

Communauté de communes de l'Île de Noirmoutier

51 rue de la Prée au Duc
85 330 Noirmoutier en l'Île
Tél : 02 51 93 26 44

Président : M. Dominique CHANTOIN, maire de L'Epine

Date de création de l'EPCI : 1^{er} janvier 2002

Délibération : Le PLH a été adopté le 18 janvier 2022

Validité du PLH : 2022-2027

Avancement : 2^e PLH

Élaboration : confié au bureau d'étude Terre Urbaine

Motif d'engagement : Volontaire

Présenté en bureau du CR2H le 28 avril 2022

Le territoire de la Communauté de Communes de L'Île de Noirmoutier

La Communauté de communes (CC) se situe au nord-ouest du département de la Vendée. Insulaire, mais rattachée au continent par le pont et le passage du Gois, elle compte 4 communes pour une population inférieure à 10 000 habitants, en diminution régulière depuis plus de 10 ans (- 445 habitants entre 2007 et 2017).

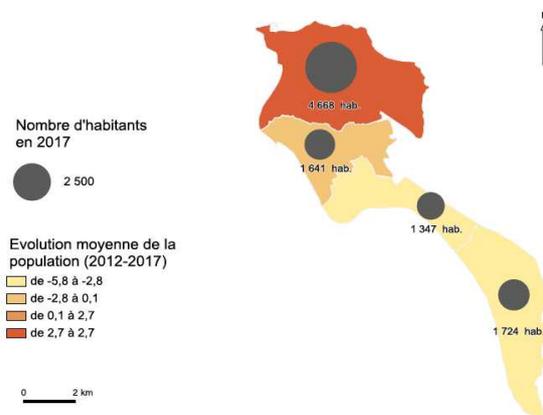
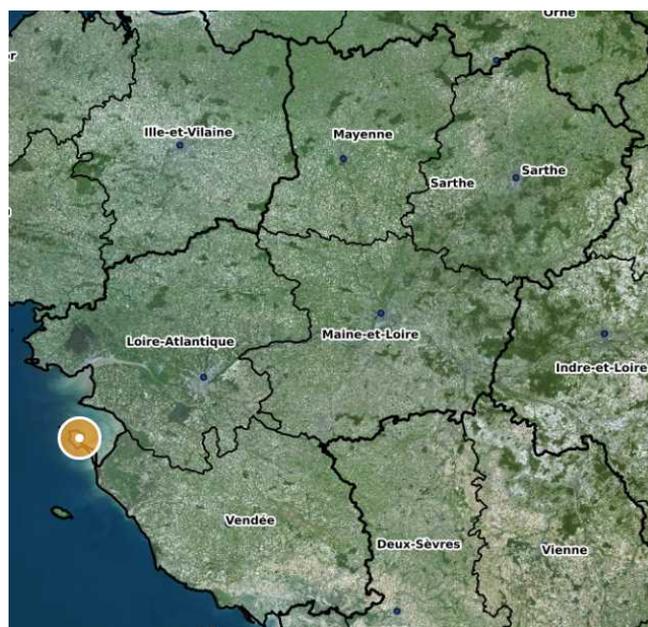
Le Conseil départemental de la Vendée est délégataire de la gestion des aides à la pierre de l'État. Il a engagé la révision du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Vendée en 2020. Le territoire est couvert par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016-2020.

Située dans le Nord-ouest Vendée, la CC a adhéré en 2010 au syndicat mixte Marais Bocage Océan avec Challans Gois Communauté et Océan-Marais-de-Monts. Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) recouvrant ces 3 intercommunalités a été approuvé le 18 décembre 2019.

Un plan climat air énergie territorial (PCAEET), Clim'actions a été lancé en 2019. La PTRE sera lancée début 2022.

Concerné par les risques littoraux, l'île est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux arrêté par l'État en date du 30 octobre 2015.

La CC s'est dotée de la compétence PLUi au 1^{er} juillet 2021.



Territoire balnéaire, les activités économiques, résidentielles et touristiques sont majeures (avec de forts impacts sur le logement). L'île de Noirmoutier, ce sont aussi des activités primaires à forte notoriété : pommes de terre nouvelles, saliculture, ostréiculture, pêche, qui induisent une activité saisonnière, mais également à l'année.

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

- **Une situation démographique dégradée** (-0,12%/an 2007-2017), avec un fort vieillissement accéléré par le départ sous la contrainte (faute de logement) des familles et des actifs de l'île, et l'arrivée de seniors venus passer leur retraite.
- **Un pôle d'emplois** (119 % d'emplois par rapport aux actifs) mais une forte proportion d'actifs « instables » en lien avec la saisonnalité des activités.
- **Des revenus élevés**, marqués par le poids des retraites et rentes, et **de petits revenus** chez de nombreux actifs, les jeunes et locataires. Le taux de pauvreté est de 12 % mais se voit peu du fait d'une forte coopération intrafamiliale : peu de recours au FSL (24 en 2019), peu de demande au titre du DALO (1 à 2 par an). Les gens du voyage disposent d'une aire de 20 places à Noirmoutier en l'île.
- La production récente de logements est marquée par la **réduction du poids des résidences principales** qui ne représentent qu'un tiers des logements.
- La mobilisation du parc existant est soutenue dans une île où tout se vend, s'achète, se rénove au prix fort : **833 cessions par an** avec des **prix médians à la hausse** : 259 000 € en maison (DVF 2015-2019) variable selon les communes. Ce marché est capté par les acquéreurs extérieurs

et les investisseurs. 54 % du marché part en résidence secondaire.

- Une **construction neuve soutenue : 145 PC /an depuis 2010** dont **67 % en individuel** et 10 % en individuel groupé. Les divisions parcellaires représenteraient environ 50 % de l'offre foncière.
- **Une île de propriétaires (77 %) et de grands logements** (56 % des RP ont au moins 4 pièces)
- **22,5 % de locataires** privés en 2017, en réduction depuis 10 ans sous la concurrence du locatif touristique. Cela entraîne des loyers élevés : 12,1 €/m², supérieurs au plafond du « Pinel » fixé à 10,44 €/m² en zone B1.
- Une **offre de locatifs sociaux très insuffisante** : 231 logements en 2020 (RPLS), 5 à 7 % du parc de résidence principale. Une proportion qui se réduit avec seulement 64 logements sociaux ordinaires produits depuis 2010.
- La **demande locative sociale se maintient** : **137** demandes (externes à 80 %) au 1^{er} janvier 2021, centrée sur le petit logement.
- Dans ce contexte, les locataires en place bougent peu (rotation : 3,2 %), le parc ne permet guère d'accueillir de nouveaux ménages. Le **délaï d'attribution s'élève à 17 mois en 2021**.
- Dans tous les types d'habitat, **très peu de petits logements**.
- Des interventions dans le marché ancien mais **de faibles effets de l'OPAH sur l'offre locative**.
- Une **faiblesse de l'offre locative qui impacte fortement les jeunes et les saisonniers**. Le locatif est trop cher et peu mobilisable sur des périodes courtes.
- **L'offre à destination des personnes âgées est bien structurée** en Ehpad, résidences et maintien à domicile. Le problème récurrent est dans la difficulté à loger les actifs qui sont en charge des aînés.
- Une **politique foncière** sans stratégie affichée, **qui se structure malgré des coûts très élevés** pour les collectivités : + 18 ha mobilisable à vocation d'habitat.
- Les **projets se diversifient et se densifient** avec le soutien de l'EPF : 14 projets publics pour environ 200 logements dont la moitié maîtrisée (locatifs ou accession) mais une impossibilité à équilibrer les opérations nécessitant des recherches de subventions et la vente d'une partie au marché libre (donc en résidence secondaire).

Les orientations du PLH

L'objectif de la CCIN est de faire de l'habitat un élément incontournable de sa politique communautaire afin de répondre à des enjeux majeurs pour la permanence d'une population active insulaire.

Ainsi, dès le 22 octobre 2020, les élus communautaires ont voté l'ouverture d'une nouvelle enveloppe pluriannuelle de crédits (**5,7 M€ répartis sur 6 années**) dédiée notamment à la mise en œuvre d'un programme de logements pour les actifs. Le PLH s'appuie sur cette enveloppe qui permet de retenir des orientations ambitieuses :

- **Organiser la production neuve** pour un maintien en résidence principale – programmation publique et dédiée renforcée
- **Amplifier la politique foncière** avec un nouvel outil et/ou un budget communautaire
- **Permettre aux collectivités de saisir les opportunités foncières des territoires**
- **Renforcer l'accession abordable** pour l'accueil des actifs et des familles
- **Poursuivre une production locative sociale et publique dynamique**
- **Amplifier et accompagner la réhabilitation et l'amélioration thermique** du parc ancien
- **Mobiliser le parc privé pour développer du locatif à l'année ou temporaire**
- **Renforcer le locatif des jeunes actifs et saisonniers**
- **Assurer le suivi et l'animation de la politique de l'habitat par la constitution d'un service ou d'une structure dédiée**

Le programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logement

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

Les projections démographiques retenues reprennent celles définies par le document d'orientations et d'objectifs (D.O.O) du SCoT, soit une production moyenne de **100 à 110 logements par an**. Les besoins pris en compte sont ceux des résidences principales, et les efforts portent sur la part « pérenne » des logements dans un contexte de production de résidences secondaires majoritaires (qui se construisent sur des divisions parcellaires et dans le parc ancien, donc difficilement maîtrisables).

Le rythme annuel du SCOT étant dépassé et peu contrôlable vu les divisions parcellaires (145 constructions annuelles en moyenne), il est apparu essentiel de se focaliser sur la part **publique** et **accessible** de la production neuve qui représente ainsi 50 % des objectifs de production.

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

La répartition du nombre de logements à produire a été sectorisée en fonction des équilibres territoriaux, des capacités d'accueil inscrites dans les PLU, des projets engagés, de la capacité à faire des collectivités et des besoins de logements permanents (accession aidée et locatifs sociaux).

Il s'agit de **doter l'île d'un parc de 300 logements accessibles et pérennes d'ici la fin du PLH** pour donner un peu de fluidité au marché des résidences principales et faciliter le maintien de la population.

Répartition des logements à construire par an par commune (base 100)

Commune	Locatif social		Accession abordable		Logements privé		Total PLH
Barbâtre	12	20%	18	30%	30	50%	60
La Guérinière	24	20%	36	30%	60	50%	120
L'Épine	20	20%	30	30%	50	50%	100
Noirmoutier en l'île	64	20%	96	30%	160	50%	320
Île de Noirmoutier	120	20%	180	30%	300	50%	600

La répartition du locatif social ordinaire programmé est : 35 % à 40 % en PLAi pour 60 à 65 % en PLUS.

Cette programmation ne tient pas compte des locatifs en structure à destination des jeunes actifs et saisonniers, ni des seniors.

Les logements de niveau de loyer PLS s'ajoutent aux PLUS et PLAi et ne sont pas comptabilisés dans le locatif social.

L'accession abordable recouvre :

- Le Bail Réel Solidaire
- Le Prêt Social Location-Accession
- Le lot ou logement à prix réduit (par rapport au marché) contre engagement et accord notarial de non spéculation.

2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

→ Une consommation foncière contenue

Les objectifs de densité sont définis par le SCOT. Le PLH ne fixe pas d'objectifs de densité à atteindre. Pour autant, la consommation foncière espérée, compte tenu des types de logements préconisés, est de 27 à 32 ha pour 6 ans dont 11 à 13,5 ha en maîtrise foncière publique. C'est deux fois moins que sur la période précédente (+86 ha pour l'habitat).

L'EPF apporte son soutien et ses compétences aux communes de Barbâtre, L'Épine, la Guérinière dans des projets de renouvellement urbain ou de densification (les PLU sont très récents). À Noirmoutier, les zones de projets sont intégrées dans les zones urbaines mais aussi en AU en extension (PLU de 2013).

Il est vraisemblable que les divisions parcellaires se renforceront encore compte tenu de la pression de la demande et de la faible disponibilité de terrains aménageables en zone AU dans les PLU.

→ Des formes urbaines innovantes

Dans l'action 1.2, la CCIN propose de promouvoir des formes urbaines innovantes sur la production via l'accompagnement d'appels à projet intégrant une offre en logement très diversifiée répondant à la programmation du PLH et la communication sur les retours d'expérience, voire la proposition d'une sorte de cahier des charges.

→ La politique foncière : les outils

Dans le programme d'actions, **3 actions sont spécifiquement dédiées à l'amplification de la maîtrise foncière** (action 2.1 à 2.3) :

- action 2.1 : élaborer un Plan d'Action Foncière
- action 2.2 : passer une convention-cadre avec l'EPF 85
- action 2.3 : créer un **outil communautaire d'intervention foncière et immobilière** permettant à la CCIN de disposer d'un outil et d'un fond de soutien communautaire. Il s'agit d'une des actions essentielles du PLH.

Si l'acquisition foncière est toujours d'initiative communale, le Plan d'Action Foncière et l'outil communautaire viendront renforcer fortement l'appui de la CCIN et compléteront les initiatives communales. Une étude de définition de cet outil va être lancée en 2022 pour aller très rapidement dans sa mise en œuvre.

	<u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u>
→ La précarité énergétique	Dans le cadre de l'action 4, l'EPCI intègre la prolongation et le renforcement de l'OPAH jusqu'en mars 2023. Les crédits et subventions alloués par la CCIN (250 000€ par an) sont majorés afin de mieux répondre aux spécificités du marché, d'encourager la rénovation thermique et mobiliser plus fortement le parc ancien pour développer quelques locatifs. En 2023, sur la base du bilan, le PLH prévoit de relancer un nouveau dispositif. Grâce à ce dispositif, il est prévu de réhabiliter 99 logements par an soit 12 logements pour les Propriétaires Bailleurs (PB), 64 logements pour les Propriétaires Occupants (PO) et 8 copropriétés en rénovation énergétique.
→ Adaptation aux nouvelles normes énergétiques	La Communauté de communes souhaite favoriser les économies d'énergie en passant la subvention communautaire à 1500 € / logement pour les propriétaires occupants. La création de la Plateforme de Rénovation Énergétique viendra compléter le dispositif en favorisant la rénovation de l'ensemble des logements.
3. Volet social	
	<u>Renforcer les projets d'intérêt publics</u>
	L'enjeu sur le territoire est de créer un volet suffisamment étoffé de logements locatifs ou en accession à prix abordables pour les actifs et ménages insulaires . L'objectif est également de proposer un dispositif permettant de les maintenir au maximum en résidence principale. C'est le second volet très ambitieux du PLH : 50 % de l'offre (sur base objectif du Scot) est maîtrisée et accessible . Ces objectifs se répartissent dans les 4 communes, au prorata de leur production.
→ Accession abordable pérenne	Dans le cadre de l'action 3.4, la CCIN s'engage à promouvoir et soutenir financièrement la production de logements en accession à coût maîtrisé pour loger les ménages et constituer un parc résidentiel qui se maintienne le plus possible en résidence principale. Dans cet objectif, il est proposé de soutenir financièrement : <ul style="list-style-type: none"> • la réalisation de 100 à 120 logements en Bail Réel Solidaire, seul dispositif en accession qui garantisse le maintien dans le parc permanent ; • des logements en accession abordable via acte notarié et mesures anti-spéculatives (30 logements), le plus souvent proposé via des lotissements ; • de mobiliser le Prêt Social Location-Accession à hauteur de 30 logements Cette action dispose d'un budget communautaire de 560 000 € .
	<u>3.2. L'offre locative sociale</u>
→ Renforcer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	Le parc locatif public est géré par les 2 opérateurs HLM vendéens, Vendée Logement et Vendée Habitat ; il atteint 231 logements sociaux financés (hors EPHAD) au 1er janvier 2020. Le programme d'actions se fixe les objectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre une programmation communautaire • Développer 120 nouveaux locatifs sociaux familiaux sur la durée du PLH avec : <ul style="list-style-type: none"> ○ Au moins 50 % de T2, intégrés en petits collectifs (R+1 ou +2 selon localisation et/ou choix communal), logements superposés, logements en bande, maison en colocation, en centralité, etc. ○ T3/T4 (voire quelques T5 si le besoin est exprimé): 45/50 %, pour familles – individuels mitoyens sur petites parcelles – à calibrer par projet. Le budget du PLH prévoit de réserver 380 000 à 400 000 € pour soutenir cette production. La définition d'un règlement des subventions est achevée et présentée au conseil communautaire début avril 2022.
	<u>3.3. La rénovation du parc existant</u>
→ Politique de la ville et rénovation urbaine (ANRU)	Sans objet.
→ Autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé ; les financements ANAH	Dans le cadre de l'OPAH, il est prévu un volet dédié à la lutte contre l'habitat indigne et au logement très dégradé fixant comme objectif le traitement de 2 logements par année concernant les propriétaires Bailleurs (PB) et 2 logements par année pour les propriétaires occupants (PO) (action 4.1). Il est à noter que le Conseil départemental de la Vendée a mis en place un PIG départemental en faveur de la lutte contre l'habitat indigne.
	<u>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</u>
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	Le territoire est bien pourvu en structure de type EHPAD. L'objectif est de favoriser le maintien à domicile via la location intergénérationnelle chez l'habitant – ce qui répond aussi au besoin d'hébergement des jeunes en formation, saisonnier, intérimaire, etc. Le suivi des besoins en adaptation au handicap des locatifs sociaux est fait annuellement et l'OPAH permet de répondre aux besoins d'adaptation dans le parc ancien.
→ Répondre aux besoins des jeunes et des saisonniers	Pour répondre aux besoins d'hébergement des travailleurs saisonniers (action 5.2), la collectivité mobilise depuis quelques années des logements collectifs (90 lits réservés juillet-août dans le centre d'hébergement les Lutins) et a créé une résidence sociale (les Prêles) dotée de 30 lits. Le PLH prévoit la création (ou l'extension) d'une nouvelle structure dédiée aux jeunes actifs, saisonniers et actifs temporaires . Le lancement de l'étude de définition est programmé à court terme. La réalisation prévue en 2025 mobilisera les financements du locatif social et du foncier public, qui viendront en plus de la programmation en logements familiaux. La collectivité souhaite également promouvoir la mobilisation du parc existant pour accroître le locatif privé, permanent ou temporaire en renforçant la politique du CD 85.
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	La réponse aux besoins des gens du voyage est assurée par l'aire située à Noirmoutier en l'île. Le diagnostic n'a pas fait remonter de besoins complémentaires, ni en place ni en hébergement spécifique.

	<i>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</i>
	Le PLH, en prévoyant la réalisation de 120 locatifs sociaux dont 35 à 40 % en PLAi, permet de renforcer l'offre à destination des plus démunis.
4. Volet de la gouvernance	
	<i>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</i>
	Toutes les communes disposent de documents d'urbanisme (PLU), dont 3 très récents. La communauté de communes s'engage à mettre en compatibilité les PLU avec le PLH, dans l'année suivant son adoption mais se concentre sur le projet d'élaboration d'un PLUi avec une mission de cadrage lancée depuis l'automne 2021.
	<i>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</i>
	La CCIN poursuit la collaboration avec l'ADILE pour l'observatoire de l'habitat. Il sera complété par l'observatoire du foncier à la suite de l'étude foncière prévue (2.1). En matière de suivi et d'évaluation du PLH : <ul style="list-style-type: none"> • L'EPCI dressera un bilan annuel de réalisation du PLH et décidera d'éventuelles adaptations rendues nécessaires par l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique ; • 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.
	<i>4.3. Animation, partenariat et pilotage</i>
	L'action 6.1 prévoit un renforcement majeur de l'animation et de la coordination du PLH avec la création d'un pôle habitat renforcé et le passage à 1 équivalent temps plein pour assurer les ambitions du PLH et : <ul style="list-style-type: none"> • Assurer une programmation communautaire • Déterminer les outils communautaires financiers et techniques : suivi de l'étude et si nécessaire, intégration des compétences nouvelles pour gestion immobilière du locatif communautaire • Définir des modalités d'association avec les partenaires : ADILE, bailleurs sociaux, EPF, OFS, CD 85, DDTM, CDC, Banque des Territoires, Maison de l'économie et de l'emploi, CCAS, Hatéis Habitat, etc. • Définition et soutien aux politiques foncières – suivi études, suivi des acquisitions, gestion subventions • Suivi et gestion aides aux locatifs sociaux et publics • Accompagnement des campagnes de mobilisation du parc privé (information, relais, courrier, ...) • Renforcement de l'action envers le parc ancien (en appui sur opérateur Hatéis Habitat et Sydev) – suivi subventions • Adapter l'observatoire de l'habitat en lien avec l'Adile • Faire le suivi et l'évaluation à mi-parcours du PLH • Mettre en place un observatoire foncier (SIG et données suivi des acquisitions/mobilisations/rétrocessions/etc)

Évaluation globale du PLH :

Le bureau du CR2H partage les avis de l'État, du Département de la Vendée et des membres du CR2H exprimés en séance.

Le bureau du CR2H souligne les éléments de qualité du PLH suivants :

- un diagnostic objectif et complet ;
- un programme concret, ambitieux et un budget conséquent ;
- des orientations et des actions en adéquation avec la situation insulaire et en lien avec le foncier et le logement public.

La communauté de communes devra veiller à ce que les points suivants soient bien suivis d'effet :

- la gouvernance et le développement de la compétence habitat au sein de l'EPCI afin de piloter au mieux le programme d'actions du PLH ;
- la diversification des modes de production et des typologies, notamment sur la part de logements sociaux et de BRS.

Le bureau du CR2H souligne les points de vigilance suivants :

- la CC de l'Île de Noirmoutier doit veiller à bien intégrer la thématique pour les personnes handicapées ;
- la CC devra veiller à ce, qu'à terme, la consommation foncière liée au logement reste bien cohérente avec celle indiquée dans le SCOT.

En conclusion, le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le PLH de la CC de l'Île de Noirmoutier.