

Communauté de Communes du Pays de Pouzauges
Maison de l'Intercommunalité
18 La Fournière
BP 10267
85702 Pouzauges Cedex
Tel : 02 51 57 14 23
Président : Mme Bérangère SOULARD

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

Délibération prescrivant l'élaboration

Délibération arrêtant le projet : 1er arrêt le 05/11/2024, 2^e arrêt le 01/04/2025

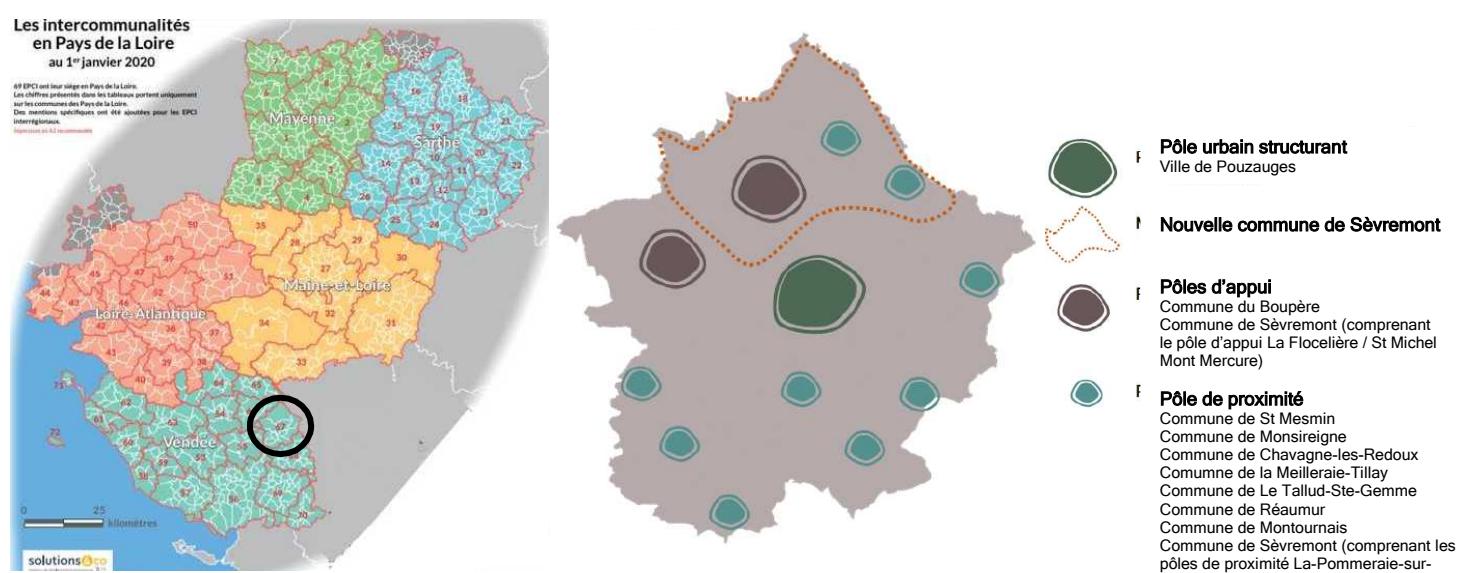
Avancement du PLH : 2^e PLH

Élaboration avec l'appui : d'un bureau d'études (CERUR)

Motif d'engagement : Volontariat

Présentation au bureau du CR2H le 26/06/2025

LE TERRITOIRE DE L'EPCI



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

La Communauté de Communes du Pays-de-Pouzauges est localisée à l'est du département de la Vendée, à la frontière avec les Deux-Sèvres et donc avec la région Nouvelle-Aquitaine. Le territoire est couvert par le périmètre du SCoT du Bocage Vendéen en cours de révision, qui regroupe 6 intercommunalités (Montaigu -Rocherservière, Mortagne s/Sèvre, Les Herbiers, St Fulgent - Les Essarts, Chantonnay et Pouzauges).

L'intercommunalité regroupe 10 communes pour plus de 23 000 habitants (population municipale 2021). Ces communes sont réparties en trois typologies selon l'armature du SCOT : pôle urbain structurant (Pouzauges), pôle d'appui (Le Boupère et les communes déléguées de La Floceillière et St-Michel-Mont-Mercure) et pôle de proximité (Saint-Mesmin, Monsireigne, Chavagnes-les-Redoux, La Meilleraie-Tillay, Tallud-Ste-Gemme, Réaumur, Montournais, les communes déléguées de Pommeraie-sur-Sèvre et Les-Châtelliers-Châteaumur)

Aucune commune du Pays de Pouzauges n'est concernée par le dispositif SRU.

Libellé	Population municipale	Taux de croissance annuel de la population	Parc total de logements
Millésime	2015	2021	2021
Pouzauges	5 597	5 525	0,2% 2 839
Le Boupère	3 189	3 108	0,4% 1 485
Chavagnes-les-Redoux	840	832	0,2% 390
La Meilleraie-Tillay	1 493	1 539	-0,5% 765
Monsireigne	972	972	0% 458
Montournais	1 626	1 686	-0,6% 848
Réaumur	859	818	0,8% 408
Saint-Mesmin	1 754	1 752	0,0% 850
Sèvremont	6 391	6 470	-0,2% 2 865
Tallud-Sainte-Gemme	450	477	-1,0% 228
TOTAL	23 171	23 179	0,0% 11 135

(Source INSEE)

LES ENSEIGNEMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Dynamique démographique

- **Une dynamique démographique globale en baisse, mais différenciée selon les communes**
 - Une stabilité de la population entre 2014 et 2020, alors que le territoire connaît une dynamique démographique assez active sur les périodes précédentes : 0,7% par an sur 1999-2009 et 0,6% par an sur 2009-2014.
 - Les communes connaissent dans l'ensemble un solde migratoire quasi-nul ou négatif et un solde naturel positif
- **Un vieillissement démographique lié au cumul d'une augmentation des seniors et d'une diminution de la part des jeunes**
 - Une baisse des tranches d'âge correspondant aux primo-accédants et jeunes ménages
 - Une diminution progressive des 30-44 ans sur le territoire
 - Une progression marquée des seniors : le nombre de personnes âgées a progressé de 22,5% entre 2008 et 2019
- **Une intercommunalité qui devient moins familiale**
 - Une taille moyenne des ménages qui diminue, mais qui reste plus élevée que la moyenne départementale
 - Une augmentation des personnes seules et une diminution des couples avec enfants (en volume et en part)
 - Une progression soutenue du nombre de familles monoparentales sur ces dernières années
- **Un niveau de vie inférieur à la moyenne du département**
 - Les niveaux de vie les plus faibles se situent sur l'ouest du territoire du Pays de Pouzauges
 - Un taux de pauvreté équivalent à la moyenne départementale, particulièrement marqué chez les personnes âgées

Parc de logement

- **Un parc de logements dominé par les résidences principales**
- **Une diminution de la vacance entre 2014 et 2020, qui reste à un niveau moyen, en dessous de la moyenne nationale mais plus élevée que la moyenne régionale ou départementale, et inégalement répartie selon les communes.**
- **Un territoire constitué principalement de grands logements individuels**
 - Une spécialisation sur le grand logement qui s'accentue alors que la taille des ménages se réduit et que les parcours résidentiels se diversifient
 - Quelques logements collectifs concentrés sur la commune de Pouzauges
- **Une dynamique de rénovation enclenchée, mais des enjeux demeurent** (un parc relativement ancien et qui nécessite d'être rénové)
- **Une spécialisation sur la propriété occupante qui s'est encore renforcée :**
 - Une faible part de logements locatifs sociaux et un volume en baisse : seulement 6% des résidences principales du Pays de Pouzauges sont occupées par des locataires du parc HLM et seulement trois communes ont vu leur parc locatif social légèrement augmenter entre 2015 et 2022
 - Une augmentation de la demande de logement social qui induit une hausse du niveau de tension (augmentation du nombre de demandes pour une attribution)
 - Une inadéquation de l'offre avec les besoins : une tension locative sociale particulière pour les T2, un parc ancien et énergivore entraînant des charges de chauffage importantes
 - Une offre locative privée insuffisante, qui pénalise tous les ménages ayant besoin d'une solution logement rapide : personnes en situation de séparation ou en mobilité professionnelle

Dynamique de construction

- **Un objectif de production non atteint sur les 6 ans du PLH n°1**
 - Une production de logements hétérogène sur la période 2015-2021, ponctuée par la crise sanitaire
 - Une production de logements qui a répondu aux mutations sociologiques (desserrement), aux attentes de résidences secondaires et à la transformation du parc de logements, mais qui n'a pas permis de gagner de nouveaux habitants
 - Une production majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement, mais un effort de diversification est observé dans les communes pôles
- **Des nouveaux éléments de contexte à prendre en compte dans le futur PLH**
 - L'émergence d'opérations de promotion immobilière en renouvellement urbain avec de nouvelles contraintes (dépollution des sols, désamiantage, coûts importants de la réhabilitation et pénurie de matériaux), notamment à Pouzauges
 - La nouvelle réglementation thermique RE2020 : de nouvelles exigences pour les logements neufs
 - La loi Climat et résilience introduisant l'interdiction de louer des passoires thermiques et l'objectif Zéro Artificialisation Nette

Le marché du foncier et de l'immobilier

- **Un marché activé par la vente de biens existants et dominé par la maison individuelle**
- **Phénomène nouveau : un marché de plus en plus prisé pour la résidence secondaire**, même si cela reste encore mesuré par rapport au littoral vendéen
- **Un marché conditionné à sa situation géographique : la proximité avec le Puy du Fou comme vecteur d'attractivité** (développement de meublés touristiques, logements saisonniers)
- **Un marché immobilier globalement accessible**, notamment par rapport à d'autres secteurs de Vendée, **mais qui n'est pas exempté d'une augmentation des prix de l'immobilier sur la période récente**, devenant sélectif pour certains profils de ménages (pour les personnes seules, les familles monoparentales et les primo-accédants qui s'orientent vers des territoires plus accessibles)

Les publics aux besoins spécifiques

- **Un territoire avec un vieillissement important de la population**
 - Un territoire bien doté en hébergement pour personnes âgées, mais des offres nouvelles qui risquent d'être en décalage avec les attentes des nouvelles générations de seniors
 - Un souhait des personnes âgées de rester à domicile le plus longtemps possible
 - Un niveau de vie des habitants du Pays de Pouzauges plus faible après 75 ans alors que ces derniers sont les plus concernés par la dépendance
- **Les personnes en situation de handicap**
 - Un manque d'alternatives à l'hébergement institutionnel
 - Un parc de droit commun encore trop peu adapté
- **Les jeunes**
 - Une diminution de la part de jeunes (15 -29 ans) sur le territoire ces dernières années, plus marquée que la moyenne départementale
 - Un enjeu d'attractivité du territoire pour de jeunes travailleurs
 - Des difficultés d'accès au logement pour plusieurs raisons : manque de typologies de logements adaptées et une difficulté d'accès au parc social
- **Les personnes défavorisées**
 - Un enjeu de coordination concernant l'offre pour les publics en situation difficile
 - Des difficultés à accompagner des parcours résidentiels complets
- **Les Gens du Voyage**
 - Des besoins de terrains familiaux

LES ORIENTATIONS DU PLH

- 1. Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant l'offre d'habitat**
 - 1.1. Créer les conditions favorables au développement du parc locatif social et adapter la politique d'attribution aux demandes mal satisfaites
 - 1.2. Soutenir le parc locatif privé en résidence principale : viser 15% de production en locatif libre
 - 1.3. Favoriser l'accession aidée à la propriété
- 2. Participer au renforcement de l'attractivité et de la dynamique territoriale tout en s'inscrivant dans la trajectoire ZAN**
 - 2.1. Garantir les capacités d'accueil, en particulier des actifs
 - 2.2. Prendre appui sur les centralités, vecteur de l'image du territoire
 - 2.3. Améliorer la qualité du bâti pour fidéliser et attirer
- 3. Faire de l'habitat un levier de solidarité en Pays de Pouzauges**
 - 3.1. Accompagner le vieillissement et satisfaire les personnes en situation de handicap
 - 3.2. Articuler politique habitat et politique sociale
 - 3.3. Répondre aux besoins des gens du voyage
- 4. Garantir les conditions d'atteinte du PLH**
 - 4.1. Renforcer le partenariat entre EPCI et communes sur les différentes dimensions de la politique habitat
 - 4.2. Outiller la communauté de communes pour suivre et évaluer le PLH

LA SYNTHÈSE DU PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH

1. Définition des besoins en logement

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

L'objectif de production de logements du PLH 2025-2030 du Pays de Pouzauges est fixé à 660 logements, soit 110 logements par an.

Plusieurs hypothèses d'évolution ont été portées au débat des élus de la CC du Pays de Pouzauges, qui se sont prononcés en faveur d'un scénario volontaire reposant sur les principes suivants :

- Une reprise de la croissance démographique, pour infléchir la tendance actuelle et retrouver une attractivité nécessaire au territoire,
- La prise en compte du vieillissement démographique et de l'évolution des modes de vie qui conduisent à la réduction de la taille moyenne des ménages,
- La lutte contre la vacance, qui était orientée légèrement à la hausse sur la période récente,
- La poursuite d'une petite production de résidences secondaires face à la tendance actuelle,
- La volonté d'accentuer les démarches de renouvellement urbain, qui se traduiront par la disparition de quelques logements existants pour laisser place à de nouveaux programmes de logements attractifs et adaptés aux besoins.

Le scénario retenu prend donc en compte :

- Une croissance démographique : + 0,5 % par an. Ce rythme est jugé souhaitable pour maintenir les équipements (notamment les écoles), sans avoir un impact qui ne serait pas absorbable par les communes. Il se situe en deçà des objectifs annoncés dans le SCOT (+1,34 %) – qui est en cours de révision – mais reflète une vision réaliste et pragmatique, correspondant à un équilibre entre ce qui a été observé entre la période 2009-2014 (+0,75 %) et 2009-2020 (+0,29 %),
- Une évolution de la taille des ménages : un objectif de 2,24 personnes par ménage, compte tenu des perspectives de vieillissement important qui vont s'accentuer,
- Une évolution des logements vacants : objectif de réduire la vacance et de remettre sur le marché 13 logements vacants de moins par an. À noter que l'OPAH récente a permis la remise sur le marché de 100 logements vacants environ, mais que le volume de la vacance est malgré tout resté stable (une vacance estimée à 600 logements, LOVAC 2021). Le nombre de logements vacants à remettre sur le marché sur la période du PLH est donc plus limité mais le parc aujourd'hui concerné est souvent complexe à traiter. Néanmoins, les élus de la CC du Pays de Pouzauges souhaitent afficher une ambition forte de remise sur le marché de 10 % des logements vacants sur la période du futur PLH,
- Un renouvellement du parc existant : disparition de 20 logements par an, notamment sous l'effet du développement des opérations de renouvellement urbain (démolition – reconstruction).

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

Sur le territoire du Pays de Pouzauges, les objectifs de production de logements se déclinent selon trois grands profils de communes :

- pôle urbain structurant (Pouzauges),
- pôle d'appui (Le Boupère et les communes déléguées de La Flocellière et St-Michel-Mont-Mercure)
- pôle de proximité (Saint-Mesmin, Monsirègne, Chavagnes-les-Redoux, La Meilleraie-Tillay, Tallud-Ste-Gemme, Réaumur, Montournais, les communes déléguées de Pommeraie-sur-Sèvre et Les-Châtelliers-Châteaumur)

	Communes	Objectif de production de logements PLH 2025-2030	Dont objectif de production de logements locatifs sociaux PLH 2025-230	Dont objectifs de production en accession aidée PLH 2025-230
35%				
Pôle Structurant	Pouzauges	231	46	81
33%				
Pôle D'appui	Le Boupère	101	15	35
Pôle D'appui	Sèvremont (La Flocellière & Saint Michel Mont Mercure)	117	18	41
32%	Total pôles d'appui >	218	32,7	76
Proximité	Chavagnes-les-Redoux	24	2	8
Proximité	La Meilleraie Tillay	36	4	13
Proximité	Monsirègne	26	3	9
Proximité	Montournais	25	3	9
Proximité	Réaumur	17	2	6
Proximité	Saint Mesmin	38	4	13
Proximité	Tallaud Sainte Gemme	8	1	3
Proximité	Sèvremont (La pommeraie sur sèvre & Les châtelliers-Châteaumur)	36	4	13
	Total Pôles de proximité >	210	21	74
Total >		659	100	231

Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace	
→ Les objectifs de densité	<p>Le PLH 2025-2030 ne comporte pas d'objectif particulier en matière de densité, mais les projets d'habitat doivent avoir une densité compatible avec le SCOT en vigueur et s'inscrire dans une logique de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Plusieurs orientations du PLH visent à une plus grande sobriété foncière des opérations d'habitat. En effet, favoriser le développement résidentiel du territoire tout en gérant le foncier de manière économe suppose de mobiliser différents types d'outils précisés dans le programme d'action du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaliser un référentiel foncier pour avoir une connaissance fine des gisements et identifier les enjeux de densification • Mobiliser les outils de maîtrise foncière réglementaire via notamment les OAP du PLUi qui traduiront les volontés politiques en matière d'aménagement urbain et de densité • Développer les outils de concertation et de sensibilisation pour inciter les porteurs de projet à produire des opérations plus denses. <p>De plus les projets de logements envisagés sur la durée du PLH traduisent cette ambition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La localisation des projets de logements conforte l'armature urbaine du territoire : 35 % des objectifs de logements sont localisés dans le pôle structurant, 33 % dans les pôles d'appui et 32% dans les pôles de proximité • Deux tiers de la production est envisagée dans les enveloppes urbaines des communes (dents creuses, divisions, recompositions parcellaires)
→ Des formes urbaines innovantes	<p>Le PLH, via l'action 5, encourage le développement d'opérations de logements moins consommatrices d'espaces, en incitant par exemple la mise en place d'outils à intégrer dans le PLUi, tels que les OAP qui permettent de faire appliquer les souhaits des collectivités en termes de : programme, formes urbaines, densité, préservation / valorisation de patrimoine naturel et bâti, prise en compte des enjeux liés au changement climatique, etc.</p> <p>L'action 6 « impulser des opérations pilotes » vise par ailleurs, à concevoir des opérations exemplaires et innovantes, notamment d'un point de vue des formes urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concevoir une ou deux opérations exemplaires sous maîtrise d'ouvrage public pour provoquer le mimétisme. L'idée est de sélectionner des sites diversifiés en termes d'échelle (parcelle, îlot, quartier) et de contexte (logements vacants, bâti à optimiser type friche, secteur à densifier, dent creuse) pour réaliser des études de programmation permettant de donner à voir les possibles en termes de produit logements, d'intégration des enjeux liés au changement climatique, d'évolution des formes urbaines, de montage opérationnel, juridique et financier, d'identification des critères d'exemplarité, ... • Identifier et capter des porteurs de projet pour mener à bien les opérations, en développant par exemple des appels à projet avec des critères ciblés en matière de formes urbaines • Faire connaître et déployer les bonnes pratiques issues des expériences réussies sur le territoire • Accompagner l'émergence de nouveaux « modes d'habiter » et de concevoir pour répondre à des besoins locaux (habitat participatif, inclusif, ...) <p>Par ailleurs, l'EPCI propose plusieurs services pour accompagner les porteurs de projets dans l'amélioration de la qualité globale des opérations. Un service d'ingénierie urbaine interne est à disposition des communes pour les accompagner dans leurs opérations et un partenariat avec le CAUE permet de guider les particuliers dans la conception de leur projet.</p>
→ La politique foncière : les outils	<p>Dans la perspective du Zéro Artificialisation Net (ZAN), la communauté de commune souhaite élaborer et mettre en œuvre une stratégie foncière pour gérer le foncier et le mobiliser de manière efficace et économe (action 5). L'enjeu à terme est de maîtriser le développement de l'habitat par la définition d'une feuille de route pour saisir les opportunités d'acquisition quand elles se présentent et par la constitution d'un portefeuille de réserves foncières. La maîtrise foncière permettra ainsi d'augmenter l'offre de terrains</p>

	<p>disponibles pour la construction, de peser sur les prix pour permettre la construction de logements sociaux ou en accession à prix modérés ou intermédiaires, de réduire la consommation foncière et de densifier le tissu urbain existant.</p> <p>L'EPCI s'appuiera sur le recensement des gisements fonciers réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLH 2025-2030 pour prioriser les zones de stratégiques de développement de l'habitat. Il est prévu ensuite de mobiliser différents outils de maîtrise foncière : les outils de planification du PLUi, notamment via le développement d'OAP, de servitudes, d'emplacements réservés, ..., mais également les outils opérationnels de type préemption, PUP, partenariat avec l'EPF à poursuivre, ...</p> <p>En complément, l'action 12 à travers la création d'un observatoire de l'habitat et du foncier permettra de disposer d'un outil de suivi continu du foncier avec l'identification des sites de projet, l'analyse des potentiels et secteurs à enjeux, la veille sur les DIA, le suivi de la consommation foncière et de la densité mais également l'analyse du contexte global avec le suivi du marché immobilier.</p> <p>L'intercommunalité s'engage également à poursuivre la pédagogie et la sensibilisation des communes, des opérateurs et de la population sur les enjeux d'un développement urbain moins consommateur de foncier, en s'appuyant sur des expériences locales.</p>
	<p>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</p> <p>→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes</p> <p>La Communauté de commune du Pays de Pouzauges œuvre depuis de nombreuses années dans la réhabilitation du parc existant, mais des enjeux d'intervention demeurent et de nouveaux éléments de contexte confortent la nécessité de mettre en place des actions pour améliorer les logements.</p> <p>En lien avec les objectifs du PCAET et la nouvelle politique nationale en faveur de l'amélioration de l'habitat (PACTE TERRITORIAL), l'EPCI souhaite poursuivre l'action menée sur plusieurs champs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'amélioration thermique du parc locatif social et privé pour éviter la sortie des logements énergivores du marché immobilier - La lutte contre le logement indigne : repérage, traitement des signalements du Pôle habitat indigne - La restructuration de grands logements existants pour produire du petit logement répondant aux besoins locaux <p>L'EPCI s'engage ainsi dans la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation du parc existant par une sensibilisation et un accompagnement technique et financier des propriétaires, copropriétaires, bailleurs privés et sociaux et communes, notamment via le travail avec différents partenaires (CAUE, HATEIS, ADILE, ...).</p>

3. Volet social	<p>3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé</p>
	<p>Le PLH prévoit de développer l'accession sociale et abordable, avec un objectif de 35 % de la production en accession aidée pour toutes les communes du territoire.</p> <p>L'objectif est de favoriser le développement d'une offre de logements financièrement accessible diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels des ménages modestes, en particulier les actifs travaillant dans les entreprises locales et les primo-accédants. Ainsi le PLH prévoit dans l'action n°3 de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser les dispositifs d'accession aidée existants : <ul style="list-style-type: none"> ○ La vente HLM ciblée sur quelques logements locatifs selon une stratégie à définir avec les bailleurs sociaux ○ Le PSLA : expérimenter et développer des opérations en PSLA sur des fonciers propices à ce type de produit logement, • Accompagner les communes sur les outils de maîtrise foncière, pour « avoir la main » sur les types de produits logements et sur les prix de vente appliqués dans les opérations pour proposer aux ménages une offre de terrains à construire à prix abordable • De favoriser l'émergence de produits en accession abordable (dialogue, négociation, partenariat)

	<p>avec les opérateurs privés, promoteurs, aménageurs, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager les communes à définir un budget pour accorder une aide aux primo-accédants. La Communauté de communes du Pays de Pouzauges va engager une réflexion pour abonder les aides communales visant à favoriser l'accès à la propriété • Mener une réflexion sur la définition d'objectifs de production de logements en accession aidée dans certaines OAP du PLUi 																																								
	<p><u>3.2. L'offre locative sociale</u></p>																																								
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	<p>Le PLH 2025-2030 prévoit de produire 100 logements locatifs aidés sur 6 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 90 logements locatifs sociaux HLM • 10 logements conventionnés parc privé (ANAH) ou par communal <p>Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont déclinés par type de financement. À l'échelle intercommunale le PLH vise à mettre sur le marché 70% de PLUS et 30% de PLAI.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Objectif de production de logements</th> <th>Objectif Locatif aidé en % de la production globale de logements</th> <th>Objectif logement aidé en volume</th> <th>dont PLUS</th> <th>dont PLAI</th> <th>Soit nombre de logements PLUS</th> <th>Soit nombre de logements PLAI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Structurant</td> <td>230</td> <td>20%</td> <td>46</td> <td>65%</td> <td>35%</td> <td>30</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Appui</td> <td>220</td> <td>15%</td> <td>33</td> <td>70%</td> <td>30%</td> <td>23</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Proximité</td> <td>210</td> <td>10%</td> <td>21</td> <td>80%</td> <td>20%</td> <td>17</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>CC Pays Pouzauges</td> <td>660</td> <td>15%</td> <td>100</td> <td>70%</td> <td>30%</td> <td>70</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table> <p>La fiche-action n°1 détaille les actions en faveur du développement de l'offre locative sociale sur le territoire du Pays de Pouzauges :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les partenariats (EPCI/communes/bailleurs) pour favoriser la production de logements locatifs sociaux en établissant des conventions pluriannuelles avec les bailleurs sociaux portant sur les engagements réciproques (favoriser l'accès au foncier pour les communes, investir sur le territoire pour les bailleurs), les objectifs de développement de l'offre nouvelle, le devenir du parc existant, ... • Traduire les objectifs de logements locatifs sociaux dans les OAP du PLUi • Appuyer financièrement la production de logements locatifs sociaux, selon la complexité des opérations, les besoins du territoire, les types de financements, les typologies, ... (un règlement des aides de la CCPP sera rédigé). Sur 6 ans, l'intercommunalité envisage d'engager 600 000 € en faveur de la production locative sociale. 		Objectif de production de logements	Objectif Locatif aidé en % de la production globale de logements	Objectif logement aidé en volume	dont PLUS	dont PLAI	Soit nombre de logements PLUS	Soit nombre de logements PLAI	Structurant	230	20%	46	65%	35%	30	16	Appui	220	15%	33	70%	30%	23	10	Proximité	210	10%	21	80%	20%	17	4	CC Pays Pouzauges	660	15%	100	70%	30%	70	30
	Objectif de production de logements	Objectif Locatif aidé en % de la production globale de logements	Objectif logement aidé en volume	dont PLUS	dont PLAI	Soit nombre de logements PLUS	Soit nombre de logements PLAI																																		
Structurant	230	20%	46	65%	35%	30	16																																		
Appui	220	15%	33	70%	30%	23	10																																		
Proximité	210	10%	21	80%	20%	17	4																																		
CC Pays Pouzauges	660	15%	100	70%	30%	70	30																																		
	<p><u>3.3. La rénovation du parc existant</u></p>																																								
→ Revitalisation des centres-bourgs	<p>Le PLH acte la volonté de développer prioritairement l'offre de logements dans les enveloppes urbaines et dans les pôles situés à proximité des équipements et services dans un objectif de préservation du foncier, mais également de dynamisation des centres-bourgs et centre-ville.</p> <p>Des actions sont également prévues pour intervenir sur l'habitat en centre-bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> • encourager la remise sur le marché de logements vacants ou de bâti ancien / changement de destination, notamment pour créer des logements locatifs à l'année • favoriser la rénovation et restructuration des logements existants pour répondre aux besoins • améliorer le parc privé existant dans le cadre de la nouvelle convention Pacte territorial - France Rénov' <p>La commune de Pouzauges et la communauté de communes du Pays de Pouzauges ont signé une convention « Petites Villes de Demain » en 2021. Les orientations stratégiques se traduisent dans un programme d'actions formalisé dans une convention d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), signée en octobre 2022.</p>																																								
→ Lutte contre l'habitat indigne	<p>La lutte contre l'habitat indigne constitue un des enjeux de la politique d'amélioration de l'habitat. Il est intégré dans la convention Pacte Territorial-France Rénov' avec des mesures sur le repérage et le traitement des situations d'habitat de mal logement, notamment en lien avec la cellule de traitement de l'habitat</p>																																								

	<p>indigne et de la précarité énergétique.</p> <p>L'action 8 prévoit par ailleurs de mener une réflexion sur l'opportunité de mettre en œuvre le dispositif permis de louer sur certains secteurs ciblés, pour éviter les situations de mal-logement dans le parc locatif privé.</p>
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)	<p>À travers la mise en œuvre de la convention Pacte Territorial-France Rénov', la communauté de communes du Pays de Pouzauges s'engage à poursuivre ses actions en faveur de la réhabilitation du parc de logements privés occupé par des ménages dits modestes ou très modestes (cf. action 4), via :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La remise sur le marché de logements vacants, en collaboration avec le CD85 (aide "sortie logement vacance") • La lutte contre le logement indigne : repérage, traitement : signalement du Pôle habitat indigne • L'amélioration thermique du parc locatif social et privé pour éviter la sortie des logements énergivores du marché immobilier <p>Le budget prévu est de 291 500 € pour le Pacte Territorial (ex OPAH PTRE) et 1 650 000 € pour les aides directes au logement CCPP.</p>
	<p><u>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</u></p>
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	<p>L'action 7 porte sur le développement d'offres adaptées pour les seniors et personnes en situation de handicap. Il s'agit notamment de mettre en œuvre les actions définies par l'étude du gérontopôle en matière d'habitat, en travaillant en collaboration étroite avec le service prévention séniors et en mettant en place une veille sur les projets privés qui se développent sur le territoire.</p> <p>Le PLH prévoit par ailleurs de favoriser le maintien à domicile, en collaboration avec le CD85 (aide au logement adapté) par des actions de communication et de sensibilisation des ménages et de leur famille, sur la nécessité de faire les travaux d'adaptation et sur les dispositifs d'aide et actions d'accompagnement existants.</p> <p>Il s'agira également d'encourager et accompagner les parcours résidentiels par le développement de nouvelles offres de type logements locatifs sociaux adaptés aux seniors (petites typologies en rez-de-chaussée, adapté PMR), résidence autonomie (logements individuels adaptés et espaces communs), habitat intergénérationnel, habitat inclusif, colocation, ... Le PLH prévoit également de travailler sur le repérage des ménages vieillissants isolés, sans commodités, et de les accompagner dans le déménagement vers un logement plus adapté (accompagnement social, visite de logement adapté en centre-bourg, aide à l'organisation du déménagement).</p>
→ Répondre aux besoins des jeunes	<p>Pour répondre aux besoins en logement des jeunes, l'intercommunalité envisage plusieurs mesures ciblées sur ces profils de ménages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le projet de création d'une résidence sociale pour les jeunes et mener une réflexion sur l'intégration de places pour personnes en situation de handicap • Valoriser les expériences déjà menées (ex : colocation Pouzauges dans bâtiment Trésor Public, logement pour les internes en médecine - voir son fonctionnement, ...) • Développer l'offre de logements meublés en communiquant sur les avantages fiscaux de la location de meublés à l'année • Favoriser le développement d'une offre chez l'habitant : chambre chez, habitat intergénérationnel, colocation, ... <p>D'autre part, le PLH entend développer le parc locatif privé pour offrir des solutions de logements aux ménages qui arrivent sur le Pays de Pouzauges et qui ont besoin d'une solution de logement rapide :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre et renforcer la communication et l'information en faveur de l'investissement locatif (dispositifs et outils mobilisables : garantie Visale, garantie d'impayé, ...), • Renforcer l'aide en ingénierie des porteurs de projet de locatifs afin de les inciter et de les rassurer à louer à l'année • Faire connaître le dispositif d'Action Logement "louer pour l'emploi, qui prévoit une prise en charge

	<ul style="list-style-type: none"> des honoraires de mise en location via un professionnel immobilier agréé pour les propriétaires bailleurs qui louent à un salarié Conventionner avec les agences immobilières du territoire afin d'accompagner les bailleurs dans leur démarche de gestion locative Réguler le parc locatif de tourisme en faveur du parc locatif à l'année
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	<p>Le territoire dispose de 20 places sur l'aire d'accueil à Pouzauges, dont la gestion est déléguée à un partenaire privé. L'aire d'accueil est presque en suroccupation, avec un certain nombre de situations de « résidentialisation » où les familles s'installent sur de longues périodes.</p> <p>La commune de Sèvremont ayant franchi le seuil des 5 000 habitants, l'EPCI doit réglementairement créer un second équipement d'accueil sur le territoire communautaire, qui peut prendre la forme de terrains familiaux locatifs.</p>
3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles	
	<p>L'action 8 vise à répondre aux besoins des ménages fragiles par :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le repérage et l'identification des ménages qui se trouvent en précarité dans leur logement en travaillant en partenariat entre les services de l'EPCI (habitat, ADS, prévention seniors) et les communes (CCAS, travailleurs sociaux, ...) L'accompagnement des ménages, en renforçant les partenariats avec le Secours Catholique pour la gestion du budget lié logement, les bailleurs sociaux pour la mobilisation du contingent préfectoral pour trouver des solutions de logement plus pérennes et le département en soutenant financièrement le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) Une veille sur la mobilisation des logements d'urgence, pour s'assurer que l'offre présente sur le territoire est suffisante pour répondre au besoin

4. Volet de la gouvernance

	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	<p>Le PLUi devra prendre en compte l'ensemble des enjeux du PLH et notamment intégrer les objectifs en matière de production de logements.</p> <p>Il s'agira au travers des OAP de définir les secteurs d'urbanisation prioritaires et de traduire les ambitions d'aménagements souhaitées par les collectivités en termes de : programme, formes urbaines traditionnelles des centres-bourgs (parcellaire en lanières, bâti en front de rue, ...), densité (favoriser / obliger la division de parcelles < 2000 m² au sein de l'enveloppe urbaine), préservation / valorisation de patrimoine naturel et bâti, prise en compte des enjeux liés au changement climatique, ...</p> <p>Les objectifs en matière de production de logements sociaux et abordables seront également intégrés dans le PLUi en identifiant les OAP d'importance pouvant accueillir des logements aidés et en définissant pour chacune la part de logements sociaux pouvant être appliquée.</p>
4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH	
	<p>L'action 12 porte sur la création d'un observatoire de l'habitat et du foncier, avec un double objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> Observer l'impact du PLH : <ul style="list-style-type: none"> Mesurer l'efficacité et l'efficience de la politique habitat : les actions réalisées permettent-elles d'atteindre les objectifs visés ? les actions permettent-elles de corriger les dysfonctionnements observés dans le diagnostic ? Définir les différents indicateurs de suivi : évolutions sociodémographiques, marché immobilier (prix de terrain et immobilier), parc HLM, qualité du bâti existant (performance thermique du parc existant), ... Suivre le contexte global : évolution de la stratégie des partenaires (politiques nationales, départementales, ...), évolution des indicateurs économiques (taux d'intérêt, coûts des matériaux, ...)

	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un suivi continu du foncier <ul style="list-style-type: none"> ◦ Identification des sites de projet, analyse et suivi continu des potentiels et secteurs à enjeux, veille sur les DIA, ... ◦ Suivi de la consommation foncière et de la densité <p>Outre la mise en œuvre et l'animation de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier, des bilans annuels, à mi-parcours et à 6 ans seront réalisés.</p>
	<p><u>4. 3. Animation, partenariat et pilotage</u></p> <p>Le programme d'actions du PLH vise à renforcer les outils permettant un pilotage efficace de la politique habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le lien entre les acteurs de l'habitat et leurs partenaires qui peuvent être des relais du PLH (organisation de temps de rencontre avec l'ensemble des acteurs) • Renforcer le rôle du service habitat comme pôle ressource / d'expertise auprès des communes (élaborer et suivre une feuille de route partagée, rencontre annuelle, accompagnement en ingénierie urbaine, échange de bonnes pratiques et d'expériences, ...) • Renforcer l'articulation des différentes politiques menées par la communauté de communes du Pays de Pouzauges (mettre en œuvre et travailler de manière transversale avec les différentes politiques en faveur des mobilités, du tourisme, de l'environnement, de l'économie, échanges réguliers interservices, ...) <p>Il s'agira également dans le cadre du PLH de renforcer les dispositifs de communication à destination des élus, des partenaires et du grand public pour faire connaître les actions du PLH et l'ensemble des dispositifs existants.</p> <p>Enfin, l'intercommunalité souhaite engager un travail sur l'accès à l'information et plus globalement sur la visibilité des dispositifs et services en matière d'habitat portés par le Pays de Pouzauges. C'est pourquoi, l'action 10 vise une meilleure lisibilité et un meilleur fléchage de la population vers les services dédiés à l'habitat, combinés aux autres services complémentaires (urbanisme, ADS, assainissement, ...).</p>