

Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent-Les-Essarts

2 rue Jules Verne

85 250 SAINT-FULGENT

tel : 02 51 43 81 61

Président : **Monsieur Jacky DALLEY**

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

Délibération d'approbation du **PLUIH** : **19 décembre 2019**

Validité du volet PLH du **PLUIH** : 2020-2025

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

Élaboration : appui du bureau d'études Atelier Urbanova et autres

Motif d'engagement : volontaire

Présenté en bureau du CR2H le 24 mai 2019

Le territoire de la communauté de communes du Pays de St Fulgent-Les-Essarts



Source : Admin express
DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH
Date : 02/05/2019



La Communauté de communes (CC) du Pays de Saint-Fulgent-Les-Essarts a été créée le 1^{er} janvier 1997 et résulte de la fusion de la CC du Pays-de-Saint-Fulgent et de celle du Pays des Essarts. Elle est composée de 10 communes et compte **28 208** habitants (chiffres INSEE **2019**).

Situé au centre d'un espace triangulaire défini par trois grands pôles d'activités que sont Nantes, Cholet et La Roche-sur-Yon, le territoire dispose d'un réseau routier adapté :

- La départementale 137 : principale voie de desserte Nord-Sud ;
- L'autoroute A83, reliant Nantes à Bordeaux ;
- L'autoroute A87, reliant Les Essarts à Angers, via Cholet.

Le territoire est couvert par :

- Le SCoT du pays du bocage vendéen exécutoire depuis le 22 juillet 2017. Le périmètre du SCoT couvre 64 communes regroupées en 6 intercommunalités (Pays de Mortagne, Terres de Montaigu, Pays des Herbiers, Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts, Pays de Chantonay et Pays de Pouzauges) et rassemble plus de 170 000 habitants ;
- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Vendée **2022-2027** ;
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016-2020.

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) recomposé mais le

4^{ème} pour une partie du territoire, puisque l'ancienne CC du Canton de Saint Fulgent s'était doté d'un PLH en 1993, renouvelé en 2003 ainsi qu'en 2010, arrivé à échéance en 2015.

<i>Libellé</i>	<i>Population municipale (pop légale)</i>		<i>Taux de croissance annuel population</i>	<i>Parc total de logements</i>		<i>Evolution du parc de logements</i>
<i>millésime</i>	<i>2009</i>	<i>2014</i>	<i>2009 – 2014</i>	<i>2009</i>	<i>2015</i>	<i>2009 – 2015</i>
<i>source</i>	<i>Recensement</i>			<i>filocom</i>		
Bazoges-en-Pailers	1 075	1 319	4,2%	464	586	26,3%
Brouzils	2 578	2 738	1,2%	1020	1136	11,4%
Chauché	2 206	2 465	2,2%	983	1071	9,0%
Chavagnes-en-Pailers	3 341	3 518	1,0%	1416	1481	4,6%
Copechagnière	882	965	1,8%	376	428	13,8%
Essarts en Bocage	7 898	8 607	1,7%	3371	3781	12,2%
Merlatière	842	986	3,2%	369	422	14,4%
Rabatelière	830	947	2,7%	379	428	12,9%
Saint-André-Goule-d'Oie	1 645	1 781	1,6%	705	780	10,6%
Saint-Fulgent	3 548	3 776	1,3%	1534	1691	10,2%
TOTAL	24 845	27 102	1,8%	10 617	11 804	11,2%

Bilan mi-parcours :

	Population municipale		Taux de croissance annuel	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
	2013	2019	2013-2019	2013	2019	2013-2019
Bazoges-en-Pailers	1276	1460	2,9%	533	620	16.3%
Les Brouzils	2702	2816	0,8%	1 083	1 167	7.7%
Chauché	2436	2469	0,3%	1 020	1 070	4.9%
Chavagnes-en-Pailers	3490	3552	0,4%	1 450	1 605	10.7%
La Copechagnière	958	1018	1,3%	411	430	4.6%
Essarts en Bocage	8460	9174	1,7%	3 618	3 886	7.4%
La Merlatière	984	1014	0,6%	415	424	3.2%
La Rabatelière	943	999	1,2%	400	414	3.5%
Saint-André-Goule-d'Oie	1764	1892	1,5%	732	788	7.7%
Saint-Fulgent	3729	3814	0,5%	1 624	1 692	4.2%
TOTAL	26 742	28 208	1,1 %	11 286	12 096	7,2 %

Les enseignements issus du diagnostic du volet habitat du rapport de présentation

Le territoire est marqué par :

- Un rythme de croissance annuelle du parc de logements en légère baisse depuis 2007 (+2,69 % par an en 1999-2007 et + 2,46 % par an en 2007-2012) ;
- Un essor important de la population avec une augmentation de plus de 15 % à partir de 1999 ;
- Un indicateur de jeunesse relativement élevé (25 % des habitants sont âgés de moins de 15 ans) ;
- Un vieillissement de la population (la population des plus de 60 ans est de 27,5 % au dernier recensement) ;
- La proximité du Puy du Fou, qui influence la répartition de l'offre touristique locale ;
- Des résidences principales de réalisation ancienne et de grande taille (25 % des résidences datent d'avant 1949) mais peu de logements sont réputés potentiellement indignes (4,6 % du total des logements occupés sur l'ex CC du Canton de Saint-Fulgent) ;
- Une large majorité de résidences principales (93%) ;
- Une forte proportion de propriétaires occupants (77%) ;
- Un nombre de petits logements (T1 à T3) sous-représenté face à la part de ménages d'une ou deux personnes (respectivement 19 % contre 60%) ;
- Un parc locatif privé occupé par 17 % des ménages ;
- Un ralentissement de la construction neuve depuis 2007 (321 logements commencés par an sur la période 2004-2007 contre 164 logements pour 2010-2015) mais une reprise de la production de terrains à bâtir depuis 2015 ;
- Une construction orientée vers l'individuel (84 % de la production neuve) ;
- Une part non négligeable de logements créés dans le bâti existant, notamment sur la nouvelle commune d'Essarts-en-Bocage qui atteint 30 % sur un secteur ;
- Un taux de 6,8 % de logements locatifs sociaux (LLS), concentrés pour 36 % sur Essarts-en Bocage ;
- Un territoire peu attractif pour les bailleurs et une difficulté à produire du PLAI ;
- Une densité du bâti croissante (augmentation de 5 % entre 1999 et 2013) ;
- Une augmentation récente du nombre de logements vacants (4 % en 1999 et 5 % en 2012) ;
- Un parc de logements moins énergivore que la moyenne départementale ;
- Un besoin pour le public « sénior » d'un maintien à domicile (85 % des 75 ans et plus souhaitent rester à leur domicile) ;
- Une bonne couverture des services à domicile ;
- Un tissu productif dynamique (taux de création d'entreprises de 9%).

L'architecture du PLUi et l'intégration du volet habitat

Architecture du PLUi	Les différents documents	Volet habitat
1. Eléments administratifs		Ce document comprend le bilan de la concertation.
2. Rapport de présentation	1.1 Diagnostic territorial et état initial de l'environnement	Le diagnostic fait un portrait du territoire de la CC du Pays de Saint-Fulgent-Les-Essarts.
	1.2 Diagnostic volet habitat	Un diagnostic a été effectué spécifiquement sur la partie habitat et comprend notamment : - les différents contextes du PLH (réglementaire, législatif, local) et le bilan du PLH 2010-2015 sur une partie du territoire ; - les caractéristiques du parc du logement ; - les dynamiques récentes de l'habitat.
	1.3 Partie justificative	Ce document comprend la définition des enjeux, la justification des choix d'aménagement et les motivations retenues pour chaque pièce du PLUiH ainsi que l'analyse de l'impact du projet et sa compatibilité avec les autres documents de portée supérieure (SCoT, SDAGE, etc.)
3. PADD Projet d'aménagement et de développement durables	Un seul document	C'est l'expression du projet de territoire. Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH.
4. OAP Orientations d'aménagement et de programmation	4.1 OAP sectorielle « commerce et EHPAD »	Cette orientation concerne : - le commerce : l'objectif de cette orientation, qui s'applique uniquement sur le quartier des Essarts, situé sur la commune d'Essarts en Bocage, est de veiller au maintien du commerce de proximité dans le bourg et d'organiser l'implantation des commerces sur le bourg et sa périphérie ; - l'aménagement des anciens EHPAD : deux sites font l'objet de cette OAP, ils concernent d'anciens établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) destinés à évoluer, tout en conservant l'objectif de loger des personnes ayant des besoins spécifiques.
	4.2 OAP sectorielles	Les OAP sectorielles détaillent par commune et par secteur géographique (site) le contexte, les objectifs de densité (nombre logements par hectare) et les objectifs de mixité sociale (part des logements sociaux à réaliser dans l'opération).
	4.3 OAP thématiques	Les orientations thématiques concernent : - « les franges urbaines » : il s'agit de veiller à la préservation et au développement du patrimoine paysager du territoire afin d'assurer notamment une meilleure intégration paysagère des franges bâties et de préserver les espèces et leurs habitats, ainsi que d'assurer les moyens de leur déplacement. - « l'intensification urbaine » : des objectifs d'aménagement urbain, architecturaux, paysagers sont énoncés pour chaque typologie de dent creuse. Le porteur de projet devra justifier du respect de ces objectifs au regard des contraintes et des spécificités du site concerné et du projet attendu.
5. POA Programme d'orientations et d'actions	Un seul document	Le POA, document non opposable, décrit la façon dont sera mise en œuvre la politique de l'habitat (actions et mesures).
6. Règlement	Un seul document	Le règlement comprend notamment le zonage et les dispositions qui y sont applicables (zones urbaines, zones à urbaniser, etc.).
7. Cartes		Ce document comprend une carte générale avec l'ensemble des servitudes et plusieurs cartes par commune (pour chaque sous-secteur).
8. Annexes	Périmètres particuliers	Ce document précise les servitudes à prendre en compte.

Les orientations du projet de territoire arrêtées dans le PADD

- Axe 1 : réinventer les centres
 - Recentrer les fonctions
 - Réinvestir les potentiels
 - Rassembler les habitants
- Axe 2 : un équilibre intercommunal à construire collectivement
 - Recomposer le territoire
 - S'approprier les ressources du territoire
 - Proportionner les besoins en matière de mobilité
- Axe 3 : une ouverture sur le territoire élargi à optimiser
 - Conjuguer les facteurs de réussite économique
 - Coordonner les actions menées sur le plan touristique
 - S'emparer de son territoire pour le révéler sur l'extérieur

Les orientations habitat déclinées en objectifs dans le POA volet Habitat

1. Constituer une ingénierie locale pour le suivi du programme d'actions et du PLUiH :
 - 1.1. Être acteur et moteur de la politique de l'habitat communautaire ;
 - 1.2. Mettre en place les dispositifs du suivi du PLUiH
2. Développer une offre de logements de qualité, adaptée à la diversité des besoins et articulée aux caractéristiques du territoire intercommunal :
 - 2.1. Disposer d'une offre locative sociale plus large et de meilleure qualité ;
 - 2.2. Conforter et renforcer la qualité des logements existants ;
 - 2.3. Favoriser l'accèsion sociale à la propriété ;
 - 2.4. Favoriser les programmes de qualité environnementale alliant mixités économique, sociale et générationnelle ;
 - 2.5. Répondre aux besoins de logements des jeunes et des personnes défavorisées ;
 - 2.6. Proposer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite ;
 - 2.7. Répondre aux obligations d'accueil des Gens du Voyage.

Le volet opérationnel du PLUi dédié à l'habitat

1. Définition des besoins en logements

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

Sur la période 2010-2016, 154 logements ont été produits annuellement sur le territoire (source SITADEL). L'objectif de production neuve est fixé à 2 400 logements sur la période 2020-2029, soit **240 logements par an** (action n°4 POA). Cet objectif, équivalent à celui du SCoT, repose sur les hypothèses suivantes :

- une projection de croissance démographique de 1,6 %,
- une stagnation de la taille des ménages, estimée à 2,5 personnes sur la période 2008-2013,
- un taux de renouvellement du parc de logements de 5,5 logements/an,
- une augmentation du nombre de résidences secondaires, soit 4,4 logements par an,
- une augmentation du taux de vacance, correspondant à un besoin de 35,4 logements par an.

Bilan mi-parcours :

-**Croissance démographique réelle : 0.9% par an sur la période 2013-2019**

-**Structure des ménages :**

→**27% de personnes seules**

→**30% de couples sans enfants**

→**36 % de couples avec enfant(s)**

→**5% de personnes seules avec enfant(s)**

-**Part des résidences secondaires : faible, 2% (-12. 1%)**

-**Part de la vacance : faible, 6% (+20.5%)**

Les besoins territorialisés et par segment

Production neuve de logements locatifs sociaux PLAI et PLUS

Sur la période 2020-2025, le PLH fixe un objectif de production de 154 logements locatifs sociaux (dont 1/3 de PLAI) répartis par polarité : pôles structurants (12 % des logements), pôles d'appui (10%) et pôles de proximité (7 %).

Cet objectif représente environ 11 % de la production totale de logements.

Territorialisation de la production

Les besoins en logements sont définis à la commune.

Objectifs pour 2020-2025 exprimés en moyenne annuelle

	objectif de production global annuel	% dans la production totale	dont LLS	% LLS dans la production communale	dont Logements Prêt PLUS	dont Logements Prêt PLAI	dont Logements Prêt PLS
Pôles structurants	150	62 %	18	12 %	9	6	4
Saint-Fulgent	37	15 %					
Chavagnes-en-Paillers	32	13 %					
Essarts en Bocage	82	34 %					
Pôles d'appui	42	17 %	4	10 %	2	1	1
Les Brouzils	22	9 %					
Chauché	20	8 %					
Pôles de proximité	49	20 %	4	7 %	2	1	1
La Merlatière	10	4 %					
La Copechagnière	8	3 %					
La Rabatelière	8	3 %					
Saint-André-Goule-d'Oie	13	5 %					
Bazoges-en-Paillers	10	4 %					
TOTAL	241	100 %	26	11 %	13	8	5

Bilan mi-parcours :

LLS programmés par an et par commune					Objectifs PLH	
	2020	2021	2022	Total	Objectif mi-parcours	Objectif final
Bazoges-en-Paillers	0	0	2	2	2	4
Les Brouzils	6	0	2	8	7	14
Chauché	11	4	2	17	6	12
Chavagnes-en-Paillers	0	0	10	10	11	23
La Copechagnière	0	0	2	2	2	4
Essarts en Bocage	5	15	40	60	29	58
La Merlatière	0	0	0	0	2	4
La Rabatelière	0	0	0	0	2	4
Saint-André-Goule-d'Oie	0	0	0	0	3	5
Saint-Fulgent	5	4	15	24	13	26
TOTAL				123	77	154

Entre 2020 et 2022, 123 logements locatifs sociaux sont programmés à la réalisation sur le territoire intercommunal, ce qui est au-delà des prévisions établies en 2019 (77 LLS à mi-parcours). Ainsi, s'agissant de la territorialisation de ces logements, 107 LLS ont été réalisés sur les pôles structurants soit environ 69 % de la production globale.

Les besoins en LLS sont présentés par pôle quand ils sont annualisés. Mais un objectif chiffré à atteindre est fixé par commune sur la période des 6 ans.

Par ailleurs, la production neuve est répartie par typologie de logements (T1 à T6) et par secteur à urbaniser : enveloppe urbaine, extension zone AU, changement de destination, secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL).

Bilan mi-parcours :

Le détail de la typologie des LLS est présent à la page 26 du bilan global

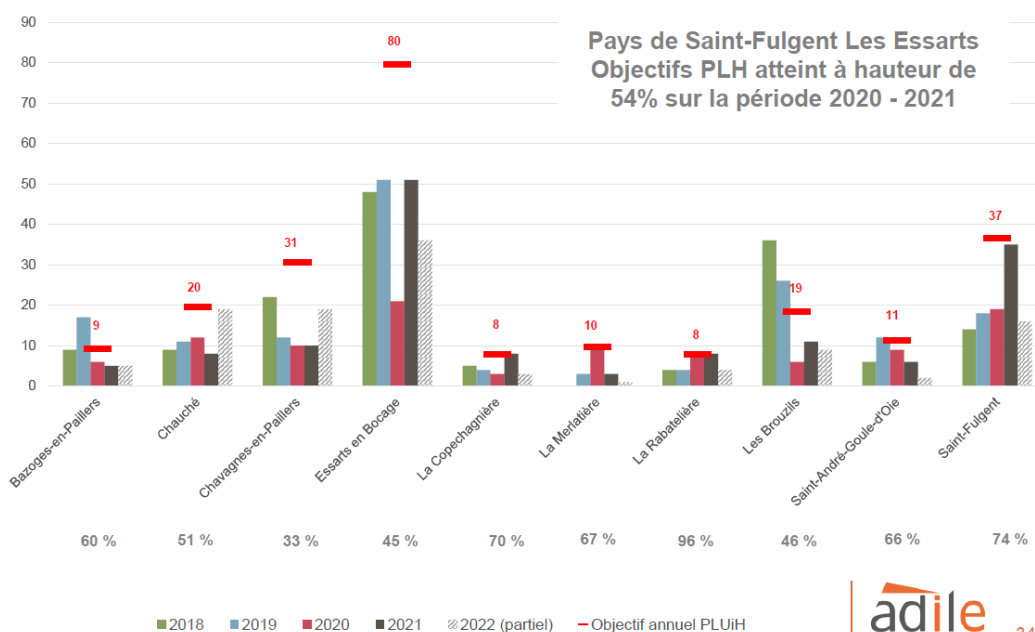
2. Volet environnemental

	<u>2.1. La gestion économe de l'espace</u>
Les objectifs de densité	Le rapport de présentation (justification des choix) et le PADD fixent des densités moyennes minimales dans les zones d'extension de l'urbanisation : 19 logements/ha sur le pôle urbain structurant (Saint-Fulgent, Chavagnes en paillers et Essarts en Bocage), 17 logements/ha sur le pôle d'appui (Les Brouzils, Chauché) et 15 logements/ha dans le pôle de proximité (5 autres communes). Ces objectifs de densité sont traduits dans les OAP et sont identiques à ceux du SCoT. Après l'analyse des gisements fonciers, des densités moyennes de 14 logements/ha dans les pôles structurants, 12 dans les pôles d'appuis, et 10 dans les pôles de proximité, ont été définies, au regard des configurations complexes de certains gisements en dent creuse et d'accès parfois difficiles imposant une emprise importante de la voie au regard du potentiel constructible. Ce potentiel logement est déterminé sur les gisements mobilisés pour du logement en fonction de la hiérarchisation des objectifs de densités arrêtés par le SCoT, du tissu bâti alentour, de la configuration de l'unité foncière (déclivité, forme...), des accès. Bilan mi-parcours : Les opérations en dent creuse ou en renouvellement urbain sont en partie menées conjointement avec l'EPF de la Vendée. Plusieurs conventions sont actuellement en cours sur 4 communes du territoire et vont aboutir (ou aboutissent déjà) à la mise en œuvre de projets opérationnels. Pour accompagner les communes, la Communauté de communes a également créé en régie un observatoire cartographique du foncier qui permet de suivre un certain nombre d'éléments, sur plusieurs parts de temps. En particulier, cet observatoire va permettre aux communes de suivre la mobilisation de leurs dents creuses repérées en zone urbaine lors de l'élaboration du PLUiH (analyse des gisements fonciers). Aujourd'hui et depuis l'approbation du PLUiH, environ 20% de dents creuses repérées ont été mobilisées partiellement ou totalement. Pour autant, un certain nombre de projets a vu le jour en dehors de ces dents creuses, notamment via le BIMBY. Enfin, la labellisation « Petites Villes de Demain » sur deux communes du territoire va aussi permettre de favoriser les projets en renouvellement urbain et la montée en gamme dans la production de logements en enveloppe urbaine.
Des formes urbaines innovantes	Pour développer de nouvelles formes d'habiter, le PLUiH prévoit des objectifs selon le type de logement et selon le secteur à urbaniser :

	objectif de production global 2020-2025	Logements neufs sur 6 ans				Typologie de logements					
		Enveloppe urbaine	Extension zones AU	Changement de destination	STECAL	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Pôles structurants	901	322	501	20	58	22	58	22	5		
Saint-Fulgent	219	95	124	-	-	5	15	5	1		
Chavagnes-en-Paillers	193	65	111	9	8	5	12	5	1		
Essarts en Bocage	489	162	266	11	50	12	31	12	3		
Pôles d'appui	251	91	137	23	0	5	14	5	2		
Les Brouzils	131	45	66	20	-	3	7	3	1		
Chauché	120	46	71	3	-	2	7	2	1		
Pôles de proximité	293	133	142	18	0	5	11	5	0		
La Merlatière	60	25	33	2	-	1	2	1	-	-	
La Copechagnière	50	30	17	3	-	1	2	1	-	-	
La Rabatelière	47	18	29	-	-	1	2	1	-	-	
Saint-André-Goule-d'Oie	76	32	36	8	-	1	3	1	-	-	
Bazoges-en-Paillers	60	28	27	5	-	1	2	1	-	-	
TOTAL	1445	546	780	61	58	32	83	32	7		

Bilan mi-parcours :

Evolution de la construction neuve :



Il n'a pas été fait d'analyse à ce jour du nombre de permis de construire « changement de destination » autorisés depuis l'approbation du PLUiH ni du nombre de permis de construire « construction d'une maison individuelle » dans les STECAL AH. Les chiffres évoqués ci-dessus correspondent au total de logement produits en enveloppe urbaine, dans les STECALs Habitat et en extension de l'urbanisation (zone à urbaniser). L'observatoire du foncier ne permet pas à ce jour d'avoir un détail aussi précis dans la répartition des constructions neuves et est uniquement ciblé sur le bourg des communes, mais cela pourrait être envisagé à l'avenir d'intégrer également les villages et les STECALs.

La politique foncière : les outils

La CC entend se doter d'une stratégie foncière efficace qui se traduit à plusieurs échelles du PLUiH :

- Un travail de repérage des gisements fonciers existants au sein de l'enveloppe urbaine a été mené dans le cadre du PLUiH en cherchant à prioriser le comblement des « dents creuses » et les lots libres de lotissements. Le potentiel de production a été estimé à 910 logements possibles au sein des enveloppes urbaines des bourgs et principaux villages (hors STECALs qui concerneront 98 logements), représentant une superficie de 48 hectares environ. Ces gisements fonciers sont traduits dans les OAP ;
- Le rapport de présentation s'engage sur une réduction de 74 % de la consommation foncière à vocation habitat (passant de 282 ha entre 2006-2015 à 73 ha à la fin du PLUiH) ;

	• Afin de réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements, le PLUiH prévoit au moins 30 % des logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle du bi-pôle structurant, au moins 30 % dans les pôles d'appui et au moins 29 % dans les pôles de proximité ; • Un accompagnement des communes dans l'ingénierie urbaine sera mis en place afin de mieux mobiliser le foncier (action 1). Bilan mi-parcours : CF volet 2.1 « Les objectifs de densité » / « Des formes urbaines innovantes » ci-dessus L'action 2.3 prévoit la mise en place un observatoire du foncier auquel sont associées plusieurs mesures : • Organiser le Système d'Information Géographique (SIG) de façon à pouvoir disposer de couches d'informations facilement identifiables et superposables ; • Mettre à jour l'information et mesurer annuellement la consommation foncière du territoire en distinguant les terrains en extension et en « dents creuses » ; • Produire un atlas annuel des principaux sites disponibles, pouvant faire l'objet de nouvelles opérations de construction (y compris en renouvellement urbain). Bilan mi-parcours : CF volet 2.1 « Les objectifs de densité » / « Des formes urbaines innovantes » ci-dessus
La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes	2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques La CC souhaite sensibiliser les habitants et acteurs de l'habitat aux enjeux environnementaux liés à l'habitat, en particulier ceux liés à la rénovation énergétique, en mettant en place différentes actions (action n°3.3) : - Création d'un groupe de travail avec l'Espace Info Energie du territoire pour identifier les publics à cibler et les relais de communication à mobiliser : communes, travailleurs sociaux, associations de quartiers et d'habitants, associations de propriétaires ; - Diffusion de supports de communication uniques auprès des communes qui auront à charge de les diffuser en mairie et dans les publications municipales. La CC en fera de même par ses propres outils de communication (site internet, publications). - Mise en place d'un salon de l'habitat, tous les 2 ans. Bilan mi-parcours : Les modalités évoquées dans cette action seront travaillées et mises en œuvre sur l'année 2023 : - Réunion d'information destinée au grand public en mars 2023, co-organisée avec l'opérateur du guichet unique de l'habitat, qui portera sur les panneaux photovoltaïques et l'autoconsommation dans le logement (en lien avec le lancement du nouvel accompagnement au 1^{er} janvier 2023), et la rénovation énergétique des logements de manière générale - En fonction du retour des entreprises du territoire et de leur intérêt porté à cette action, lancement d'un nouveau salon de l'habitat dit « éco-logement » sur le territoire, qui devrait avoir lieu fin 2023 ou début 2024 sur une journée. Ce salon regroupera les artisans et entreprises du territoire, ainsi que divers partenaires institutionnels. L'objectif de la Communauté de communes est également de proposer des conférences courtes sur divers thématiques autour du logement. L'action 4 prévoit d'apporter des aides financières aux bailleurs sociaux pour les opérations d'acquisition/amélioration et de rénovation énergétique des logements. Une majoration est ainsi prévue pour : - Les opérations « acquisition/amélioration », dans le cadre d'un programme prédéfini : 1 000 € par logement PLUS et 1 500 € par logement PLAI (aide plafonnée à 25 000 € sur 6 ans) ; - Les opérations de réhabilitation énergétique « développement durable » : 1 500 € par logement de catégorie E ou F avec un passage en C (aide plafonnée à 133 500 € sur 6 ans). Une aide maximum de 10 000 € est également attribuée à une opération de logements spécifiques (type logement d'urgence). Une garantie d'emprunt, à hauteur de 70 à 100 %, est également proposée aux bailleurs sociaux pour des opérations réalisées sur les communes-membres en contrepartie d'un transfert des droits de réservation vers les communes concernées. La CC prévoit de participer, avec les communes et les bailleurs sociaux concernés, à la recherche de co-financements privés et publics pour la réalisation de toute opération de construction de logements locatifs sociaux (en neuf ou en acquisition-amélioration), notamment auprès de fondations,

d'entreprises et d'associations.

Bilan mi-parcours :

L'action financière en faveur de l'amélioration thermique et l'accessibilité du parc de logements locatifs sociaux et à destination des bailleurs sociaux n'a pas été mise en œuvre à ce jour. Il en va de même pour la participation complémentaire éventuelle des communes.

Il convient pour autant de préciser que les bailleurs sociaux disposent tout de même d'une action financière indirecte à leur avantage, puisque les terrains cédés par les communes dans leurs lotissements communaux le sont, en général à prix minoré.

3. Volet social

3.1. Accession sociale à la propriété et investissement locatif privé

Une aide financière est octroyée par la CC pour soutenir les primo-accédants (action n°7 POA) dans l'accession à la propriété d'un logement ancien. Cette aide est plafonnée à 180 000 € via le dispositif Eco-Pass, ce qui équivaut à 20 dossiers par an avec une subvention moyenne de 1 500 € par logement. Des moyens de communication (4 550 € sur 6 ans) sont également mis en place pour promouvoir le dispositif d'aides financières en faveur de l'accession à la propriété.

Bilan mi-parcours :

La Communauté de communes s'est engagée par délibération dans la mise en œuvre du dispositif « Eco-Pass », programme porté par le Département de la Vendée et animé par l'ADILE, lors du Conseil communautaire du 04/02/2021. Cette action a été ciblée sur les granges agricoles repérées pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers le logement, puisqu'à ce jour, ces projets ne bénéficient d'aucun accompagnement financier lors de la réalisation de travaux de rénovation énergétique. 8 dossiers ont été fléchés par an.

En 2022, seul un dossier a pu bénéficier de cet accompagnement.

Si l'aide « Eco-Pass » est bien mentionnée dans le guide de l'habitat mis à la disposition des habitants, une communication accrue doit être envisagée sur cet accompagnement spécifique afin qu'un plus grand nombre de projets puissent être accompagnés

3.2. L'offre locative sociale

Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale

Le PLH prévoit de produire entre 26 logements locatifs sociaux par an. La production sera localisée pour 75 % dans les pôles structurants.

Bilan mi-parcours :

LLS programmés par an et par commune					Objectifs PLH	
	2020	2021	2022	Total	Objectif mi-parcours	Objectif final
Bazoges-en-Pailers	0	0	2	2	2	4
Les Brouzils	6	0	2	8	7	14
Chauché	11	4	2	17	6	12
Chavagnes-en-Pailers	0	0	10	10	11	23
La Copechagnière	0	0	2	2	2	4
Essarts en Bocage	5	15	40	60	29	58
La Merlatière	0	0	0	0	2	4
La Rabatelière	0	0	0	0	2	4
Saint-André-Goule-d'Oie	0	0	0	0	3	5
Saint-Fulgent	5	4	15	24	13	26
TOTAL				123	77	154

Entre 2020 et 2022, 123 logements locatifs sociaux sont programmés à la réalisation sur le territoire intercommunal, ce qui est au-delà des prévisions établies en 2019 (77 LLS à mi-parcours). Ainsi, s'agissant de la territorialisation de ces logements, 94 LLS ont été réalisés sur les pôles structurants que sont Chavagnes-en-Pailers, Essarts en Bocage et Saint-Fulgent, soit environ 76 % de la production globale.

Par son action n°5.1 du POA, l'EPCI souhaite expérimenter des structures intergénérationnelles en réalisant des logements locatifs en centre-bourg dans le bâti existant pour accueillir des jeunes, personnes âgées et/ou handicapées. Un investissement de 220 000 € est prévu prenant en compte la mise à disposition du foncier par la CC et la réalisation du projet.

Bilan mi-parcours :

La Communauté de communes a engagé un projet de création de logements locatifs sur la

	commune de Chauché en 2020. 4 logements sociaux vont ainsi être créés dans l'ancien presbytère, situé en plein centre-bourg de la commune à proximité de l'église, en intégrant également les locaux d'une association au rez-de-chaussée du bâtiment. Afin de répondre à la demande en petits logements, prégnante sur le territoire, la typologie des 4 logements locatifs créés est la suivante : deux logements type T1 bis et deux logements type T2, financés à travers la PALULOS communale. Le permis de construire a été délivré le 27/05/2022.
	<u>3.3. La rénovation du parc existant</u>
Politique de la ville et projets ANRU	Sans objet.
Lutte contre l'habitat indigne	Le diagnostic recense le parc privé potentiellement indigne (PPPi), qui représente 4,6 % de la part des résidences privées sur l'ex CC du canton de Saint-Fulgent (avant fusion). Le PLUiH s'appuie sur des dispositifs existants tels que le programme du Département de Vendée de réhabilitation du logement indigne. Les résultats du PIG départemental ont été analysés à l'échelle du territoire (5 logements indignes ont fait l'objet de travaux lourds et ont bénéficié d'aides financières s'élevant à 404 810 €). L'action n°5 du POA prévoit de mettre en place un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé. Une étude pré-opérationnelle sera réalisée afin de : • Définir le potentiel de ménages et de logements concernés par les travaux d'économie d'énergie, d'accessibilité (en faveur des personnes âgées et/ou handicapées) et de lutte contre l'insalubrité ; • Cibler le dispositif le mieux adapté au territoire (OPAH ou PIG) ; • Prévoir des objectifs de réalisation chez les propriétaires occupants et bailleurs et par volet d'intervention. La CC entend également maintenir les primes en faveur de l'amélioration de l'habitat (tout public, sans condition de ressources) qu'elle verse depuis 2008. Cette aide est plafonnée à 193 000 € par an. Pour la mise en œuvre de l'OPAH, un budget de 40 000 € par an est alloué pendant 3 ans. A noter que l'étude pré-opérationnelle n'étant pas encore rédigée, les montants, qui seront engagés dans la mise en œuvre de l'OPAH (organisation et animation du dispositif, nombre de primes complémentaires à celles déjà proposées par la CC), ne sont pas encore précisément connus. Bilan mi-parcours : La Communauté de communes a mis en place, le 1^{er} janvier 2021, un guichet unique de l'habitat regroupant une Opération Programmée à l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et une Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique de l'Habitat (PTREH). Les conventions ont été signées le 26/11/2020 avec le Département de la Vendée et le 17/12/2020 avec le SyDEV et engagent la Communauté de communes pour 3 ans (tranche ferme du marché public) + 2 ans (tranche optionnelle du marché public). Au surplus, la Communauté de communes porte en fonds propres un certain nombre d'aides complémentaires : adaptation des logements au handicap/vieillessement, construction neuve accessible, rénovation des façades, mise aux normes des assainissements autonomes, fond de secours. Ce guichet est porté par la Communauté de communes et animé par un opérateur (HATEIS HABITAT pour l'OPAH + le niveau 1 de la PTREH, ECOSY pour le niveau 2 de la PTREH). Il permet à chacun de bénéficier d'un accompagnement gratuit et neutre pour toute démarche liée aux travaux de rénovation des bâtiments et logements (aide technique, administrative et financière portant sur la rénovation énergétique, l'accessibilité dans le logement, la rénovation des façades... Le guichet de l'habitat a connu un vif succès lors de son année de lancement en 2021, témoignant du besoin des habitants d'être encadrés et conseillés dans leurs travaux et demandes de subvention : - Près de 900 contacts pris - 316 entretiens réalisés en permanence - 328 visites réalisées à domicile En 2022, le guichet a suivi la même dynamique et a continué d'être très sollicité par les habitants : - Plus de 750 contacts pris auprès de l'opérateur - 329 entretiens réalisés en permanence - 207 visites réalisées à domicile Les résultats plus détaillés par opération sont disponibles dans le bilan global.
Les autres actions en faveur de	Le POA prévoit de favoriser une dynamique de rénovation dans les copropriétés dégradées (action n°5.3), qui sont au nombre de 5 sur le territoire. Diverses mesures sont prévues : • Identifier les besoins spécifiques à travers l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH/PIG et, si

l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	nécessaire, mettre en place une base de données avec indicateurs multiples ; • Mettre en place une communication et des outils d'information spécifiques pour les copropriétés (propriétaires et locataires), concernant le dispositif de rénovation territorial ; • Apporter une aide spécifique aux copropriétés pour la rénovation de parties communes (hall d'entrée, cages d'escaliers, éclairage, boîtes aux lettres, etc.) pour les résidences dont la fragilité aura été confirmée par l'opérateur ; • Identifier la copropriété la plus dégradée pour réaliser une communication ciblée ; • Communiquer sur le programme « Habiter Mieux » et son volet « copropriétés dégradées ». Les moyens financiers alloués à cette action s'élèvent à 70 000 € sur 7 ans (OPAH renouvelable) comprenant : • 2019 : 4 000 € pour le complément à l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH/PIG ; • 2020 – 2025 : 66 000 € sur 6 ans, comprenant le complément à l'animation de l'OPAH avec un volet « copropriétés dégradées » de 1 000 € par an + le complément financier du programme « Habiter Mieux » / volet « copropriétés dégradées » avec un financement spécifique de 5 000 € par copropriété et une enveloppe de 10 000 € par an ; • Dans le cas d'une OPAH de 3 ans : 37 000 € sur 4 ans. (33 000 € + 4 000 €). Un budget de 700 € par an est également dévolu pour le fonctionnement. Bilan mi-parcours : Lors de l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH et la PTREH, aucun besoin en ce sens n'a été identifié par l'opérateur (qu'il s'agisse des constats réalisés sur le terrain ou lors des échanges avec les élus du territoire). Il n'apparaît donc pas pertinent de pérenniser cette action. L'action n°6 s'attache aussi à accompagner techniquement les travaux des particuliers via des conventions avec le CAUE permettant de pérenniser les permanences d'un architecte-conseil. Des campagnes de communication annuelles seront mis en place pour promouvoir ces permanences. Bilan mi-parcours : Une convention d'accompagnement du territoire par le CAUE a été signée le 16/12/2019, à l'approbation du PLUiH. Un architecte-conseil se déplace actuellement 2 demi-journées par mois au siège de la Communauté de communes. Cette convention porte notamment sur : - L'assistance architecturale auprès des particuliers et des professionnels lors des permanences - L'assistance architecturale à mettre en œuvre auprès des élus et des services instructeurs, au gré des besoins et des dossiers - L'assistance architecturale dans le cadre des subventions mises en place par la Communauté de communes, notamment lorsqu'elles portent sur la prime « restauration du patrimoine privé » (patrimoine identifié comme patrimoine à préserver au PLUiH : four, lavoir, moulin...) L'architecte-conseil est donc sollicité autant que nécessaire par les particuliers, les services de la Communauté de communes ou les élus. Cette information est notamment disponible pour les particuliers sur le site internet de la Communauté de communes. La CC entend lutter contre la vacance (action n°5.4 du POA) et prévoit un état des lieux (localisation, durée, état du bâti, propriétaire) et un suivi du nombre de logements vacants (cartographie, etc.). En cas de vente, l'EPCI prendra éventuellement appui sur l'EPF de Vendée pour monter des projets. Bilan mi-parcours : De la même manière que pour les copropriétés dégradées, le taux de logements vacants sur le territoire étant peu élevé (6%), cette action n'est pas apparue comme prioritaire au regard des autres enjeux du territoire. Aussi, la Communauté de communes ne dispose pas encore de couche SIG d'information concernant le logement vacant. 3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées L'action 3.2 s'engage à ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES FAMILLES D'ACCUEIL EN FAVEUR DES PERSONNES AGÉES ET/OU HANDICAPÉES. Il s'agit de : • Relayer l'appel à projet du Conseil Départemental via divers moyens de communication (journaux locaux, plaquettes, site internet, etc.) ; • Mettre en place une campagne de communication efficace. Bilan mi-parcours : L'objectif de cette action était de relayer un appel à projet du Conseil Départemental concernant la création de familles d'accueil et mettre en place une campagne de communication ciblée sur
--	--

	ce sujet. Cette action n'a pas été mise en œuvre. Néanmoins, en cas d'appel auprès du guichet de l'habitat, les personnes seront renseignées sur l'aide départementale de soutien aux travaux pour l'accueil familial. La CC souhaite faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap (action n°5.2) en soutenant financièrement les bailleurs sociaux dans la réalisation des travaux de mise en accessibilité des logements existants dans le parc social. Une participation à hauteur de 60 000 € est programmée sur les 6 ans du PLH. <u>Bilan mi-parcours :</u> Cette action n'a pas été mise en œuvre ; seul un accompagnement spécifique sur le parc privé avec des fonds dédiés a été créé.
Répondre aux besoins des jeunes	Partant du constat que l'un des principaux freins à la création de logements locatifs sociaux privés réside dans le problème des impayés de loyers, la CC a décidé de favoriser les dispositifs en direction des jeunes (action n°3.1) en mobilisant les outils adaptés : visa pour le logement et l'emploi (VISALE) par Action Logement et l'intermédiation locative. Des moyens de communication seront mis en place afin de promouvoir l'ensemble des outils existants (VISALE, bail mobilité, etc.). <u>Bilan mi-parcours :</u> Les outils et dispositifs existants, proposés notamment par Action Logement (telle que la garantie VISALE), sont rappelés annuellement lors de la soirée d'information sur le logement locatif, co-organisée en 2021 et 2022 dans le cadre du partenariat avec le CLEFOP Nord-Vendée (Comité Local Emploi-Formation-Orientation Professionnelle), en collaboration avec la Région, le Département, l'ADILE, Action Logement, les opérateurs des guichets uniques et les EPCI du bocage nord-Vendée. Ces soirées ont pour objectif de présenter au grand public et aux professionnels du logement (agents immobiliers, notaires...) l'ensemble des dispositifs d'aides financières et d'avantages fiscaux existants et mis à jour en fonction des évolutions réglementaires, afin d'encourager, d'une part, les particuliers à investir dans l'ancien pour réaliser des logements locatifs, et d'autre part, à montrer aux actuels propriétaires bailleurs qu'il existe des outils pour les aider dans la remise sur le marché de leurs logements locatifs parfois vieillissants. Action Logement y présente aussi l'offre proposée par leurs services pour accompagner les locataires ou les propriétaires bailleurs.
Répondre aux besoins des gens du voyage	Le diagnostic fait état d'une structure d'hébergement de 28 places sur Essarts en Bocage. L'offre apparaît pertinente par rapport aux besoins et aux demandes recensés par le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) sur le territoire. Pour la prise en compte des gens du voyage, le PLUiH s'appuie sur le schéma départemental des gens du voyage de la Vendée 2017-2022 qui indique que « la nécessité de créer des aires sur leur territoire ne s'impose qu'après une étude des besoins, au regard, notamment de l'augmentation de la fréquentation des aires ». Ainsi, les aires d'accueil des EPCI voisins proposant un nombre de places satisfaisant, la CC n'est pas dans l'obligation de réaliser une aire immédiatement. Elle souhaite, cependant, anticiper ce besoin et prévoit, dans l'action n°9, d'identifier un terrain pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage. <u>Bilan mi-parcours :</u> Cette action n'a pas été mise en œuvre à ce jour. Un secteur avait été identifié lors de l'élaboration du PLUiH mais a été retiré suite à l'enquête publique du PLUiH, après échange avec les services de l'Etat. Depuis, cette thématique n'a pas été ré-abordée lors des commissions intercommunales et aucun interlocuteur « gens du voyage » n'a été véritablement identifié au sein de la Communauté de communes
	<u>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</u>
	Le POA, via son action n°8, prévoit de créer un logement d'urgence. Après l'identification d'un lieu parmi le patrimoine communal vacant pouvant accueillir un hébergement temporaire, il sera alloué un budget de 10 000 € pour les travaux nécessaires au bon accueil des populations en difficulté. 4 550 € seront aussi dévolus au suivi. <u>Bilan mi-parcours :</u> Dans le cadre de la labellisation « Petites Villes de Demain » et de la prestation d'accompagnement et de conseils produite par la cheffe de projet « Petites Villes de Demain » à la Communauté de communes, une des communes du territoire a entamé une réflexion sur le sujet. Un local a été pré-identifié par la commune concernée. La création de ce logement d'urgence serait donc assurée par la commune. Ce projet doit évoluer dans l'année à venir.

La CC s'engage à accompagner les particuliers sollicitant l'hébergement d'urgence dans leurs démarches administratives pour qu'ils puissent notamment bénéficier du Fonds de Solidarité pour le Logement proposé par le Conseil Départemental de la Vendée et auquel la Communauté de communes participe déjà financièrement tous les ans.

L'EPCI souhaite également développer l'offre de logements destinés aux personnes défavorisées en confortant la production de logements en PLAI (action n°4).

Bilan mi-parcours :

Concernant les logements en PLAI, le CRHH avait fixé un objectif de réalisation de 30% : sur 123 logements locatifs sociaux programmés entre 2020 et 2022, 39 de ces logements sont fléchés en PLAI, ce qui correspond à un objectif de réalisation d'environ 32% de la programmation globale.

4. Volet de la gouvernance

4.1. Déclinaison des enjeux dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLUiH décline de manière fine les orientations du PADD dans les différentes OAP. Le document "justification des choix" facilite la compréhension des articulations urbanisme / habitat et l'imbrication des différents outils inclus dans le PLUiH, notamment le ScoT.

4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH

L'EPCI entend suivre la politique de l'habitat (action 2.1 POA) afin notamment de mesurer les effets des actions menées en direction de l'habitat privé, de l'habitat social et des publics spécifiques. Diverses mesures sont envisagées :

- Analyse de l'état d'avancement de toutes les actions inscrites dans le document, des retards éventuels et des difficultés rencontrées ;
- Présentation annuelle des résultats et analyses de l'observatoire de l'habitat ;
- Réalisation d'un bilan approfondi à mi-parcours.

Bilan mi-parcours :

La Communauté de communes a fléchi le suivi de la politique de l'habitat sur un poste intitulé « chargé de mission aménagement-habitat », en charge du suivi et de la mise en œuvre, en général, du PLUiH. Le bilan à mi-parcours du volet « habitat » du PLUiH est également réalisé à ce titre.

En complément, la Communauté de communes a conventionné avec l'ADILE de la Vendée en 2022 pour le suivi technique (traitement statistique) de l'observatoire de l'habitat. La chargée de mission « aménagement-habitat » et la cheffe de projet « petites villes de demain » sont les interlocutrices privilégiées de l'ADILE au sein de la Communauté de communes.

La CC s'engage également à créer un observatoire intercommunal de l'habitat en partenariat avec l'ADILE 85 (action 2.2 POA).

Bilan mi-parcours :

Une convention annuelle a été signée avec l'ADILE de la Vendée le 31 mai 2022. Plusieurs thématiques abordées sont indiquées dans la convention : le suivi de l'évolution démographique, le logement, l'accession sociale, la situation sociale des habitants, la demande en logement social et le foncier. Cette convention sera pérennisée dans le temps, pendant toute la durée de vie du volet « habitat » du PLUiH.

4.2. Animation, suivi, pilotage

L'action 1 du POA prévoit de créer un service d'information et d'aide à l'ingénierie à destination des communes pour les aider à réaliser les objectifs sur leur territoire. Ce service permettra notamment :

- D'identifier et de recenser sur un répertoire les réseaux et les personnes ressources ;
- De créer 2 instances de mise en œuvre et de suivi de l'observatoire (comité technique, comité partenariale, publication annuelle, présentation des travaux).

Bilan mi-parcours :

A ce jour, les deux Comités évoqués dans le POA (Comité Technique de l'Observatoire / Comité Partenarial de l'Observatoire) n'ont pas été mis en place de manière officielle (cela étant, il convient de préciser que l'observatoire de l'habitat et l'observatoire du foncier ne sont actifs que depuis cette année 2022.)

Les thématiques relatives à l'observatoire de l'habitat et à l'observatoire du foncier sont, pour le moment, suivies en commission intercommunale « aménagement-urbanisme-habitat » dans laquelle chaque commune est représentée par un ou deux élus. Au cours de ces commissions, plusieurs points relatifs à l'habitat sont librement abordés en fonction des actualités : suivi de

la dynamique du guichet unique de l'habitat, présentations deux fois par an de thématiques autour de l'habitat et du logement par l'ADILE, présentation des nouveaux outils et évolutions réglementaires (Loc'Avantages, Permis de Louer) ... En présence éventuellement et selon les sujets abordés, des diverses partenaires institutionnels avec lesquels la Communauté de communes est en lien.

Il est donc envisagé d'élargir cette commission en fonction des sujets qui seront notamment abordés avec l'ADILE lors des deux rencontres annuelles autour de l'observatoire de l'habitat (bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier...).

Si aucune présentation annuelle des travaux de l'observatoire du foncier n'a encore été envisagée à ce jour auprès du Conseil communautaire, celle-ci va devoir être programmée lors d'une prochaine rencontre des directeurs et directrices généraux des services des mairies.

La CC prévoit de créer un guichet unique pour l'habitat afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets (action n° 3 du POA).

Bilan mi-parcours :

CF volet 3.3 « Lutte contre l'habitat indigne »

Évaluation Globale du PLUiH :

Avis du bureau du CR2H du 24 mai 2019 :

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État. Il souligne la qualité de ce PLUi valant PLH et son caractère volontaire ainsi que l'engagement humain et financier.

Les points suivants devront faire l'objet d'une vigilance particulière au regard des enjeux et lors du bilan à mi-parcours :

- La stratégie foncière mise en œuvre, notamment vis-à-vis de la diminution de la consommation foncière, et la politique de comblement des « dents creuses » ;
→ La création d'un observatoire du foncier en régie et l'adhésion à l'observatoire de l'habitat géré par l'ADILE de la Vendée, vont permettre à l'intercommunalité de conseiller et d'accompagner au plus juste les communes dans leurs projets de développement locaux, tout en intégrant les futures obligations réglementaires liées au Zéro Artificialisation Nette. A ce jour, environ 20% des dents creuses repérées lors de l'élaboration du PLUiH ont été mobilisées partiellement ou totalement, en dehors des opérations réalisées en BIMBY hors dents creuses repérées. Sur 476 permis de construire portant sur la construction d'une maison individuelle à l'échelle intercommunale (en zone urbaine ou à urbaniser), 187 ont été autorisés en dents creuses/en BIMBY (hors découpage issu d'une déclaration préalable de division foncière ou d'un permis d'aménager), 25 dans un découpage lié à une DP division foncière, 264 dans un découpage lié à un PA. La mobilisation en dents creuses sera ensuite très variable selon les communes mais doit prendre impérativement de l'ampleur dans les prochaines années. A ce titre, l'EPF est également un acteur incontournable pour les communes. Aujourd'hui, 4 communes ont conventionné avec cette structure pour les accompagner dans la veille/maitrise foncière et le développement de projets en enveloppe urbaine. Ce discours auprès des élus passe également par le label « Petites Villes de Demain » attribué à deux communes du territoire intercommunal, qui vient créer une dynamique positive et intéressante pour les communes du territoire autour de la question du renouvellement urbain dans les prochaines années.
- La gouvernance à mettre en place et le développement de la compétence habitat au sein du nouvel EPCI, notamment l'observation et l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre sur le territoire ;
→ La Communauté de communes a fléchi le suivi de la politique de l'habitat sur un poste intitulé « chargé de mission aménagement-habitat », en charge du suivi et de la mise en œuvre, en général, du PLUiH. Le bilan à mi-parcours du volet « habitat » du PLUiH est également réalisé à ce titre. Les thématiques relatives à l'observatoire de l'habitat et à l'observatoire du foncier sont suivies en commission intercommunale « aménagement-urbanisme-habitat » dans laquelle chaque commune est représentée par un ou deux élus. Au cours de ces commissions, plusieurs points relatifs à l'habitat sont librement abordés en fonction des actualités : suivi de la dynamique du guichet unique de l'habitat, présentations deux fois par an de thématiques autour de l'habitat et du logement par l'ADILE, présentation des nouveaux outils et évolutions réglementaires (Loc'Avantages, Permis de Louer) ... Dans le cadre plus précis de la mise en œuvre d'un observatoire de l'habitat, la mission est suivie à l'échelle de deux postes : la chargée de mission « aménagement-habitat » et la cheffe de projet « petites villes de demain », dont les résultats fournis par l'observatoire de l'habitat vont pouvoir compléter l'ingénierie d'accompagnement des communes en faveur du développement de leur

centre-bourg. Le service SIG est également mobilisé dans la création et la mise en œuvre de l'observatoire du foncier.

- Le bilan sur la diversification des modes de production et des typologies, notamment l'atteinte des 30 % de PLAI ;
→ Sur 123 logements locatifs sociaux programmés entre 2020 et 2022, 39 logements sont fléchés en PLAI, ce qui correspond à une production d'environ 32 %. La majeure partie de la production de LLS porte, sinon, sur le PLUS. Ces LLS sont, pour la plupart, des logements de type T3 et T1/T2
- Le bilan dédié à l'amélioration du parc privé ;
→ Le guichet unique de l'habitat connaît un franc succès depuis son lancement au 1^{er} janvier 2021 avec 1650 contacts pris, 645 entretiens réalisés, 535 visites à domicile. Les objectifs de l'OPAH sont atteints à hauteur de 85% sur les deux premières années et 442 logements sont concernés par une amélioration énergétique au titre de la PTREH, avec un gain énergétique moyen de 40 %. La Communauté de communes engage également chaque année une enveloppe de plus de 100 000 € en fonds propres dédiés aux autres aides non accompagnées par l'OPAH et la PTREH. Cela entretient une véritable dynamique vis-à-vis des habitants du territoire, qui se sont bien emparés du dispositif qui leur est proposé.
- Le bilan dédié aux populations spécifiques, notamment les jeunes et les personnes âgées.
→ Pour les jeunes notamment, la Communauté de communes a adhéré le 1^{er} janvier 2022 au dispositif proposé par le Département et l'ADILE de la Vendée intitulé « programme Eco-Pass », dont l'accès est conditionné par le niveau de ressource du ménage (plafonds PTZ) et la performance énergétique de l'habitation à atteindre après travaux. La Communauté de communes a ciblé cette action sur les granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination repérées au PLUiH, puisque ce type de bâti ne dispose d'aucune aide financière à l'heure actuelle. 8 dossiers sont fléchés par an, pour un montant de 12 000 €. Seul un dossier a été attribué à ce jour.
→ Également, les outils et dispositifs existants en faveur des jeunes et proposés notamment par Action Logement (telle que la garantie VISALE), sont rappelés annuellement lors de la soirée d'information sur le logement locatif, co-organisée en 2021 et 2022 dans le cadre du partenariat avec le CLEFOP Nord-Vendée (Comité Local Emploi-Formation-Orientation Professionnelle), en collaboration avec la Région, le Département, l'ADILE, Action Logement, les opérateurs des guichets uniques et les EPCI du bocage nord-Vendée. Ces soirées ont pour objectif de présenter au grand public et aux professionnels du logement (agents immobiliers, notaires...) l'ensemble des dispositifs d'aides financières et d'avantages fiscaux existants et mis à jour en fonction des évolutions réglementaires, afin d'encourager, d'une part, les particuliers à investir dans l'ancien pour réaliser des logements locatifs, et d'autre part, à montrer aux actuels propriétaires bailleurs qu'il existe des outils pour les aider dans la remise sur le marché de leurs logements locatifs parfois vieillissants. Action Logement y présente aussi l'offre proposée par leurs services pour accompagner les locataires ou les propriétaires bailleurs.
→ Pour les personnes âgées, la Communauté de communes, au-delà de l'OPAH, propose en fonds propres une aide financière pour la réalisation de travaux d'accessibilité dans le logement : 37 primes ont ainsi été attribuées depuis le 1^{er} janvier 2021.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le volet habitat du projet de PLUiH de la CC du Pays de Saint-Fulgent-Les-Essarts.