																																											
<u>1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI</u>																																											
<p>Les objectifs de production de logements neufs sont fixés à 120 logements par an de 2020 à 2026. Cet objectif, identique à celui du ScoT, repose sur les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une augmentation de la croissance démographique de + 0,15 %, représentant 25 logements par an. Cela revient à inverser la tendance des dernières années qui était à la baisse de la population ; • une diminution de la taille moyenne des ménages de - 0,5 %, représentant 90 logements par an ; • une évolution du parc existant (vacance, renouvellement urbain), représentant 5 logements par an. Cette hypothèse part du postulat d'une baisse de 15 logements vacants par an et d'un besoin en renouvellement de 20 logements (exemple : démolition, fusion de logements, transformation d'usage). <p>Sur la période 2010-2015, 170 logements neufs ont été construits chaque année en moyenne sur le territoire. Mais, à partir de 2013, la production annuelle est passée en dessous des 120 logements par an.</p> <p>L'action 1.1 est entièrement consacrée à l'atteinte des objectifs de production de logements en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial. Il est prévu d'accompagner les communes sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la programmation des opérations d'habitat ; • la prise en compte de projets lors des modifications/révisions de documents d'urbanisme ; • les outils à disposition des communes en matière de foncier, d'aides financières, de partenariats, etc. 																																											
<u>1.2. Les besoins territorialisés et par segment</u>																																											
<p>Les besoins en logements sont territorialisés par pôle. 14 logements locatifs sociaux sont programmés par an, dont 30 % minimum de logements en prêt PLAI (principalement centrés sur la ville centre de Fontenay-le-Comte).</p> <p>Objectifs pour 2020-2026 exprimés en moyenne annuelle</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>objectif de production global</th> <th>% dans la production totale</th> <th>dont LLS</th> <th>% LLS dans la production communale</th> <th>Dont Logements Prêt PLUS</th> <th>Dont Logements Prêt PLAI</th> <th>Logements privés conventionnés</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fontenay-le-Comte</td> <td>54</td> <td>45 %</td> <td>11</td> <td>9 %</td> <td>8</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Communes 1ère couronne</td> <td>27</td> <td>23 %</td> <td rowspan="2">3</td> <td>3 %</td> <td rowspan="2">2</td> <td rowspan="2">1</td> <td rowspan="2">1</td> </tr> <tr> <td>Communes 2nde couronne</td> <td>39</td> <td>33 %</td> <td>8 %</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>120</td> <td>100 %</td> <td>14</td> <td>12 %</td> <td>10</td> <td>4</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>									objectif de production global	% dans la production totale	dont LLS	% LLS dans la production communale	Dont Logements Prêt PLUS	Dont Logements Prêt PLAI	Logements privés conventionnés	Fontenay-le-Comte	54	45 %	11	9 %	8	3	2	Communes 1ère couronne	27	23 %	3	3 %	2	1	1	Communes 2nde couronne	39	33 %	8 %	TOTAL	120	100 %	14	12 %	10	4	3
	objectif de production global	% dans la production totale	dont LLS	% LLS dans la production communale	Dont Logements Prêt PLUS	Dont Logements Prêt PLAI	Logements privés conventionnés																																				
Fontenay-le-Comte	54	45 %	11	9 %	8	3	2																																				
Communes 1ère couronne	27	23 %	3	3 %	2	1	1																																				
Communes 2nde couronne	39	33 %		8 %																																							
TOTAL	120	100 %	14	12 %	10	4	3																																				
2. Volet environnemental																																											
<u>2.1. La gestion économe de l'espace</u>																																											
→ Les objectifs de densité	Le PLH reprend les objectifs de densification du ScoT : <ul style="list-style-type: none"> • 20 logements/ha pour Fontenay-le-Comte ; • 15 logements/ha dans les autres communes. 																																										
→ Des formes urbaines innovantes	L'action 2.2 prévoit de réaliser un travail pédagogique auprès des communes pour accompagner la diversification des formes urbaines, notamment avec l'appui du CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) de Vendée, de l'ADILE (agence départementale de l'information, de l'énergie et de l'environnement), de la DDTM (direction départementale des territoires et de la mer) de Vendée, du Département de Vendée, etc. Le service habitat pourra proposer un éco-guide et développer le partage d'expériences.																																										

	<p>Afin d'établir une culture commune et de partager les expériences, des formations, séminaires et visites de communes seront organisés en lien avec les partenaires. Le but est de faire partager aux élus des expériences et échanger, lors de visites de terrain, avec des partenaires ayant engagé des opérations exemplaires et innovantes.</p> <p>La collectivité envisage d'accompagner les communes sur des études pré-opérationnelles en renouvellement urbain dans les centres-bourgs et centre-villes, d'une part par un accompagnement de la collectivité (rédaction d'appel d'offres, suivi du projet, etc.) mais aussi par l'apport d'un fonds d'intervention d'études pré-opérationnelles de 25 000 euros par an. Les modalités de cette aide (règlement d'obtention, nombre de projets par commune, montant maximum) restent à valider.</p>
→ La politique foncière : les outils	<p>Afin de mieux appréhender les marchés fonciers du territoire, le PLH prévoit le lancement d'une étude (action 2.1) qui aura pour objectif de recenser les potentialités et les opportunités foncières sur chaque commune, mais aussi de définir les contours d'un observatoire du foncier intégré à l'observatoire de l'habitat du PLH.</p> <p>La collectivité entend expertiser la mise en place d'une stratégie communautaire foncière pour élaborer un programme d'action foncier lors du bilan à mi-parcours du PLH. Cela pourra se traduire par un accompagnement des communes sur la mise en place d'outils de veille (DIA, Zone d'Aménagement Différé, etc.) et l'utilisation d'outils réglementaires (Droit de Préemption Urbain, Déclaration d'Utilité Publique, etc.) et fiscaux (taxe sur les logements vacants, taxe sur le foncier non bâti, etc.). L'EPF de Vendée figure dans les partenaires à associer.</p>
	2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes énergétiques	<p>L'action 3.1 concerne l'amélioration de l'habitat par le biais d'une nouvelle OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soutenir les travaux d'économie d'énergie, en lien avec le projet politique du territoire (PLH et PCAET) ; • adapter les logements au vieillissement et au handicap ; • lutter contre l'insalubrité et la vacance ; • développer du parc locatif conventionné. <p>Pour cette action, l'EPCI apportera une aide de 460 000 € par an, répartie entre le suivi-animation et les subventions.</p>
3. Volet social	
	3.1. Accession sociale à la propriété
	<p>L'action 1.3 concerne l'accompagnement de l'accession sociale dans le parc existant localisé en centre-bourg ou centre-ville. Le Département de la Vendée, via le dispositif Eco Pass, octroie déjà une aide de 1 500 euros aux ménages modestes pour accéder à la propriété dans le parc existant. En complément, l'EPCI versera une aide complémentaire de 1 500 euros pour les acquisitions localisées en centre-bourg ou centre-ville avec un objectif de 20 logements par an. Cette aide sera doublée à 3 000 euros si le logement est vacant depuis plus d'un an avec un objectif de 10 logements par an (cf. action 3.2).</p> <p>La collectivité prévoit également de mettre en lien les futurs acquéreurs et l'ADILE afin que cette dernière les accompagne dans leur plan de financement.</p> <p>L'EPCI souhaite aussi suivre la vente des LLS afin d'améliorer l'information, d'analyser l'impact des ventes sur le niveau de l'offre locative sociale des communes et d'organiser l'équilibre social de peuplement des quartiers de logements sociaux.</p>
	3.2. L'offre locative sociale
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	<p>Dans l'action 1.2, la collectivité entend développer et diversifier le locatif social sur l'ensemble du territoire et construire l'approche intercommunale de la mixité. Elle s'engage notamment à privilégier la production de logements locatifs aidés sur Fontenay le Comte pour maintenir les équilibres entre la ville centre et les autres communes, et assurer la proximité des services. L'EPCI se fixe un objectif de production de logements locatifs aidés de 100 logements sur les 6 années du PLH (soit 16 à 17 par an), dont environ 80 sur la ville centre et de 20 sur les autres communes. Cette offre locative se répartit de la façon suivante : 85 PLUS-PLAI (avec 26 PLAI minimum sur l'ensemble du territoire, dont 21 sur la ville de Fontenay le Comte et 5 sur les autres communes) et 15 logements locatifs privés conventionnés. Cet objectif vise à la recherche d'un maintien du taux d'équipement des logements locatifs sociaux en 2025 d'environ 10%. Il intègre par ailleurs les besoins pour reconstituer l'offre dans le cadre du projet de renouvellement urbain soutenu par l'ANRU (Moulin Liots), notamment la programmation de 54 PLAI.</p> <p>Un soutien à la production locative sociale en centre-bourg et centre-ville est également programmée en mettant en œuvre une aide financière pour faciliter la sortie d'opérations complexes, sur la base de 2 opérations par an en participant financièrement jusqu'à 30% au déficit avec un plafonnement à 10 000 € chacune.</p> <p>D'autres mesures sont prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mettre en place une convention-cadre avec les bailleurs sociaux ; • suivre les politiques d'attribution dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et du Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. <p>L'action 3.3 prévoit de favoriser et suivre l'amélioration et l'adaptation du parc public en mettant en œuvre 2 mesures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soutenir la réhabilitation du parc locatif communal en centre bourg. La collectivité participera financièrement à la réalisation de travaux d'amélioration du parc existant dans les logements communaux localisés en centre bourg, soit 25% de la dépense engagée pour les travaux de réhabilitation dans la limite de 5 000 € par

	<p>logement pour un objectif de 12 logements communaux sur la période du PLH. Une action pédagogique sur la sécurisation juridique de la gestion locative est également envisagée ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • accompagner l'adaptation des logements au vieillissement dans le parc social communal. Ce dispositif pourra s'appuyer sur un dispositif d'animation avec les partenaires intervenant auprès des personnes en perte de mobilité « Prime travaux adaptation ».
	3.3. La rénovation du parc existant
→ Renouvellement urbain (ANRU, ACV...)	<p>L'EPCI compte un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (quartier Centre-Moulins-Liot), qui représente plus de 50% de l'offre locative sociale de la ville (environ 650 logements). Le diagnostic fait un zoom sur ce quartier et fait état des objectifs et enjeux poursuivis. Par ailleurs, une vingtaine de logements en PSLA (en T4) serait programmée dans le futur éco-quartier dans le cadre du programme de renouvellement urbain des Moulins Liot à Fontenay-le-Comte.</p> <p>La ville de Fontenay-le-Comte fait partie du dispositif « Action Coeur de Ville ».</p> <p>Aucune action ne traite spécifiquement de ces programmes.</p>
→ Lutte contre l'habitat indigne	<p>Environ 650 logements relèvent du parc privé potentiellement indigne en 2013, soit 4% des résidences principales. La lutte contre « le mal-logement » est traitée dans l'OPAH (action 3.1). Plusieurs mesures sont prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> • repérer et analyser les situations de mal logement ; • renforcer les synergies autour de la lutte contre le mal logement et l'habitat indigne et être en veille active sur les situations de mal logement ; • améliorer la connaissance sur les copropriétés.
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	<p>L'EPCI s'engage, via son action 3.1, à étudier la mise en place une plateforme locale de rénovation de l'habitat en lien avec l'élaboration du PCAET. Cette plateforme aurait pour mission d'accompagner gratuitement des particuliers, des professionnels et des institutions, d'informer sur les dispositifs d'aides, et d'encourager à la réalisation de travaux de rénovation du parc privé.</p> <p>La CC entend également mobiliser les logements inoccupés et soutenir les acquisitions dans le parc ancien en centre-ville et centre-bourg. Il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réaliser une étude de repérage des logements vacants aux moyens de données statistiques et d'enquêtes de terrain. Ces données permettront d'alimenter le volet vacance de l'observatoire de l'habitat ; • mettre en place des visites-acquisitions sur des biens structurellement vacants en centre-bourg et centre-ville ciblés par les communes ou l'intercommunalité via l'observatoire. L'objectif est de réaliser 8 à 9 visites par an (sachant qu'une visite coûte 1 600 €) ; • mettre en place une « bourse aux logements », en lien avec l'observatoire de la vacance. Le système de la bourse au logement consiste en une plateforme numérique sur laquelle les personnes à la recherche d'un bien à acheter viennent consulter les offres ; • accompagner les montages d'opération en centre-bourg et centre-ville. En complément de son appui technique pour accompagner les communes dans le montage des opérations, la CC souhaite mettre place des aides financières pour la remise sur le marché de biens vacants depuis plus d'un an, à la fois : <ul style="list-style-type: none"> ◦ pour les accédants à la propriété : prime de 3 000 euros par accession avec un objectif de 10 logements/an (soit le double de la prime accordée aux accédants dans l'action 1.3), en complément et conventionné avec l'Eco-Pass du Département de Vendée ; ◦ pour les bailleurs : prime de 1 500 euros par logement avec un objectif de 5 dossiers par an. Cette aide vient, dans le cadre de l'OPAH-RU, en complément de l'aide du Département « Programme de Sortie des logements vacants ».
	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	<p>L'action 4.1 a pour objet de répondre aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite.</p> <p>Plusieurs mesures sont prévues pour favoriser le maintien à domicile :</p> <ul style="list-style-type: none"> • adapter le parc social communal en lien avec les travaux de rénovation prévus dans l'action 3.3 ; • adapter le parc existant privé (locatif et propriété occupant), notamment via la nouvelle OPAH présentée dans l'action 3.1. <p>La collectivité entend également contribuer, en lien avec les partenaires locaux/acteurs habitat, à la diffusion de l'information :</p> <ul style="list-style-type: none"> • auprès des ménages des modalités d'accès à un logement ou un hébergement spécifique (résidence pour personnes âgées, maison relais, résidence sociale, etc.) ; • auprès des propriétaires bailleurs sur leurs droits et devoirs ; • auprès des locataires sur le bon usage des logements ; • sur les programmes départementaux (logement kangourou, accueil familial, aide à l'adaptation). <p>Une veille sera également mise en place dans le cadre de la CIL pour appréhender les besoins et les demandes des personnes vieillissantes dans le parc social HLM.</p> <p>Par ailleurs, la collectivité souhaite engager une étude prospective pour mieux connaître le profil des seniors d'aujourd'hui et de demain, ainsi que leurs besoins en logements et en services.</p>

<p>→ Répondre aux besoins des jeunes</p>	<p>L'action 4.2 consiste à accompagner les jeunes et les travailleurs mobiles dans leur recherche de logement. La collectivité prévoit notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • développer une offre adaptée à destination des jeunes (typologie, niveau de loyer, etc.) sera négociée dans le cadre de la convention qui sera établie entre l'EPCI et les bailleurs sociaux (cf. action 1.2). De façon complémentaire, l'animation effectuée dans le cadre de la future OPAH auprès des propriétaires bailleurs privés pour développer le conventionnement, portera notamment sur l'intérêt de produire des logements répondant aux besoins des jeunes ; • développer l'information et l'accompagnement des jeunes en lien avec les partenaires : il s'agira notamment de faire connaître l'offre de petits logements sur le territoire et les aides mobilisables. L'objectif est de faciliter l'accès à l'information à travers des plaquettes de communication ou sur les sites internet de la collectivité et des communes, en s'appuyant sur les partenaires locaux, notamment la mission locale Sud Vendée. Elle se chargera également de communiquer sur les programmes départementaux (logement pour les jeunes, plateforme à destination des jeunes en recherche de chambre chez l'habitant, etc.) ; • mettre en relation les entreprises et les possibilités d'hébergement pour les travailleurs mobiles. La CC expertisera les besoins d'hébergement temporaire pour les actifs et les possibilités d'hébergement existantes en lien avec les entreprises, le service économie de la CC, la mission locale, etc.
<p>→ Répondre aux besoins des gens du voyage</p>	<p>L'action 4.4 est consacrée à répondre aux besoins des gens du voyage. Il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • poursuivre la gestion en régie de l'aire d'accueil des gens du voyage (avec un budget de 80 000 €) • rester en veille sur les éventuels besoins à venir en matière de sédentarisation : habitat adapté, terrain familial, etc. ; • créer une aire de grand passage à Fontenay-le-Comte, répondant aux obligations réglementaires.
<p>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</p>	
	<p>L'action 4.3 s'attachera notamment à coordonner les acteurs du territoire afin de développer une connaissance commune de l'offre, des partenaires et des publics. Un inventaire des logements d'urgence sur le territoire sera également réalisé, ainsi qu'une analyse de l'occupation afin de mieux appréhender les besoins et le suivi des personnes les plus précaires.</p> <p>Une réflexion sera menée pour une éventuelle contribution au Fonds de Solidarité Logement du Département de la Vendée.</p>
<p>4. Volet de la gouvernance</p>	
	<p>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</p>
	<p>Le PLH a été élaboré en prenant en compte les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT, en cours d'élaboration.</p> <p>L'action 1.1 prévoit un accompagnement des communes pour intégrer les objectifs de production de logements dans les documents d'urbanisme. Pour ce faire, les communes disposeront d'outils tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui permettent de privilégier certains secteurs pour le développement d'une offre diversifiée.</p>
	<p>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</p>
	<p>L'action 5.2 concerne la mise en place d'un observatoire de l'habitat. Il s'agira de consolider l'observatoire local déjà existant et d'y intégrer un observatoire du foncier et de la vacance.</p>
	<p>4.3. Animation, partenariat et pilotage</p>
	<p>L'action 5.1 est dédiée au pilotage et au suivi du PLH. Pour mettre en œuvre sa politique de l'habitat, l'EPCI s'est notamment doté d'instances politiques, comme la commission habitat et hébergement qui a pour rôle d'informer les élus, de débattre sur des dispositifs ou les projets à mettre en œuvre, et de formuler des propositions pour la mise en œuvre du PLH.</p> <p>Le renforcement de la gouvernance de la politique locale de l'habitat passera également par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la consolidation des autres instances de gouvernance en lien avec le PLH, notamment la CIL ; • l'observation, l'évaluation et le partage de la politique. En complément du bilan à mi-parcours, il est prévu une présentation annuelle du bilan de réalisation du PLH aux élus. <p>La collectivité, via son action 5.3, prévoit de renforcer les moyens humains en mobilisant 0,5 ETP supplémentaire pour l'animation de la nouvelle politique locale de l'habitat (actions nouvelles et accompagnement des communes) et de développer les outils de communication (sites internet, plaquettes d'information, articles dans les bulletins municipaux et intercommunaux, sur les réseaux sociaux, etc.) afin de donner plus de visibilité sur les actions de la collectivité en matière d'habitat et de toucher plus efficacement les potentiels bénéficiaires.</p>

Évaluation globale du PLH :

Avis du bureau du CR2H du 22 novembre 2019

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État et du Département de la Vendée. Il souligne la qualité du PLH, encourage la collectivité à poursuivre ces efforts dans la résorption de la vacance et souligne l'investissement financier sur l'amélioration et la valorisation du parc.

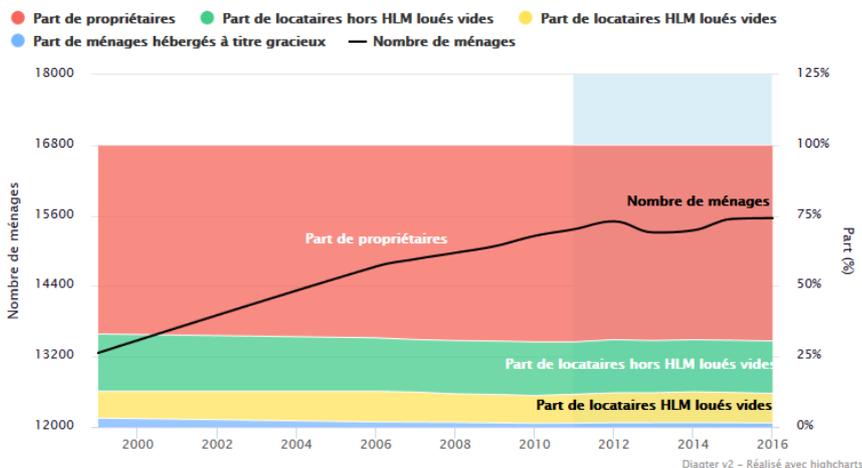
Les points suivants devront faire l'objet d'une vigilance particulière lors de la mise en œuvre du programme d'actions et lors du bilan à mi-parcours :

- les actions foncières mises en œuvre, notamment vis-à-vis de la diminution de la consommation foncière et la reconquête de logements vacants ;
- la revitalisation de la ville-centre en lien notamment avec les programmes Action Coeur de ville et ANRU ;
- la diversification des modes de production, des typologies et des formes urbaines sur l'ensemble des communes ;
- le développement et le pilotage des partenariats.

Le bureau du CR2H encourage la collectivité dans la mise en œuvre de ce programme d'actions et émet un avis favorable sur le 1^{er} PLH de la CC Pays de Fontenay-Vendée.

Indicateurs Habitat PLH Fontenay-Vendée (source Diagter – données INSEE)

Evolution des occupants des résidences principales



Evolution des logements et taux de vacance

	2011	2016	Evolution
Population des ménages	34 252	33 702	-550
Taille des ménages	2.23	2.17	-0.062
Résidences principales	15 369	15 558	189
Résidences sec. et lgts occ.	1 289	1 263	-25
Taux résidences sec. et lgts occ.	7.07 %	6.71 %	
Logements vacants	1 560	2 008	448
Taux logements vacants	8.56 %	10.66 %	
Total logement	18 217	18 829	612
Estimation logements construits ⓘ			731

Evolution des logements neufs commencés

