

Communauté de communes (CC) Challans Gois Communauté

1 boulevard Lucien Dodin

BP 337

85300 Challans

Tél : 02 51 93 56 73

Président : Alexandre HUVET

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

Délibération : 11 juillet 2019

Validité du PLH : 2020-2025

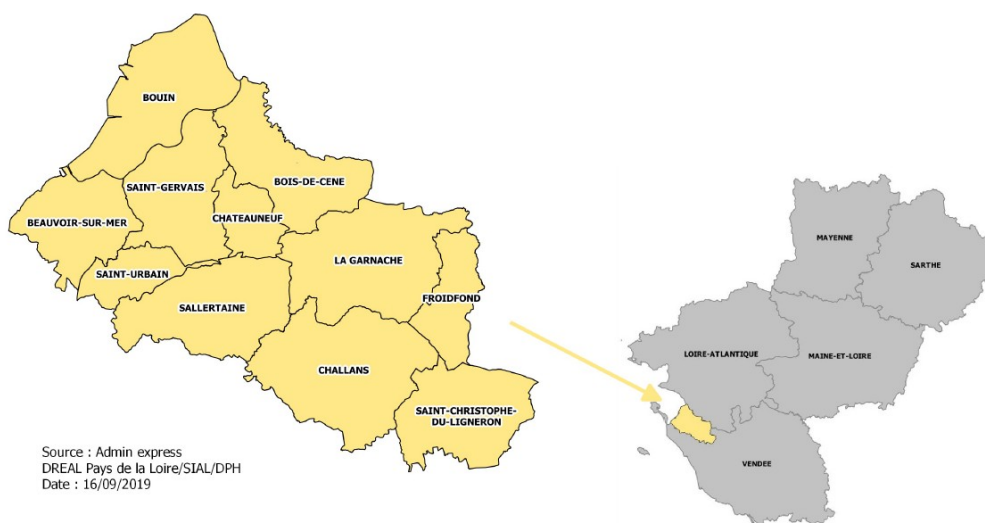
Avancement : 1^{er} PLH – Bilan à mi-parcours

Élaboration : en régie

Motif d'engagement : Obligatoire

Bilan présenté en CR2H par procédure écrite – Mai 2024

Le territoire de la CC Challans Gois Communauté



La Communauté de communes (CC) se situe au nord-ouest du département de Vendée. Challans Gois Communauté regroupe 11 communes et 47 909 habitants (INSEE, 2019). Cet EPCI est issu de la fusion au 1^{er} janvier 2017 du Pays de Challans, du Pays de Gois et de la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron.

Ce territoire est composé de 3 identités géographiques : le marais breton, le bocage et la ville de Challans (21 322 habitants soit 45 % de la population intercommunale).

L'ancienne CC du Pays de Challans s'était dotée d'un PLH en 2013. Le nouveau PLH a été élaboré de manière simultanée à deux autres documents cadres : le SCoT et le PLUi. Le projet de SCoT Nord-Ouest Vendée est exécutoire depuis mars 2021 et le PLUi va être arrêté le 7 décembre 2023. Par ailleurs, un Contrat Territorial de Relance et de Transition Écologique 2020 – 2026 a été approuvé en date du 27 octobre 2021 et un Plan Climat Air Energie Territoriale en date du 21 avril 2022. Le territoire est couvert par le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH) de Vendée 2022 – 2027 ainsi qu'un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage en cours de révision en 2023.

La ville de Challans est soumise aux obligations de production de logement social, issues de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, au titre des communes isolées. En effet, c'est une commune de plus de 15 000 habitants, n'appartenant pas déjà à un territoire SRU, présentant un niveau de tension important sur le secteur locatif social cumulé à une forte croissance démographique.

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Il ressort du diagnostic les principaux éléments suivants :

- Une croissance démographique soutenue (portée par le solde migratoire positif, mais un solde naturel en déficit depuis 2015) mais un rythme en diminution ;
- Un vieillissement de la population important, en particulier dans la ville centre et sur le littoral, qui implique des besoins en logements adaptés ;
- Une sous-représentation des jeunes de 15 à 40 ans qui induit une faible proportion de très jeunes avec de possibles conséquences sur les effectifs scolaires ;
- 60 % des ménages de Challans Gois Communauté sont éligibles à un logement social (plafond PLUS) dont 25 % à un logement très social (plafond PLAI) ;
- Une prédominance de l'habitat pavillonnaire et de la propriété individuelle, mais une diversification en cours avec le développement d'opérations de logements collectifs favorisant une diversification en termes de typologie ;
- Un parc locatif concentré sur la ville-centre. À l'échelle de l'EPCI, les locataires privés représentent 21 % des résidences principales et les locataires du parc HLM 3 % ;
- Une offre locative sociale limitée, mais en augmentation (908 logements). La proportion de collectif a augmentée, passant de 46 % à 51 % ;
- La ville de Challans, qui concentre la majorité du parc social (72 %), a un taux de LLS en augmentation (calcul prévisionnel pour l'année 2022 de 11 %) ;
- Contrairement aux autres EPCI du SCoT Nord Ouest Vendée, Challans Gois Communauté n'est pas concerné par la sur-représentation des maisons secondaires.
- Une faible part de logements anciens, avec seulement 16 % des résidences principales construites avant 1949, soit 3 613 logements ;
- Une partie du parc qualifiée d'énergivore au regard de la période de construction (entre 1948 et 1974) : 17 % du parc total ;
- Un changement de modèle de développement urbain : des extensions pavillonnaires stoppées par la crise de 2008, et une reprise marquée par la reconquête des centres-villes et centres-bourgs, principalement sur Challans, avec une récente diversification des formes urbaines ;
- Un contexte défavorable à l'accession à la propriété : fin du prêt à taux zéro (PTZ) dans le neuf, de l'aide personnalisée au logement (APL) accession, hausse des coûts du foncier et de la construction neuve, revenus modestes des ménages ;
- 277 hectares consommés pour le logement sur la période 2008-2017 et 255 hectares consommés pour le logement entre 2011 et 2020 ;
- Une consommation foncière liée à l'habitat en recul, avec une densité nette de 13,4 logements par hectare pour les logements construits entre 2008 et 2017, contre à peine 10 logements à l'hectare pour ceux construits entre 1998 et 2007 ;
- Une dynamique très forte sur le marché des lots à bâtir avec 117 lotissements produits sur la période 2013 – 2022, représentant 2 341 lots. Cela représente 11 % des autorisations intervenues en Vendée, Challans Gois Communauté est le territoire avec le volume d'autorisations le plus important à l'échelle du département sur cette période.
- Les prix des terrains augmentent, avec un prix médian de 50 745 € (118 €/m²). Challans Gois Communauté est à la 7^{ème} position à l'échelle départementale, après les communes littorales.
- Le volume de vente de logements est stable mais les prix ont fortement augmentés, + 52 % de 2014 à 2022 (une augmentation d'autant plus marquée sur la période récente : + 37 % de 2019 à 2022).

Les Orientations du PLH

1. Préserver le cadre de vie offert par le territoire ;
2. Développer une offre de logements attractive et abordable pour répondre aux besoins des jeunes actifs ;
3. Répondre aux besoins actuels et anticiper les besoins futurs liés au vieillissement de la population ;
4. Poursuivre la diversification de l'offre de logements en faveur de la mixité sociale afin de répondre à la demande ;
5. Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat.

Le Programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logements	
	1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI Le projet de ScoT prévoit une croissance démographique de 1 % par an à l'échelle du Nord-Ouest Vendée, qui pourrait diminuer progressivement pour atteindre seulement 0,7 % par an, soit 84 500 habitants à l'échelle du ScoT en 2030. Challans Gois Communauté, qui devrait capter une part importante de cette croissance en raison de la polarité qu'est Challans, souhaite maintenir un niveau de croissance autour de 1,5 % par an. Le DOO du ScoT fixe un objectif de 500 logements par an à l'EPCI. De 2009 à 2015, il y a eu une augmentation de résidences principales de 392 par an. Mais l'année 2017 est une année record avec 679 logements autorisés, dont 479 sur la seule ville de Challans.
<i>Bilan à mi-parcours</i>	<i>Challans Gois Communauté a connu un ralentissement de sa croissance démographique sur la période 2013-2019, passant de 1,6 % par an de 2008 à 2013 à 1,2 % par an de 2013 à 2019. Le maintien de la croissance démographique n'est pas garanti en raison de la baisse du solde naturel : passant de 0,10 % sur la période 2008 - 2013 à - 0,10 % sur la période 2013-2019. Il conviendra de mettre à jour cette analyse à l'appui d'un récépissé INSEE récent, ceci afin d'intégrer les effets de la crise sanitaire.</i> <i>L'objectif de production est dépassé sur les 3 premières années du PLH, avec 1 808 logements soit 121 % de l'objectif. La dynamique de construction diminue sur le premier trimestre 2023. Le contexte de crise économique, des matériaux, en parallèle d'un nombre important de construction fin 2022 en anticipation de l'évolution de la</i>

	<i>réglementation thermique, peut expliquer cet infléchissement de la dynamique de construction. Un bilan intermédiaire, fin 2023- début 2024, devra statuer sur un besoin ou non de rehausse des objectifs.</i>
1.2.	Les besoins territorialisés et par segment
	Près de 75 % des objectifs de logements neufs sont concentrés sur les polarités définies dans le ScoT : • 46,6 % sur le pôle central de Challans, • 27,8 % sur les pôles relais (Beauvoir-sur-Mer, Bouin, La Garnache, Saint-Christophe-du-Ligneron).
<i>Bilan à mi-parcours</i>	<i>45 % de la production de logements neufs est concentrée dans le pôle central de Challans et 25 % dans les pôles relais. Toutefois, au regard de la typologie mise en place dans le cadre du ScoT, c'est en particulier dans les « Autres communes », à savoir Bois-de-Céné, Châteauneuf, Froidfond, Saint-Gervais, Saint-Urbain et Sallertaine, que l'objectif communal de production de logements est dépassé (144 % de l'objectif, avec 553 logements construits pour un objectif 3 ans de 384).</i>

2. Volet environnemental

	2.1. La gestion économe de l'espace
→ Les objectifs de densité	Le projet de ScoT fixe un objectif de densité moyenne pour les opérations nouvelles de logements, par commune, à l'horizon 2030. Il prévoit un maximum de consommation d'espace sur la période 2020-2030 de 357 hectares, dont 183 hectares à l'échelle de Challans Gois Communauté en 10 ans. Ce qui donne 115 hectares sur la période du PLH 2020-2025. Les objectifs de densité sont déclinés à la commune : • Challans : 35 à 40 logements par hectare ; • Pôles relais : 20 à 25 logements par hectare ; • Autres communes : 18 logements par hectare. Au minimum, 30 % de la production devra se réaliser au sein de l'enveloppe urbaine et au maximum 70 % en extension urbaine. De plus, l'action 5 du PLH s'inscrit dans une stratégie de résilience urbaine. Il s'agit notamment de : • prendre des mesures dans le PLUi pour limiter l'artificialisation des sols et ainsi les risques liés à l'écoulement des eaux pluviales (réaliser un schéma directeur des eaux pluviales) ; • entamer une réflexion sur la gestion des risques liés aux effets des sécheresses sur les bâtiments d'habitation (retrait gonflement argileux).
<i>Bilan à mi-parcours</i>	<i>Le PLUi est en cours d'élaboration. Les objectifs de densité moyenne sont, sauf exception, respectés. Une OAP « intensification urbaine » cible les dents creuses dans les centralités et définit une densité minimale. Il prévoit un pourcentage à laisser en pleine terre pour les parcelles de plus de 200 m². L'action 5.3 « Entamer une réflexion sur la gestion des risques liés aux effets de sécheresses sur les bâtiments d'habitation » n'a pas été mise en œuvre. Dans le cadre de la création d'une Maison de l'habitat, l'information au public pourra intervenir.</i>
→ Des formes urbaines innovantes	Depuis environ 10 ans, le territoire a développé des projets pour faire évoluer son mode de développement, jusqu'alors essentiellement porté par le pavillonnaire. Les opérations groupées sont de plus en plus nombreuses. Les formes urbaines évoluent. L'action 1 du PLH indique que le futur règlement du PLUi devrait permettre d'améliorer la qualité urbaine des opérations (gestion des intimités, insertion dans le tissu urbain existant). Il est aussi prévu d'annexer au PLUi un cahier de prescriptions environnementales permettant de préciser le règlement sur la qualité environnementale des opérations d'aménagement (accompagnement technique du CAUE envisagé). La démarche Eco-quartier est engagée sur les communes de Saint-Christophe-du-Ligneron, Bois-de-Céné et Châteauneuf. L'action 1 du PLH souhaite capitaliser ces expériences. L'action 2 du PLH prévoit de créer une commission locale destinée à promouvoir la qualité architecturale et définir une doctrine intercommunale pour l'instruction des permis de construire et des permis d'aménager.
<i>Bilan à mi-parcours</i>	<i>Pour chaque commune, les OAP précisent les formes d'habitat (individuel, groupé ou collectif). Le cahier des prescriptions environnementales n'a pas été établi, il pourrait intervenir dans le cadre d'une révision ou d'une modification. Le travail d'élaboration du PLUi permet d'engager une définition de doctrine intercommunale pour l'instruction des permis de construire et d'aménager. Une commission intercommunale spécifique est envisagée pour s'assurer de l'homogénéité de lecture du PLUi entre les 11 communes.</i>
→ La politique foncière : les outils	6 des 11 communes de l'EPCI ont déjà conventionné avec l'EPF de Vendée pour la réalisation d'un ou plusieurs projets. La construction de près de 1 400 logements en opérations publiques est prévue à l'horizon 2030. L'action 1 du PLH indique que, dans le cadre du futur PLUi, il est prévu de définir des périmètres d'action foncière pour constituer des réserves en centre-bourg ou centre-ville. De plus, sur les secteurs de projets des orientations d'aménagement programmées (OAP) seront prévues. L'action 1 du PLH prévoit aussi de renforcer l'expertise foncière au niveau intercommunal, en constituant un observatoire foncier permettant d'accompagner les communes dans leurs actions (référentiel des prix, dynamique des marchés, gisements et opportunités foncières). La question d'une action foncière communautaire en faveur de l'habitat se posera notamment si la CC devient une agglomération en dépassant le seuil de 50 000 habitants.

Bilan à mi-parcours	Les outils de réserves foncières ne seront pas mobilisés dans le PLUi. Challans Gois a mandaté l'ADiLe pour son observatoire, un diagnostic spécifique au marché de l'immobilier a été produit. En termes d'observatoire foncier, un projet porté par GéoVendée à destination des SCoT et en lien avec les obligations ZAN, est en cours d'élaboration à l'échelle départementale. À l'appui de l'observatoire départemental, des fiches synthétiques par commune permettront de détailler la consommation foncière avec une mise en perspective au regard des objectifs définis dans le SCoT et PLUi et au regard du ZAN.
	2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques
→ La précarité énergétique et adaptation aux nouvelles normes énergétiques	L'opération programmée de l'habitat (OPAH), lancée sur l'ancien Pays de Challans pour une période de 3 ans, a été étendue sur le nouvel EPCI en 2017 et prolongée jusqu'à fin 2020. Dans le cadre de ce PLH, l'EPCI souhaite poursuivre les actions menées en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (action 3) avec les actions suivantes : - mettre en place une plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) ; - réalisation de « balades thermiques » avec caméra infrarouge pour communiquer sur les déperditions d'énergie ; - à la fin de l'actuelle OPAH, en 2021, poursuivre le programme Habiter Mieux sur l'ensemble du territoire intercommunal, y compris hors OPAH, à travers le guichet unique de l'habitat et en poursuivant les aides intercommunales ; - accompagner les entreprises du bâtiment à la certification RGE (reconnu garant de l'environnement) ; - accompagner la rénovation thermique du parc public.
Bilan à mi-parcours	Un Guichet Unique a été mis en place en mai 2021, il comprend une OPAH et une PTRE afin que l'ensemble des propriétaires de résidences principales puissent être accompagnés dans leur projet de travaux de rénovation énergétique. Dans le cadre de la PTRE, le PLH prévoyait un accompagnement exclusivement technique, la collectivité a également déployé un programme de subventions notamment en lien avec les objectifs du PCAET. Le règlement des aides a été révisé en octobre 2022 – toujours en lien avec les objectifs de rénovation du PCAET. Les aides sont calculées en fonction du nombre de kWh économisés et du nombre de saut d'étiquette. Ce nouveau calcul plafonné à 6 000 € d'aide (initialement 2 000 €), permet de favoriser les rénovations énergétiques plus ambitieuses. De nombreux ménages ont pu être accompagnés : 1^{er} contact : 1 180 administrés ont été renseignés (OPAH et PTRE) - Permanences - conseils : 664 administrés ont été reçus (OPAH et PTRE) Dans le cadre de la PTRE, plus de 300 projets ont été accompagnés et subventionnés, représentant plus de 100 000 € de subventions communautaires et 2,5 millions d'euros de travaux. Cela correspond à des gains de plus de 7 000 KWHep/m²/an et 2 300 KCO2/m²/an. Concernant l'OPAH, 136 ménages ont été accompagnés dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ambitieux, représentant plus de 170 000 € de subventions communautaires et 3,8 millions d'euros de travaux. Cela correspond à des gains de plus de 22 000 KWHep/m²/an et 4 700 KCO2/m²/an. L'action consistant à accompagner les entreprises pour la formation en matière de performance énergétique n'a pas été réalisée. Il apparaît que les fédérations du bâtiment organisent ce type de formation, mais ne parviennent pas à les remplir. Aussi, l'action de la collectivité pourrait davantage portée sur la communication auprès des artisans des outils du GUH, des aides nationales, ceci afin de promouvoir l'intérêt de la labellisation RGE. L'action 3.4 concerne l'accompagnement à la rénovation énergétique du parc public ; Pour ce faire Challans Gois a travaillé de concert avec l'USH et les bailleurs sociaux afin d'établir un programme d'aides. Le PLH prévoyait une aide forfaitaire à hauteur de 1 000 €, elle a été réévaluée à hauteur de 2 500 € par logement rénové avec des conditions de sortie de passoire (passage de l'étiquette E à C). Aucun dossier n'a été déposé à la collectivité. Un travail avec les bailleurs est à engager pour adapter le programme d'aides à leur besoin.
3. Volet social	
	3.1. Accession sociale à la propriété
	Le PLH prévoit de réaliser 510 logements en accession abordable d'ici 2025, soit 85 par an, en utilisant 3 outils : - les lots individuels à bâtir en primo accession abordable (lot à bâtir vendu 20 % en dessous des lots libres au sein du même lotissement) ; - les logements en primo-accession abordable (logement vendu 15 % en dessous des logements libres au sein de la même opération) ; - le PSLA (prêt social location accession) ou le BRS (bail réel solidaire) : la CC prévoit ainsi d'adhérer à l'OFS Vendée Foncier Solidaire. De plus, la CC va verser une prime de 1 500 euros, en complément de celle du département de Vendée, pour les primo-accédants disposant de ressources inférieures au plafond PTZ qui achètent dans l'ancien et réalisent des travaux de rénovation énergétique.
Bilan à mi-parcours	En termes de production de logements en accession abordable, 78 % de l'objectif à 3 ans du PLH est atteint. C'est en particulier la réservation de lots dans le lotissement du Parc à La Garnache qui contribue à ce pourcentage (100 lots réservés). Avec 70 logements en accession sociale (57 BRS, 10 PSLA et 1 EcoPass), Challans est en deuxième position. Les communes sont intéressées par les possibilités de réservation de lots, aussi Challans Gois envisage de mettre en place une « boîte à outils » à destination des communes pour les accompagner. En ce qui concerne les produits PSLA et BRS, le bilan à mi-parcours statue sur la mise en place d'une subvention (budget de 92 000 €/an). Un travail avec les partenaires permettra une rédaction des règlements cohérente au regard de leur contexte d'intervention. L'objectif EcoPass de 35 dossiers par an est surévalué, seulement 11 dossiers ont été déposés sur les 3 premières années du PLH. Il convient toutefois d'intensifier la communication sur ce dispositif pour une meilleure atteinte.

	3.2. L'offre locative sociale
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	Sur les 510 LLS prévus sur la durée du PLH, un objectif de PLAI d'au minimum 153 logements est fixé. De plus, quelques PLS pourront être réalisés mais uniquement sur Challans. L'EPCI souhaite établir une véritable programmation intercommunale du logement social (action 12) en partenariat avec les organismes HLM (convention) afin de permettre la réalisation des objectifs de production dans toutes les communes : - répartition partenariale des objectifs par opération et par bailleur (groupe de travail piloté par la CC) ; - aide intercommunale de 2 000 euros pour les PLAI et de 1 500 euros pour les PLUS avec des majorations pour les T2, les logements accessibles et les logements en BEPOS ; - garantie d'emprunt des opérations de 30 % en complément des 70 % apportés par le Département. L'EPCI souhaite aussi mettre en place une politique locale d'attribution des logements sociaux avec une conférence intercommunale du logement (CIL) et une convention intercommunale d'attribution (CIA). L'actuel plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGD) sera élargi aux 11 communes. La CC va aussi mettre en place, à travers le guichet unique de l'habitat, un service intercommunal d'information et d'accueil des demandeurs.
Bilan à mi-parcours	<i>L'analyse de la production de logements sociaux se base sur les demandes d'agréments. L'objectif est dépassé, avec 424 logements agréés sur la période 2020 – 2022 soit 166 % de l'objectif à 3 ans. Cette production est concentrée dans la ville-centre, avec 305 logements agréés sur la période 2020 – 2022 pour un objectif de 141 sur 3 ans.</i> <i>Une convention de partenariat, signée par les trois bailleurs sociaux présents sur le territoire, les organismes de MOI, les 11 communes et Challans Gois Communauté, définit le cadre du travail partenarial. Une application SIG, support technique de cette convention, est en cours de constitution. Il s'agit de recenser l'ensemble des opérations, à savoir la localisation des opérations de logements sociaux (RPLS), la programmation des bailleurs sociaux, les permis de construire intégrant des logements sociaux et les projets des communes (à terme les OAP du PLUi en précisant le nombre de LLS). Toutefois, la transmission des informations à l'intercommunalité est peu coutumière, ces outils ne sont donc pas déployés. Le travail dans le cadre de la CIL, et les outils associés, pourra être facilitateur pour constituer le travail partenarial entre communes/EPCI.</i> <i>La collectivité a mis en place des programmes de subvention pour les logements sociaux ordinaires. Les montants initialement prévus au PLH ont évolué suite aux recommandations de l'USH. En effet, les bailleurs sociaux n'ont pas profité des évolutions offertes par la loi ELAN en termes d'accessibilité. Au sujet du BEPOS, la récente réglementation thermique (RE2020) a été anticipée par les bailleurs sociaux en étant dans une logique E+C-. Les fonds destinés à l'accessibilité et au BEPOS ont donc été redistribués. En réponse à la demande des bailleurs, le programme d'aides à destination des T2 est élargi pour les T1 (avril 2022).</i> <i>Les montants de subvention sont donc : PLAI = 2 000 €, PLUS = 1 500 € et T2/T1 = 1 000 €.</i> <i>Le règlement d'aides intègre différents critères, dont l'obligation de 30 % de PLAI – ce qui a permis pour certaines opérations de modifier la répartition des financements (PLUS / PLAI) en augmentant le nombre de PLAI. Ce programme a permis le financement de 154 logements sociaux.</i> <i>Les garanties d'emprunt ont également été mises en place par Challans Gois Communauté, en lieu et place des communes (12 opérations garanties, représentant 187 logements et 5,5 millions d'euros de garantis).</i> <i>En termes de politiques locales d'attribution, l'arrêté portant création et constitution de la CIL est pris en date du 27 octobre 2022. Le PPGD du Pays de Challans a été évalué. Il convient dorénavant d'organiser la première CIL, ceci afin d'engager le travail de rédaction de la CIA et du PPGD ainsi que la mise en place de la cotation de la demande et de la gestion en flux.</i>
	3.3. La rénovation du parc existant
→ La rénovation urbaine (ANRU)	Même si le territoire n'est pas concerné par le programme national de renouvellement urbain, le PLH prévoit un objectif de rénovation énergétique du parc public de 15 logements par an (soit 90 sur la durée du PLH). L'EPCI accompagnera les bailleurs sociaux à hauteur de 1 000 euros par logement rénové avec un gain de performance énergétique de 25 % minimum pour atteindre l'étiquette énergétique C (action 3 du PLH).
Bilan à mi-parcours	Cf. « 2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques » & « 3.2. L'offre locative sociale »
→ Lutte contre l'habitat indigne	L'action 14 indique que l'EPCI va piloter le traitement des situations d'habitat indigne au niveau intercommunal, incluant la mise en œuvre de dispositifs incitatifs (aide aux travaux) et coercitifs (pouvoirs de police des maires).
Bilan à mi-parcours	<i>Deux canaux d'informations sont mobilisés : la cellule de traitement de l'habitat indigne (services de l'État) et les communes.</i> <i>Un tableau récapitulatif des situations relevés par la cellule est envoyé régulièrement à la collectivité. L'opérateur OPAH est alors sollicité, s'ensuit des échanges pour s'assurer du bon accompagnement du ménage.</i> <i>Le même fonctionnement est établi pour les situations repérées par les communes.</i> <i>En termes de dispositifs incitatifs, l'OPAH déploie un programme d'aides « Lutte contre l'Habitat Insalubre ». Il est convenu de renforcer la communication auprès des communes sur les dispositifs coercitifs.</i>
→ Autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé ; les financements ANAH	L'OPAH en cours comprend : - une aide forfaitaire intercommunale de 500 euros par logement en complément des aides de l'ANAH (Habiter Mieux Sérénité) ainsi qu'un accompagnement des projets d'amélioration de performance énergétique des copropriétés (action 3 du PLH) ; - un objectif de rénovation de 8 logements locatifs par an pour une mise en location à loyer maîtrisé (conventionnement ANAH) ;

	une aide de 1 500 euros par logement vacant rénové pour une mise en location à loyer maîtrisé (conventionnement ANAH). À partir de 2021, à la fin de l'actuelle OPAH, l'EPCI souhaite augmenter les objectifs de conventionnement ANAH, avec ou sans travaux, et mettre en place une démarche pro-active auprès des propriétaires bailleurs. Afin de renforcer l'action sur les centres-bourgs et le centre-ville de Challans, une nouvelle OPAH sera lancée en 2021 sur les centres des 11 communes. Le suivi-animation sera renforcé dans une démarche pro-active auprès des propriétaires de biens à rénover. La CC s'interroge sur la mise en place d'une ORT (opération de revitalisation du territoire) afin de mobiliser des financements et de dispositifs (ANAH, Banque des territoires, De Normandie dans l'ancien). Une étude pré-opérationnelle devrait être lancée dès 2020 afin de définir précisément le périmètre de l'opération (action 2). L'action 5 a pour objet l'adaptation des logements aux risques naturels. Il s'agit notamment d'accompagner les particuliers pour la réalisation de travaux de mise en sécurité des logements concernés par le risque de submersion marine.
Bilan à mi-parcours	<i>L'OPAH 2021 – 2024 prévoit effectivement un objectif de logements conventionnés très social rehaussé, avec 6 logements concernés. Toutefois, les premières années de vie du dispositif n'ont pas permis de conventionner un logement très social sur le territoire communautaire.</i> <i>Des actions ciblées à destination des propriétaires bailleurs ont été mises en place. Une réunion à destination des propriétaires bailleurs / potentiels investisseurs a regroupé plus de 180 participants, suite à cela, le nombre de dossiers propriétaires bailleurs accompagnés dans le cadre du Guichet Unique a augmenté. Depuis le lancement du GUH, 7 dossiers propriétaires bailleurs ont été déposés, représentant 9 logements conventionnés social.</i> <i>Challans Gois a signé une convention Petites Villes de Demain, valant ORT, pour les villes de Challans et Beauvoir-sur-Mer.</i> <i>L'action relative à l'accompagnement aux travaux de mise en sécurité des logements concernés par le risque de submersion marine a été réalisée. Sur un total de 1 107 habitations éligibles (situées en zone inondable en aléa moyen, fort et bande de précaution), 681 propriétaires ont complété le formulaire d'inscription à la démarche. 571 diagnostics ont été réalisés. 65 propriétaires ont été accompagnés dans le montage du dossier de demande de subventions. Le travail relatif à l'élaboration d'un plan intercommunal de logement d'urgence des victimes de catastrophes naturelles n'a pas débuté.</i>
	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	L'action 8 a pour objet d'adapter les logements des anciens à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. Jusqu'à fin 2020, l'EPCI va poursuivre sa politique dans le cadre de l'actuelle OPAH avec une aide intercommunale de 10 % du montant des travaux HT, plafonnée à 1 600 euros par logement, en complément des aides de l'ANAH et du Département 85. À partir de 2021, cette politique sera poursuivie dans le cadre d'un PIG (programme d'intérêt général) dédiée au maintien à domicile. De plus, l'EPCI prévoit d'intégrer à la convention partenariale avec les bailleurs sociaux un objectif d'adaptation de 10 logements publics par an. Une aide intercommunale sera mise en place afin d'atteindre cet objectif (même taux de financement par logement que pour la maintien à domicile dans le parc privé). L'action 9 prévoit d'inciter à la construction de logements 100 % accessibles dans les opérations sous maîtrise d'ouvrage publique. L'EPCI financera 1 000 euros pour chaque nouveau logement social 100 % accessible. La CC souhaite aussi développer l'offre en résidences sociales pour personnes âgées autonomes avec la création d'une opération sur la durée du PLH. L'action 10 concerne la création d'EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). À travers l'action 11, l'EPCI souhaite participer aux programmes départementaux d'aides aux travaux pour l'adaptation des logements en vue de l'accueil familial des personnes âgées. L'EPCI versera une aide complémentaire aux aides du Département (programme Habitat Kangourou et programme pour les familles d'accueil des personnes dépendantes). L'EPCI souhaite aussi étudier la mise en place d'un système de « réduction de loyer contre services » pour les locations de chambres ou studios chez des personnes âgées.
Bilan à mi-parcours	<i>Challans Gois a déployé diverses actions afin de répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées. L'OPAH comporte un volet adaptation, avec un montant de subvention réévalué (forfait de 1 000 €). Les premières années du GUH ont permis d'accompagner 119 dossiers sur un objectif de 100. Depuis janvier 2023, l'accompagnement des dossiers « adaptation » est réalisé en régie par une conseillère habitat recrutée spécifiquement à cet effet. Cette solution a permis une diminution des délais et une meilleure satisfaction des bénéficiaires.</i> <i>Les aides prévues pour les bailleurs sociaux, pour l'adaptation ou la construction neuve de logements accessibles, n'ont pas été mises en place et ces actions sont abandonnées. Considérant qu'ils intervenaient d'ores et déjà dans ce sens sans les financements communautaires, l'USH et les bailleurs sociaux ont préconisé un abandon de ces actions. Les fonds ont été redéployés sur d'autres produits portés par les bailleurs sociaux.</i> <i>Un nouvel EHPAD a été construit à Challans, et les communes de La Garnache et Saint-Christophe-du-Ligneron ont porté des projets d'extension.</i> <i>Au sujet des programmes départementaux, deux projets seront financés sur le territoire communautaire.</i> <i>Le projet de plateforme de location de meublés ayant été abandonné par l'ADiLe, la réflexion sur la mise en place d'un système de réduction de loyer contre services n'a pas abouti.</i>
→ Répondre aux besoins des jeunes	À travers l'action 7, l'EPCI souhaite développer une offre locative adaptée aux besoins des ménages en mobilité professionnelle et aux jeunes en début de parcours résidentiel, avec notamment : un accompagnement à la création de logements à destination des saisonniers, apprentis et jeunes en insertion professionnelle (adhésion au programme départemental sur ce sujet avec une aide financière

DREAL Pays de la Loire	
	- complémentaire de l'EPCI, promotion du bail mobilité) ; - une plateforme de location meublée à destination des ménages en mobilité afin de rapprocher l'offre de la demande ; - une information et un conseil à destination des jeunes en recherche de logement à travers le guichet unique de l'habitat.
<i>Bilan à mi-parcours</i>	Afin de répondre à cet enjeu fort, Challans Gois a adhéré au programme départemental. Deux projets sont en cours, portés par des communes, l'éligibilité à ce programme sera étudiée (création de 11 logements). L'ADILE ayant abandonné le projet de plateforme de location meublée à destination des ménages en mobilité, Challans Gois n'a pas poursuivi cette action. En termes d'information et de conseil à destination des jeunes en recherche de logement, pour l'heure, aucun accueil spécifique n'a été mis en place il pourra intervenir dans le cadre de la mise en place d'une maison de l'habitat. Non prévue au PLH, Challans Gois a structuré un partenariat avec les entreprises du territoire traduit par un groupe de travail « Logement des salariés ». Une réflexion sur plusieurs actions a émergé, certaines ont pu voir le jour, à savoir : la création d'une page web dédiée pour communiquer sur la recherche de logements, l'envoi d'un courrier d'information accompagné du dépliant Action Logement aux entreprises de plus de 10 salariés, une information à destination des hébergeurs touristiques afin de favoriser la location hors période touristique (retours favorables pour 50 couchages disponibles), l'organisation d'une réunion publique sur l'investissement locatif et le développement de la colocation dans le parc public (un appartement à Challans). Une étude a été réalisée en partenariat avec Agropolis en vue de la création d'une résidence sociale ou résidence hôtelière à vocation sociale. Il est aussi question du développement d'une offre de logements temporaires.
➔ Répondre aux besoins des gens du voyage	L'action 15 prévoit d'adapter l'aire d'accueil existante en termes de confort et d'adapter les conditions d'accueil lors des grands rassemblements religieux.
<i>Bilan à mi-parcours</i>	L'action initialement envisagée dans le cadre du PLH a évolué, il est question d'une réhabilitation de l'aire d'accueil in situ et un déplacement de l'aire de grand passage. Pour ce faire, une étude relative au dispositif d'accueil et d'habitat des Gens du voyage a été lancée. S'en est suivi un projet de réhabilitation de l'aire d'accueil, initialement budgétisé à hauteur de 770 000 € HT, la consultation pour travaux a abouti à un montant supérieur à un million d'euros. Le projet a alors été ajourné. Une réhabilitation plus sommaire est intervenue. Elle a consisté en la réfection complète des revêtements des murs et sols et au changement de l'ensemble des équipements sanitaires et électriques. L'aménagement des huit blocs a également été revu afin de les individualiser, chaque bloc est dorénavant équipé d'un sanitaire et d'une douche (préconisation du SDAGDV : diminution du nombre d'emplacements, passant de 10 à 8). La collectivité a recruté un gestionnaire pour une gestion en régie. Au sujet de l'aire de grand passage, des négociations foncières sont en cours.
3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles	
	L'action 14 concerne le soutien des dispositifs en faveur du logement et de l'hébergement des ménages les plus fragiles avec les sous-actions suivantes : - développer une offre locative adaptée à la mise en place de mesures d'accompagnement au logement autonome (50 PLAI classiques sur la durée du PLH avec une prime intercommunale dédiée, logements conventionnés ANAH, promotion de l'intermédiation locative en lien avec les acteurs locaux) ; - poursuivre la subvention intercommunale à l'association Habitat et Humanisme pour ces activités d'agence immobilière sociale et de pension de familles à Challans ; - poursuivre la contribution annuelle au fonds de solidarité pour le logement (FSL).
<i>Bilan à mi-parcours</i>	La construction de PLAI : Challans Gois a effectivement mis en place une subvention spécifique au PLAI, mais aussi conditionné l'obtention des subventions « habitat public » à un minimum de 30 % de PLAI par opération. 48 PLAI ont pu être financés sur les trois premières années du PLH. Une réunion d'information sur l'intermédiation locative, en présence d'une AIVS, a été réalisée à destination des élus locaux. En complément, ce dispositif a également été présenté lors de la soirée sur l'investissement locatif à destination des propriétaires bailleurs. Depuis le lancement du GUH, 4 dossiers avec intermédiation locative ont été déposés. Challans Gois a poursuivi son soutien à Habitat et Humanisme et au dispositif FSL via des subventions.
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	Le futur PLU intercommunal permettra de dimensionner les zones à urbaniser en fonction des objectifs du PLH et dans le respect du SCoT.
<i>Bilan à mi-parcours</i>	Les objectifs de densité moyenne prévues au SCoT sont, sauf exception, respectés. Une OAP « intensification urbaine » cible les dents creuses dans les centralités et définit une densité minimale. Pour chaque commune, les OAP quantifient le nombre de logements sociaux au regard de la territorialisation prévue au sein du PLH ainsi que le type de logements (individuel, groupé ou collectif).
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH
	L'action 17 indique qu'une mission d'observatoire du PLH sera confiée à l'ADILE de Vendée suivant un cahier des charges élaboré par l'EPCI. L'EPCI mettra à jour les fiches actions et se chargera de réaliser les bilans du PLH. Par ailleurs, afin de poursuivre les échanges entre les élus et les techniciens, un comité local d'études et de réflexion sera créé.

Bilan à mi-parcours	Depuis début 2023, l'ADiLe est missionnée pour un Observatoire de l'Habitat. En parallèle, un observatoire propre à Challans Gois est mis en place en régie sur la thématique Habitat public. Il convient dorénavant de constituer des fiches de suivi par commune. Considérant qu'un comité de pilotage du PLH est en capacité de remplir ses missions, l'action portant création d'un comité local d'études et de réflexion est abandonnée.
	<u>4. 3. Animation, partenariat et pilotage</u>
	L'action 16 indique qu'un comité de pilotage de suivi du PLH permettra de travailler à la coordination de tous les partenaires. L'action 4 du PLH prévoit la mise en place d'un guichet unique de l'habitat afin de : • créer un service public local d'information à destination des particuliers et des professionnels ; • favoriser les travaux de rénovation énergétique ; • mieux accompagner les personnes âgées.
Bilan à mi-parcours	Le Guichet Unique d'Information et d'Orientation sur le Logement n'a pas été mis en place en tant que tel. Toutefois, les permanences de l'ADiLe et du CAUE sont organisées sur le territoire communautaire. En ce qui concerne l'information des demandeurs de logement social et l'enregistrement de la demande, les rencontres organisées dans le cadre de la CIL et la révision du PPGD permettront d'envisager la mise en place d'un lieu d'enregistrement à CGC, ceci afin de s'assurer de la cohérence territoriale et organisationnelle de cette proposition. Les permanences de l'ADiLe pourraient se tenir dans les locaux de Challans Gois Communauté. Le siège communautaire ayant déménagé, dorénavant situé à Pont-Habert à Sallertaine. Ceci permettrait très certainement d'élargir le public et son origine géographique. Au sujet des permanences du CAUE, il conviendrait de renforcer la communication auprès des communes qui sont d'importants relais en termes de promotion auprès des administrés. La prestation de l'architecte conseil est également à destination des élus locaux, cette mission est rendue difficile depuis que les permanences se tiennent au siège de l'EPCI. Une réflexion quant à la réorganisation de ces permanences est en cours pour plus d'efficacité.