

**HABITAT ET
DEVELOPPEMENT
OCEAN**

**PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT**

**Pièce 2/2
Orientations
Actions**

**Adoption le
28/02/2014**

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES OLONNES



Communauté de
Communes des
Olonnes

L'Énergie océane aux Sables d'Olonne

Sommaire

PREAMBULE.....	4
-----------------------	----------

PARTIE 1 – PROBLEMATIQUES ET ENJEUX	7
--	----------

PARTIE 2 - ORIENTATIONS.....	11
-------------------------------------	-----------

21 – Orientations quantitatives	12
211 – Les perspectives de population	12
212 – Recadrage des objectifs quantitatifs en logements du SCOT.....	13
213 – Territorialisation des objectifs du PLH	14
22 – Orientations qualitatives.....	16
221 – L’amélioration de l’habitat, dans ses volets autonomie et accessibilité et les économies d’énergie.....	16
222 – Le logement social, public et privé	18
223 – L’accession à la propriété des jeunes ménages et des familles.....	20
224 – La gestion du foncier dans le respect des orientations du SCOT et des PLU	21
Synthèse des orientations et conclusion.....	26

PARTIE 3 – PROGRAMME D’ACTIONS	29
---	-----------

ACTION 1 : Aides à l’Amélioration de l’Habitat.....	30
ACTION 2 : Logement social : améliorer et développer le parc de logements locatifs aidés	32
ACTION 3 : Logement social : populations spécifiques.....	39
ACTION 4 : Accession sociale à la propriété	41
ACTION 5 : Politique foncière	43
ACTION 6 : Mise en place d’un Observatoire du Logement	45
ACTION 7 : Participation au fonds de solidarité pour le logement (FSL).....	46

PARTIE 4 – ENGAGEMENTS FINANCIERS.....	47
---	-----------

Préambule

Cette 2^{ème} partie Orientations / Actions prolonge et conclut le travail amorcé en 2011 avec l'élaboration du diagnostic, présenté en comité de pilotage le 4 novembre 2011, lequel a permis aux élus de valider les constats et les enjeux en découlant.

En préalable à l'exposé des orientations et des actions pressenties, il est important de rappeler le contexte d'élaboration de ce PLH.

Les statuts de la Communauté de Communes, dans leur version du 11 avril 2008, prévoient l'« étude et l'élaboration d'un projet de programme PLH, sachant que la mise en œuvre restera de la compétence des communes ».

Trois autres compétences ont été inscrites au titre de la politique du logement et du cadre de vie :

- Etude et participation à la création d'un foyer de jeunes travailleurs « Le Spi » situé sur la commune du Château d'Olonne.
Le SPI est aujourd'hui construit et en fonctionnement.
- Politique et action en faveur du logement social : aide aux associations et organismes d'accueil aux personnes sans hébergement (maison d'accueil de jour et accueil d'urgence).
La maison d'accueil de jour et l'accueil d'urgence sont aujourd'hui construits et en fonctionnement.
- Participation financière au FSL.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009 a donné un coup d'accélérateur à l'élaboration de ce PLH, en rendant obligatoire son élaboration pour les Communautés de Communes compétentes en matière d'habitat, de plus de 30 000 habitants.

Au préalable, le SCOT approuvé en 2008, avait permis de doter le territoire d'un outil de cadrage. Ce document est à la fois suffisamment souple pour tenir compte de réalités différentes entre les communes et suffisamment volontariste pour corriger certaines tendances et aller dans le sens des politiques nationales.

Il a notamment posé un objectif de 20% de logements sociaux à réaliser pour les communes de la Communauté de Communes des Olonnes, ainsi qu'un principe de diminution de la consommation d'espaces destinée à l'habitat de 35%.

Prenant acte du SCOT, les communes ont récemment révisé leurs documents d'urbanisme.

La pratique intercommunale de la politique de l'habitat est donc relativement récente, et à ce jour positionnée sur des champs d'intervention d'impact restreint.

Les communes ont souhaité que ce PLH soit un outil rassembleur, qui ne remette en cause ni le SCOT, ni les PLU. Tout en s'inscrivant dans une réflexion intercommunale, la politique logement des 3 communes est fortement marquée par la volonté de chacune d'elles d'affirmer sa spécificité, de maîtriser et de piloter leurs propres actions, de rester l'interlocuteur des différents partenaires.



Et si les Sables d'Olonne demeurent le pôle attractif touristique, la station balnéaire de cette portion du littoral, marquée par l'activité des ports de plaisance, de pêche et de commerce, la dynamique de la communauté de communes s'appuie aujourd'hui également sur le développement des deux autres communes du Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer. A tel point qu'aujourd'hui les parties agglomérées de chacune des 3 communes se touchent, ne formant quasiment qu'une unité urbaine, l'urbanisation s'étant notamment réalisée en périphérie immédiate de la ville centre des Sables d'Olonne.

Contrainte par sa superficie, la ville des Sables d'Olonne présente une urbanisation très dense, avec de nombreux immeubles collectifs, parfois sur des hauteurs très importantes. Son bâti est plus ancien que sur les 2 autres communes. Ces dernières, à l'origine plus rurales, disposent encore de surfaces foncières, mais n'échappent pas à la pression du marché et à l'effet inflationniste de la spéculation immobilière qui touchent désormais l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

Les orientations et les actions de ce PLH sont donc le résultat de cet arbitrage des communes entre leur volonté de poser les bases d'une véritable politique intercommunale de l'habitat tout en respectant leur souhait de maintenir chacune leurs spécificités et leur maîtrise des outils.

Ce second document s'organise en 4 parties :

PARTIE 1 :

Il s'agit dans cette première partie de rappeler les conclusions du diagnostic, les problématiques, tendances et enjeux validés par les élus ;

PARTIE 2 :

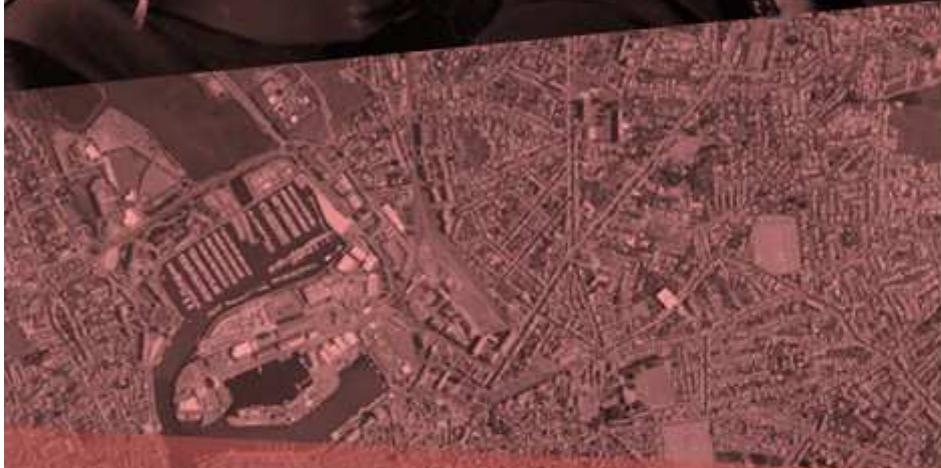
La seconde partie pose les orientations du PLH, ses priorités et ses principes retenus par les élus de la Communauté de Communes ;

PARTIE 3 :

C'est le programme d'actions proprement dit du PLH, permettant de répondre et d'atteindre dans les 6 ans, les objectifs définis dans les orientations.

PARTIE 4 :

La dernière partie fixe et résume les engagements financiers de la Communauté de Communes ainsi que des principaux partenaires, Etat, Conseil Régional, Conseil Général, ANAH ...



PARTIE 1

PROBLEMATIQUES ET ENJEUX

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES OLONNES



Communauté de
Communes des
Olonnes

L'Énergie solène aux Sables d'Olonnes

Le diagnostic a permis de mettre en évidence certaines tendances sur la Communauté de Communes des Olonnes. Selon que ces tendances doivent être accompagnées ou infléchies, des enjeux et problématiques ont été identifiés, menant ensuite à des orientations.

		Tendances	Enjeux et problématiques	Orientations
LA DEMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> - Une croissance démographique inférieure à la moyenne départementale. - Un vieillissement de la population important. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la venue de jeunes ménages et des familles. - Favoriser le parcours résidentiel des ménages. - Gérer le vieillissement de la population en terme de mixité de l'offre en veillant au maintien d'une offre pour les revenus modestes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l'accèsion à la propriété. - Développer l'offre de logements locatifs à loyer modéré, publics et privés. - Favoriser l'adaptation des logements existants dans un objectif de maintien à domicile. 	
L'ECONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> - Progression de l'emploi salarié, mais plus modéré sur la période récente. - Un taux de chômage élevé à 12,93 %. - Un revenu annuel moyen supérieur à la moyenne départementale, mais qui cache des disparités. - D'importants mouvements domicile-travail. - A proportion, Le FSL intervient de manière un peu plus importante sur le territoire de la CCO. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'accueil et le maintien sur le territoire des populations à revenu modeste. - Favoriser l'accueil et l'implantation des actifs sur le territoire. - Favoriser la résidence des actifs au plus proche de la commune où ils sont employés. 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer l'offre de logements locatifs à loyer modéré, publics et privés. - Soutenir l'accèsion à la propriété. - Suivre les interventions du FSL. 	
LE LOGEMENT la construction neuve	<ul style="list-style-type: none"> - Recul de la construction neuve depuis 2007. - Un recul lié au ralentissement de la construction de résidences principales. - 47 % des logements autorisés en collectif. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le coût des opérations et notamment du foncier pour permettre la reprise de la construction. 	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir les programmes de constructions aidés : logements locatifs sociaux et accèsion à la propriété. - Densifier les programmes de constructions. 	
L'accèsion à la propriété	<ul style="list-style-type: none"> - 27 % des logements autorisés en accèsion à la propriété depuis 2005, hors promotion immobilière. - 73 % des accédants à la propriété sont originaires de la commune ou de la Communauté de Communes des Olonnes. - Une connaissance insuffisante du marché de l'accèsion en promotion immobilière. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien sur le territoire dont ils sont originaires, des jeunes ménages et des familles. - Connaître le marché de l'accèsion en promotion immobilière et le profil des accédants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l'accèsion à la propriété. - Observer et analyser les programmes de promotion immobilière. 	



Le locatif	<ul style="list-style-type: none"> - 1 119 demandes en attente pour un logement social. - Un loyer de marché qui varie entre 12 €/m² pour un studio – T1 et 6.7 €/m² pour les plus grands logements. - Près de 2 800 ménages en 2005 éligibles au logement très social. - 362 logements sociaux supplémentaires financés en 5 ans, dont plus de 20 % en financement très social. - Un taux d'équipement en logements conventionnés à 6,5 % (Hors EHPAD). - Une offre locative complétée par le marché libre en Scellier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Varier l'offre de logements en fonction des revenus des populations concernées. - Maintenir le niveau de financements en logements très sociaux. - Impliquer les bailleurs privés dans le logement locatif à loyer modéré. - Assurer l'entretien et l'amélioration du parc de logements locatifs existants, public et privé. 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer le logement locatif à loyer modéré, public et privé, en rénovation et en neuf. - Améliorer le confort et la performance énergétique des logements locatifs existants.
Le logement des personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre importante et diversifiée en services et structures de logements. - Une augmentation des demandes pour l'adaptation du logement. - Une volonté partagée des personnes et des pouvoirs publics de privilégier le maintien à domicile. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une offre d'hébergement accessible aux personnes âgées à revenus modestes. - Privilégier le maintien à domicile. - Connaître le parc de logements adaptés 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'adaptation des logements existants dans un objectif de maintien à domicile. - Suivre le devenir des logements anciens adaptés et recenser les logements neufs accessibles.
Le logement des populations spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre de logements satisfaisante qui répond aux spécificités de ces populations (*). - Les aires d'accueil pour les gens du voyage ont été réalisées, mais il y a une demande des communes pour que la problématique des grands rassemblements soit prise en charge par la Communauté de Communes des Olonnes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une veille sur les besoins de ces populations. - Maintenir le niveau de financements en logements très sociaux pour les publics en insertion. - Accompagner les communes concernées pour les grands rassemblements des gens du voyage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer le logement locatif à loyer modéré, public et privé. - Observer les limites de la mixité sociale dans l'offre d'hébergement spécifique aux personnes âgées. - Suivre les besoins des communes sur la problématique des gens du voyage et poursuivre avec les services de l'Etat, la réflexion sur la sédentarisation.

(*) personnes en situation d'urgence, les jeunes, travailleurs saisonniers, gens du voyage.

	Tendances	Enjeux et problématiques	Orientations
L'amélioration de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Une demande en adaptation des logements des propriétaires occupants en augmentation. - Un potentiel de 2 674 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah. - 80,6 % des locataires emménagés dans le parc privé en 2005, ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM. - 54% de PTZ accordés entre 2005 et 2010 pour de l'accession dans l'ancien. 	<ul style="list-style-type: none"> - Amplifier et faciliter le recours aux aides à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires-occupants mais également pour les bailleurs privés. - Développer le parc de logements privés conventionnés avec l'Anah (avec ou sans travaux subventionnés). 	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l'amélioration de l'habitat. - Soutenir l'accession à la propriété dans l'ancien.
LE LOGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE	<ul style="list-style-type: none"> - Un marché de l'énergie dominé par l'électrique. - Une consommation énergétique et une production de gaz à effet de serre majoritairement dues au chauffage. - 44 % du parc de résidences principales construit avant 1975. - 7934 résidences principales classées en étiquette énergie E, F et G. - 1037 propriétaires-occupants ont des revenus très modestes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les objectifs du Grenelle de l'Environnement de réduction des consommations énergétiques. - Amplifier et faciliter le recours aux aides à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires-occupants pour inciter aux travaux d'économie d'énergie. - Optimiser les opérations d'aménagement tant du point de vue du foncier que des économies d'énergie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l'amélioration de l'habitat. - Soutenir les travaux d'économies d'énergie. - Evaluer la performance des aménagements fonciers en termes de développement durable.
LE FONCIER	<ul style="list-style-type: none"> - Un taux d'artificialisation des terres entre 2000 et 2009 à 15,9 %, contre 2,85 % en Vendée. - Une moyenne de surface de terrain inférieure à la moyenne vendéenne : 429 m² contre 650 m². - Un marché dominé par les opérateurs privés, avec cependant des opérations importantes portées par les communes. - Au moins 1 016 logements produits en renouvellement urbain d'ici à 2013. - Des documents d'urbanisme ambitieux et volontaristes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les efforts de densification. - Maintenir l'intervention publique comme régulation du marché. - Poursuivre les efforts engagés pour la maîtrise du foncier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la dynamique de réduction de la consommation foncière dans le respect des objectifs fixés par le SCOT. - Maintenir le recours aux outils de maîtrise du foncier : ZAC, préemption, renouvellement urbain, PLU. - Suivre la consommation du foncier.

Ainsi, l'ensemble des enjeux et problématiques trouvent des réponses dans 4 grands thèmes d'orientations :

- L'amélioration de l'habitat, dans ses volets autonomie et accessibilité (notamment dans son approche maintien à domicile des personnes âgées), et les économies d'énergie
- Le logement social, public et privé
- L'accession à la propriété des jeunes ménages et des familles
- La gestion du foncier dans le respect des orientations du SCOT et des PLU



COMMUNAUTE DE COMMUNES DES OLLONNES

PARTIE 2

ORIENTATIONS



Communauté de
Communes des
Ollonnes

L'Énergie océane aux Sables d'Ollonne

21 – Orientations quantitatives

Ces orientations vont permettre de définir les objectifs quantitatifs qui cadrent le programme d'actions du PLH.

Dans la mesure où le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du canton des Sables d'Olonne approuvé en 2008 a déjà donné les bases de ce cadrage, la méthode de définition des objectifs en logements pour le PLH s'appuie sur ces éléments.

211 – Les perspectives de population

La base de toute étude habitat est liée à la dynamique d'évolution de la population, et par conséquent des projections de celle-ci à l'horizon de la fin du programme.

En se basant sur l'évolution de la population enregistrée sur la période 1999-2008, et en projetant celle-ci à l'horizon 2020, la population cantonale atteindrait 60 204 habitants. Cette perspective est conforme au cadrage du SCOT, et sera donc utilisée pour l'élaboration des besoins en logements du PLH.

Cette première donnée validée nous amène à une répartition de population à l'horizon 2020, d'environ 49 656 habitants pour la Communauté de Communes des Olonnes et 10 548 habitants pour la Communauté de Communes Auzance et Vertonne.

Evolution de la population 1999-2008, et perspective 2020

	Population 1999	Population 2008	Evolution moyenne annuelle 99- 08	Perspective de population 2020 (base évol. 99- 08)
CC des Olonnes	38 515	42 830	1,24%	49 656
CC Auzance et Vertonne	4 181	5 996	4,82%	10 548
Canton des Sables d'Olonne	42 696	48 826	1,60%	60 204

Source : INSEE, Recensement de la population 1999 - 2008

Le PLH a une durée de vie plus courte que le SCOT, 6 ans contre 10, la date butoir du PLH est fixée à 2018. Ainsi à cet horizon, la population du canton est estimée à 57 013 habitants. La répartition par Communauté de Communes est quant à elle de 47 853 habitants pour les Olonnes et 9 159 habitants pour Auzance et Vertonne.

212 – Recadrage des objectifs quantitatifs en logements du SCOT

Comme énoncé précédemment, le PLH s'inscrit dans les objectifs fixés par le SCOT, il a donc été nécessaire de vérifier la cohérence de ceux-ci avec les dynamiques actuelles du territoire.

Pour rappel le SCOT définissait comme objectif pour la période 2008-2018, la production de 700 logements par an, dont 500 à 600 en résidences principales sur le canton des Sables d'Olonne sans pourtant fixer de répartition entre les deux communautés de communes. Sur la période récente (2005-2009), en moyenne annuelle 270 résidences principales ont été créées, dont 218 sur la Communauté de Communes des Olonnes et 52 sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne.

L'objectif du SCOT semble ainsi disproportionné par rapport à la conjoncture actuelle de la production de logements sur le territoire. De plus, il est important de rappeler que les 270 résidences principales créées en moyenne sur la période récente, ne sont pas issues uniquement de la construction neuve, mais correspondent aussi à des changements d'affectation ou à des réhabilitations.

Les résultats actuels ne sont pas en adéquation avec les objectifs du SCOT. Il a donc été nécessaire d'établir dans le PLH un scénario de besoins en logements plus conforme à la conjoncture actuelle et aux résultats observés tout en conservant l'objectif de population affiché.

Un scénario a donc été proposé aux communes sur la base d'un objectif global de 300 nouvelles résidences principales par an sur la Communauté de Communes des Olonnes. Ces 300 résidences principales étant créées en construction neuve, mais également en réhabilitation et en changement d'affectation.

Au regard des principes énoncés par le SCOT et validé en 2008 par les élus, les logements sociaux doivent représenter au moins 20% des nouvelles résidences principales produites. L'accession sociale à la propriété en PSLA et grâce au programme « propriétaire en Vendée, ECO-PASS » n'étant pas comptabilisés en logements sociaux au titre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), ne sont pas compris dans cet objectif de 20%, ils viennent donc s'ajouter. Enfin, compte tenu des projets de logements locatifs sociaux recensés auprès des communes et des bailleurs sociaux et du potentiel de logements locatifs privés rénovés avec des subventions de l'Anah, la proposition de répartition en logements sociaux va en réalité plus loin que le cadre fixé par le SCOT.

Dans la suite de ce chapitre, l'approche qualitative suivant les orientations du PLH va nous permettre d'aller plus loin dans la répartition chiffrée des besoins en logements sur le territoire de la communauté de communes des Olonnes.

213 – Territorialisation des objectifs du PLH

Au stade du diagnostic une territorialisation selon 2 axes apparaissait clairement : les 3 communes urbaines et littorales regroupées au sein de la communauté de communes des Olonnes et les 3 communes rétro-littorales, rurales, regroupées au sein de la communauté de communes Auzance et Vertonne. Le programme d'actions du PLH est établi pour la communauté de communes des Olonnes qui présente une physionomie très homogène : les 3 communes se situent en continuité urbaine les unes des autres, formant quasiment un territoire unique aggloméré, il faut bien les panneaux d'agglomération pour se rendre compte que l'on passe d'une commune à l'autre. Les problématiques rencontrées sont identiques (vieillesse de la population, difficulté d'implantation des jeunes ménages et des familles, tension sur le marché locatif, consommation et coût du foncier, volonté de protection de zones naturelles...), cependant le niveau de difficulté peut varier.

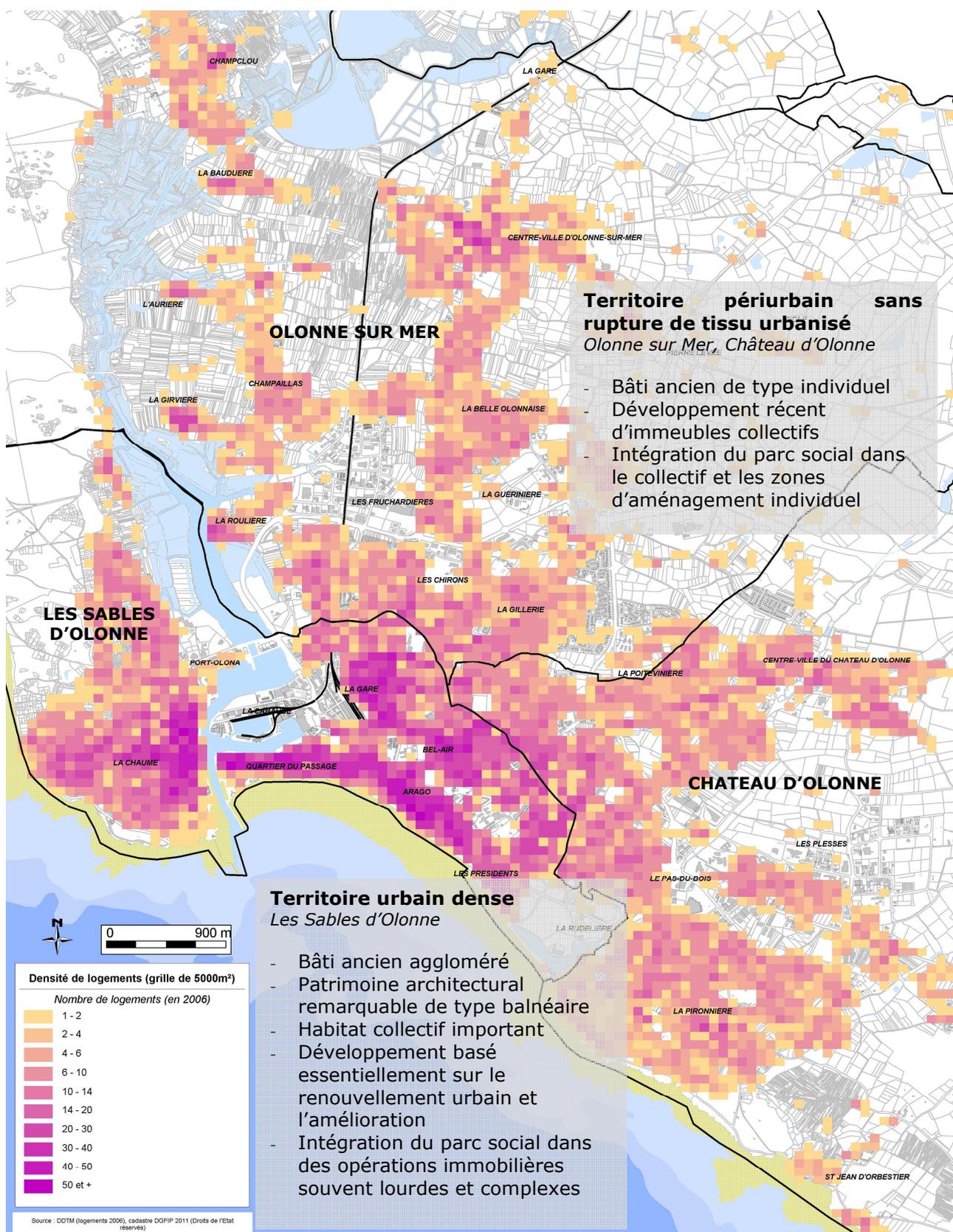
Malgré cela, et bien que les 3 communes soient proches en nombre d'habitants, le patrimoine bâti ancien se distingue entre la ville centre et les 2 autres communes.

- Une forte densité et des hauteurs de construction plus importantes aux Sables d'Olonne
- La valeur architecturale du patrimoine bâti des Sables d'Olonne, caractéristique des stations balnéaires ayant connu un essor au début du 20^{ème} siècle.
- Un patrimoine plus récent au Château d'Olonne et à Olonne sur Mer. Mais cependant déjà âgé et qui se nuance entre les bourgs même, plus anciens, et les zones d'urbanisation des 40 dernières années.

La programmation en logements sociaux, et la répartition des besoins en production de logements raisonnent donc à l'échelle globale de ce territoire urbain, sans objectifs de rattrapage ou de compensation d'une commune par rapport à l'autre.

En revanche, le programme d'amélioration de l'habitat envisagé soulève la question d'actions spécifiques, éventuellement selon des secteurs géographiques déterminés, pour cibler au mieux le patrimoine concerné.

CARACTERISTIQUES URBAINES DES COMMUNES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES OLNONES



22 – Orientations qualitatives

221 – L'amélioration de l'habitat, dans ses volets autonomie et accessibilité, et les économies d'énergie

Prendre en compte l'accessibilité des logements pour mieux gérer le vieillissement.

La population vieillit sur la Communauté de Communes des Olonnes, et la tranche d'âge des plus de 75 ans est en forte augmentation (passant de 8,7 à 15,4% de la population locale entre 1982 et 2007). Ce phénomène va se poursuivre et il importe d'y apporter une réponse en termes de logements.

La loi accessibilité contraint désormais les maîtres d'ouvrage à adapter les logements. Seuls les accédants à la propriété qui construisent pour eux-mêmes n'y sont pas tenus, et nombreux sont ceux qui pensent qu'un logement de plain-pied équivaut à un logement adapté.

Travailler avec les maîtres d'œuvre, architectes, constructeurs sur l'accessibilité des logements des accédants à la propriété est indispensable pour faire évoluer les pratiques, et constituer ainsi un parc adapté aux personnes à mobilité réduite.

Au-delà de l'anticipation, de nombreuses situations sont d'ores et déjà à traiter et le maintien à domicile peut parfois être remis en cause si le logement ne dispose pas d'un minimum :

- salle d'eau / sanitaires adaptés (baignoire remplacée par une douche)
- portes de 80 cm de largeur dans les sanitaires, dans une chambre au moins et dans le séjour, la cuisine
- accès au logement de plain-pied, sans seuil ou marche(s)

Les dispositifs et les aides existent pour résoudre ces situations, notamment grâce aux programmes d'amélioration de l'habitat subventionnés par le Conseil Général au travers des crédits délégués de l'ANAH, lorsque les personnes disposent de peu de ressources. Il convient de les promouvoir sur l'ensemble du territoire et d'apporter le conseil sur place auprès des personnes.

Pour ce qui est des services d'aide à domicile, ils se sont développés sur le territoire communautaire, via des sociétés privées, mais aussi grâce aux structures traditionnelles que sont les ADMR, AMAD et CCAS. Ce réseau étant efficient sur le territoire, il serait seulement nécessaire de promouvoir auprès de ces structures les aides financières qui existent par ailleurs, pour déclencher des projets d'adaptation des logements.

Améliorer la performance énergétique des logements

L'amélioration de la performance énergétique des logements répond à une triple exigence : préserver les ressources énergétiques de la planète, limiter les rejets en gaz carbonique et enfin, diminuer les dépenses énergétiques des ménages.

Plusieurs systèmes d'aides (subvention du Conseil Général par le biais des crédits délégués de l'Anah, crédit d'impôt, éco-prêt) ont été mis en place par différentes collectivités (Etat, Conseil Régional, Conseil Général, Communes de la Communauté de Communes des Olonnes) pour inciter et aider les particuliers à économiser l'énergie. Les conditions sont différentes, quelques fois complexes, et il importe d'utiliser au mieux ces dispositifs.

Pour les logements neufs, l'orientation au soleil est primordiale, avant même de penser à l'isolation et au système de chauffage. Cette orientation doit être travaillée en lien avec les concepteurs de logements mais aussi, en fonction des contraintes d'urbanisme. De plus en plus de projets d'aménagement font cependant l'objet d'un plan de masse bioclimatique, et la question environnementale est omniprésente dans la plupart des projets. Il serait intéressant de mettre en place une grille d'analyse de ces projets, sous l'angle du développement durable, afin d'évaluer leur « niveau » environnemental.

Dans les logements anciens, la difficulté est souvent de convaincre un public quelques fois âgé, parfois démuné, et dépourvu par rapport aux choix « isolation – type de chauffage » à privilégier. Le conseil sur place, individualisé, ainsi que des financements et des aides attractives, dans le cadre des aides de l'ANAH et du programme « Habiter Mieux » sont indispensables pour obtenir des résultats significatifs. De telles interventions permettent de proposer une approche globale du logement (sous le triple point de vue isolation – chauffage – ventilation) alors que les artisans interviennent ponctuellement et en général uniquement dans leur corps de métier.

Sur le secteur d'étude, le cas particulier des immeubles collectifs soumis aux règles de la copropriété doit faire l'objet d'une approche spécifique du fait des contraintes juridiques et techniques inhérentes à ce type de bâti.

Au niveau du parc de logements locatifs publics et privés anciens, une action de réhabilitation des logements les plus énergivores permettra d'alléger les charges de chauffage des locataires et d'améliorer leur solvabilité.

Enfin, force est de constater que les outils de soutien à l'accession à la propriété se portent aujourd'hui sur la construction neuve, alors que le champ de l'accession dans l'ancien est également un domaine à investir que ce soit par l'angle des économies d'énergie ou par celui de l'implantation des ménages.

222 – Le logement social, public et privé

Définition du logement locatif social au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) :

Il s'agit des logements locatifs qui font l'objet d'une convention avec l'Etat laquelle permet d'encadrer les conditions de loyers et de revenus des locataires. Ces logements sont éligibles à l'Allocation Personnalisée Logement (APL). Il s'agit des logements locatifs financés par les PLUS, PLAI, PLS, Anah privé conventionné (Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Aidé Intégration, Prêt Locatif Social, Agence Nationale pour l'Habitat).

En ce qui concerne le logement locatif social type HLM, le territoire est bien équipé actuellement (environ 1 458 logements (hors EHPAD) au 23 mars 2011). Mais la demande reste forte, du fait de l'attractivité du territoire et du marché immobilier tendu sur les communes.

Le SCOT intègre depuis 2008 des obligations fortes pour les communes, avec une obligation de produire au moins 20% de logements sociaux dans les nouvelles opérations. Les PLU des communes ont intégré cette nouvelle donne.

Le tableau suivant traduit ces modalités d'application de la règle de 20% de logements sociaux dans les documents d'urbanisme des 3 communes.

Traduction dans les documents d'urbanisme communaux de la règle des 20% de logements sociaux inscrite dans le Schéma de Cohérence Territoriale

	Château d'Olonne	Olonne sur Mer	Les Sables d'Olonne
Locatif social (ou aidé)	20 % Opération > 10 logements Zone U et AU	20% Opération ≥ 10 logements Financements PLUS et PLAI	20% Opération ≥ 10 ou 15 logements Selon le zonage PLU
Accession sociale ou très sociale		5% Financement PSLA	-

Source : PLU des communes

Le logement locatif social public

Compte tenu des financements attribués depuis 2006 et des programmes envisagés et connus à l'heure actuelle devant se réaliser à moyen terme, on peut estimer en moyenne la production à 65 logements locatifs sociaux neufs par an, en maintenant l'effort sur le logement très social à hauteur de 28% du programme.

La construction de nouveaux logements locatifs publics ne doit pas occulter le parc existant : il convient en effet de le conforter en maintenant voire en améliorant son niveau de confort et de performance énergétique. La réhabilitation de 223 logements est déjà envisagée par les bailleurs publics sur la période 2012 - 2016 (cf. page 76 à 78 du diagnostic).

Le logement locatif social privé

L'effort de production de logements aidés engendré par la règle des 20% ne doit pas forcément être supporté par les seuls bailleurs sociaux. Les bailleurs privés peuvent également être impliqués. La raréfaction des dispositifs fiscaux pour le locatif privé neuf (arrêt du Scellier fin 2012), relance l'intérêt des aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) pour subventionner les travaux de réhabilitation dans les logements locatifs privés de plus de 15 ans. Le propriétaire bénéficie de ces financements sous condition de pratiquer un loyer intermédiaire, social ou très social, il signe pour cela une convention avec l'ANAH. Le conventionnement sans travaux est une alternative lorsqu'il n'y a que très peu voir pas de travaux à réaliser, mais que le propriétaire souhaite bénéficier d'avantages fiscaux par le biais de la convention signée avec l'ANAH.

Par ailleurs, certes dans une moindre mesure, un tel programme d'amélioration des logements locatifs privés permettrait de reconquérir des logements vacants, de résorber des situations d'insalubrité, tout en économisant le foncier.

Au total, un objectif de 90 logements locatifs privés réhabilités est programmé sur la période 2013-2017, soit 15 logements par an.

Le Prêt Locatif Social (PLS)

Le Prêt Locatif Social (PLS) est un financement de logement social ouvert aux particuliers, mais en pratique très peu utilisé.

A la contrainte instituée par les PLU, s'ajoute celle du coût des opérations impactées directement par le prix du foncier et de l'immobilier.

En s'appuyant sur le PLS attribué aux bailleurs sociaux pour garantir l'équilibre de certaines opérations, mais également à des propriétaires bailleurs privés, c'est autant de potentiel regagné par les bailleurs sociaux pour d'autres opérations.

Le logement des populations spécifiques

- Le logement collectif ou groupé des personnes âgées

Le diagnostic a mis en évidence une offre diversifiée et importante de services et de structures d'hébergement pour les personnes âgées, mais dans les années à venir il va être primordial compte tenu d'une demande vraisemblablement en constante progression, d'observer et de s'assurer que cette offre permet la mixité sociale.

- L'accueil des gens du voyage

Les aires d'accueil des gens du voyage sont opérationnelles. Par ailleurs, Olonne sur Mer et Château d'Olonne accueillent à tour de rôle les grands rassemblements, les Sables d'Olonne ne disposant pas de foncier suffisant et adapté pour le faire. Jusqu'à il y a peu, les 2 communes en assumaient seules la charge et l'organisation. Elles ont sollicité la communauté de communes afin qu'elle participe également à cette organisation. Désormais, l'EPCI prend en charge l'aménagement et les dépenses de coordination des aires de grand passage.

En ce qui concerne la sédentarisation des gens du voyage, le travail de réflexion se poursuit entre les communes concernées et les services de l'Etat dans le cadre du Plan Départemental pour le Logements des Personnes Défavorisées (PDALPD). D'ors et déjà 3 terrains familiaux sont programmés.

- Le logement des populations défavorisées.

L'association d'Accompagnement Personnalisé et de Soutien à l'Habitat (APSH) soulève un besoin en logements supplémentaires pour les personnes défavorisées qu'elle accompagne, essentiellement captés dans le parc privé. Avant l'éventuelle mise en oeuvre d'un programme de logements locatifs très sociaux dans le parc privé destiné spécifiquement aux populations défavorisées, l'observatoire du logement pourrait conduire, en partenariat avec l'APSH, une analyse des besoins durant la première phase du PLH pour cibler au plus juste le programme à mettre en place.

Le suivi et l'analyse effectués dans l'observatoire du logement, des demandes de logements enregistrées par les services de l'Etat au titre du Droit au Logement (DALO), permettra d'affiner les motivations des demandeurs et d'étudier les réponses à apporter.

223 – L'accession à la propriété des jeunes ménages et des familles

Après l'arrêt du dispositif « Pass-Foncier » et la crise économique qui affecte notamment la construction neuve, l'accession sociale à la propriété a besoin d'être soutenue.

La mise en place du « PTZ Plus » (Prêt à Taux Zéro Plus) en 2011 avec réintégration d'une condition de revenu en 2012 a pour objectif d'aider à maintenir l'activité de construction liée à l'accession à la propriété.

En outre, le Conseil Général a souhaité la mise en place du programme « Eco Pass – Propriétaire en Vendée », en relais au dispositif « Pass Foncier – Propriétaire en Vendée ». Lequel doit ainsi permettre de soutenir financièrement les ménages accédants à la propriété les plus modestes ayant recours au PTZ+.

Le dispositif de la location-accession, quelque peu mit en retrait du fait de l'intérêt porté au dispositif « Pass Foncier », retrouve actuellement les faveurs de l'Etat et des bailleurs publics. Ce dispositif sécurise l'accédant, et les avantages consentis (TVA à taux réduit par exemple) permettent d'avoir une accession à prix modéré pour le ménage.

Le PSLA est aussi accompagné financièrement par le Conseil Général au travers de son programme « Eco Pass – Propriétaire en Vendée ».

Rappelons que cette accession sociale, PSLA et « ECO PASS » n'est pas retenue dans les 20% de logements sociaux préconisés dans le SCOT.

Il est ainsi fixé un objectif à 15 logements en location-accession PSLA et à 7 logements en accession « ECO PASS » en moyenne par an, auxquels s'ajoutent les accessions dans le secteur libre, avec PTZ+ ou autres. Ce programme correspond à un total de 142 logements en accession par an, soit un total de 852 logements sur la période du PLH.

224 – La gestion du foncier dans le respect des orientations du SCOT et des PLU

RAPPEL DU DIAGNOSTIC P 199

Règles d'urbanisme applicables

Château d'Olonne	PLU approuvé le 27/02/2008
Olonne sur Mer	PLU approuvé avril 2011
Les Sables d'Olonne	PLU approuvé le 12/12/2011. Règlement spécifique dans la ZPPAUP
L'Ile d'Olonne	POS approuvé le 28/06/1978, révisé en 1994 (7/07/1994) et modifié plusieurs fois.
Sainte Foy	PLU approuvé le 10/02/2009
Vairé	PLU approuvé décembre 2007

Logement social

Château d'Olonne	AU : obligation de 20% logements sociaux ou aidés. U : opération > 10 logements obligation 20 % logements sociaux ou aidés.
Olonne sur Mer	U et AU : Opérations > 10 logements, obligation 20% PLUS et PLAI, 5% PSLA.
Les Sables d'Olonne	Secteur de mixité sociale non renforcée : Opérations > 15 logements obligation 20% locatifs aidés. Secteur de mixité sociale renforcée : AU et renouvellement urbain : opérations > 10 logts, obligation 20 % locatifs aidés.
L'Ile d'Olonne	-
Sainte Foy	-
Vairé	-

Densité

Château d'Olonne	Pas de COS sauf Ucz ZAC du Hameau du Pins à 0.4. Ub et 1 AUb : emprise au sol de 60% de la surface de terrain. Uce : surface minimale de 5000 m ² Uc et 1 AUc : règles spécifiques d'emprise au sol modérée. AU : offre diversifiée en logements notamment en logements groupés ou collectifs. 1 AU : obligation de 40% collectifs, 30% individuels groupés et 30% individuels pour les opérations > 2ha. 1 AUb : interdiction de construction hors projet d'ensemble sur terrain > 2000 m ² . 1 AUc : interdiction de construction hors projet d'ensemble sur terrain > 1.5 ha.
Olonne sur Mer	Pas de COS. Uh : règles spécifiques d'emprise au sol modérée. COS de 0.3. 1 AU : urbanisation pour opérations d'une superficie d'1 ha minimum.
Les Sables d'Olonne	Pas de COS. Ua : terrains < 250 m ² , 200 m ² maxi d'emprise au sol. Terrains ≥ 250 m ² , 80% d'emprise maxi. Ub – Uc : terrains < 330 m ² , 200 m ² maxi d'emprise au sol. Terrains ≥ 330 m ² , 60% d'emprise au sol maxi. 1 AU : interdiction de construction hors opération d'ensemble sur terrain ≥ 1 ha. 1 AU : parcelle ≤ 300 m ² et 60% d'emprise au sol.
L'Ile d'Olonne	UA : pas d'emprise au sol mini ou maxi. . Application d'un COS + majoration pour les petits terrains. UB : parcelles issues d'une division devront être ≥ 600 m ² + largeur 12 m, mais dérogation possibles pour opérations d'ensemble et lotissement.

	<p>Emprise au sol maxi 50% de la surface du terrain avec majoration possible sur petites parcelles.</p> <p>. Application d'un COS.</p> <p>UC : parcelles issues d'une division devront être $\geq 500 \text{ m}^2$ + largeur 16 m, mais dérogation possibles pour opérations d'ensemble et lotissements.</p> <p>Ucb : superficie minimale de 1500 m^2. Emprise au sol maxi de 40% de la surface de terrain avec majoration possible sur petites parcelles.</p> <p>. Application d'un COS.</p>
Sainte Foy	<p>Pas de COS.</p> <p>Pas de règle d'emprise au sol</p> <p>1 AUh : construction d'habitation autorisée uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble.</p>
Vairé	<p>Pas de COS.</p> <p>Pas de superficie minimale pour construire.</p> <p>UBa : interdiction de lotissement à usage d'habitat.</p> <p>UBb : une contrainte de superficie minimale peut exister du fait de la contrainte d'un assainissement non collectif.</p> <p>Emprise au sol :</p> <p>UB et 1 AUa : emprise $< 50\%$ de la surface de l'unité foncière, + dérogation pour terrains $< 300 \text{ m}^2$</p> <p>UBa : emprise $\leq 30\%$ de la surface de l'unité foncière.</p> <p>UBb : emprise $\leq 40\%$ de la surface de l'unité foncière.</p>

Hauteur des constructions

Château d'Olonne	<p>Ua : 13 m à l'égout maxi R+3+combles.</p> <p>Ub et 1AUb : 10 m à l'égout maxi R+2+combles.</p> <p>Uba : 6 m à l'égout maxi R+1+combles.</p> <p>Ucv et 1AUc : 6 m à l'égout maxi R+1+combles + règles spécifiques au secteur Uc Nina d'Asty.</p>
Olonne sur Mer	<p>Ua : 9 m à l'égout, 12 m au plus haut (soit R+2+attique ou comble).</p> <p>Ub : 7 m à l'égout ou l'acrotère, 9.50 m au plus haut, sauf Av Général de Gaulle et F. Mitterrand idem zone Ua.</p> <p>Uh : 6 m au plus haut.</p> <p>Uv : 5.60 m à l'égout, 7.50 m au plus haut.</p>
Les Sables d'Olonne	<p>Hauteurs à l'égout</p> <p>Ua : 12 m (R+3 +combles)</p> <p>UAa : non réglementé.</p> <p>Uap : 9 m coté Sables (R+2 +combles) et 6 m coté la Chaume (R+1+combles).</p> <p>UAb ; 9 m (R+2+ combles).</p> <p>UAbg : non réglementé.</p> <p>UAv : 12 m (R+3+ combles)</p> <p>+ 4m de hauteur au faîtage,</p> <p>+ dispositions spéciales de hauteur en bordure de certaines voies,</p> <p>+ dispositions des hauteurs relatives.</p> <p>Hauteur à l'égout</p> <p>UBa : 9 m (R+2+ combles).</p> <p>UBb : 6 m (R+1+ combles).</p> <p>UBf : non réglementé.</p> <p>UBp : 6 m (R+1+ combles)</p> <p>UBI : 15 m (R+4+ combles)</p> <p>+ dispositions spéciales en bordures de certaines voies,</p> <p>+ 4 m de hauteur au faîtage,</p> <p>+ dispositions des hauteurs relatives</p>

	<p>Hauteurs à l'égout UC : 6 m (R+1+ combles), + 4 m de hauteur au faitage, + dispositions des hauteurs relatives.</p> <p>Hauteur à l'égout 1 AU : 6 m (R+1+ combles), + 4 m de hauteur au faitage, + dispositions des hauteurs relatives.</p>
L'Ile d'Olonne	'+ disposition des hauteurs relatives
Sainte Foy	Hauteur à l'égout. U et 1 AUh : 6 m (R+1+ combles) avec hauteur maxi au faitage de 8 m
Vairé	Hauteur à l'égout : UA, UB et 1AUa : 6 m + dérogations possibles.

Stationnement

Château d'Olonne	<p>Ua :</p> <ul style="list-style-type: none"> . 1 pl/60m² shon mini . 2 pl au-delà de 60m² shon. . En collectif : 1.5 pl/logt dérogation possible pour les logements sociaux. . ou participation financière. . ou reporter les places de stationnement sur une autre parcelle à – de 100 m des logements. <p>Ub et Uc :</p> <ul style="list-style-type: none"> . 1 pl/60m² shon mini, 2pl au-delà de 60 m² shon. . En collectif : 2pl/logt, dérogation possible pour les logements sociaux. . dans les lotissements ou groupes d'habitation avec espaces communs, 2.5 pl/logt dont 0.5 pl dans les espaces communs. . ou participation financière . ou reporter les places de stationnement sur une autre parcelle à – de 150 m des logements.
Olonne sur Mer	<ul style="list-style-type: none"> . 1 pl / 60 m² shon mini 1 pl / 1 T1 ou T2, 2 pl / T3 ou + 1 pl pour les logements sociaux collectifs, + 1 pl commune pour 3 logements + local vélo et poussette 1m² / logt . ou participation financière . sauf Uv : règles spécifiques
Les Sables d'Olonne	<ul style="list-style-type: none"> . 1 pl de stationnement par logement. . 2 pl de stationnement par logement en 1 AU sauf logement social. . ou concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou acquisition dans un parc privé de stationnement, situé à moins de 300 m de l'emprise du projet. . ou participation financière, + stationnement couvert pour les 2 roues non motorisés : 1.50 m²/logt au-delà de 4 logements.
L'Ile d'Olonne	<p>UA et UB /</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 pl / logt . ou participation financière . ou reporter les places de stationnement sur une autre parcelle à – de 100 m des logements. <p>UC :</p> <p>1.5 pl / 80 m² de stationnement.</p>
Sainte Foy	<p>U et 1AU</p> <ul style="list-style-type: none"> . 2 pl/logt + 1 pl banalisée pour 2 logts dans les lotissements ou groupes d'habitation
Vairé	<ul style="list-style-type: none"> . UA et UB Appartement, Studio 1pl/logt T2 1.5 pl/logt

	<p>T3 2 pl/logt T4 + 2.5 pl/logt + 1 place banalisée pour 4 logts.</p> <p>Groupe d'habitations : 1 pl/logt + 1 pl banalisée pour 2 logts.</p> <p>Maison individuelle hors lotissement : 1 pl/logt (UA) 2 pl/logt (UB et 1 AUa)</p> <p>Lotissement à usage d'habitation : 2 pl/logt sur lot individuel + 1 place banalisée pour 4 logts.</p> <p>Foyer de personnes âgées : 1 pl pour 5 logts</p> <p>. ou réalisation sur un autre terrain distant de moins de 200 m et situé en zone UC . ou participation financière.</p>
--	---

Développement durable

Château d'Olonne	Dispositifs pour les énergies renouvelables acceptés sous réserve de leur intégration.
Olonne sur Mer	. Isolation par extérieur. . dispositifs pour les énergies renouvelables acceptés sous réserve de leur intégration.
Les Sables d'Olonne	. Isolation par l'extérieur. . Eolienne domestique. Panneaux solaires ou photovoltaïques. En secteur Uap et UBp ils doivent être encastrés.
L'Ile d'Olonne	-
Sainte Foy	. Dispositifs pour l'utilisation d'énergie renouvelable et dans le cadre d'une démarche environnementale acceptée sous réserve de leur intégration
Vairé	L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique est recommandée, sous réserve d'intégration paysagère.

Typologie de logement

Château d'Olonne	U et AU : Opération > 5 logements en résidence principale 30% de T3 et +
Olonne sur Mer	U et AU : Opérations \geq 10 logements, 30% de T3 et +
Les Sables d'Olonne	U : opérations de 3 à 5 logements, 1T3 au minimum. Opérations > 5 logts, 20 % maximum de T2, 40% maximum de T3, 40% maximum T4 et +. (il s'agit des opérations non financées par des prêts aidés).
L'Ile d'Olonne	-
Sainte Foy	-
Vairé	-

Droit de préemption

Château d'Olonne	Ensemble des zones U et AU
Olonne sur Mer	Sur 90% du territoire (secteur granges et Clousils exclus).
Les Sables d'Olonne	Ensemble des zones U et AU.
L'Ile d'Olonne	-
Sainte Foy	-
Vairé	-

Qu'il s'agisse de ménager les surfaces agricoles notamment, de limiter l'étalement urbain, de maîtriser le coût des opérations de construction, la maîtrise du foncier est devenue une nécessité.

Le SCOT affiche un objectif de réduction de la consommation d'espaces destinée à l'habitat sur l'ensemble du canton pour la période 2008-2018. Le PLH a vocation dans ses orientations à le traduire en objectifs de densité.

Les chiffres de référence du SCOT sont les suivants (à l'échelle du canton) :

- 65 ha/an de consommation d'espaces liés à l'habitat,
- 45 ha/an de consommation destinée aux constructions à usage d'habitation,
- 700 logements produits par an.
- 35 % de réduction de la consommation d'espace dédiée à l'habitat pour un même nombre de logements.

L'objectif du PLH se traduit par une densité moyenne de :

- 17 logements par hectare, pour la consommation d'espaces liés à l'habitat,
- 24 logements par hectare pour la consommation d'espaces liés aux constructions à usage d'habitation.

Les objectifs du PLH en matière de foncier

Objectif de 600 logements par an, dont 300 résidences principales pour la Communauté de Communes des Olonnes

	Consommation d'espace lié aux constructions à usage d'habitat	Consommation d'espace lié aux espaces liés à l'habitat
Objectif de densité moyenne	24 logements / ha / an	17 logements / ha / an

L'observatoire du logement va ainsi avoir un rôle essentiel, pour suivre la dynamique de réduction des surfaces consommées. Ce type d'outil a pour vocation d'aider les collectivités dans leurs prises de décisions, et d'évaluer les résultats des politiques mises en place. Il apporte aussi des informations parfois difficilement perceptibles, comme la densification urbaine (grâce aux informations sur la division des parcelles, la reconquête des logements vacants ou la recapitalisation urbaine).

Les outils opérationnels de l'urbanisme, PLU, ZAC, droit de préemption..., restent les éléments charnières allant dans le sens d'une maîtrise du foncier. Ils se confrontent cependant à un obstacle de taille : le coût du foncier et de l'immobilier sur lequel il demeure très difficile d'agir. L'observatoire du logement pourra engager une réflexion sur un dispositif d'intervention de la communauté de communes sur le foncier.

Enfin, les autres actions du programme local de l'habitat, auront aussi leur importance sur la maîtrise du foncier. Le travail sur la rénovation des logements permettra ainsi, par exemple, de reconquérir quelques logements vacants, sans consommer de foncier.

Synthèse des orientations et conclusion :

Amélioration de l'habitat :

- Aider les personnes âgées à revenus modestes à adapter leur logement dans un objectif de maintien à domicile (adaptation au handicap, anticipation au vieillissement)
- Aider les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs à améliorer les performances énergétiques des logements
- Lutter contre l'habitat indigne et insalubre, créer des résidences principales à partir du parc vacant, des résidences secondaires, des locations saisonnières...
- Développer du logement locatif conventionné privé en impliquant les propriétaires- bailleurs privés

Logement social :

- S'appuyer sur une répartition de réalisations de logements sociaux à l'échelle globale du territoire de la communauté de communes
- Satisfaire la demande en logements à loyer modéré
- Permettre aux jeunes ménages de rester et de s'implanter sur la communauté de communes
- Inscrire une enveloppe de PLS sur des opérations ciblées avec une modulation d'encadrement spécifique des loyers
- Suivre et analyser les besoins des populations spécifiques (personnes âgées, gens du voyage, personnes défavorisées)

Accession à la propriété :

- Permettre aux ménages et aux familles de rester et de s'implanter sur la communauté de communes
- Analyser la portée des mesures mises en place dans les PLU

Foncier :

- Poursuivre la réduction de la consommation de foncier dans le respect des objectifs du SCOT
- Suivre et analyser l'utilisation du foncier
- Engager une réflexion sur un dispositif d'intervention de la communauté de communes sur le foncier

Ces orientations, correspondant aux enjeux mis en évidence dans le diagnostic et aux priorités retenues par les élus, sont traduites dans la 3^{ème} partie sous formes d'actions thématiques.

Tableau récapitulatif de la répartition des besoins en logements du PLH

300 résidences principales / an (neuf, réhabilitation, changement de destination)

Territorialisation

	Logements libres		Logements sociaux Loi SRU				Accession sociale		
	Accession libre PTZ+ et autres	Locatifs privés libres	Logements locatifs sociaux Public			Anah privé conventionné 19%	PSLA	Access ^o sociale ECO PASS	
			PLUS 57%	PLAI 28%	PLS 15%				
Château d'Olonne	40 logts	26 logts	12 logts	6 logts	3 logts	5 logts	5 logts	3 logts	
Olonne sur Mer	40 logts	26 logts	12 logts	6 logts	3 logts		5 logts	3 logts	
Les Sables d'Olonne	40 logts	26 logts	13 logts	6 logts	4 logts	5 logts	5 logts	1 logts	
Sous Total	120 logts	78 logts	37 logts	18 logts	10 logts		15 logts	15 logts	7 logts
TOTAL	198 logts / an		65 logts / an			80 logts / an		22 logts / an	

(**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social, **PLAI** : Prêt Locatif Aidé Intégration, **PLS** : Prêt Locatif Social, **Anah** : Agence Nationale pour l'Habitat, **PSLA** : Prêt Social à la Location Accession).



COMMUNAUTE DE COMMUNES DES OLONNES

PARTIE 3

PROGRAMME D' ACTIONS



Communauté de
Communes des
Olonnes

L'Énergie océane aux Sables d'Olonnes

ACTION 1 – AIDES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT + CONVENTION HABITER MIEUX

PREAMBULE : Le constat d'un patrimoine bâti d'âges et de caractéristiques différentes conduit à la proposition d'un dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat qui tiendrait compte de ces spécificités.

OBJECTIFS

- Résorber l'habitat insalubre, indigne et très dégradé.
- Favoriser le maintien à domicile.
- Economiser l'énergie.
- Améliorer le confort du logement des propriétaires occupants.
- Améliorer et développer de nouveaux logements locatifs conventionnés.

Mais aussi,

- Soutenir l'économie locale du bâtiment.
- Créer une alternative à la disparition des dispositifs fiscaux pour le locatif neuf.
- Inciter à la remise sur le marché des logements vacants.
- Valoriser le patrimoine.

MESURES

- Un fléchage permettra d'identifier les mesures spécifiques :
 1. Mise en place d'un dispositif de repérage de l'habitat indigne et insalubre et de mesures de prise en charge de ces dossiers
 2. Porter l'accent sur le maintien à domicile des personnes handicapées ou en perte d'autonomie (GIR 1 à 4) grâce aux aides de l'Anah.
 3. S'inscrire dans une politique de prévention en préparant le maintien à domicile des propriétaires occupants de plus de 70 ans grâce aux aides de l'Anah pour anticiper l'adaptation de leur logement (adaptation des salles de bains, domotique, ...).
 4. Porter l'accent sur l'amélioration de la performance énergétique des logements des propriétaires occupants, en s'appuyant sur les aides de l'Anah et du Conseil Général dans le cadre du programme « Habiter Mieux » et d'une Convention Locale d'Engagement (CLE) signé avec le Conseil Général et en mobilisant les financements du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique » (FART).
 5. S'appuyer sur le programme « Habiter Mieux » pour élargir le champ d'intervention des aides aux économies d'énergies en créant des aides complémentaires (prime forfaitaire aux propriétaires-occupants selon des cibles spécifiques : copropriété, accession à la propriété dans l'ancien...)

Poursuivre l'amélioration de l'habitat des propriétaires-occupants en s'appuyant sur les aides classiques de l'Anah.
 6. S'appuyer sur la fin des dispositifs fiscaux favorables à l'investissement locatifs pour promouvoir les subventions de l'Anah auprès des bailleurs privés, sous conditions de loyer encadré.

BUDGET ANNUEL

Conseil Général de la Vendée et fonds propres des communes.

Actions	Objectifs quantitatifs	Budget Conseil Général	Budget Communes	TOTAL budget
Subventions : . propriétaires-occupants Maintien à domicile, habitat indigne, dossiers standards, habitat très dégradé ou insalubre Habiter Mieux	100/an dont 60/an pour Habiter Mieux	190 000 €	Modalités d'attribution et budget à définir par chacune des communes	190 000 €
Subventions : . propriétaires-bailleurs	15 log/an	230 000 €		230 000 €
Subventions : . propriétaires-occupants dans les copropriétés	20 log/an			
Subventions : . accession avec performance énergétique	60 log/an			
Subventions : . propriétaires-occupants	150 log/an			
TOTAL/an	345 log/an	420 000 €		420 000 €

MAITRE D'OUVRAGE

Les communes.

SUIVI

Les communes.

La communauté de communes dans le cadre du suivi du PLH.

MISE EN OEUVRE

Les communes.

ACTEURS ET PARTENAIRES

Conseil Général, Anah, communauté de communes des Olonnes

ACTION 2 – LOGEMENT SOCIAL AMELIORER ET DEVELOPPER LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES

OBJECTIFS

- Améliorer le confort et les économies d'énergie et assurer l'entretien des logements locatifs publics existants.
- Développer une offre nouvelle de logements locatifs publics, en cohérence avec les Conventions d'Utilité Sociale des Bailleurs Publics et les règles inscrites dans les PLU

La proposition de répartition des besoins de financements de logements locatifs sociaux ne remet pas en cause les dispositions et les modalités d'application des PLU.

En effet, d'une part, les PLU ont été élaborés pour répondre aux objectifs du SCOT, ils ont été approuvés. Cette compatibilité SCOT / PLU n'est donc pas contestable. Le PLH a également été rédigé dans le respect des dispositions du SCOT.

D'autre part, le rapport de compatibilité ne signifie pas que les PLU doivent reprendre les dispositions du PLH telles que, à plus forte raison lorsque leur rédaction est antérieure à celle du PLH, mais bien que leurs dispositions ne doivent pas être de nature à empêcher l'application de ce PLH.

Enfin, lors d'une réunion de travail du 27 août 2013, l'Etat a confirmé que le PLH devait être considéré comme un outil de cadrage permettant d'accompagner la politique habitat de la communauté de communes. La répartition des besoins en logements sociaux affichés dans ce programme d'action n'a pas vocation à contraindre les communes mais à leur donner un objectif de travail qui pourra être réévalué selon les besoins. L'observatoire annuel du logement et plus encore l'évaluation du PLH à mi-parcours sont les outils de cette adaptation.

Traduction dans les documents d'urbanisme communaux de la règle des 20% de logements sociaux inscrite dans le Schéma de Cohérence Territoriale

	Château d'Olonne	Olonne sur Mer	Les Sables d'Olonne
Locatif social (ou aidé)	20 % Opération > 10 logements Zone U et AU	20% Opération ≥ 10 logements Financements PLUS et PLAI	20% Opération ≥ 10 ou 15 logements Selon le zonage PLU
Accession sociale ou très sociale		5% Financement PSLA	-

- Garantir la mixité sociale et la faisabilité des opérations en s'appuyant sur les différentes sources de financement disponibles

MESURES

2.1. Programme de réhabilitation de logements locatifs publics.

Le détail des projets figure dans le diagnostic du PLH à la page 76.

Projets identifiés de réhabilitation de logements HLM

Commune	Nbre de logts	Date de programmation	Date prévue des travaux	Bailleur public
Château d'Olonne	-	-	Travaux réalisés entre 2008 et 2011	Vendée Logement et Vendée Habitat
Olonne /Mer	75		2012 à 2016	Vendée Logement et Vendée Habitat
Les Sables d'Olonne	148		2012 à 2016	Vendée Logement et Vendée Habitat
TOTAL	223			

2.2. Inscription d'un objectif de Prêts Locatifs Sociaux (PLS) sur du logement réalisé par des bailleurs privés et/ou des bailleurs sociaux, hors établissements spécialisés (type EHPAD, ...)

La tension qui s'exerce sur le marché immobilier (bâti et non bâti) justifie que soit inscrite au PLH une enveloppe spécifique de PLS, afin de permettre autant aux bailleurs sociaux, qu'aux bailleurs privés, sur lesquels vont peser l'obligation de réaliser des logements sociaux du fait des règles inscrites dans les PLU, d'optimiser l'équilibre financier de certaines opérations. L'objectif étant de garantir la faisabilité de ces opérations, et de réinvestir les sommes ménagées dans la réalisation de plus de logements en financements PLUS et PLAI.

Le PLH se propose cependant d'encadrer le loyer du PLS afin de garantir sa fonction sociale.

Le Programme d'Action Territoriale (PAT) du Conseil Général de la Vendée pour 2012 a défini le loyer de marché retenu pour la zone littorale et pour le reste du département.

Ce loyer préalablement défini, le PAT fixe les conditions de loyers applicables à l'amélioration de l'habitat privé subventionné par l'Anah.

Le loyer de marché en Vendée défini par le Programme d'Action Territoriale 2012

	Logement < 40 m ²	Logement > 40 m ²
Zone littorale	14.10 €/m ²	8.70 €/m ²
Reste du département	8.42 €/m ²	6.47 €/m ²

Source : programme d'Action Territoriale de la Vendée 2012

Le loyer applicable aux logements locatifs intermédiaires subventionnés par l'Anah, défini par le Programme d'Action Territoriale 2012

	Logement < 40 m ²	Logement > 40 m ²
Anah intermédiaire	11.41 €/m ²	7.40 €/m ²

Source : programme d'Action Territoriale de la Vendée 2012

Le loyer en Prêt Locatif Social (PLS) s'élève pour 2012 à 8.33 €/m² de surface utile, sur la zone B1 du territoire vendéen dont les trois communes de la communauté de communes des Olonnes font parties.

Ainsi, en comparant le loyer PLS aux éléments de cadrage de loyer du PAT, il apparaît que le loyer PLS est au-dessous des prix du marché et du prix du loyer intermédiaire pour les surfaces de logement inférieures à 40 m².

Pour les logements dont la surface dépasse 40 m², le loyer du PLS est très légèrement inférieur au prix de marché (8.33 € pour 8.40 € en loyer de marché) mais il est plus élevé que le loyer intermédiaire Anah fixé pour la zone littorale (8.33 € pour 7.40 € en loyer intermédiaire Anah)

Dans le souci de permettre aux investisseurs d’assurer l’équilibre de leurs opérations de logements locatifs, tout en affirmant le caractère social de ce choix de financement, **la répartition des besoins en logements intègre 10 PLS privés par an**, et encadre le loyer des opérations ainsi financées :

-logement dont la surface est inférieure ou égale à 40 m² : application du prix plafond du PLS, soit 8.33 €/m² au 1^{er} janvier 2012

-logement dont la surface est supérieure à 40 m² : application d’une minoration de 20% du prix plafond du PLS, soit 6.67 €/m² au 1^{er} janvier 2012

Par ailleurs, dans le cadre de l’application de la règle du PLU instituant un pourcentage obligatoire de logements sociaux ou aidés, toute opération pour laquelle sera sollicitée du ou des PLS s’efforcera de respecter un objectif de mixité sociale et intégrer d’autres types de financements aidés (PLAI, PLUS, PSLA...)

2.3. Report géographique des logements sociaux obligatoires

Le bilan du PLH intégrera les logements sociaux créés par l’application d’un dispositif instaurant la possibilité pour les bailleurs sociaux de reporter géographiquement la réalisation des logements sociaux rendus obligatoires par l’application des PLU.

Chaque commune reste libre d’instaurer ou non cette règle de report géographique, et déterminera le cas échéant les conditions précises de sa mise en œuvre (secteurs géographiques concernés, type de financement, typologie de logements...)

2.4. Mise en place d’une répartition territorialisée de réalisation de logements aidés (financements PLUS, PLAI, et PLS), à l’échelle globale de la communauté de communes des Olonnes.

Conformément aux orientations, le territoire est considéré sans objectif de rééquilibrage ou de rattrapage d’un secteur géographique sur un autre.

Par ailleurs, les projets envisagés mettent en évidence une répartition relativement homogène des programmes.

Il est donc proposé une territorialisation qui respecte cet équilibre des populations et des projets, à raison d’1/3 des objectifs par commune.

Les communes ont identifié les projets de construction de logements locatifs publics qu’elles souhaitent réaliser dans les 6 ans du PLH : 65 logements locatifs sociaux publics en moyenne par an sont ainsi prévus sur la durée du PLH.

Dans un objectif de mixité de l’habitat, les financements devront tendre à respecter les proportions figurant dans le tableau ci-dessous; le nombre de logements étant donné à titre indicatif.

Répartition des besoins de financements de logements locatifs sociaux par an

	Logements sociaux Loi SRU			
	Logements locatifs sociaux Public			Anah privé conventionné
	PLUS	PLAI	PLS	
Château d’Olonne	12 logts	6 logts	3 logts	5 logts
Olonne sur Mer	12 logts	6 logts	3 logts	5 logts
Les Sables d’Olonne	13 logts	6 logts	4 logts	5 logts
Sous Total	37 logts	18 logts	10 logts	15 logts
TOTAL	65 logts / an			80 logts / an

**Communauté de Communes des Olonnes
Programmation des logements sociaux 2012-2016**

Commune	Nom de l'opération	Constructeur/ aménageur	Baillieur Social	Année de financement	Calendrier de réalisation	Financements			
						PLS	PLUS	PLAI	PSLA
Château d'Olonne	Rue de la Croix Blanche	Sévérini	Vendée Habitat	2012	2012-2013			12	
	Les Grands Terrage			2013-2014	2013-2014		5	3	
	Petit Fief du Puits Rochais – rue de Touvent	Commune	Non déterminé	2013	2013			16	
	Centre Ville III – rue Séraphin Buten – Bd des AFN	Commune	Non déterminé	2012-2013	2012-2013			34	
Sous total	Prés de la Clais Sud								
	Rue Pierre Curie Rue du Prés de la Clais	Commune	Non déterminé	2013-2014	2013-2014			55	
							125		
Olonne sur Mer	Le clos Sainte Marie	SCI Le clos sainte Marie	Vendée Habitat	2012	2013		6		
	Le Petit Fief rue Joffre	Vendée Expansion	Vendée Habitat	2013	2013-2014		30		8
	ZAC Belle Noue	Sévérini	Vendée Habitat	2012	2013-2014		7		2
	La Minoterie – Rue des Nénuphars		Vendée Logement				4	1	
	Le Clos de la Maison Neuve		Vendée Logement				3	1	
	Le Clos des dorines	Vendée Habitat	Vendée Habitat	2013	2014		6		3
	Rue Parmentier					12 ou 24			
	La Vannerie : maison des enfants								
Sous total	Parc de la Mérièrerie	BNC	?					25	
							95 ou 107		13

Commune	Nom de l'opération	Constructeur / aménagement	Baillieur Social	Année de financement	Calendrier de réalisation	Financements			
						PLS	PLU S	PLA I	PSLA
Les Sables d'Olonne	Ile Vertime	BMP	Vendée-Habitat	2012	2012- 2014	45	35		
	Site de la Banque de France	Rowfonds Mariqran		2012	2012- 2014	10			
	Site Ancien Super.U. - La Chaume	FIBO/CDI	Vendée-Logement	2012	2012- 2014	15	4		
	Ancienne colonie de vacances Rue Aristide Briand	Kaufman & Road				Programmation non définie			
	Site EDF					Programmation non définie			
	Site de l'Hôpital - Tranche 1					Programmation non définie			
	Site Ancien Lycée Tabary - La Chaume					Programmation non définie			
	118 bis av. d'Aquitaine	TAFFET et GEORGES V. ATLANTIQUE	Vendée-Habitat			9			
	Site de l'Ecole Site Ihérese Bd Laplace					-			
	Sous total						83		
TOTAL CCO	Total détaillé				2012- 2016	22 01 34	121	21	48
	Total global commun						164		48
	Total global non-défini						139		
	Total logements locatifs sociaux						303		48

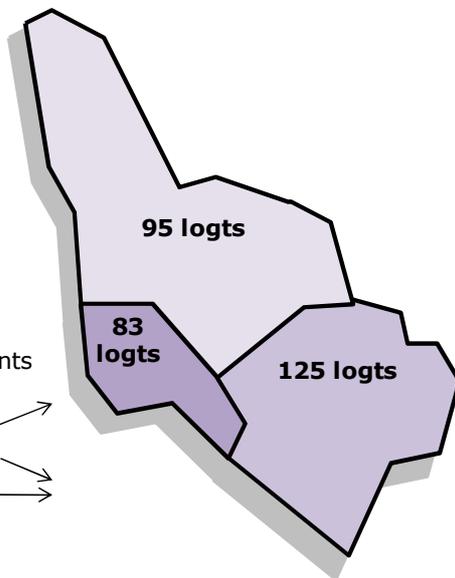
Source : les communes de la Communauté de Communes des Olonnes et bailleurs sociaux – mars 2012

Analyse géographique et qualitative de la répartition en logements locatifs sociaux publics, pour les projets connus 2012-2016

Olonne sur Mer: 95 logements

Effort et veille sur les financements non identifiés au 31/03/2012

PLAI →
PLUS →
PLS →



Les Sables d'Olonne: 136 logements

Effort et veille sur les financements non identifiés au 31/03/2012

PLAI →
PLUS →
PLS →

Effort et veille sur les financements non identifiés au 31/03/2012

PLAI →
PLUS →
PLS →

Légende



Sens de l'effort à faire (hausse, baisse, stabilité)

Rappel: répartition des logements sociaux publics à atteindre selon le financement PLUS 57%, PLAI 28%, PLS 15%

BUDGET ANNUEL

Conseil Général et Etat

Contribution de la Communauté de Communes en moyens humains pour le suivi de la programmation :

Définition du poste : chargé (e) de mission habitat, suivi et coordination de la politique logement de la Communauté de Communes

Temps : 0.1 Equivalent temps Plein

MAITRE D’OUVRAGE

Communes

SUIVI

Communauté de Communes des Olonnes

COMPETENCE

La Communauté de Communes ayant la compétence « étude PLH », est compétente pour assurer le suivi de la programmation de logements locatifs aidés, dans le cadre notamment de l’observatoire du logement.

ACTEURS ET PARTENAIRES

Conseil Général, Etat, communes, bailleurs sociaux.

ACTION 3 – LOGEMENT SOCIAL POPULATIONS SPECIFIQUES

Personnes âgées, gens du voyage, personnes défavorisées

OBJECTIFS

- Assurer une veille sur la problématique du logement des populations spécifiques pour vérifier que l'offre correspond à la demande.
- S'appuyer sur les associations concernées pour améliorer la connaissance des besoins de ces populations
- Alimenter la réflexion des élus pour faciliter la prise de décision

MESURES

3.1. Suivre et évaluer les besoins des personnes âgées avec l'appui du CLIC'LITTORAL

- Suivi des besoins en solutions d'hébergement
- Suivi des logements subventionnés par l'Anah dans le cadre du maintien à domicile, avec suivi des besoins des ménages bénéficiaires
- Analyse des listes d'attente et des entrées dans les structures d'hébergement

3.2. Assurer l'accueil des gens du voyage

- Suivi de la fréquentation des aires d'accueil et de grands rassemblements
- Création de 3 terrains familiaux pour accompagner la sédentarisation

3.3. Analyser les besoins en logements pour les personnes défavorisées avec l'appui de l'association d'Accompagnement Personnalisé et de Soutien à l'Habitat (APSH) et des services de l'Etat pour le Droit au Logement Opposable (DALO)

BUDGET ANNUEL

Mise à disposition de terrains familiaux par les communes, crédits du Conseil Général et de l'Etat

Nombre total de terrains sur la durée du PLH

Commune	Nbre de terrains	Localisation	Budget commune	Budget CG	Budget Etat
Château d'Olonne	1	En réflexion	Mise à disposition d'un terrain	10 000 €	15 725 €
Olonne /Mer	2	Lieu dit « le chail » zonage Nv du PLU ZAC des moisnards	Mise à disposition des terrains	20 000 €	31 450 €
TOTAL	3			30 000 €	47 175 €

Contribution de la Communauté de Communes en moyens humains pour le suivi, dans le cadre de l'observatoire du logement :

Définition du poste : chargé(e) de mission habitat, suivi et coordination de la politique logement de la Communauté de Communes

Temps : intégré à l'Observatoire du Logement

MAITRE D’OUVRAGE

Communauté de Communes des Olonnes pour le suivi, dans le cadre de l’Observatoire du Logement.
Communes pour la création des terrains familiaux.

SUIVI

Communauté de Communes des Olonnes.

COMPETENCE

La Communauté de Communes ayant la compétence « étude PLH », est compétente pour assurer le suivi de la programmation de logements sociaux – populations spécifiques (personnes âgées, gens du voyage, personnes défavorisées...), dans le cadre notamment de l’observatoire du logement.

ACTEURS ET PARTENAIRES

Conseil Général, Etat, CLIC-LITTORAL, APSH.

ACTION 4 – ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

OBJECTIFS

- Permettre aux ménages avec enfants de s'installer durablement sur le territoire des Olonnes, dans des conditions budgétaires viables.
- Offrir une alternative à la disparition du PASS Foncier en faveur des accédants modestes.
- Connaître les caractéristiques de l'accession à la propriété dans les programmes immobiliers.

MESURES

4.1. Poursuivre le développement de la location-accession sociale avec le financement « PSLA »

4.2. Signature entre chaque commune de la Communauté de Communes et le Conseil Général de la convention « ECO-PASS » pour subventionner l'accession à la propriété des ménages à revenu modeste.

4.3. Suivre les programmes de promotion immobilière

- Elaborer une grille de renseignements type permettant d'analyser les programmes de promotion immobilière (type et surface du logement, statut d'occupation prévu par l'acquéreur, âge, origine géographique de l'acquéreur, prix de transaction, mode de financement...)
- Signer une convention entre les promoteurs immobiliers et les communes par laquelle ils s'engagent à remplir cette grille de renseignements sur leurs programmes à la fin de la phase de commercialisation.

4.4. Accompagner l'accession dans l'ancien grâce aux aides attribuées dans le cadre du programme complémentaire aux aides de l'Anah visant notamment la performance énergétique dans les résidences principales privées

Voir Action 1-2

BUDGET ANNUEL

Conseil Général et communes pour les PSLA et l'ECO-PASS

	Objectifs quantitatifs	Budget Conseil Général	Budget Communes	TOTAL budget
PSLA	15/an	30 000 €	Au cas par cas	30 000 €
ECO PASS	7/an	10 500 €	10 500 €	21 000 €
TOTAL Accession Aidée	22/an	40 500 €	10 500 €	51 000 €

Contribution de la Communauté de Communes en moyens humains pour le suivi des programmes immobiliers, dans le cadre de l'observatoire du logement :

Définition du poste : chargé(e) de mission habitat, suivi et coordination de la politique logement de la Communauté de Communes

Temps : 0.1 Equivalent temps Plein

MAITRE D’OUVRAGE

Conseil Général et communes pour le PSLA et l’ECO-PASS

Communauté de Communes des Olonnes pour le suivi des programmes immobiliers, dans le cadre de l’observatoire du logement.

SUIVI

Communauté de Communes des Olonnes.

COMPETENCE

La Communauté de Communes ayant la compétence « étude PLH », est compétente pour assurer le suivi du PLH dans le cadre de l’observatoire du logement.

ACTEURS ET PARTENAIRES

Conseil Général, bailleurs sociaux, communes, promoteurs, aménageurs.

ACTION 5 – POLITIQUE FONCIERE

OBJECTIFS

- Respecter le cadrage de la consommation foncière précisé dans les orientations du PLH :

Les objectifs du PLH en matière de foncier

Objectif de 600 logements par an, dont 300 résidences principales pour la Communauté de Communes des Olonnes

	Consommation d'espace lié aux constructions à usage d'habitat	Consommation d'espace lié aux espaces liés à l'habitat
Objectif de densité moyenne	24 logements / ha / an	17 logements / ha / an

- Mettre en place des outils d'évaluation et de suivi de la consommation foncière, afin de vérifier que le cadre de cette consommation est respecté et de mettre en évidence les éventuelles difficultés pour ce faire.
- Maîtriser le coût du foncier

MESURES

5.1. Organiser le suivi de la consommation foncière

- Elaborer une base de données et d'outils de suivis de la consommation foncière à partir de plusieurs sources :
 - Consommation des espaces liés à l'habitat
 - Consommation des constructions pour l'habitat
 - Economie foncière grâce aux divisions de parcelles
 - Economie foncière grâce au renouvellement urbain
 - ...
- Suivi et évaluation de l'impact des PLU sur la dynamique de construction et la maîtrise foncière

5.2. S'assurer la maîtrise foncière

- Maintien de l'effort de maîtrise foncière grâce aux outils de l'aménagement : ZAC, préemption, réserves foncières, règles des PLU, intervention de l'Etablissement Public Foncier...
- Compléter l'approche quantitative des aménagements fonciers par une analyse qualitative des réalisations avec l'élaboration d'un recueil d'opérations sous l'angle du développement durable. Cette grille sera élaborée avec l'appui technique du Sydev, en intégrant selon leur souhait des critères déjà parfois utilisés par les communes.
- Mener dans le cadre de l'Observatoire du Logement une réflexion sur un dispositif d'intervention de la communauté de communes sur le foncier

BUDGET ANNUEL

Contribution de la Communauté de Communes en moyens humains pour le suivi de la consommation, dans le cadre de l'observatoire du logement :

Définition du poste : chargé (e) de mission habitat, suivi et coordination de la politique logement de la Communauté de Communes

Temps : 0.1 Equivalent temps Plein

Contribution du Sydev en moyens humains pour l'élaboration de la grille d'analyse des aménagements fonciers

Conseil Général, Etat, EPF et communes pour la maîtrise foncière

MAITRE D’OUVRAGE

Communauté de Communes des Olonnes pour le suivi et l’évaluation qualitative, dans le cadre de l’observatoire du logement

Communes pour la maîtrise foncière

SUIVI

Communauté de Communes des Olonnes

COMPETENCE

La Communauté de Communes ayant la compétence « étude PLH », est compétente pour assurer le suivi de la politique foncière, dans le cadre notamment de l’observatoire du logement.

ACTEURS ET PARTENAIRES

Conseil Général, Etat, communes, EPF, promoteurs, aménageurs.

ACTION 6 – MISE EN PLACE D’UN OBSERVATOIRE DU LOGEMENT

OBJECTIFS

- Créer un outil intercommunal de suivi et d'évaluation de la politique habitat.
- Suivre, dynamiser et coordonner les actions du PLH.
- Etudier les évolutions socio-économiques du secteur.
- Analyser les dynamiques du logement et du foncier sur la Communauté de Communes.
- Adapter si besoin les actions du PLH.

MESURES

- Mettre en place les indicateurs de suivi (démographie, économie, logement, foncier ...)
 - Uniformiser les indicateurs de suivi des communes pour créer une base de données exploitable au niveau de la communauté de communes et du canton
 - Actualiser chaque année cette base de données
 - Réaliser un bilan annuel des actions habitat
- Organiser une réflexion sur des thématiques choisies par la Communauté de Communes
- Faire une évaluation du PLH à mi parcours (3 ans).
- Accompagner les communes dans les actions habitat, et notamment sur le repérage du parc vacant ou insalubre.

BUDGET ANNUEL

Contribution de la Communauté de Communes en moyens humains :

Définition du poste : chargé (e) de mission habitat, suivi et coordination de la politique logement de la Communauté de Communes

Temps : 0.2 Equivalent temps Plein

MAITRE D’OUVRAGE

Communauté de Communes des Olonnes.

SUIVI

Communauté de Communes des Olonnes.

COMPETENCE

La Communauté de Communes, ayant la compétence « étude PLH », est compétente pour assurer le suivi du PLH dans le cadre de l'observatoire du logement.

ACTEURS ET PARTENAIRES

Conseil Général, Etat, communes, CLIC-LITTORAL.

ACTION 7 – PARTICIPATION AU FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT (FSL)

OBJECTIFS

- Aider à maintenir les populations défavorisées dans leur logement
- Aider les populations défavorisées à accéder à un logement locatif

MESURES

- Participation de la Communauté de Communes des Olonnes au Fonds de Solidarité pour le Logement

BUDGET ANNUEL

Communauté de Communes des Olonnes, sur la base de 0.25 € / habitant (population municipale), soit un montant de 10 268 € en 2012 (41 072 habitants, population municipale 2009)

Contribution de la Communauté de Communes en moyens humains pour le suivi de la participation au FSL déjà incluse dans le budget du service social.

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes des Olonnes.

SUIVI

Communauté de Communes des Olonnes.

COMPETENCE

La Communauté de Communes est compétente pour participer au financement du FSL.

ACTEURS ET PARTENAIRES

Conseil Général.



PARTIE 4

ENGAGEMENTS FINANCIERS

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES OLLONNES



Communauté de
Communes des
Ollonnes

L'Énergie océane aux Sables d'Ollonne

Programme Local de l'Habitat – Communauté de Communes des Olonnes

Synthèse des actions pressenties

Estimation objectifs et budgets annuels

Actions	Estimation des objectifs quantitatifs	Budget Conseil Général		Budget Communes		Budget CCO		Budget Total	Maître d'Ouvrage	Mise en œuvre
		Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget			
1	Aides à l'amélioration de l'Habitat									
Aides financières + convention « Habiter Mieux » Dispositif d'animation et de subventions pour les propriétaires occupants et bailleurs privés.										
Aides aux particuliers										
* Subventions aux propriétaires occupants <ul style="list-style-type: none"> Maintien à domicile, habitat indigne, dossiers standards Habitat Très dégradé ou insalubre Economie d'énergie / Habiter Mieux - FART 	100 logts/an dont 60 logts/an pour « Habiter Mieux »		190 000 €		Modalités d'attribution et budget à définir par chacune des communes			190 000 €	Communes	Communes
Subventions aux propriétaires bailleurs / logements locatifs conventionnés <ul style="list-style-type: none"> Les logements très dégradés et moyennement dégradés Les logements insalubres 	15 logts/an		230 000 €				230 000 €			

Actions	Estimation des objectifs quantitatifs	Budget Conseil Général		Budget Communes		Budget CCO		Budget Total	Maître d'ouvrage	Mise en œuvre
		Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget			
1 suite										
Aides aux particuliers : aides complémentaires pour la performance énergétique dans les résidences principales privées										
* Subventions aux propriétaires occupants dans les copropriétés. Travaux portant sur le champ d'intervention de la copropriété - niveau de revenus à définir dans le règlement.	20 logts/an	-			Modalités d'attribution et budget à définir par chacune des communes				Communes	Communes
* Subventions aux propriétaires accédants et /ou rénovant leur résidence principale sous condition de performance énergétique minimum et niveau de ressources à définir dans le règlement . accession avec ou sans travaux* . rénovation	60 logts/an 150 logts/an				Modalités d'attribution et budget à définir par chacune des communes					
SOUS TOTAL ANNUEL	345 logts/an subventionnés		420 000 €					420 000 €		

*Aide permettant de compenser la disparition du PTZ+ pour l'accession dans l'ancien, montant équivalent à l'ECO-PASS accordé actuellement par les communes pour le neuf

Impact économique annuel sur le marché local : 2 400 000 € de travaux

Actions	Estimation des objectifs quantitatifs	Budget Conseil Général		Budget CCO		Budget Communes		Budget Total	Maître d'ouvrage	Mise en œuvre
		Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget			
2	Logement social Améliorer et développer le parc de logements locatifs aidés									
2.1. Programme de réhabilitation de logements locatifs publics	223 au total d'ici 2016 soit 45 logts/an en moyenne	Budget Conseil Général / Etat						Bailleurs publics	Bailleurs publics	
2.2. Inscription d'un objectif de PLS	10 logts/an	Budget Conseil Général / Etat						CCO Communes	Communes	
2.3. Report géographique des logements sociaux obligatoires		Budget Conseil Général / Etat						Communes	Communes	
2.4. Mise en place d'un programme territorialisé de logements locatifs aidés : PLUS, PLAI	55 logts/ an	Budget Conseil Général / Etat						CCO Communes	Communes	
SOUS TOTAL ANNUEL	110 logts en moy/an									

Non compris le budget en moyens humains CCO : Chargé(e) de mission habitat 0.1 Equivalent Temps Plein (estimation n'engageant pas la collectivité)
Impact économique annuel parc public, sur le marché local : 6 270 000 € de travaux

Actions	Estimation des objectifs quantitatifs	Budget Conseil Général et Etat		Budget CCO		Budget communes		Budget Total	Maître d'ouvrage	Mise en œuvre
		Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget			
3	Logement social Populations spécifiques Personnes âgées, gens du voyage, personnes défavorisées									
3.1. Suivre et évaluer les besoins des personnes âgées avec appui du CLIC LITTORAL <ul style="list-style-type: none"> • Suivi des besoins en solutions d'hébergements • Suivi des logements subventionnés pour le maintien à domicile. • Analyse des listes d'attente et des entrées dans les structures d'hébergement 					Moyens humains				CCO	CCO
3.2. Assurer l'accueil des gens du voyage <ul style="list-style-type: none"> • Suivi de la fréquentation des aires d'accueil et de grands rassemblements • Création de terrains familiaux pour accompagner la sédentarisation 	3 terrains familiaux	Forfait par terrain : 15 725 € Etat 10 000 € CG	77 175 €		Moyens humains		Mise à disposition de 3 terrains + Moyens humains	77 175 € sur 6 ans soit 12 863 €/an	CCO + Communes	CCO + Communes
3.3. Analyser les besoins en logements pour les personnes défavorisées avec appui de l'APSH et des services de l'Etat (DALO)					Moyens humains				CCO	CCO
SOUS TOTAL pour 3 terrains familiaux sur la période des 6 ans du PLH	3 terrains familiaux		77 175 €					77 175 €		

Non compris le budget en moyens humains CCO : Chargé(e) de mission habitat, Equivalent Temps Plein intégré à l'action 7 « mise en place d'un Observatoire du Logement » (estimation n'engageant pas la collectivité)

Actions	Estimation des objectifs quantitatifs	Budget Conseil Général		Budget CCO		Budget Communes		Budget Total	Maître d'ouvrage	Mise en œuvre	
		Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget				
4	Accession sociale à la propriété										
• 4.1. Poursuivre le développement des PSLA	10 logts/an	Budget Conseil Général / Etat								Communes et Conseil Général	Communes
• 4.2. Signature de conventions ECO-PASS	15 logts/an	Budget Conseil Général / Communes								Communes et Conseil Général	Communes
• 4.3. Suivre les programmes de promotion immobilière		Moyens humains								CCO	CCO
SOUS TOTAL ANNUEL (sur 6 ans)	25 logts/an										

Non compris le budget en moyens humains CCO : Chargé(e) de mission habitat 0.1 Equivalent Temps Plein (estimation n'engageant pas la collectivité)
Impact économique annuel PSLA et ECO-PASS, sur le marché local : 2 500 000 € de travaux

Actions	Estimation des objectifs quantitatifs	Budget Conseil Général		Budget CCO		Budget Communes		Budget Total	Maître d'ouvrage	Mise en œuvre
		Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget			
5	Politique foncière									
<p>5.1. Organiser le suivi de la consommation foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consommation des espaces liés à l'habitat • Consommation des constructions pour l'habitat. • Economie foncière grâce aux divisions de parcelles. • Economie foncière grâce au renouvellement urbain. • Suivi et évaluation de l'impact des PLU sur la dynamique de constructions et la maîtrise foncière. 									CCO	CCO
<p>5.2. S'assurer la maîtrise foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien de l'effort de maîtrise foncière grâce aux outils de l'aménagement : ZAC, préemption, réserves foncières, règles des PLU, EPF • Compléter l'approche quantitative d'une analyse qualitative sous l'angle du développement durable avec l'élaboration d'un recueil d'opérations. Elaboration d'une grille d'analyse avec appui technique Sydev et d'autres partenaires • Réflexion dans le cadre de l'observatoire du logement sur un dispositif d'intervention de la communauté de communes sur le foncier. 			Budget Conseil Général / Etat / EPF / commune selon les projets	Mise à disposition auprès de la CCO de moyens du SYDEV					Communes	Communes
									CCO	CCO

Non compris le budget en moyens humains CCO : Chargé(e) de mission habitat 0.1 Equivalent Temps Plein (estimation n'engageant pas la collectivité)

Actions	Estimation des objectifs quantitatifs	Budget Conseil Général		Budget CCO		Budget Communes		Budget Total	Maître d'ouvrage	Mise en œuvre
		Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget			
6	Mise en place d'un Observatoire du Logement Outil intercommunal d'évaluation et de suivi de la politique habitat									
Observatoire / bilan du PLH – bilan obligatoire à mi-calendrier du PLH. Mettre en place les indicateurs généraux de suivi, avec actualisation et bilan annuel. Base de données à l'échelle du canton Pour le suivi du SCOT Suivis spécifiques définis lors de l'étude PLH. <ul style="list-style-type: none"> • Besoins des personnes âgées. • Suivi des programmes de promotion immobilière. • Suivi de la consommation foncière. • Suivi des logements rendus accessibles 					Moyens humains				CCO	CCO

Non compris le budget en moyens humains CCO : Chargé(e) de mission habitat 0.2 Equivalent Temps Plein (estimation n'engageant pas la collectivité)

Actions	Estimation des objectifs quantitatifs	Budget Conseil Général		Budget CCO		Budget Communes		Budget Total	Maître d'ouvrage	Mise en œuvre
		Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget	Subvention moyenne	Budget			
7	Fonds de Solidarité pour le Logement									
<ul style="list-style-type: none"> • Participation financière au FSL 					10 268 €				CCO	CCO
SOUS TOTAL ANNUEL	10 268 €									

Déjà inclus dans le budget Action Sociale de la CCO – Non compris le budget en moyens humains CCO (estimation n'engageant pas la collectivité)

Programme Local de l'habitat 2013 – 2018						
	Estimation des objectifs quantitatifs	Budget Etat	Budget Conseil Général *	Budget Communes *	Budget CCO	Budget annuel total
Total annuel 2013 à 2018 budgets suivi-animation et aides aux particuliers	480 logements accompagnés ou aidés	7 862,5 €	425 000 €	Modalités d'attribution et budget à définir par chacune des communes	10 268 €	443 130.50 €

* Il est à noter que le budget relatif à l'action 4 portant sur l'accèsion sociale à la propriété n'est pas comptabilisé dans ce tableau mais fait l'objet d'une précision dans le tableau p.56.

Le budget total est de 2 658 783 € sur la période 2013 à 2018 soit 443 130.50 € par an (hors moyens humains)

Moyens humains annuels CCO : Chargé(e) de mission habitat 0.5 Equivalent Temps Plein (Suivi PLH)
(estimation n'engageant pas la collectivité)

Impact économique annuel sur le marché local : 11 170 000 € de travaux

**Tableau synoptique des actions
Budget annuel
PLH 2013 - 2018**

Thèmes	Actions	Coût estimatif € HT / an			
		Total	CCO	CG	Autre
1 Aides à l'amélioration de l'habitat	Aides propriétaires occupants (maintien à domicile, économies d'énergie, FART, "Habiter Mieux", Habitat Très dégradé et insalubre)	190 000		190 000	0
	Aides propriétaires bailleurs / logements locatifs conventionnés (Logements moyennement dégradés, très dégradés, insalubres)	230 000		230 000	0
	Aides pour les propriétaires occupants dans les copropriétés			0	0
	Aides aux propriétaires accédants et/ou rénovant leur résidence principale			0	0
Par an sur 6 ans		420 000,00		420 000,00	0
2 Améliorer et développer le parc de logements locatifs aidés	Programme de réhabilitation de logements locatifs publics (réhabilitation du parc existant; construction - acquisition - amélioration)	0	0	0	0
	Inscription d'un objectif de PLS	0	0	0	0
	Report géographique des logements sociaux obligatoires	0	0	0	0
	Mise en place d'un programme territorialisé de logements locatifs aidés	0	0	0	0
Par an sur 6 ans		0	0	0	0
3 Logement social - Populations spécifiques	Suivre et évaluer les besoins des personnes âgées avec l'appui du ClicLittoral	0	0	0	0
	Assurer l'accueil des gens du voyage	25 725	0	10 000	15 725 (Etat)
	Analyser les besoins en logements pour les personnes défavorisées avec l'appui de l'APSH et des services de l'Etat (DALO)	0	0	0	0
Total par terrain		77 175	0	30 000	47 175
Par an sur 6 ans		12 862,50	0	5 000	7 862,50
4 Accession sociale à la propriété	Poursuivre le développement des PSLA	30 000	0	30 000	0
	Signature de la convention "ECO-PASS propriétaire en Vendée" (par les communes)	21 000	0	10 500	10 500 (communes)
	Suivre les programmes de promotion immobilière pour connaître la destination de ces logements et leurs caractéristiques	0	0	0	0
Par an sur 6 ans		51 000	0	40 500	10 500
5 Politique foncière	Organiser le suivi de la consommation foncière	0	0	0	0
	S'assurer la maîtrise foncière (maintien de l'effort de maîtrise foncière, guide de recueil d'expériences de développement durable des opérations, réflexion sur un dispositif d'intervention sur le foncier par la CCO)	0	0	0	0
6 Mise en place d'un observatoire du logement	Bilan annuel - Bilan à mi-parcours - Bilan en fin de PLH Observation et suivis thématiques Actualisation annuelle des données	0	0	0	0
7 Fond de Solidarité Logement	Financement du Fond de Solidarité Logement (FSL) (0,25€ par habitant)	10 268	10 268	0	0
Par an sur 6 ans		10 268	10 268	0	0
COÛT TOTAL ANNUEL DU PROGRAMME D'ACTION SUR 6 ans (sans l'étude)		494 130,50	10 268,00	465 500	18 362,50
<i>Cette estimation n'inclut pas les charges salariales liées au suivi du PLH.</i>					
<i>La part du budget du PLH portée par le CG 85, ne déclenche pas d'inscription budgétaire. Le déclenchement de l'inscription budgétaire au CG 85 est effectuée avec le lancement du système d'aides.</i>					
Estimation des moyens humains annuels					
Chargé(e) de mission habitat - suivi PLH : 0,5 ETP					
Impact économique annuel global sur le marché local					
11 170 000 € de travaux pour 480 logements accompagnés ou aidés					

