

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016 – 2022 DU PAYS DE POUZAUGES

## FICHE DE SYNTHÈSE

(2017 - 2022)

---



## **COLLECTIVITE CONCERNEE**

### **Communauté de Communes du Pays de Pouzauges**

Maison de l'Intercommunalité

La Fournière

85 708 Pouzauges Cedex

Tél : 02 51 57 14 23

- Représentée par Mme Bérangère SOULARD, Présidente
- Date de création de l'EPCI : 1er janvier 2002

## **LE TERRITOIRE CONCERNE**



- S'étend sur 318 km<sup>2</sup> et compte 23 179 habitants en 2020
- Comprend 10 communes : Pouzauges, Chavagne les Redoux, Le Boupère, Monsireigne, Réaumur, saint Mesmin, Tallud Sainte Gemme, Montournais, La Meilleraie-Tillay, Sèvremont
- Sèvremont est une commune nouvelle créée le 1er janvier 2016, est issue de la fusion des communes des Châtelliers-Châteaumur, de La Flocellière, de La Pommeraie-sur-Sèvre, et de Saint-Michel-Mont-Mercure
- Le Conseil départemental de la Vendée est délégataire de la gestion des aides à la pierre de l'État.
- Le territoire est couvert par le périmètre du SCoT du Bocage Vendéen en cours d'approbation.

## **LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE DURANT LA PERIODE DU PLH**

### **1. Une évolution démographique récemment en baisse**

- Une dynamique démographique en baisse malgré une croissance différenciée selon les communes
- Un vieillissement global qui s'explique par l'augmentation des séniors et une diminution de la part des plus jeunes
- Une diminution de la taille des ménages
- Un niveau de vie modeste inégalement réparti sur le territoire

### **2. Un contexte socio-économique à consolider**

- Un territoire attractif pour les entreprises et un bassin d'emploi dynamique grâce notamment à des entreprises d'envergure
- Une tertiarisation des emplois et un maintien de l'activité agricole
- Une population active qui travaille majoritairement sur son lieu de vie mais des entreprises qui peinent à recruter faute de logements

### **3. Un parc de logement dominé par la propriété privée en résidence principale**

- Un parc de logements très majoritairement composé de résidences principales (88,5%) et occupé par une large majorité de propriétaires occupants (77,3%)
- Une prépondérance de logements individuels et de grande taille
- Un parc de logements relativement ancien
- Une forte croissance des résidences secondaires et des meublés touristiques
- Un parc de logement vacant qui tend à se stabiliser
- 398 logements sont classés en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) soit 4,4 % du parc de résidences principales

### **4. Un parc de logement dominé par la propriété privée en résidence principale**

- Un parc de logement dominé par les résidences principales
- Une répartition inégale de la vacance sur le territoire
- Un territoire constitué principalement de grands logements individuels
- Une dynamique de rénovation enclenchée, mais des enjeux demeurent
- Une offre locative qui reste à développer
- Une offre de logements à diversifier pour répondre aux besoins et aux mutations sociodémographiques

### **LA SECTORISATION GEOGRAPHIQUE DU PLH**

- Le secteur 1 constitué du pôle urbain structurant : Pouzauges ;
- Le secteur 2 regroupant en partie les pôles d'appuis et certains pôles de proximité, à savoir : Le Boupère et Sèvremont (4 communes déléguées) ;
- Le secteur 3 regroupant les pôles de proximité, à savoir : Chavagnes les Redoux, La Meilleraie Tillay, Monsireigne, Montournais, Réaumur, Saint-Mesmin et Tallud Sainte Gemme.

### **LES ORIENTATIONS DU PLH**

- Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale,
- Disposer d'un parc de logements économes et confortables pour tous,
- Répondre aux besoins spécifiques des populations : un enjeu de solidarité,
- Conforter la dynamique démographique en maîtrisant et rationalisant l'utilisation du foncier,
- Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, animation et suivi du PLH.

### **LES ACTIONS DU PLH**

- Poursuivre une OPAH,
- Développer et structurer le parc de logements locatifs à vocation sociale,
- Accompagner l'accession à la propriété,
- Apporter des réponses aux populations spécifiques,
- Favoriser la requalification et la densification des centres-bourgs,
- Maîtriser et rationaliser le foncier,
- Suivre et évaluer la politique locale de l'habitat.

**LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DU PLH PAR THEMATIQUES****1. Définition des besoins en logements****1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI**

Le PLH prévoit la production de 900 logements sur la période 2017-2022 se répartissant de la manière suivante :

- 80 % en accession (soit 720 logements), dont 50 % en accession sociale à la propriété (soit 360 logements),
- 7 % en logements locatifs sociaux (soit 63 logements),
- 13 % en locatif privé (soit 117 logements dont 21 logements locatifs privés à loyer conventionné).

L'objectif du PLH est conforme aux orientations du projet de SCoT. Ce besoin repose sur :

- Une projection démographique fixée à 24 830 habitants en 2022 (+ 0,8 % par an de 2013 à 2022 contre + 0,7 % par an de 1999 à 2013), soit 1 703 nouveaux habitants à accueillir d'ici 2022 ;
- Une prévision de desserrement des ménages aboutissant à l'horizon 2022 à une occupation estimée à environ 2,25 personnes en moyenne par résidence principale contre 2,36 en 2013 ;
- La prise en compte des besoins pour le renouvellement ou le remplacement du parc de logements existants (nouveaux logements, logements dits restructurés) ;
- L'évolution des logements sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants).

**1.2. Les besoins territorialisés et par segment**

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont territorialisés par commune et type de financements (PLUS, PLAI, PLS) sur la période 2017-2022.

**Répartition du nombre des logements à produire sur la durée du PLH (2017-2022)**

Secteurs	Communes	Accession à la propriété	Locatif social	Locatif privé	Total	Répartition en % de la production de logements
Secteur 1	Pouzauges	126	22	23	171	19 %
Secteur 2	Le Boupère	120	5	19	144	16 %
	Sèvremont	209	18	34	261	29 %
Secteur 3	Chavagne-les-Redoux	27	4	5	36	4 %
	La Meilleraie-Tillay	68	3	10	81	9 %
	Monsireigne	29	2	5	36	4 %
	Montournais	37	3	5	45	5 %
	Réaumur	23	0	4	27	3 %
	Saint-Mesmin	57	6	9	72	8 %
	Tallud-Sainte-Gemme	24	0	3	27	3 %
	CC Pays de Pouzauges	720	63	117	900	100 %

Les objectifs sont détaillés ci-après pour les parties offres locatives sociales et privées

## 2. Volet environnemental

2. Volet environnemental	
2.1. La gestion économe de l'espace	
→ <b>Les objectifs de densité</b>	<p>En vue de maîtriser et rationaliser le foncier, les densités d'habitat dans les opérations nouvelles doivent atteindre un minimum de 17 logements en moyenne par hectare. Une modulation des densités de construction est prévue par le projet de SCoT qui propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 19 logements, au sein de l'enveloppe urbaine dans la ville la plus importante (Pouzauges) ;</li> <li>• 17 logements, pour le pôle d'appui (Sèvremont commune déléguée) ;</li> <li>• 14 logements par hectare pour les pôles de proximité ;</li> </ul> <p>Pour limiter les effets de la pression résidentielle, le PLH affiche pour objectif que 50 % de la production de logements puisse avoir lieu en comblement de l'enveloppe urbaine existante et 30 % dans les autres pôles.</p>
→ <b>Des formes urbaines innovantes</b>	<p>L'EPCI propose de promouvoir des formes urbaines innovantes (logements collectifs) et de travailler la densité du bâti de façon à restreindre l'utilisation d'un foncier consommateur d'espace.</p> <p>Il est à noter la mise en place d'un conseil architectural, en partenariat avec le CAUE, pour accompagner les communes dans l'amélioration de la qualité globale des opérations à l'échelle de la planification et à l'échelle opérationnelle, notamment pour favoriser les réhabilitations en centres-bourgs.</p> <p>Plusieurs projets porteurs du développement durable ont émergé sur le territoire de l'EPCI, notamment celui du « Ruisseau du Compencé » à Sèvremont. Ils mettent l'accent sur l'intégration des préconisations du Grenelle relatives à l'habitat (densité, qualité de l'air et thermique des logements, orientation du bâti, etc.).</p> <p>Pour accompagner les communes dans la gestion du foncier en centre-bourg, 5 Contrats Communaux d'Urbanisme (CCU) ont été signés ou sont en cours de réflexion (Le Boupère, Chavagnes-les-Redoux, La Meilleraie-Tillay, Pouzauges, Sèvremont – La Pommeraie). Ces communes bénéficient ainsi du soutien technique et financier du conseil départemental de la Vendée.</p>
→ <b>La politique foncière : les outils</b>	<p>La CC souhaite prioriser une politique foncière d'initiative communale afin de poursuivre des lotissements communaux et de favoriser un partenariat étroit avec les aménageurs privés pour l'intégration des objectifs du PLH : approche environnementale, mixité, optimisation du foncier, orientation des parcelles, etc. De plus, la moitié des communes a un droit de préemption dans leur centre-bourg, ce qui constitue un outil indispensable à la maîtrise du foncier pour mener à bien un projet d'aménagement.</p> <p>Sur le territoire de la CC, la production foncière est principalement réalisée dans le cadre de lotissements publics (communaux et bailleurs sociaux).</p> <p>Pour améliorer l'efficacité et la rationalité des politiques foncières, initiées indépendamment de la mise en place d'un PLH, un axe est défini pour permettre une montée en régime des politiques de renouvellement urbain (sous-actions 5 b et 6 c) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Économiser le foncier en incitant à l'accession des logements anciens pour réduire l'empreinte foncière des bâtiments ;</li> <li>• Inciter les communes à mobiliser les outils réglementaires et opérationnels (DUP, DPU, VEFA, ZAC, etc.) pour maintenir une offre publique parallèlement aux interventions privées ;</li> <li>• Favoriser le repérage du potentiel de bâtis désaffectés ou sous-occupés et du potentiel de fonciers à bâtir (dents creuses, grandes parcelles divisibles, etc.) ;</li> <li>• Encourager les communes à poursuivre et développer la mise en œuvre des procédures de veille foncière active avec l'EPF de Vendée pour permettre de préparer par anticipation les conditions de mise en œuvre de projets de requalification des centres-bourgs et de renouvellement urbain. 3 communes ont contractualisé une convention avec l'EPF de Vendée (Le Boupère, Pouzauges, Réaumur).</li> </ul>

	<p>Un recensement de la disponibilité foncière en lotissement est proposé dans le cadre du PLH (200 ha de parcelles en zones à urbaniser en 1AU et 2AU).</p> <p>Un suivi de la consommation foncière sera institué dans le cadre de l'observatoire du logement. La CC aura un rôle incitatif et fédérateur.</p>
	<b>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</b>
	<p>Dans le cadre d'une démarche qualité, la CC souhaite apporter des conseils personnalisés simplifiés et pédagogiques sur les économies d'énergie en direction des propriétaires occupants. Pour mettre en place cette action, elle propose de mobiliser des acteurs locaux spécialisés dans la chaîne de rénovation de l'habitat privé.</p>
→ La précarité énergétique	<p>La précédente OPAH 2012-2016 a permis à 228 propriétaires occupants de bénéficier de subventions. L'EPCI s'engage à mettre en place une nouvelle OPAH (2017-2020) à l'échelle communautaire.</p> <p>Grâce à ce dispositif, il est prévu d'intervenir sur 241 logements, dont en réhabilitation 5 logements pour les Propriétaires Bailleurs (PB) et un potentiel de 98 logements pour les Propriétaires Occupants (PO).</p> <p>Cette action est budgétisée pour partie par les aides financières instaurées par la CC (51 250 € sur la durée du PLH).</p>
→ Adaptation aux nouvelles normes énergétiques	<p>La réalisation d'une thermographie aérienne par la CC fin 2014 a mis en évidence des situations de « passoires énergétiques » que constituent certains logements, alimentées surtout par des problèmes d'isolation chroniques. La CC s'engage à promouvoir des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements (sous-action 1 i) et amorcer ainsi une action qui vise à réduire l'empreinte environnementale des bâtiments énergivores. Ces derniers sont conscients que le traitement de ces logements s'insère dans une stratégie d'intervention qui s'inscrira dans la longue durée eu égard à l'ampleur des travaux à réaliser.</p> <p>L'adhésion au programme éco-pass permet d'inciter à la réalisation de travaux de rénovation énergétique par des primo-accédants.</p>
<b>3. Volet social</b>	
	<b>3.1. Accession sociale à la propriété</b>
	<p>Les décideurs locaux de l'EPCI comptent se servir des dispositifs nationaux de soutien à l'investissement immobilier (Prêt à taux zéro) pour créer localement des effets de levier.</p> <p>Dans le cadre de l'action 3 a, l'EPCI s'engage à promouvoir un parcours résidentiel pour améliorer la mixité de l'habitat, notamment des jeunes ménages sur le territoire de la CC.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une part, la CC entend encourager l'accession sociale à la propriété dans l'ancien pour les ménages modestes, via le dispositif éco-pass du conseil départemental de la Vendée à destination des produits PTZ et PSLA, avec l'instauration d'une prime variant de 1 500 € à 2 500 € par logement (sous-action 3 b) ;</li> <li>• D'autre part, le PLH prévoit de valoriser la location-accession (PSLA). La CC s'engage à intensifier la communication sur ce dispositif à l'échelle communautaire, dans l'objectif de détecter les candidats potentiels ;</li> <li>• Inciter les communes à continuer de proposer aux ménages une offre de terrains à construire à prix abordables. De plus, dans l'objectif de finaliser l'achèvement de la commercialisation de certains lotissements, le PLH prévoit que les communes, qui le souhaitent, soutiennent financièrement les acquéreurs d'un terrain à bâtir, à hauteur de 1 500 €.</li> </ul>

**Répartition du nombre de logements privés à produire sur la durée du PLH (2016-2022)**

Secteurs	Communes	Logements locatifs privés		Accession à la propriété	
		Neuf	Ancien (OPAH)	Accession aidée PSLA/PTZ (50 %)	Accession libre (50 %)
Secteur 1	Pouzauges	19	4	63	63
Secteur 2	Le Boupère	15	4	60	60
	Sèvremont	28	6	104	105
Secteur 3	Chavagne-les-Redoux	4	1	14	13
	La Meilleraie-Tillay	9	1	34	34
	Monsireigne	4	1	15	14
	Montournais	4	1	18	19
	Réaumur	3	1	11	12
	Saint-Mesmin	8	1	29	28
	Tallud-Sainte-Gemme	2	1	12	12
Total		96	21	360	360

**3.2. L'offre locative sociale**

→ **Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale**

La CC estime qu'il n'y a pas lieu sur le territoire de programmer une offre de logements locatifs publics avec un financement intermédiaire « PLS ». Les élus de Réaumur et de Tallud-Sainte-Gemme n'envisagent pas la création de nouveaux LLS pour les 6 ans à venir sur leurs communes.

Le PLH invite les communes à faciliter l'implantation de logements locatifs publics dans des lotissements privés.

Le PLH prévoit de poursuivre le développement de l'offre locative, de maîtriser les loyers des logements locatifs, de soutenir le maintien des jeunes sur le territoire, en accompagnant le parcours résidentiel des ménages dans un contexte moins favorable à l'accession (effets de la crise socio-économique persistante), de poursuivre l'équipement des communes en logements locatifs sociaux, et d'améliorer la mixité sociale et intergénérationnelle.

Dans le cadre de l'action 2 a, la CC entend, en lien avec les partenaires du logement, mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale (élaboration en cours).

**Répartition du nombre de logements sociaux à produire sur la durée du PLH (2017-2022)**

Secteurs	Communes	Logements locatifs sociaux		
		PLUS	PLAI	PLS
<b>Secteur 1</b>	Pouzauges	14	8	0
<b>Secteur 2</b>	Le Boupère	4	1	0
	Sèvremont	12	6	0
<b>Secteur 3</b>	Chavagne-les-Redoux	3	1	0
	La Meilleraie-Tillay	2	1	0
	Monsireigne	1	1	0
	Montournais	2	1	0
	Réaumur	0	0	0
	Saint-Mesmin	4	2	0
	Tallud-Sainte-Gemme	0	0	0
<b>Total</b>		<b>42</b>	<b>21</b>	<b>0</b>

**3.3. La rénovation du parc existant**

→ Politique de la ville et ANRU

Sans objet.

→ Lutte contre l'habitat indigne

Les décideurs locaux ont été confrontés à quelques cas d'insalubrité très ponctuels depuis ces dernières années. Un volet lutte contre l'habitat indigne est donc inscrit à l'agenda de la nouvelle OPAH. Le PLH prévoit un objectif de 6 logements (PO et PB) indigne à traiter sur toute la durée du PLH. Cette action est budgétisée pour partie par les aides financières instaurées par la CC (12 750 € sur la durée du PLH).

À noter qu'il existe le PIG « Habitat indigne et dégradé » mis en place par le conseil départemental de la Vendée pour couvrir la période 2013-2018.

→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH

L'EPCI souhaite mobiliser une partie des logements du parc privé non utilisée (logements vacants) pour soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée ANAH à loyer maîtrisé (sous-action 2 c).

**3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques**

→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées

Il est comptabilisé 7 structures de type EHPAD, MARPA et SSIAD pour 369 places, dont 2 dans la commune de Pouzauges. L'offre en services existante, de type ADMR, CLIC, MAIA, etc., est en revanche plus étoffée, et appelée à se développer, dans le territoire de l'EPCI.

Dans le cadre des actions d'accompagnement de la future OPAH, il est prévu un volet dédié au maintien à domicile de façon à prévenir la perte d'autonomie des personnes âgées qui prévoit un objectif de 120 logements adaptés sur 3 ans au profit de PO modestes et très modestes.

	<p>Entre septembre 2012 et septembre 2015 (dates de la dernière OPAH), 59 propriétaires occupants ont obtenu une aide de l'ANAH au titre de l'adaptation de leur résidence principale.</p> <p>À l'horizon 2017, il est envisagé de créer 8 logements locatifs adaptés de type 3 dans la commune de Chavagnes les Redoux, à proximité directe des commerces et des services du centre-bourg.</p> <p>Il est à noter la présence de structures d'hébergement pour personnes handicapées sur le territoire du Pays de Pouzauges.</p>
→ Répondre aux besoins des jeunes	<p>Pour répondre aux besoins d'hébergement des travailleurs saisonniers (sous-action 4 e), la CC entend recenser l'offre disponible en logements locatifs en faveur de saisonniers. D'autre part, elle entend développer et intensifier l'information sur l'offre en logements locatifs.</p>
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	<p>Dans le périmètre de la CC, il existe 1 aire d'accueil à destination des gens du voyage, représentant une capacité actuelle de 20 places.</p> <p>La commune de Sèvremont, comptant plus de 5 000 habitants, est dans l'obligation de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage comme l'indique le PDALHPD de la Vendée.</p> <p>Concernant la sédentarisation de certaines familles, les décideurs locaux estiment qu'il n'y a pas de besoins exprimés actuellement.</p> <p>Dans le cadre du schéma départemental des gens du voyage, l'EPCI propose d'assurer le suivi de la fréquentation des aires d'accueil et la gestion des grands rassemblements des gens du voyage (sous-action 4 c).</p>
<b>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</b>	
	<p>Il existe quelques rares cas de personnes en situation d'errance. Il n'est pas recensé de logements d'hébergement d'urgence dans l'aire de l'EPCI.</p> <p>La CC entend développer une offre de 21 logements à vocation très sociale, soit 33 % de la production de logements locatifs sociaux, durant la durée de vie du PLH.</p> <p>L'EPCI propose de contribuer au Fonds de solidarité pour le logement (FSL) pour le maintien dans le logement des populations avec des difficultés socio-économiques (sous-action 4 d).</p>
<b>4. Volet de la gouvernance</b>	
	<b>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</b>
	<p>La CC a prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi) le 23 septembre 2015. Dans la sous-action 6 a relative à la densité, il est préconisé d'intégrer des objectifs de densité dans les documents d'urbanisme.</p>

	<b>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</b>
	<p>Dans le cadre de l'action 7 c, l'EPCI définit les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un Observatoire du logement annuel pour suivre la réalisation des objectifs de densité, de logements locatifs publics, ainsi que l'activité de la construction neuve et tous les indicateurs nécessaires pour décider d'éventuelles adaptations rendues nécessaires par l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique ;</li> <li>○ L'EPCI dressera un bilan annuel de réalisation du PLH ;</li> <li>○ L'EPCI communiquera pour avis au préfet et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de réalisation du PLH, 3 ans après son adoption et au terme des 6 ans.</li> </ul>
	<b>4. 3. Animation, partenariat et pilotage</b>
	<p>La Communauté de communes met en place une campagne de communication globale sur le PLH.</p> <p>En parallèle, elle réalise, dans le cadre de l'OPAH, une communication spécifique sur l'ensemble des actions d'amélioration de l'habitat. Elle développe également des permanences habitat délocalisées dans les communes, ainsi qu'un suivi-animation.</p> <p>La sous-action 7 b traite de l'animation et de la coordination du PLH. La collectivité prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– centraliser annuellement l'expression des besoins en logements locatifs publics, et accompagner les communes ;</li> <li>– animer une commission chargée de valider les aides directes aux communes et aux particuliers ;</li> <li>– accompagner des communes sur le repérage du parc vacant et des logements insalubres.</li> </ul> <p>La CC prévoit l'animation d'un séminaire annuel partenarial réunissant les élus et les principaux partenaires du territoire (SCoT, DDTM, bailleurs, Conseil départemental, etc.) pour mesurer l'état d'avancement du PLH.</p>

**BILAN DU PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH**

ACTION	ENJEUX DE L'ACTION	BILAN
<p><b><u>ACTION 1</u></b></p> <p><b>Poursuivre une OPAH</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;">  <span>à</span>  </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inciter et aider les propriétaires occupants à économiser l'énergie</li> <li>• Réduire les charges énergétiques des locataires</li> <li>• Favoriser la mise en conformité des logements dégradés</li> <li>• Identifier et résoudre les cas d'insalubrité, d'habitat indigne chez les propriétaires occupants ou dans les logements locatifs</li> <li>• Développer une offre locative à loyer encadré</li> <li>• Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie ou handicapées</li> <li>• Limiter les rejets de polluants dans le milieu naturel</li> <li>• Promouvoir l'action de la collectivité sur la thématique énergétique</li> <li>• Valoriser le patrimoine bâti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dynamique constante en termes de nombre de dossiers financés avec forte sollicitation des permanences de l'opérateur et forte adaptation de ce dernier</li> <li>- Lisibilité des dispositifs à améliorer pour les propriétaires, entre l'OPAH et la PTRE</li> <li>- Territoire jugé rentable pour l'investissement locatif, avec un marché immobilier abordable et un fort besoin de logements locatifs</li> <li>- Malgré l'OPAH, le défi énergétique demeure pour les logements locatifs notamment</li> <li>- Accompagnement des propriétaires bailleurs privés pour le conventionnement des logements locatifs fonctionne bien, principalement logements vacants remis sur le marché</li> <li>- Soutien financier au conventionnement du parc privé vient compenser le parc locatif HLM qui s'est peu développé sur la période récente</li> <li>- Aides locales incitatives et animation efficace</li> <li>- Un parc de logements sur le territoire plutôt en bon état, avec une vacance modérée, qui ne nécessite pas de forte intervention, et peu de signalements de logements indignes</li> <li>- Présence de quelques centres anciens avec des biens dégradés mais des initiatives de revitalisation de centre-bourg engagées pour les deux premières communes.</li> <li>- Une politique historique d'adaptation des biens au vieillissement sur le bocage vendéen</li> <li>- Un vieillissement de la population entraînant de plus en plus de besoin et donc de dossiers d'adaptation du logement</li> </ul>

<p><b>Poursuivre une OPAH</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jusqu'en 2019, les aides de l'agence de l'eau cumulables avec les aides de l'EPCI ont permis de booster le nombre de dossiers</li> <li>- Des premières années difficiles avec peu de dossiers de rénovation de façade, puis un dispositif de communication a été enclenché sur la restauration du bâti ancien pour faire connaître les aides</li> <li>- Une montée en puissance du nombre d'aides, avec une consommation totale du budget alloué et la nécessité de reventiler certaines lignes budgétaires non consommées sur les rénovations de façade</li> <li>- Sur la commune de Pouzauges une action encore plus incitative car l'aide est cumulable avec l'aide communale mise en place dans le cadre du label « Petite cité de caractère »</li> <li>- Une réflexion pour mieux cibler les aides sur des secteurs à enjeu des fronts de rue visible qui peuvent améliorer considérablement l'image du centre-bourg</li> <li>- La dynamique de réduction des passoires énergétiques est relativement constante depuis 2017 et continue d'être dynamique notamment avec des publics cibles moins modestes, alors que le nombre de dossiers OPAH a tendance à diminuer</li> <li>- Une lisibilité des dispositifs à améliorer pour les propriétaires, entre l'OPAH et la PTRE</li> </ul>
<p><b><u>ACTION2</u></b></p> <p><b>Développer et structurer le parc de logements locatifs à vocation sociale</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre aux demandeurs de logements locatifs publics d'avoir accès à tous les éléments de leur dossier et de suivre l'évolution de leur demande</li> <li>▪ Fixer des objectifs d'évolution du parc locatif public</li> <li>▪ Diversifier l'offre locative</li> <li>▪ Développer l'offre de logements à proximité des services et des commerces</li> <li>▪ Développer un parc de logements locatifs à loyer modéré à destination des personnes aux revenus modestes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aujourd'hui pas de réelle structuration de l'accompagnement des demandeurs,</li> <li>- Nécessité de développer l'offre avant de mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs</li> <li>- Pas de volonté politique, ni de moyen au sein de la CC pour assurer la mise en place et le suivi du dispositif Plan Partenarial de Gestion de la demande locative</li> </ul>

<p><b>Développer et structurer le parc de logements locatifs à vocation sociale</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité de sensibiliser les élus et les habitants à l'éligibilité des ménages au logement locatif social, à la qualité architecturale des opérations de logements HLM, ...</li> <li>- Peu de logements sociaux sur le territoire, avec une forte diminution entre 2018 et 2019, s'expliquant par des démolitions et des ventes</li> <li>- Difficultés à attirer les bailleurs sociaux</li> <li>- Difficultés à convaincre les propriétaires à louer à l'année avec un loyer modéré au regard de la concurrence avec l'hébergement de loisir</li> </ul>
<p><b><u>ACTION 3</u></b></p> <p><b>Accompagner l'accession à la propriété</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informer les particuliers des différentes possibilités d'acquisition de biens</li> <li>▪ Economiser le foncier en incitant à l'accession des logements anciens</li> <li>▪ Favoriser l'accession sociale à la propriété</li> <li>▪ Finaliser la commercialisation de certains lotissements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le dispositif PSLA qui n'a pas fonctionné sur le territoire, avec un marché libre plutôt accessible</li> <li>- Un marché libre qui était financièrement accessible pour les ménages</li> <li>- Le dispositif Eco-pass qui n'a pas permis d'attirer de nouveaux ménages et n'a pas eu d'effet d'accélération de l'accession</li> <li>- Conjoncture économique liée aux accords bancaires constitue un frein déterminant à la mise en œuvre de l'action</li> <li>- Le marché immobilier se réalise quasi-exclusivement en lot libre.</li> <li>- Certains lotissements ont eu des difficultés de commercialisation avant 2020, mais aujourd'hui tout se vend plutôt rapidement</li> </ul>
<p><b><u>ACTION 4</u></b></p> <p><b>Apporter des réponses aux populations spécifiques</b></p>  à 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre aux ménages les plus modestes de se maintenir dans leur logement ou faciliter l'entrée dans le logement</li> <li>▪ Répondre aux besoins des populations spécifiques (ménages défavorisés, personnes âgées, gens du voyage...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des logements mutualisés à l'échelle intercommunale, avec un bon fonctionnement, une bonne coordination entre les communes</li> <li>- Nécessité de peut-être développer un ou deux autres logements sur le territoire, notamment pour répondre aux personnes victimes de violences intrafamiliales</li> <li>- Accompagnement social nécessaire pour les ménages accueillis</li> <li>- Des porteurs de projets privés commencent à s'emparer de la question du logement pour les seniors, mais la collectivité n'a pour le moment pas de réflexion sur une stratégie globale</li> </ul>

<p><b>Apporter des réponses aux populations spécifiques</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un regard à porter sur la qualité des projets qui sortent</li> <li>- L'objectif fixé dans le PLH en matière de besoins des populations spécifiques (ménages défavorisés, personnes âgées, gens du voyage...) est partiellement atteint</li> <li>- L'EPCI participe financièrement au fonds commun du Département pour le FSL, mais n'a pas de réel regard sur les financements attribués aux habitants du Pays de Pouzauges</li> <li>- La nécessité de communiquer davantage sur ce fonds, méconnu du grand public</li> <li>- Des réflexions en cours à l'échelle intercommunale pour apporter des réponses aux saisonniers, jeunes en contrat court</li> </ul>
<p><b>ACTION 5</b></p> <p><b>Favoriser la requalification et la densification des centres-bourgs</b></p> <p> à </p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dynamiser les centres-bourgs</li> <li>▪ Valoriser le patrimoine bâti</li> <li>▪ Favoriser le renouvellement urbain et la reconquête des centres-bourgs</li> <li>▪ Encourager la réalisation d'opération globale d'aménagement dans les centres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 des 10 communes du territoire se sont récemment engagées dans des études stratégiques et opérationnelles de centre-bourg</li> <li>- Des aides prévues pour des projets à l'échelle du bâtiment, sans réflexion globale à l'échelle des centres-bourgs en amont</li> <li>- Nécessité d'inscrire des projets habitat dans une réflexion globale pour avoir une réponse coordonnée.</li> <li>- Action initiée de repérage des logements vacants, mais pas de suivi dans le temps</li> </ul>
<p><b>ACTION 6</b></p> <p><b>Maîtriser et rationaliser le foncier</b></p> <p></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maîtriser la consommation foncière en limitant l'étalement urbain</li> <li>▪ Inciter les communes à mutualiser leurs expériences d'aménagement</li> <li>▪ Mettre en place des indicateurs de suivi de la consommation foncière</li> <li>▪ Respecter les objectifs de densité imposés par le SCoT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une maîtrise foncière qui n'est pas dans la culture des élus : droit de préemption difficile à enclencher, DUP non mise en place</li> <li>- Une sensibilité différente des communes sur l'intervention de la puissance publique dans la maîtrise des projets</li> <li>- Réflexion à mener sur le développement d'une enveloppe communale pour accompagner la maîtrise foncière des communes sur les sites à enjeu</li> <li>- Aujourd'hui pas de compétence en interne à la communauté de communes pour assurer le suivi de la consommation du foncier</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un partenariat à maintenir voire renforcer pour accompagner les élus dans les nouvelles pratiques, notamment avec l'arrivée de la ZAN</li> </ul>
<p><b><u>ACTION 7</u></b></p> <p><b>Suivre et évaluer la politique locale de l'habitat</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Animer et coordonner les actions du PLH</li> <li>▪ Assurer le suivi de la consommation foncière, des créations de logements et du marché local de l'habitat</li> <li>▪ Evaluer et ajuster les actions du PLH à partir du suivi des indicateurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une nécessité de communiquer davantage auprès des particuliers sur d'autres thématiques que l'habitat privé : logement social, qualité architecturale...</li> <li>- Des moyens humains aujourd'hui limités pour animer et suivre les actions du PLH. Il n'y a pas d'agent dédié uniquement à la politique de l'habitat</li> <li>- Un nouveau PLH qui devra être adapté aux moyens humains et techniques de la collectivité</li> <li>- Absence de suivi, permettant une adaptation des actions en fonction de l'évolution du contexte</li> <li>- Réflexion sur le recrutement d'un Sigiste pour suivre et mettre en avant les données de l'habitat</li> </ul>