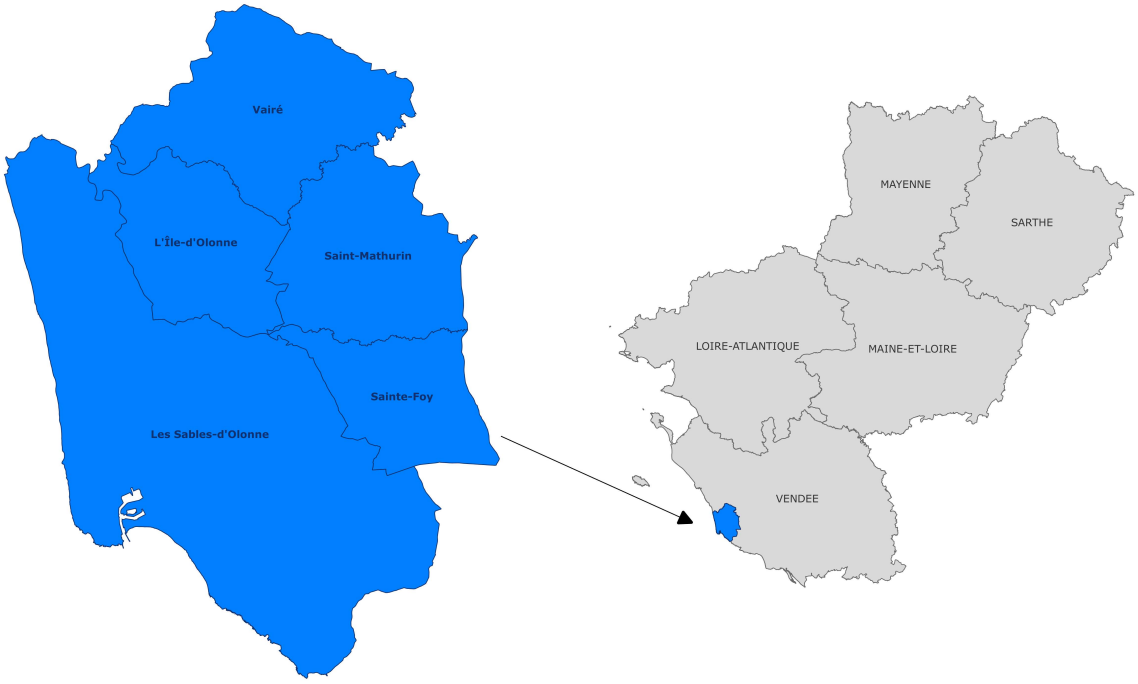
Les Sables d'Olonne Agglomération

21 Place du Poilu de France 85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel : 02.51.23.16.00
Président :Monsieur Yannick MOREAU

Date de création de l'EPCI : 1er janvier 2017
Délibération d'approbation du PLH :
Validité du PLH : 2023-2028
Avancement du PLH : 1er PLH à l'échelle de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne
Élaboration avec l'appui du Groupe ENEIS
Motif d'engagement : obligatoire
Présenté en bureau du CRHH le 11 Mai 2023

Le territoire de l'EPCI



Source : Admin Express, IGN
Date d'édition : 18/04/2023
Réalisation : Service SIG, LSOA

La Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne se situe à l'ouest du département de la Vendée. Les Sables d'Olonnes Agglomération regroupe 5 communes pour plus de 54 258 habitants (INSEE RP 2019). Depuis le 1ier janvier 2017, la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne a remplacé la Communauté de Communes des Olonnes (Les Sables d'Olonne, Olonne sur Mer et Le Château d'Olonne qui ont fusionné en une même commune au 1er janvier 2019), et la Communauté de Communes Auzance et Vertonne (L'Ile d'Olonne, Sainte Foy et Vairé), et a accueilli la commune de Saint-Mathurin.

Ce territoire avec sa façade littorale est attractif et dynamique, l'Agglomération des Sables d'Olonne constitue le 2ème pôle du département de la Vendée.

L'ancienne Communauté de Communes des Olonnes s'était dotée d'un PLH en 2014 et ne couvrait que le périmètre de la nouvelle ville des Sables d'Olonne. Le nouveau PLH englobe l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne. Il a été élaboré de manière simultanée avec le SCOT qui couvre le même territoire. Le SCOT des Sables d'Olonne Agglomération a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 30 mars 2023. La finalisation du PLH s'est également faite concommitamment avec l'élaboration du PCAET qui a été arrêté au conseil communutaire du 6 octobre 2022.
L'Agglomération des Sables d'Olonne a également engagé l'élaboration du PLUi par délibération du conseil communutaire en date du 31 janvier 2020. Il est actuellement en phase d'élaboration du PADD. Le territoire est couvert par le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Herbergement (PDHH) de la Vendée 2022-2027.

Sur le territoire, seule la commune des Sables d'Olonne est concernée par la dispositif SRU.

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
millésime	*2013*	*2019*	*2013-2019*	*2013*	*2019*	*2013-2019*
source	*Recensement*			*INSEE*		
Les Sables d'Olonne	42 145	45 030	1,1 %	38 061	40 986	7,7 %
Ile d'Olonne	2 769	2 783	0,1 %	1 378	1 487	7,9 %
Sainte Foy	1 874	2 378	4,0 %	805	1 078	33,9 %
Saint Mathurin	2 150	2 323	1,3 %	973	1 057	8,6 %
Vairé	1 578	1 744	1,7 %	773	868	12,3 %
TOTAL	**50 516**	**54 258**	**1,2 %**	**41 990**	**45 476**	8,3 %

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

- Une attractivité résidentielle forte (solde migratoire de 1,9 % en moyenne par an entre 2013 et 2019, le solde naturel étant négatif, – 0,7 % sur la même période).
- Des dynamiques démographiques variables avec une attractivité d'une population retraités, l'arrivée de jeunes ménages sur la partie rétro-littorale et l'arrivée d'actifs sur le territoire.
- Une population globalement plus aisée qu'à l'échelle départementale (revenu annuel médian en 2020 de 23 440 € contre 22 040 € en Vendée) mais avec des écarts de revenus entre les communes.
- Des flux pendulaires importants sur les communes littorales.
- Une vocation résidentielle tournée vers la propriété (68,7 % de propriétaire et 29,8 % de locataire des résidences principales en 2019) et l'individuel (63 % de grands logements (T4 et plus) contre 15 % de T1 et T2).
- Une part relativement élevée de résidences secondaires (35,6 % à l'échelle de l'agglomération et 38,5 % pour la ville des Sables d'Olonne en 2019), et le développement des locations touristiques saisonnières.
- Un parc de résidences principales relativement récent (parc privé potentiellement indigne limité, mais des copropriétés potentiellement fragiles constituées de résidences secondaires sur la ville-centre)
- Une offre de logements locatifs sociaux insuffisante (9,14 % au 1er janvier 2022) pour répondre aux objectifs de la loi SRU (25 %) de la ville centre et occasionnant une tension du parc social (11 demandes pour un logement social attribué en 2021 (toutes demandes confondues)).
- Un marché de l'immobilier dynamique (759 logements autorisés en 2022)
- Une offre en logements difficilement accessible pour les ménages de l'agglomération des Sables d'Olonne, avec une hausse des prix du foncier et de l'immobilier (en 2022 le prix médian des maisons est à 3 815 €/m² et des appartements à 4 664 €/m²). L'augmentation des prix entre 2021 et 2022 est de + 14,8 % pour les maisons et + 15,9 % pour les appartements.
- Des besoins spécifiques pour les jeunes, et surtout pour les travailleurs saisonniers surreprésentés sur le territoire.
- Une population vieillissante (36,7 % de plus de 65 ans en 2019, et un nombre en hause (+ 3 806 de plus de 65 ans entre 2013 et 2019)
- Un habitat peu adapté à la perte d'autonomie.

Les orientations du PLH

1. Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération
2. Une création de logements abordables, gages de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de l'agglomération des Sables d'Olonne
3. Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie
4. Un habitat existant de qualité et durable
5. Faire vivre le PLH

La synthèse du programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logement

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

L'objectif de production fixé par le PLH est de 470 logements par an, soit 2 820 logements pour les 6 années du PLH. Cet objectif s'inscrit dans la stratégie définit par le PADD du SCOT avec une volonté d'une croissance démographique plus maitrisée que par le passé et plus respecteuses des ressources et du cadre de vie du territoire. Ainsi le SCOT fixe un objectif de 65 000 habitants à l'horizon 2040 pour l'agglomération des Sables d'Olonne et un besoin en logement estimé à 7 250 logements. Les objectifs de production de logements intègrent l'évolution de la taille des ménages au regard d'un ensemble de facteurs liés au vieillissement de la population, des phénomènes de décohabitation des jeunes, tout comme la volonté de développer l'accueil des jeunes ménages.
Cette maitrise de la croissance démographique et de ralentissement de la production nouvelle de logements doit se faire progressivement sur 3 phases dont la première sur la période 2020/2029 qui prévoit en moyenne la réalisation de 470 logements à l'échelle de l'agglomération. Cette décoissance de la population ne sera possible qu'avec la mise en place des outils nécessaires à la maitrise de cette décroissance et notamment dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration
A noter que le projet résidentiel de la collectivité s'incrit dans un projet pollitique global d'une ville balnéaire à l'année affirmant le souhait de favoriser le logement pour les résidents permanents en lien avec la dynamique économique du territoire, et s'incrivant dans un dévleoppement plus durable et respecteux des ressources et des paysages.

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

Le PLH s'appuie sur l'armature territoriale définit dans le SCOT et qui s'organise autour de 2 pôles :
- le pôle urbain majeur constitué par la ville des Sables d'Olonne qui concentre près de 83% de la population et 94% des emplois du teritoire
- les pôles de proximité constituées par les 4 communes rétro-littorales.
Conformément au SCOT, la volonté est de maintenir cet équilibre territorial.

Compte tenu de l'attractivité de l'agglomération des Sables d'Olonne de par son positionnement littoral et son cadre de vie préservé, le logement principal est très fortement concurrencé par les résidences secondaires et les meublés touristiques. Selon les données INSEE 2019, le taux de résidences secondaires est de 35,6% à l'échelle de l'agglomération et de 38,5% à l'échelle de la ville des Sables d'Olonne. L'agglomération souhaite renforcer la vocation résidentielle de son territoire en priorisant la construction et/ou la transformation des bâtis en résidences principales et en limitant l'expansion des résidences secondaires (78 % de création annuelle en RP à l'échelle de l'agglomération et 75% à l'échelle de la ville-centre, dont l'enjeu est plus aigu). Pour atteindre cet objectif l'agglomération et la ville des Sables d'Olonne ont déjà mis en place plusieurs dispositifs pour réinvestir le parc de logements existant en faveur de la création de résidences principales, notamment des aides financières pour la transformation des biens vers de la résidence principale, règlementation du changement d'usage afin de

limiter le changement d'usage, en particulier dans les quartiers très tendus (cf action n°6).
La mise en place d'une offre de logement abordable plus importante, telle que décrite ci-après et intégrant le logement social, doit également permettre de favoriser la création de logements en résidence principale que ce soit en accession ou en location.
La vacance résidentielle reste pour sa part un phénomène marginal (inférieur à 5% des logements) limitant sa capacité de mobilisation pour la création de nouvelle résidence principale.

Concernant la répartition par segment, le PLH affiche la volonté de développer de manière très significative la part du logement social et abordable dans la production nouvelle de logement (objectif de 41% de logement abordable dans la production nouvelle de logement à l'échelle de l'agglomération) et ce dans un objectif de favoriser le parcours résidentiel des ménages sur le territoire et de loger les actifs du territoire
Concernant les pôles de proximité le PLH ne fixe pas d'objectifs précis. Une réflexion sur la production de logement abordable et social sera réalisée à l'échelle de chaque nouveau projet d'aménagement.

Concernant la ville des Sables d'Olonne soumise à l'article 55 de la loi SRU, le PLH fixe les objectifs indiqués dans le tableau ci-après :

Segment	PRODUCTION NOUVELLE LOGEMENT	RESIDENCE SECONDAIRE	RESIDENCE PRINCIPALE							
			Total RP	Dont logements sociaux					Dont logts abordables	Dont logts privés
	TOTAL LOGT	TOTAL RS	TOTAL RP	TOTAL	PLAI	PLUS	PLS	BRS		
Total logt/an	400	100	**300**	**151**	50	56	15	30	**29**	**120**
Total logt sur 6 ans	2 400	600	**1 800**	**906**	300	336	90	180	**174**	**720**

2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

➔ **Les objectifs de densité**

Le PLH ne fixe pas d'objectifs de densité à atteindre mais tient compte des objectifs du SCOT.
Dans un objectif de pérennisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le PLH s'inscrit dans les objectifs du SCOT et affirme la volonté d'un développement résidentiel plus maîtrisé et priorisé dans l'enveloppe urbaine en fonction de la disponibilité des gisements fonciers. Pour la ville des Sables d'Olonne, il est est fixé un objectif de 75% de la production nouvelle de logement dans l'enveloppe urbaine et pour les communes rétro-littorales au maximum 45%.
Au delà des enjeux de réduction de consommation d'espaces, l'objectif est de s'engager vers un urbanisme de proximité plus vertueux et prioriser ainsi le développement résidentiel dans les principales polarités et secteurs bien desservis en transports en communs et à proximité des commodités.

Cf Action n°1 : Inscrire le développement résidentiel dans un développement durable, solidaire et qualitatif

➔ **Des formes urbaines innovantes**

Le PLH intègre un objectif de valoriser les opérations moins consommatrices d'espaces (collectif, semi-collectif, habitat intermédiaire ou individuel groupé), en intégrant une recherche de qualité, à la fois dans les formes urbaines et dans l'offre de services et de modes de constructions innovants.
Un développement résidentiel devra s'inscire dans un urbanisme de qualité et une densification raisonnée, respectueuse de l'environnement existant, dans le respect de l'identité patrimonial et de prise en compte des éléments paysagers, des enjeux de la nature en ville et de perméabilité

Cf Action n°1 : Inscrire le développement résidentiel dans un développement durable, solidaire et qualitatif

➔ **La politique foncière : les outils**

Dans un contexte de rareté du foncier et de tendre vers les objectifs du zéro artificialisation nette, l'agglomération des Sables d'Olonne entend renforcer sa stratégie foncière pour mieux maîtriser son urbanisation et développer une offre sociale et abordable plus importante au sein des secteurs stratégiques du territoire.
Ainsi l'agglomération des Sables d'Olonne s'appuiera sur l'étude de gisement foncier pour définir les sites qui méritent une intervention foncière renforcée. Il s'agira notamment de mobiliser les outils de planification spécifique (définitions de secteurs projets et d'OAP) dans le cadre du PLUi, des outils d'aménagement (zone d'aménagement concerté) ou via des interventions foncières renforcées de la collectivité.
Il est prévu d'adapter les interventions en fonction des potentiels fonciers : pour les secteurs prioritaires favoriser l'intervention de la collectivité, notamment en poursuivant le partenariat avec l'EPF de Vendée. Pour les autres emprises sera favorisé l'urbanisme négocié en s'appuyant sur les règles établies dans le PLUi (notamment les OAP sectorielles et thématiques) permettant d'orienter les projets vers une forme de densité et de mixité souhaitées.
L'agglomération pourra également s'appuyer sur l'outil URBASimul pour mener sa politique foncière, outil pour lequel elle dispose déjà d'un compte.

Cf Action n°2 : Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré et renforcer l'offre de logements abordables.

2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques

➔ **La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes**

En lien avec les objectifs du PCAET, l'agglomération des Sables d'Olonne affiche la volonté d'un parc résidentiel plus durable que ce soit dans la production nouvelle de logement que pour le bâti existant. Le PCAET affiche ainsi un objectif de réduire de 36 % la consommation énergétique et de 45 % les émissions de gaz à effet de serre pour le secteur résidentiel.
Pour les constructions nouvelles, le PLUi devra intégrer des règles favorisant les économies d'énergie et le recours à la production d'énergie renouvelable. Une OAP thématique sur ce point sera également inscrite au PLUi, en conformité avec les préconisations du PCAET.

	Concernant le bâti existant, le PLH acte la poursuite des actions en matière d'amélioration de l'habitat et une volonté d'amplifier les rénovations. À cet effet l'agglomération a mis en place depuis 2020 une plateforme de rénovation énergétique (PTRE), complétée depuis 2022 par une OPAH. *Cf Action n°2 : Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré et renforcer l'offre de logements abordables.* *cf Action n°12 : Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations.*
3. Volet social	
	3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé
	Le PLH prévoit de développer l'accession sociale et abordable, qui devrait représenter 16 % de l'offre totale développée sur le territoire, et notamment 20 % pour la ville des Sables d'Olonne soit 60 logements par an. L'objectif est de diversifier les produits en accession sociale et en accession maîtrisée afin d'aider à la réalisation des parcours résidentels des ménages ayant des revenus au dessus des plafonds de logements sociaux et ne pouvant pas accéder à la propriété sur le territoire et en particulier les actifs. Ainsi le PLH prévoit : - de soutenir financièrement l'accession sociale (augmentation et majoration du Passeport pour l'accession) - d'engager un programme pour le logement abordable - de favoriser l'émergence de produits en accession abordable (dialogue, partenariat avec les opérateurs privés, promoteurs, aménageurs, secteur bancaire ..) - de conforter l'action foncière en lien avec l'outil URBANSimul. *cf Action n°6 : faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération*
	3.2. L'offre locative sociale
➔ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	**<u>La programmation locative sociale</u>** Considérant la tension sur le parc social (11 demandes pour une attribution en 2021), de la tension du marché de l'immobilier sur le territoire et de l'entrée de la ville des Sables d'Olonne depuis le 1er janvier 2019 dans le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, le PLH définit pour la ville des Sables d'Olonne un objectif de 50 % de logements sociaux dont 80 % en locatif social, les 20 % restant étant dédié au BRS. Ainsi, le PLH prévoit de produire 906 logements sociaux, dont 726 logements locatifs sociaux (LLS) sur 6 ans : - 33 % de logements très sociaux (PLAI ou conventionnement ANAH très social), soit 50 logements /an, - 37 % de logements sociaux (PLUS, conventionnement ANAH social, logements à vocation sociale des communes), soit 56 logements/an - 10 % de logements sociaux intermédiaires (PLS), soit 15 logements/an Pour rappel sur les pôles de proximité littoraux, cette offre sera définie dans le cadre de la réalisation de chaque opération d'aménagement. **<u>Le soutien à la production locative sociale</u>** *cf Action N°4 : Soutenir la création de logements locatifs sociaux* Dans le cadre de l'action n°4 le PLH prévoit de : - mettre en place des actions foncières au profit de la programmation locative sociale en renforçant notamment le partenariat avec les bailleurs sociaux et l'EPF; dans cet objectif la ville des Sables d'Olonne a entériné un plan logement abordable visant à favoriser la production de logement en locatif social et en acession abordable sur son foncier soit une production prévisionnelle de 500 logements. - soutenir la production de logements sociaux, via les aides à la pierre, les garanties d'emprunts, les subventions ou minorations foncières ... - renforcer l'offre locative sociale prioritairement au sein de la ville-centre, qui consacrera 50 % de la production nouvelle des résidences principales aux logements sociaux dont 80 % sera dédiée au locatifs sociaux. Les 4 autres communes développeront l'offre sur la base du volontariat. Le futur PLUi (2024) traduira règlementairemnt ces obligations, dans cette attente, les PLU en vigueur seront modifiés pour intégrer ces règles. - mobiliser le parc ancien pour développer une offre locative sociale, avec des objectifs déjà inscrits dans l'OPAH en cours. Ainsi dans le cadre du soutien à la production de logements sociaux, l'agglomération acte dans le PLH la mise en place d'une aide directe aux opérateurs et à la production de logements sociaux. Elle se fixe un budget de 3 600 000 € sur 6 ans, soit 600 000 €/an, avec un souhait de valider le règlement au conseil communautaire d'octobre/novembre 2023. Est également inscrit dans le cadre de l'OPAH un budget de 90 000 €/an pour le développement des logements conventionnés. Sont non prises en compte dans ce budget les minorations ou subventions foncières apportées par l'agglomération ou les communes pour faciliter la réalisation des opérations de logements sociaux. **<u>Prise de délégation des aides à la pierre</u>** *Cf action n°15 : Prendre la délégation des aides à la pierre* Cette prise de délégation doit assurer la montée en compétence de la collectivité dans la programmation locative sociale, avec les mise en place d'un partenariat avec les bailleurs sociaux et l'Etat pour une meilleure prospective. A noter que l'agglomération réalise déjà des réunions avec les bailleurs sociaux pour mettre en place cette prospective. **<u>Gestion d'attribution des logements locatif sociaux</u>** *Action n° 5 : articuler la politique de développement de l'offre locative sociale avec la politique des attributions à l'échelle intercommunale.* Dans le cadre du PLH, Les Sables d'Olonne Agglomération s'engage à mettre en place les outils pour mieux articuler la politique de développement de l'offre locative sociale avec la politique des attributions à l'échelle intercommunale. Il s'agit notamment : - d'animer la CIL dont l'agglomération a entériné la composition par délibération du conseil communautaire en octobre 2022, - de déployer la CIA

	- d'élaborer le PPGD La mise en oeuvre de ces outils devra permettre de mettre en place un meilleur partenariat avec les bailleurs sociaux et les autres acteurs concernés. L'ensemble de ces dispositifs auront bien entendu pour objectif d'améliorer la réponse aux besoins des demandeurs, notamment ceux en situation de fragilité sociale et/ou économique.
	3.3. La rénovation du parc existant
➔ Renouvellement urbain (politique de la ville, angence nationale pour la rénovation urbaine, ANRU) ➔ Revitalisation des centres-bourgs	Sans objet Revitalisation des centres bourgs Comme indiqué précédemment, le SCOT et le PLH actent la volonté de l'aggomération et des communes de développer prioritairement l'offre de logements dans les pôles situés à proximité des équipements dans un objectif de dévéloppement durable mais aussi de dynamisation des centres-bourgs et centre-ville. Même si l'agglomération ou les communes ne sont pas inscrites dans des opérations type coeur de ville, l'objectif est bien de favoriser le réinvestissement et la réhabilitation du parc ancien afin que cet habitat reste attractif dans ces secteurs. Toujours dans ce même objectif, le PLH prévoit d'étudier l'opportunité de mettre en place une opération de revitalisation du territoire (ORT) plus spéfiquement sur le centre-ville des Sables d'Olonne. *Cf Action n°3 : réinvestir le parc ancien en faveur de la résidence principale*
➔ Lutte contre l'habitat indigne	La lutte contre l'habitat indigne constitue un enjeu dans la cadre de la politique d'amélioration de l'habitat. Cet enjeu est intégré dans l'OPAH lancée en 2022 afin de lutter contre l'habitat indigne et opérer une vigilance particulière sur les copropriétés, surtout sur la ville centre (aides pour les propriétaires occupants modestes et très modestes et les propriétaires bailleurs). Ainsi l'action n°12 du PLH acte : - la nécessité d'assurer une coordination entre le Pôle départemental de lutte contre l'habitat Indigne et les acteurs communaux, - de favoriser la mise en place de formation à destination des acteurs intervenants dans les logements afin de permettre une remontée efficace des situations de logements indignes - la poursuite des aides de la collectivité en complément de celles de l'ANAH pour les propriétaires occupants modestes et très modestes d'une part et les propriétaires bailleurs d'autre part. Cette lutte contre l'habitat indigne sinscrit dans les actions mises en oeuvre par le Guichet Unique de l'Habitat de l'agglomération et de la ville des Sables d'Olonne. *cf Action n° 12: Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations.*
➔ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)	**Accompagner massivement la rénovation énergétique de l'habitat et plus globalement l'amélioration de l'habitat** *cf Action n° 12: Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations.* Comme indiqué précédemment, l'agglomération s'est engagée dans un développement résidentiel plus durable intégrant une réhabilitation et un reinvestissement massif du parc existant dans un objectif de réduction de consommation d'espace, de dynamisation des pôles structurants et de proximité. Cette politique a également pour objectif de réduire l'impact environnemental de l'habitat sur le territoire et d'accompagner l'ensemble des propriétaires à la rénovation énergétique de leur habitat. Il s'agit donc de permettre aux résidents d'habiter dans un logement de qualité et de réduire leur coût énergétique. Ainsi dans le cadre de l'action n°12 du PLH, il est acté : - de poursuivre le déploiement des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique, avec la PTRE lancée en 2020 qui permet d'accompagner la rénovation énergétique de tous les logements, y compris les résidences secondaires et sans condition de ressources de propriétaires, - de poursuivre la mise en oeuvre de l'OPAH lancée en avril 2022 en complément de la PTRE et qui permet d'apporter des financements complémentaires aux ménages modestes et très modestes, qui sans ce dispositif ne pourrait réaliser les travaux dans leurs logements. Dans le cadre de ce dispositif, une attention particulière sera portée aux copropriétés fragiles. Le bilan annuel pour la PTRE/OPAH : - 40 000 € / an pour le suivi animation - 339 000 € / an pour les travaux **Accompagner les propriétaires pour la mise en sécurité de leur logement afin de prendre en compte les risques liées au changement climatique** *cf Action 13 : Prendre en compte les risques liés au changement climatique dans la politique de l'habitat* Dans le cadre de cette action, il s'agit : - d'accompagner les ménages pour la mise en sécurité de leurs logements exposés aux risques de submersion marine, notamment par la poursuite de l'accompagnement de la collectivité des ménages concernés, pour réaliser les diagnostics de submersion marine et les accompagner dans leur demande de subvention pour la réalisation des travaux, - de renforcer la culture du risque par des animations, des expositions, - d'inciter les propriétaires dans une meilleure gestion des eaux pluviales (limitation du ruissellement). La collectivité a conclu un marché d'un montant de 200 000 € euros pour la prestation d'accompagnement des propriétaires pour la mise en sécurité de leur logement conformément aux règles du PPRL. **Facliter les démarches des habitants pour l'amélioration et le reinvestissement de leur logements** *Cf Action n° 15 : Informer et conseiller les habitants.* L'action n°15 du PLU rappelle l'intérêt d'un Guichet Unique de l'Habitat, en cours de structuration, pour mettre en avant la politique de l'habitat ménée par l'agglomération et les communes. Ce guichet a pour objectif, d'une part de valoriser et communiquer sur les dispositifs mis en place par l'agglomération et les communes et d'autre part d'être le lieu de référence pour les habitants sur les questions liées au logement et à l'habitat, de les conseillers dans les travaux à mettre en oeuvre pour l'amélioration de leur habitat, de les accompagner dans les démarches pour obtenir les aides dédiées à l'amélioration de l'habitat ... Ce Guichet Unique de l'Habitat doit devenir également à terme un lieu multipartenrial accueillant les différents partenaires

	locaux de l'habitat. Il aura aussi un rôle essentiel dans la prise de délégation des aides à la pierre, souhaitée par la collectivité à compter du 1er janvier 2024. Cf action n°14, Prendre la délégation des aides à la pierre Cette prise de délégation doit permettre d'améliorer la libilité des aides pour les habitants de l'agglomération et renforcer le rôle de lieu centalisateur du Guichet Unique de l'Habitat
	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques
➔ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	Dans le cadre du PLH, l'agglomération des Sables d'Olonne acte la volonté d'accompagner l'adaptation du parc privé à la perte d'autonomie et aux situations d'handicap. Dans cet objectif, l'OPAH lancée en 2022 intègre l'accompagnement à l'adaptation des logements du parc privé (35 000 €/an pour les PO occupants autonomie, soit un objectif de 50 dossiers/an). Il s'agira également de développer de nouvelles formes d'habiter comme l'intergénérationnel et d'améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires et dont le logement est inadapté. *Cf Action n°9 Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie ou aux situations de handicap*
➔ Répondre aux besoins des jeunes	Le logement des jeunes et notamment des jeunes actifs (qu'ils soient saisonniers, en CDI ou en CDD) est une problématique importante sur le territoire et remontée très fréquemment par les employeurs. Ainsi l'agglomération entend développer un habitat adapté aux logements des jeunes en promouvant des résidences spécifiques pour les jeunes travailleurs, en développant l'offre de logement abordable et social telle qu'exposée précédemment et en encourageant des dispositifs expérimentaux en lien avec les employeurs. Il s'agira également de faire la promotion du dispositif Visale. Dans la continuité de la résidence destinée aux jeunes travailleurs (92 logements), des solutions alternatives sont déjà lancées sur le territoire : - internat à destination des saisonniers en période estivale - dispositif "Louez l'été" lancé en 2022 à destinaion des travailleurs saisonniers (125 600 €/an pour un objectif annuel de 40 logements). *Cf action n°8 : Proposer des logements pour les actifs et les personnes en formation sur le territoire*
➔ Répondre aux besoins des gens du voyage	Trois aires d'accueil ont été aménagées sur l'agglomération des Sables d'Olonne. Le PLH répond aux préconnisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et propose des réponses adaptées à la diversité des besoins. *Cf action n° 11 : L'accueil des Gens du Voyage*
	3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles
	Le territoire compte : 1 CADA, 120 places en CHRS L'intermédiation locative est portée par 3 structures sur le territoire : Habitat et Humanisme, APSH et Soliha. Il est prévu de renforcer l'engagement du territoire vers le logement d'abord Renforcer l'information des élus sur les dispositifs et les acteurs locaux intervenant en matière d'hébergement d'urgence. *Cf action n° 10 : Faciliter la sortie des dispositifs d'hébergement en favorisant l'accès à un logement autonome*
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	Comme indiqué précédement le PLH s'inscrit dans les objectifs définis par le SCOT et le PCAET tant dans les objectifs résidentiels que dans les objectifs visant que le développement de l'agglomération s'incrivent dans une stratégie plus durable respectueuse de l'environnement au sens large du terme, plus résilient en prenant en compte les mesures visant à réduire l'impact énergétique de l'habitat et les enjeux liés au risque de submersion marine. Le PLUi en cours d'élaboration devra prendre en compte également l'ensemble de ces enjeux et notamment intégrer les objectifs en matière de production de logements sociaux et abordables, définir les secteurs d'urbanisation prioritaire. Il s'agira également de prévoir des OAP afin d'encourager à la mise en place d'un aménagement moins consommateur d'espaces, fixant des objectifs de densité tout en préservant les espaces naturels d'intérêt écologique, de lutte contre les îlots de chaleur.. Ces OAP devront également intégrer les objectifs en matière de production de logements. Sans attendre le PLUi et en compatibilité avec les orientations du PLH, l'agglomération et la commune des Sables d'Olonne ont engagé une procédure de modificaton des PLU en vigueur afin d'augmenter très significativement la part du logement social dans les opérations de logements. *Cf action n°7 : traduire cette politique dans les outils règlementaires*
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH
	Il est prévu de développer un observatoire habitat, pour être un véritable outil d'aide à la décision, mutualisé avec les autres politiques publiques et de l'enrichir avec deux volets, le foncier et l'occupation du parc de logements. Il sera réalisé les bilans (annuel, triennal et final), et les résultats seront communiqués auprès des élus, des partenaires et du grand public. Une convention avec l'ADILE est prévue (5 000 €/an). *Action 16 : Se doter des outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat*
	4. 3. Animation, partenariat et pilotage
	Action 17 : Créer et animer le partenariat des acteurs de l'habitat et du logement Il est prévu de mettre en place des instances d'animation et de suivi du PLH ainsi que de renforcer les dispositifs de communication du PLH à destination des élus, des partenaires d'habitat et du grand public. Il s'agira notamment au delà des bilans, d'organiser des temps de partage et de rencontre sur des thématiques spécifiques de l'habitat ouverts aux élus et acteurs concernés.