

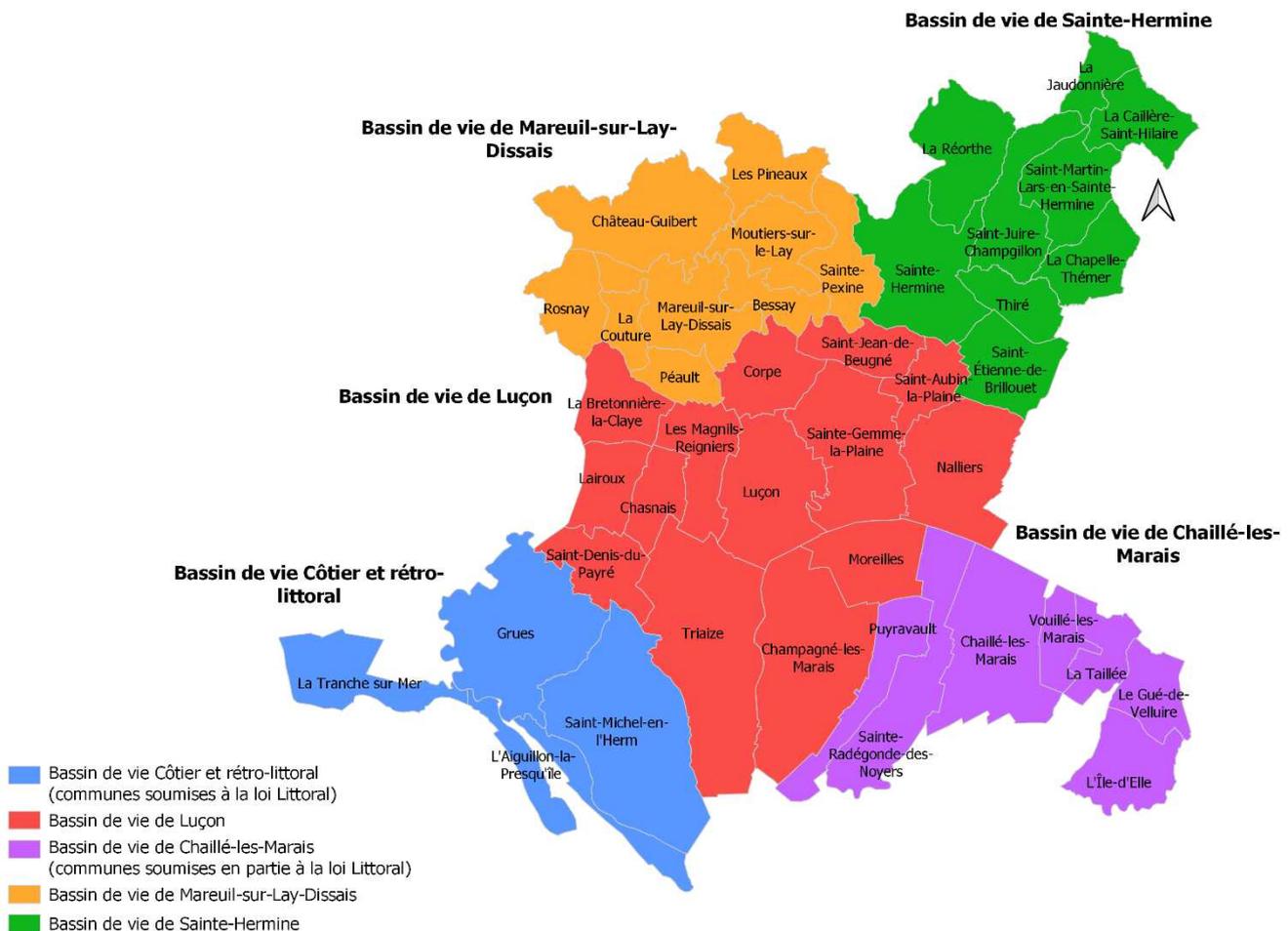
Communauté de communes Sud Vendée Littoral

107, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny
85400 LUCON
Tel : 02 51 97 64 64
Présidente : MME. Brigitte HYBERT

Date de création de l'EPCI : 28 décembre 2016
Délibération prescrivant l'élaboration le 19 novembre 2020
Délibération arrêtant le projet le 14 septembre 2023 puis le 22 février 2024
Validité du PLH : 2024-2029
Avancement du PLH : 1^{er} PLH à l'échelle de la CC Sud Vendée Littoral
Élaboration avec l'appui du groupement SOLIHA Pays de la Loire – Territoire+ - Auxilia
Motif d'engagement : volontaire
Présenté en bureau du CRHH le 23 mai 2024

Le territoire de la CC Sud Vendée Littoral

Le Conseil Départemental de la Vendée est délégataire de la gestion des aides à la pierre de l'État.



Située au sud du département de la Vendée, la communauté de communes Sud Vendée Littoral, est née, au 1^{er} janvier 2017, de la fusion de 4 communautés de communes : la communauté de communes des Isles du Marais Poitevin, la communauté de communes du Pays Mareillais, la communauté de communes du Pays-Né-de-la-Mer et la communauté de communes du Pays de Saint-Hermine. Par ailleurs, au 1^{er} janvier 2022, L'Aiguillon-sur-Mer et La Faute-sur-Mer fusionnent pour constituer la commune nouvelle de L'Aiguillon-la-Presqu'île. Ainsi, constituée la communauté de communes comptabilise 43 communes et 55 090 habitants (RP 2020).

Le territoire est, par ailleurs, couvert par le périmètre du SCoT, approuvé par le conseil communautaire du 11 mai 2023. Le territoire dispose également d'un Plan Climat Air Energie Territorial adopté en 2023 pour 6 ans.

L'armature territoriale du Sud Vendée Littoral est multipolaire, c'est-à-dire qu'elle est constituée de divers pôles distincts par leur fonctionnement et leurs caractéristiques. La communauté de communes s'organise ainsi autour du pôle urbain de Luçon, identifié dans le cadre du SCoT comme pôle principal. De même, 15 autres communes sur les 43 sont distinguées comme pôles structurant sur le territoire. Ainsi, dans le cadre du SCoT, on dénombre 16 communes pôles, motrices de leur bassin de vie. La structuration du territoire en bassin de vie, confirme la structuration multipolaire. De ce fait, le SCoT détermine 5 bassins de vie, ces sous-territoires constituant l'approche privilégiée pour l'analyse des dynamiques et des besoins en habitat dans le cadre du présent PLH : bassin de vie côtier et rétro-littoral, bassin de vie de Luçon, bassin de vie de Chaillé-les-Marais, bassin de vie de Mareuil-sur-Lay-Dissais, bassin de vie de Sainte-Hermine.

Libellé	Population		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements		Evolution annuelle du parc de logements
	2014	2020	2014-2020	2014	2020	2014-2020
Millésime – Source Insee	2014	2020	2014-2020	2014	2020	2014-2020
Grues	841	897	1,1 %	804	825	0,4 %
Saint-Michel-en-l'Herm	2337	2339	0,0 %	1647	1673	0,3 %
La Tranche sur Mer	2818	2980	0,9 %	7861	8158	0,6 %
L'Aiguillon-la-Presqu'île	2829	2745	-0,5 %	4851	4730	-0,4 %
Bassin de vie Côtier et rétro-littoral	8825	8961	0,3 %	15163	15386	0,2 %
Rosnay	599	652	1,4 %	304	315	0,6 %
Château-Guibert	1548	1506	-0,5 %	650	686	0,9 %
La Couture	216	225	0,7 %	106	112	1,0 %
Péault	581	611	0,8 %	300	324	1,3 %
Mareuil-sur-Lay-Dissais	2778	2789	0,1 %	1396	1457	0,7 %
Bessay	432	440	0,3 %	203	208	0,4 %
Sainte-Pexine	242	284	2,7 %	139	143	0,5 %
Moutiers-sur-le-Lay	737	782	1,0 %	386	427	1,7 %
Les Pineaux	618	658	1,1 %	282	308	1,5 %
Bassin de vie de Mareuil-sur-Lay-Dissais	7751	7947	0,4 %	3766	3981	0,9 %
Saint-Denis-du-Payré	384	391	0,3 %	330	339	0,5 %
Lairoux	603	616	0,4 %	366	381	0,7 %
La Bretonnière-la-Claye	597	578	-0,5 %	314	325	0,6 %
Chasnais	711	757	1,1 %	317	356	1,9 %
Les Magnils-Reigniers	1597	1484	-1,2 %	710	747	0,9 %
Luçon	9313	9541	0,4 %	5487	5662	0,5 %
Triaise	1062	1011	-0,8 %	663	652	-0,3 %
Corpe	1045	1015	-0,5 %	433	439	0,2 %
Sainte-Gemme-la-Plaine	2065	2077	0,1 %	854	897	0,8 %
Moreilles	369	410	1,8 %	168	198	2,7 %
Champagné-les-Marais	1758	1797	0,4 %	861	891	0,6 %
Saint-Jean-de-Beugné	595	613	0,5 %	289	302	0,8 %
Nalliers	2314	2333	0,1 %	1136	1166	0,4 %
Saint-Aubin-la-Plaine	525	542	0,5 %	236	241	0,4 %
Bassin de vie Luçon	22938	23165	0,2 %	12164	12597	0,6 %
Puyravault	691	653	-1,0 %	308	321	0,7 %
Sainte-Radégonde-des-Noyers	882	952	1,3 %	457	484	1,0 %
Chaillé-les-Marais	1918	1884	-0,3 %	931	942	0,2 %
Vouillé-les-Marais	765	755	-0,2 %	394	406	0,5 %
La Taillée	566	551	-0,5 %	288	290	0,1 %
Le Gué-de-Velluire	539	527	-0,4 %	306	319	0,7 %
L'Île-d'Elle	1540	1506	-0,4 %	843	853	0,2 %
Bassin de vie de Chaillé-les-Marais	6901	6828	-0,2 %	3527	3615	0,4 %
La Jaudonnière	628	600	-0,8 %	328	329	0,1 %
La Caillère-Saint-Hilaire	1110	1113	0,0 %	627	645	0,5 %
La Réorthie	1105	1114	0,1 %	559	573	0,4 %
Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine	411	420	0,4 %	270	272	0,1 %
Saint-Juire-Champgillon	408	428	0,8 %	259	263	0,2 %
Sainte-Hermine	2870	2949	0,5 %	1395	1428	0,4 %
La Chapelle-Thémer	377	389	0,5 %	238	246	0,5 %
Thiré	570	544	-0,8 %	293	289	-0,2 %
Saint-Etienne-de-Brillouet	574	632	1,6 %	263	285	1,4 %
Bassin de vie de Sainte-Hermine	8053	8189	0,3 %	4232	4330	0,4 %
Total CC SVL	54468	55090	0,2 %	38851	39909	0,5 %

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Les éléments du diagnostic établi en 2021-2022 :

Mise à jour de la fiche de synthèse avec les données du recensement 2020

La population :

- Une **croissance démographique en ralentissement** qui repose exclusivement sur l'**attractivité du territoire** (solde migratoire positif : +277 habitants / an entre 2013 et 2018), le **solde naturel étant négatif** depuis les années 1980 (- 149 habitants / an entre 2013 et 2018) ; un **ralentissement qui se confirme sur la période 2014-2020 : 0,2 % par an, soit environ 104 habitants supplémentaires par an.**
- Des dynamiques démographiques toutefois contrastées entre les communes et les bassins de vie ;
- Un territoire attractif à l'échelle vendéenne : 21 % des nouveaux emménagés résident en Vendée (hors CC SVL) ;
- **Un territoire impacté par le vieillissement** : une structure par âge qui diffère à l'échelle des bassins de vie mais une tendance globale au vieillissement marquée par une hausse de la population âgée de 60 ans et plus (+2,0 % par an entre 2009 et 2020) ;
- Une baisse de la taille moyenne des ménages (2,1 en 2020 contre 2,6 en 1990) ...qui s'explique, en partie, par **une progression des personnes seules** (+1,9 % par an sur 2009-2020) et une baisse des couples avec enfant(s) sur le territoire (- 0,6 % par an sur la même période) ;
- **34 % des ménages sont composés d'une personne seule**, 36 % de couples sans enfant et seulement 23 % d'un couple avec enfant(s) : une composition des ménages qui diffère à l'échelle des bassins de vie mais une tendance globale à la hausse des personnes seules ;
- 43,2 % des ménages fiscaux sont imposés sur le revenu en 2020, 11 % des ménages se situent en dessous du seuil de pauvreté ;
- **Une population globalement moins aisée qu'à l'échelle départementale** (revenu annuel médian en 2020 de 21 160 € contre 22 040 € en Vendée) mais avec des écarts de revenus entre les communes et les bassins de vie.

Le parc de logement :

- Un parc de logements **essentiellement constitué de résidences principales (62,7 % en 2020)** avec une prépondérance de l'individuel, occupées majoritairement par des propriétaires occupants (74,6 % en 2020).
- Une part toutefois relativement élevée de résidences secondaires (31,2 % du parc de l'intercommunalité en 2020 et 67,2 % du parc des communes du bassin de vie Côtier et rétro-littoral) ;
- Un parc de logements vacants ancien et en augmentation (6 % en 2020), qui varie de 2,1 % à 8,8 % entre les bassins de vie ;
- Un parc de résidences principales relativement ancien : 38 % des résidences principales ont été achevées avant 1971...
- Principalement constitué de grands logements : près de la moitié des résidences principales comptent 5 pièces ou plus (48 %) et 44 % font 100 m² ou plus.

Parc locatif privé :

- Un parc de logements locatifs privés peu présent (18,1 %) et concentré sur le pôle de Luçon (1324 logements sur un parc total privé de 4528 logements) ;
- Un niveau de loyers moyens sur la communauté de communes plus faible qu'à l'échelle du département ;
- Un parc locatif privé structurellement peu performant du point énergétique et confort (parc ancien).

Parc locatif social :

- Un parc locatif social peu conséquent (5,6 %) et peu diversifié, concentré sur la commune pôle de Luçon (39,8 %, 560 logements sur un parc global de 1408 logements) ;
- Un parc locatif social vieillissant à réhabiliter et à adapter ;
- Un parc locatif social qui demeure relativement accessible avec des loyers inférieurs à ceux du parc privé ;
- Une demande locative sociale importante à satisfaire (1 attribution pour 6 demandes).

Les besoins spécifiques :

- Quelques situations de mal-logement (précarité énergétique, logements inconfortables, insalubres...) ;
- Des besoins spécifiques pour les jeunes et surtout pour les travailleurs saisonniers très présents sur le territoire ;
- Un habitat peu adapté à la perte d'autonomie, des besoins d'adaptation qui demeurent nécessaires.

Le marché foncier et immobilier :

- Une offre foncière abordable mais avec d'importantes disparités (prix du foncier plus élevé sur le littoral) ;
- Le marché de l'occasion : un marché attractif et plébiscité (un nombre de transactions en hausse) ;
- Des prix de l'immobilier plutôt en hausse mais un marché marqué par d'importantes disparités entre les communes ;
- Un rythme de la construction neuve en légère hausse depuis 2015 et tournée vers la maison individuelle ;
- Une consommation foncière importante : 642 ha ont été artificialisés entre 2011 et 2022 ;
- Des contraintes d'urbanisme marquées (risques d'inondation, loi littoral, espaces naturels protégés...) qui limitent la constructibilité.

Les orientations du PLH

- Maintenir des conditions favorables d'attractivité de l'intercommunalité, respectueuses des spécificités du territoire et de la qualité du cadre de vie ;
- Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales à venir ;
- Valoriser le parc existant occupé et vacant pour le rendre plus attractif et performant ;
- Développement d'un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques ;
- Définir et asseoir le rôle et le positionnement de la CC Sud Vendée Littoral comme pilote et fédérateur des interventions habitat.

Le programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logements

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

Le périmètre du PLH recouvre le même territoire que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les projections démographiques retenues correspondent à celles définies par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, soit un taux de croissance de la population à hauteur de 0,7 % pour une population de l'EPCI devant atteindre un peu plus de 65 000 habitants environ à l'horizon 2041, soit à l'échéance du PLH une production moyenne de **330 logements par an** (1980 logements sur 6 ans).

Le PLH définit un objectif global de logements conforme aux orientations du SCoT, qui repose sur les éléments suivants :

- Une reprise de la croissance démographique à 0,7 % par an en moyenne entre 2018 et 2028, soit +385 habitants par an...et qui ambitionne une accélération de la croissance (0,4 % / an entre 2008 et 2018 et +1,3 % par an entre 1999 et 2008) ;
- Une prévision de desserrement des ménages aboutissant à l'horizon 2028 à une occupation estimée autour de 2,06 personnes en moyenne par résidence principale contre 2,16 en 2018 ;
- Un maintien des dynamiques récentes 2013-2018 sur les variables liées au « logement et marché » :
 - la prise en compte des besoins pour le renouvellement urbain (démolition et réaffectation de locaux) ;
 - l'évolution des logements sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants).

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

Le PLH s'appuie sur l'armature territoriale définie dans le SCoT et qui s'organise autour de 5 bassins de vie et 16 communes pôles, motrices de leurs bassins de vie : La Tranche-sur-Mer, L'Aiguillon-la-Presqu'île, Luçon, Mareuil-sur-Lay-Dissais, Saint-Michel-en-l'Herm, Sainte-Hermine, Nalliers, Sainte-Gemme-la-Plaine, Chaillé-les-Marais, L'Île-d'Elle, Les Magnils-Reigniers, La Caillère-Saint-Hilaire, Corpe, Chasnais, Saint-Jean-de-Beugné, Champagné-les-Marais.

Conformément au SCoT, la volonté est de maintenir cet équilibre territorial.

Par ailleurs, la communauté de communes Sud Vendée Littoral se fixe un objectif de production de logements locatifs à vocation sociale permettant d'atteindre un taux de 6,1 % en 2028 afin de répondre aux besoins des ménages et de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire. Cela représente 174 logements à construire en 6 ans (soit 29 par an).

Concernant la répartition de ces 174 logements locatifs sociaux, le PLH préconise des objectifs de :

- 74 en logements locatifs PLUS (43 %) et 50 en logements locatifs PLAI (29 %) ;
- 40 logements locatifs privés conventionnés (23 %), soit 7 par an ;
- 10 en logement communal ou intercommunal (8 %), qui viendra compléter l'offre sociale HLM.

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont territorialisés par commune. En effet, pour préserver les équilibres entre les communes et renforcer l'offre sur les communes pôles du SCoT, il est préconisé que la production de logements locatifs à vocation sociale représente de 2 % à 10 % de la production totale de logements soit :

- De 9 % à 10 % sur Luçon
- De 7 % à 8 % sur les communes regroupant plus de 1000 résidences principales (La Tranche-sur-Mer, L'Aiguillon-le-Presqu'île, Sainte-Hermine, Mareuil-sur-Lay-Dissais, Saint-Michel-en-l'Herm)
- De 5 % à 6 % sur les communes regroupant entre 500 et 1000 résidences principales (Nalliers, Sainte-Gemme-la-Plaine, Chaillé-les-Marais, L'Île-d'Elle, Les Magnils-Reigniers, Champagné-les-Marais)
- De 2 % à 3 % sur les communes regroupant moins de 500 résidences principales (La Caillère-Saint-Hilaire, Corpe, Chasnais, Saint-Jean-de-Beugné)

Concernant les autres communes, le PLH ne fixe pas d'objectifs précis.

Répartition du nombre de logements à produire sur la durée du PLH (2024-2029)

Libellé	Nombre de logements à produire sur 6 ans	Dont nombre de logements sociaux à produire sur 6 ans
Grues	38	Autant que de besoin
Saint-Michel-en-l'Herm	103	7-8
La Tranche sur Mer	129	9-10
L'Aiguillon-la-Presqu'île	120	8-10
Bassin de vie Côtier et rétro-littoral	390	
Rosnay	19	Autant que de besoin
Château-Guibert	32	Autant que de besoin
La Couture	3	Autant que de besoin

Péault	13	Autant que de besoin
Mareuil-sur-Lay-Dissais	77	5-6
Bessay	11	Autant que de besoin
Sainte-Pexine	9	Autant que de besoin
Moutiers-sur-le-Lay	26	Autant que de besoin
Les Pineaux	26	Autant que de besoin
Bassin de vie de Mareuil-sur-Lay-Dissais	216	
Saint-Denis-du-Payré	14	Autant que de besoin
Lairoux	25	Autant que de besoin
La Bretonnière-la-Claye	33	Autant que de besoin
Chasnais	42	1-1
Les Magnils-Reigniers	40	2-2
Luçon	358	32-36
Triaize	36	Autant que de besoin
Corpe	33	1-1
Sainte-Gemme-la-Plaine	72	4-4
Moreilles	18	Autant que de besoin
Champagné-les-Marais	60	3-4
Saint-Jean-de-Beugné	36	1-1
Nalliers	69	3-4
Saint-Aubin-la-Plaine	28	Autant que de besoin
Bassin de vie Luçon	864	
Puyravault	19	Autant que de besoin
Sainte-Radégonde-des-Noyers	16	Autant que de besoin
Chaillé-les-Marais	50	2-3
Vouillé-les-Marais	23	Autant que de besoin
La Taillée	14	Autant que de besoin
Le Gué-de-Velluire	21	Autant que de besoin
L'Île-d'Elle	37	2-2
Bassin de vie de Chaillé-les-Marais	180	
La Jaudonnière	30	Autant que de besoin
La Caillère-Saint-Hilaire	58	1-2
La Réorthe	32	Autant que de besoin
Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine	19	Autant que de besoin
Saint-Juire-Champgillon	16	Autant que de besoin
Sainte-Hermine	119	8-9
La Chapelle-Thémer	10	Autant que de besoin
Thiré	27	Autant que de besoin
Saint-Etienne-de-Brillouet	19	Autant que de besoin
Bassin de vie de Sainte-Hermine	330	
Total CC SVL	1980	174

2. Volet environnemental

	<h3>2.1. La gestion économe de l'espace</h3>
<p>→ Les objectifs de densité</p>	<p>Une modulation des densités de construction est prévue par le SCoT qui propose (fiche action 1.3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30 logements par hectare, pour les pôles de La Tranche-sur-Mer et L'Aiguillon-la-Presqu'Île ; • 25 logements par hectare, pour le pôle de Luçon ; • 20 logements par hectare pour les pôles de Mareuil-sur-Lay-Dissais, Saint-Michel-en-l'Herm, Grues et Sainte-Hermine. • 18 logements par hectare pour les communes de Triaize, Champagné-les-Marais, Saint-Jean-de-Beugné, Nalliers, Sainte-Gemme-la-Plaine, Chasnais, Les Magnils-Reigniers, Corpe, Chaillé-les-Marais, L'Île d'Elle ; • 15 logements par hectare sur les autres communes de la Communauté de Communes <p>L'objectif est de réduire la consommation foncière dédiée à l'habitat et de minimiser l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, avec des objectifs de densité de logement différenciés selon les communes.</p> <p>De plus, conformément aux objectifs du SCoT, le PLH doit permettre d'orienter la production de logements vers le renouvellement urbain afin de limiter l'étalement urbain et d'optimiser la production dans les enveloppes urbaines : 50 % de la production est réalisée en espaces urbanisés et artificialisés (dents creuses, biens mutables, secteur de densification...).</p>
<p>→ Des formes urbaines</p>	<p>L'EPCI préconise un urbanisme plus économe en espace et de qualité par le développement et la promotion</p>

<p>innovantes</p>	<p>d'un habitat dense, diversifié et innovant de manière à limiter la consommation foncière, en visant également l'amélioration de la qualité environnementale des nouvelles opérations (fiche action 1.3). Le PLH préconise le développement d'un habitat dense et innovant :</p> <p>L'objectif est de réduire la consommation foncière dédiée à l'habitat et de minimiser l'artificialisation des espaces agricoles et naturels via la densification des opérations d'habitat et la diversification des formes urbaines ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en place et l'animation d'un groupe de travail partenarial PLUi/PLH-CC-Communes-Promoteurs-Bailleurs pour travailler sur la diversification de l'habitat via la réalisation d'opérations menant à une diversification de l'habitat sur les territoires ; • La mise en place d'un cahier de recommandation pédagogique à destination des élus communaux pour les accompagner à l'orientation de leur production vers un habitat plus dense, diversifié et de qualité ; • Favoriser les partages d'expérience et développer une culture commune en matière d'opérations habitat ; • La promotion d'un habitat durable et innovant sur le territoire en lien avec le PCAET. <p>Il est à noter la mise en avant d'un partenariat avec le CAUE pour encourager davantage les opérations-test de densification sur des secteurs stratégiques.</p>
<p>→ La politique foncière : les outils</p>	<p>Afin de limiter l'étalement urbain et d'anticiper les besoins fonciers pour répondre aux objectifs du ZAN, la communauté de communes entend renforcer sa stratégie foncière. Ainsi, il s'agira notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'orienter la production de logements vers le renouvellement urbain conformément aux objectifs du SCoT (50 % de la production en espaces urbanisés et artificialisés), cette orientation devant également être traduite dans le PLUi en cours de réalisation : d'identifier des potentiels de densification dans les centres bourgs en lien avec le référentiel foncier et le PLUi ; • Mieux appréhender les marchés fonciers du territoire en s'appuyant sur un observatoire actualisé du foncier mobilisable qui sera mis en place en 2024, en lien avec le PLUi dont l'objectif est de recenser les potentialités et les opportunités foncières sur chaque commune et de permettre une évaluation régulière du PLH afin de vérifier la faisabilité des objectifs ; • D'accompagner les communes et de faire le lien avec les partenaires pour réaliser des portages fonciers en lien avec les partenariats existants et notamment l'EPF de Vendée ; • D'encourager des opérations test de densification sur des secteurs stratégiques afin de valoriser des opérations de type Bimby. <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>
<p>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</p>	
<p>→ La précarité énergétique</p> <p>→ Adaptation aux nouvelles normes énergétiques</p>	<p>Pour sensibiliser les habitants aux enjeux de la performance énergétique, la CC propose d'apporter des soutiens, conseils techniques et administratifs aux particuliers, via le Guichet unique de l'habitat et à travers la mise en place et le suivi de l'OPAH. Grâce à ce dernier dispositif, il est prévu d'intervenir sur 222 logements pour des travaux de réhabilitation énergétique (210 logements PO et 12 logements PB). Cette action est budgétisée pour partie par les aides financières instaurées par la communauté de communes (246 000 € sur la durée de l'OPAH + 19 500 € de primes à l'utilisation de matériaux durables / biosourcés).</p> <p>La communauté de communes souhaite favoriser les économies d'énergie en apportant des conseils personnalisés aux propriétaires pour les accompagner dans leur démarche de maîtrise des dépenses énergétiques via le Guichet Unique et une prime, pour les propriétaires aux revenus intermédiaires et supérieurs, ne pouvant pas bénéficier d'une aide de l'Anah. Ainsi, en parallèle de l'OPAH, qui accompagne les citoyens sous conditions de ressources, la CC SVL souhaite poursuivre son intervention à destination des publics non éligibles aux financements de l'Anah, aux revenus intermédiaires et supérieurs pour les accompagner dans leur(s) projet(s) via une aide financière (2 000 € maximum pour les ménages aux revenus intermédiaires et 500 € pour les ménages de revenus supérieurs) conditionnée à un gain énergétique (deux étiquettes énergétiques après travaux). Une prime complémentaire pour l'utilisation de matériaux biosourcés pourra être versée à hauteur de 25 % du montant des travaux HT, plafonné à 500 €.</p> <p>En lien avec le PCAET, la communauté de communes encouragera également l'utilisation de matériaux durables et innovants via la mobilisation du Guichet Unique de l'Habitat (conseils et informations) et la poursuite des aides au recours aux matériaux biosourcés, dans le cadre de l'OPAH (6 500 € par an inclus dans le budget de l'OPAH). De même, la CC SVL encourage, depuis le 1^{er} janvier 2024, l'acquisition de récupérateurs d'eau de pluie (financement à hauteur de 50 € par équipement dans la limite de 1 000 € par an sur les 6 années du PLH). La communauté de communes apporte également, depuis début 2024, une aide à la mise en conformité de l'assainissement non collectif pour les ménages très modestes (fiche action 3.1).</p> <p>L'adhésion au programme ECOPASS permet également d'inciter à la réalisation de travaux de rénovation énergétique par des primo-accédants.</p> <p>La CC SVL entend également suivre les travaux d'amélioration thermique des logements des bailleurs sociaux et des communes par le biais d'une convention-cadre et engager la réhabilitation de son propre parc en lien avec une stratégie intercommunale de vente d'une partie du parc en vue de favoriser l'accession abordable sur le territoire (aide financière de 80 000 € par an pendant 6 ans).</p>

3. Volet social

3.1. Accession sociale à la propriété et investissement locatif privé

L'EPCI prévoit de mobiliser les leviers permettant de développer une offre en accession abordable (fiche action 2.2) :

- Expertiser l'opportunité de la mise en place du Prêt Social Location Accession (PSLA) avec les bailleurs sociaux et du Bail réel Solidaire (BRS) avec un Office Foncier Solidaire (OFS) : afin de s'adapter aux besoins et aux moyens de familles et jeunes actifs du territoire souhaitant accéder à la propriété, la communauté de communes souhaite s'interroger sur la mise en place du PSLA et du BRS. Pour faciliter la mise en œuvre de ce type de dispositif, la collectivité mettra en place une aide financière à la production de PSLA et de BRS, à hauteur de 5 000 € par logement dans la limite de l'enveloppe annuelle fixée à 10 000 € par an sur les 6 années du PLH ;
- Suivre et accompagner les ventes de logements locatifs sociaux pour de l'accession abordable en lien avec les bailleurs sociaux et les communes ;
- Mise en place d'une stratégie patrimoniale de vente pour le parc intercommunal : la communauté de communes poursuivra sa stratégie patrimoniale sur la durée du PLH, et plus particulièrement de vente d'une partie de son parc intercommunal afin de favoriser l'accession abordable. Elle s'assurera notamment d'orienter les futurs acquéreurs vers le Guichet Unique de l'Habitat pour les conseiller dans leurs parcours ;
- Communiquer sur les types d'aides existantes et mobilisables via le Guichet Unique de l'Habitat ;
- Faciliter la mise en place de l'Eco-Pass et le Passeport Accession sur son territoire pour favoriser l'accession abordable. Ainsi, la communauté de communes orientera les ménages éligibles grâce au Guichet Unique de l'Habitat et suivra les aides apportées par les communes dans le cadre de la mise en œuvre de ces dispositifs ;
- Accompagner la sécurisation du plan de financement d'un projet d'acquisition d'un logement par des ménages via des conseils juridiques de l'ADILE et des permanences sur l'ensemble du territoire. La CC Sud Vendée Littoral mettra ainsi en lien les futurs acquéreurs d'un logement et l'ADILE de Vendée afin que cette dernière les accompagne dans leur plan de financement via, notamment, des permanences d'ores et déjà organisées sur le territoire.

3.2. L'offre locative sociale

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

Le PLH 2024-209 prévoit de produire 174 logements locatifs sociaux (LLS) sur 6 ans, production répartie comme suit :

- 74 en logements locatifs PLUS (43 %) et 50 logements locatif PLAI (29 %)
- 40 logements locatifs privés conventionnés (23 %), soit 7 par an
- 10 en logement communal ou intercommunal (8 %) qui viendra compléter l'offre sociale HLM.

Conformément aux objectifs du Scot évoqués précédemment, la production de logements locatifs sociaux dans chacune des communes pôles devra représenter entre 2 à 10 % de la production totale, soit :

Bassin de vie	Commune	Nombre de logements sociaux à produire sur 6 ans
Bassin de vie Côtier et rétro-littoral Objectifs : 24 à 28 / an	La Tranche-sur-Mer	9-10
	L'Aiguillon-la-Presqu'île	8-10
	Saint-Michel-en-l'Herm	7-8
Bassin de vie de Chaillé-les-Marais Objectifs : 4 à 5 / an	Chaillé-les-Marais	2-3
	L'Île-d'Elle	2-2
Bassin de vie de Luçon Objectifs : 47 à 53 / an	Luçon	32-36
	Sainte-Gemme-la-Plaine	4-4
	Nalliers	3-4
	Champagné-les-Marais	3-4
	Les Magnils-Reigniers	2-2
	Saint-Jean-de-Beugné	1-1
	Corpe	1-1
Chasnais	1-1	
Bassin de vie de Mareuil-sur-Lay-Dissais Objectifs : 5 à 6 / an	Mareuil-sur-Lay-Dissais	5-6
Bassin de vie de Sainte-Hermine Objectifs : 9 à 11 / an	Sainte-Hermine	8-9
	La Caillère-Saint-Hilaire	1-2
CC SVL		174

Quant aux plus petites communes, elles pourront produire selon les besoins sans qu'un objectif chiffré ne soit

	<p>émis dans le présent PLH.</p> <p>La fiche action 2.1 détaille également les actions en faveur du renforcement de l'offre locative sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aider la production nouvelle locative sociale sur les communes, orientée sur le PLAI et les petites typologies (type T2) : la politique locale de l'habitat de la communauté de communes vise, en effet, à la diversification de l'offre de logements sur son territoire, ainsi qu'au développement d'une offre de logements locatifs sociaux aussi bien en production neuve qu'en mobilisation du parc existant. La communauté de communes a souhaité fixer un budget annuel pour les 6 années du PLH, ces aides devant permettre d'orienter la production nouvelle locative sociale vers du PLAI et des logements de petites typologies. Ainsi, pour l'aide à la production de logements sociaux auprès des bailleurs, le budget de la CC est de 20 000 € par an maximum selon les règles suivantes : 2 000 € par logement pour du PLAI et 1 000 € par logement pour du T2. <p>À noter que les objectifs de production seront aussi fixés dans le cadre du PLUi en cours de réalisation, via notamment les OAP, les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poser les conditions d'intervention des bailleurs sociaux via la mise en place d'une convention-cadre avec les bailleurs : animer la programmation dans le cadre d'un partenariat actif avec les communes et les bailleurs sociaux ; • Mettre en place une politique d'attribution et de peuplement via le lancement d'une Conférence Intercommunale du Logement ; • Accompagner la réhabilitation du parc locatif intercommunal et communal via une aide financière de 80 000 € par an pour la rénovation de 22 logements intercommunaux d'ici 2034 et un appui technique aux communes souhaitant réhabiliter leurs parcs de logements communaux ; • Accompagner le développement du parc locatif privé conventionné, offre alternative à l'offre locative sociale HLM. La communauté de communes s'est d'ores et déjà investie dans cet objectif via l'OPAH 2023-2025. Dans ce cadre, la communauté de communes apporte des aides financières de 50 000 € par an pour la réalisation d'un logement conventionné sans travaux et de 9 logements en conventionnement avec travaux.
	<p>3.3. La rénovation du parc existant</p>
<p>→ La rénovation urbaine (ANRU)</p>	<p>La communauté de communes n'est pas concernée</p>
<p>→ Lutte contre l'habitat indigne</p>	<p>Il existe quelques situations de mal-logement (logements inconfortables, insalubres...) sur le territoire intercommunal. Dans le cadre de l'OPAH 2023-2025, il est prévu un volet dédié à la lutte contre l'habitat indigne et la grande dégradation fixant comme objectif le traitement de 12 logements pendant la durée de l'OPAH concernant les propriétaires occupants et 15 logements de propriétaires bailleurs (fiche action 3.1).</p> <p>Dans la continuité, la communauté de communes souhaite renforcer les synergies autour de la lutte contre le mal-logement, l'habitat indigne et la précarité énergétique. En ce sens, la collectivité et les communes travailleront en partenariat avec les acteurs locaux pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Repérer et analyser les situations d'habitat indigne et dégradé ; • Suivre les actions et l'avancement des dossiers, et accompagner les communes ; • Renforcer les partenariats institutionnels (pour fluidifier et conforter les procédures engagées et à engager). <p>Par ailleurs, la CC SVL propose une assistance à maîtrise d'ouvrage spécifique sur les outils coercitifs pour faciliter la sortie de certaines opérations d'amélioration et de résorption de l'habitat indigne, dans le cadre du suivi animation de l'OPAH.</p>
<p>→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH</p>	<p>À travers le financement et le pilotage de l'OPAH 2023-2025, l'EPCI prévoit un accompagnement technique et financier (crédits délégués et crédits propres) sur les projets de propriétaires occupants et bailleurs (conventionnement avec et sans travaux).</p> <p>Les 5 champs d'intervention de l'OPAH sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique (objectifs : 210 propriétaires occupants et 12 propriétaires bailleurs) • Lutte contre le mal-logement et l'habitat indigne (objectifs : 12 propriétaires occupants et 15 propriétaires bailleurs) • L'adaptation des logements à la perte d'autonomie (objectifs : 180 propriétaires occupants) • La résorption des logements vacants dans les centres-villes et les centres bourgs (objectifs : 15 logements vacants) • Le développement d'une offre locative abordable (objectifs : 30 propriétaires bailleurs) <p>La communauté de communes apporte ainsi des aides complémentaires à chacune de ces cibles pour une enveloppe de 200 000 € par an (à laquelle s'ajoute le coût de l'animation du dispositif).</p> <p>À l'issue de l'OPAH, la CC Sud Vendée Littoral envisage d'ores et déjà la mise en œuvre d'une nouvelle contractualisation pour poursuivre les dynamiques enclenchées via le Guichet Unique de l'Habitat.</p> <p>De même, la communauté de communes souhaite mobiliser une partie des logements du parc privé non utilisé pour soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée. L'EPCI s'engage ainsi à poursuivre</p>

	son aide à l'acquisition ciblée sur les logements vacants, initiée dans le cadre de l'OPAH actuelle, au-delà de 2025 pour la création de locatifs privés conventionnés.
	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	<p>Le territoire dispose d'une offre variée et complémentaire en structures d'hébergements collectives pour les personnes âgées (accueil de jour, hébergements collectifs de type EHPAD, résidences seniors, etc.). La communauté de communes souhaite continuer à développer une offre de logements adaptés (fiche action 4.2). Les moyens d'actions prévus sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adapter le parc intercommunal (aide financière de 20 000 € / an) ; • Adapter les logements dans le parc privé pour les propriétaires occupants et les locataires privés via l'OPAH : dans ce cadre, la communauté de communes vise l'adaptation de 60 logements par an ; • Promouvoir des opérations innovantes et valoriser les dispositifs départementaux d'aide à la création de logements intergénérationnels et/ou inclusifs via la mise en place d'un appel à projet / fond d'innovation d'un montant de 50 000 € sur la durée du PLH ; • Expérimenter et évaluer la mise en place du dispositif Habitat Temporaire chez l'Habitant (HTH) en 2024 ; • Développer l'information « Habitat » et la communication auprès des personnes âgées et des aidants (aides existantes, ateliers, forum...). <p>À noter qu'une veille sera également mise en place dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour appréhender les besoins et les demandes des personnes vieillissantes ou ayant un handicap dans le parc locatif social.</p>
→ Répondre aux besoins des jeunes	<p>Le territoire ne dispose pas d'une offre spécifique pour le public jeune. Le Foyer Jeunes Travailleurs le plus proche est localisé à Fontenay-le-Comte.</p> <p>Ainsi, au travers de la fiche action 4.3, la communauté de communes souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre adaptée aux jeunes dans leur diversité dans le parc privé et public qui se traduira notamment par le développement de petites typologies au sein du parc locatif privé et public ; • Expérimenter et évaluer la mise en place du dispositif Habitat Temporaire chez l'Habitant (HTH) en partenariat avec l'association Escalé Ouest (expérimentation sur l'année 2024) et promouvoir les opérations de cohabitations intergénérationnelles ; • Favoriser l'accès et le maintien des jeunes dans le parc locatif public en lien avec les bailleurs ; • Favoriser l'information et l'accompagnement des jeunes et des actifs en mobilité / des travailleurs saisonniers dans l'objectif de mieux faire connaître l'offre en petits logements du territoire via des partenariats (Guichet Unique de l'Habitat, Mission Local, point jeunesse locaux...) ; • Faciliter les démarches et les relations dans la recherche de logements pour faciliter le parcours résidentiel des jeunes en difficulté ou des actifs en mobilité par la recherche de conventionnements et partenariats avec les propriétaires de gîtes, de résidences secondaires, les maisons familiales rurales et les établissements scolaires (internats).
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	<p>Dans le périmètre de la communauté de communes, il existe une aire d'accueil à destination des gens du voyage, représentant une capacité de 12 places.</p> <p>L'action 4.4 vise à répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage, notamment dans le respect des préconisations du nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La poursuite de la gestion de l'aire permanente d'accueil des gens du voyage de Luçon ; • L'acquisition et la mise à disposition d'une aire de rassemblement à destination des gens du voyage (aire de grand passage) ; • La mise en place d'un accompagnement social spécifique à destination des gens du voyage ; • Veiller sur les besoins à venir en termes de sédentarisation en étant à l'écoute des besoins des gens du voyage et notamment des potentiels besoins de sédentarisation afin d'y apporter des réponses adaptées. <p>Il s'agira plus largement pour l'EPCI de veiller à la prise en compte du nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage et à la cohérence de ses actions en lien avec la politique départementale.</p>
	3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles
	<p>Les problématiques d'urgence ont tendance à augmenter depuis ces dernières années. C'est la raison pour laquelle la communauté de communes s'engage à compléter l'offre existante qui est actuellement insuffisante. En ce sens, les moyens d'actions suivants sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre en PLAI ciblée sur des petites typologies, ordinaires et adaptés, en lien avec les bailleurs sociaux via une aide financière dédiée ; • La réalisation d'un inventaire précis des logements d'urgence présents sur le territoire et la mise en œuvre d'une aide à la production ou à la réhabilitation de logements d'urgence (10 000 € sur 6 ans pour deux logements) ; • L'animation d'un groupe local multi-partenarial visant à mobiliser l'ensemble des partenaires pour approfondir la connaissance de l'offre et des publics concernés en vue de développer des réponses adaptées aux situations ; • La valorisation de l'intermédiation locative pour faciliter les solutions d'hébergement via l'OPAH ; ✓ Poursuite de la participation au Fonds de solidarité pour le logement (FSL) pour le maintien dans le logement des populations avec des difficultés socio-économiques ;

	<p>✓ Enfin, la communauté de communes prendra en charge le loyer et les charges locatives d'un logement dédié aux victimes de violences conjugales (48 000 € sur 6 ans).</p>
<p>4. Volet de la gouvernance</p>	
	<p><u>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</u></p>
	<p>La communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un PLUi le 16 décembre 2021. Dans la fiche action 1.1 relative à l'offre et aux objectifs de production, la fiche action 1.2 relative à la stratégie foncière, et la fiche action 1.3, il est préconisé de traduire et d'inscrire les objectifs (nombre logements, densité) et les orientations (renouvellement urbain) dans le PLUi. Ce dernier permettra de dimensionner les zones à urbaniser en fonction des objectifs du PLH et dans le respect du SCoT.</p>
	<p><u>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</u></p>
	<p>La communauté de communes souhaite renforcer le suivi de la politique de l'habitat (fiche action 5.1) avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une évaluation régulière pour mesurer les effets de la mise en œuvre des actions du PLH (bilan annuel de réalisation du PLH) et présentation de ce bilan de réalisation aux élus de la commission habitat et devant les instances communautaires ; • L'EPCI communiquera et partagera un bilan de réalisation du PLH, 3 ans après son adoption dans le cadre de l'organisation d'un COFIL avec les principaux partenaires de l'habitat ; • Un observatoire de l'habitat et du foncier pour actualiser les données des marchés locaux de l'habitat et du foncier mobilisable.
	<p><u>4.3. Animation, partenariat et pilotage</u></p>
	<p>La fiche action 5.14 indique que la communauté de communes se dotera d'instances politiques (commission Habitat et conseil communautaire) pour mettre en œuvre la politique habitat. Ces instances de concertation et de décision auront notamment pour objectif de délibérer et de suivre la mise en œuvre du PLH. Ainsi, une présentation annuelle du bilan de réalisation du PLH sera réalisée et présentée aux élus de la Commission Habitat et devant les instances communautaires. Le bilan triennal sera par ailleurs partagé dans le cadre de l'organisation d'un COFIL avec les principaux partenaires de l'habitat.</p> <p>Au-delà du pilotage de la commission intercommunale dédiée à l'habitat, la CC souhaite susciter et activer des partenariats. La mise en place du guichet unique habitat au niveau de l'EPCI est mise en avant dans de nombreuses actions du programme du PLH.</p>