

PLH

2013-2018

SYNTHÈSE

Adoption le
28/02/2014



1 Préambule

- Enjeux et objectifs d'un PLH
- Stade d'avancement du PLH

2 Les constats

- Maintien à domicile
- Economie d'énergie
- Besoins en logements
- Logement social
- Accession à la propriété
- Foncier

3 Les orientations

4 Les actions pressenties

- Estimation d'un objectif quantitatif et d'un budget



Préambule

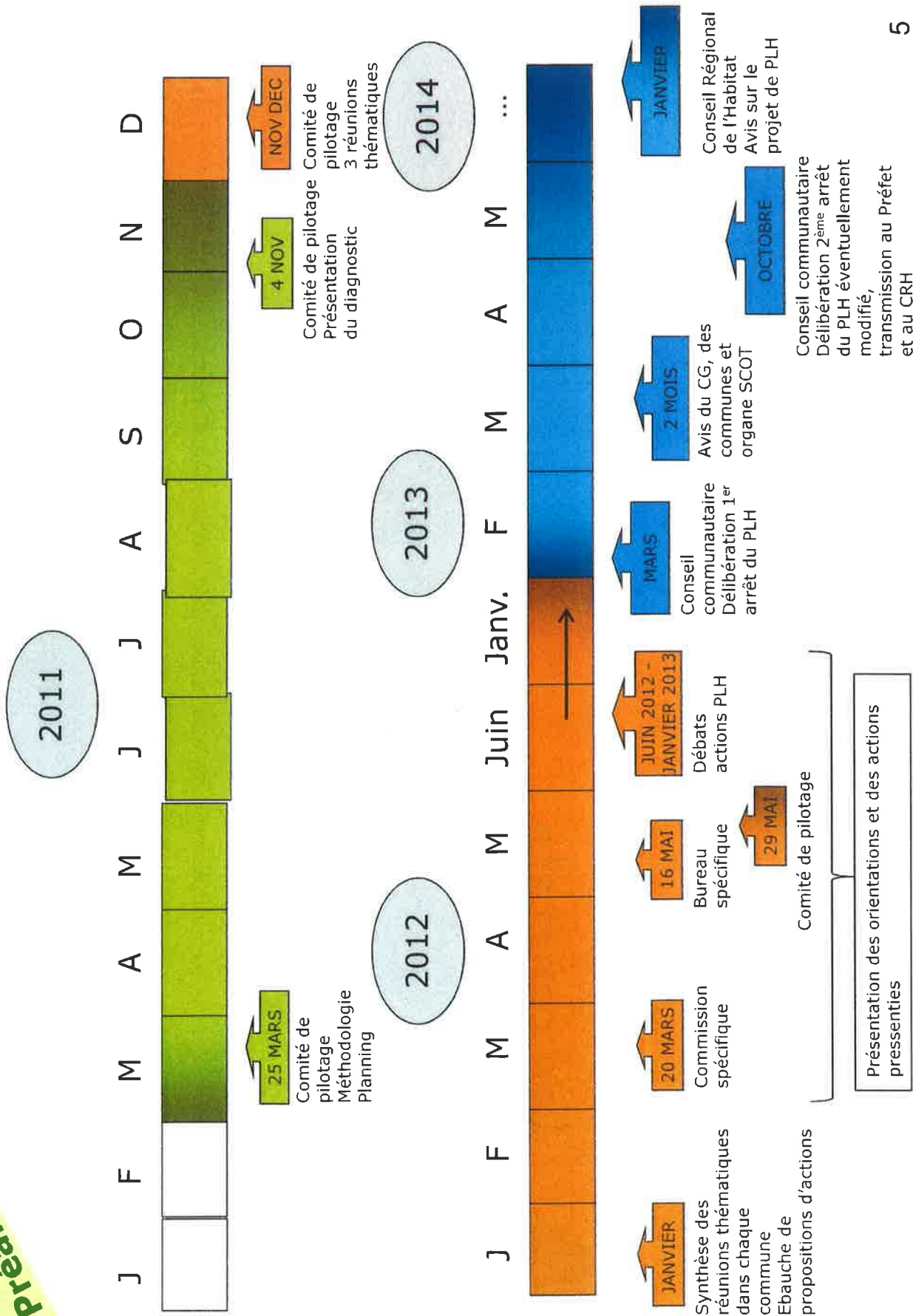
Définition du PLH:

- Outil d'élaboration et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat
- Instrument de pilotage des actions en faveur du logement

Enjeux et objectifs du PLH:

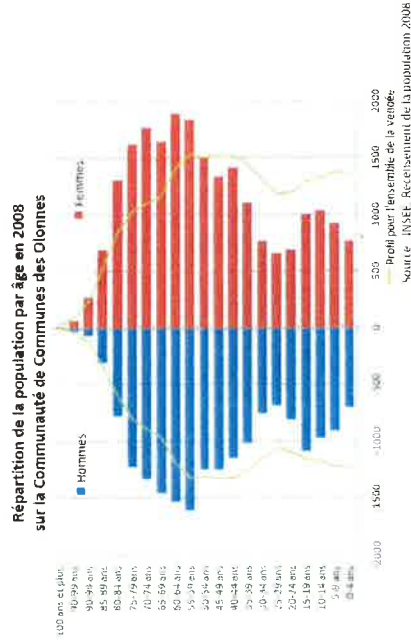
- Répondre aux besoins en logements et en hébergement
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
- Assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements
- Prendre en compte la donnée environnementale à tous les niveaux

Déroulement du PLH



2 Les constats

. Un vieillissement de la population important, 15,4% de la population a plus de 75 ans sur le territoire de la CCO, contre 9% en moyenne sur le reste de la Vendée



. 1261 propriétaires-occupants âgés de plus de 75 ans, dont 677 à très faible revenu

propriétaires-occupants de plus de 60 ans éligibles aux aides de l'Anah (aides à l'amélioration de l'habitat)

	Propriétaires occupants éligibles		Dont très sociaux	
	60-75 ans	+ de 75 ans	60-75 ans	+ de 75 ans
Château d'Olonne	256	338	117	183
Olonne sur mer	219	245	101	135
Les Sables d'Olonne	303	678	142	359
Total CCO	778	1 261	360	677

Remarque : plafond de revenu

1 personne modeste :
2 personnes modestes :

11 614 €
16 985 €

Source : MEEDDAT – Filocom 2007

2.2

Economie d'énergie

- En maison individuelle le gain énergétique peut se faire par des travaux « simples » commandités par le propriétaire lui-même.
- En logements collectifs le choix des travaux peut relever à la fois du propriétaire et de la copropriété.
- 43% des biens en vente classés en E-F-G (agences immobilières)

Répartition des logements selon leur étiquette Energie du diagnostic de performance énergétique
Résidences principales uniquement

	Nombre de logements	
	Conventionnelle	"Facture"
A	8	8
B	800	808
C	3 961	4 247
D	6 044	6 774
E	5 350	5 264
F	2 047	1 770
G	1 561	900
Total	19 771	19 771

- 40% des résidences principales classées en E-F-G à partir des données « factures »

7934 résidences principales classées en E-F-G

Source : ENERTER® mars 2011

2.3 Cadrage des besoins en logement

➤ Rappel des objectifs définis dans le SCOT à l'échelle du canton en production de logements

- . Production de logements / an
700 logements dont 560 à 600 en résidences principales
- Répartition : CCO : 90 %, **630 logements / an**
CCAV : 10 %, 70 logements / an
- . Population : **60 000 habitants** sur le canton à l'horizon 2020

➤ Vérification de l'adéquation entre le SCOT et l'évolution récente

- . Evolution des résidences principales

Moyenne annuelle 2005 – 2009 :

CCO : + 218 RP / an

CCAV : + 52 RP / an

Canton : + 270 RP / an

différent
du SCOT

- . Evolution de la population

	POP 2008	Δ Moyenne annuelle 99 – 2008 en %	Perspective pop 2020. Base Δ 1999 – 2008
CCO	42 830	1.24 %	49 656
CCAV	5 996	4.82 %	10 548
Canton	48 826	1.60 %	60 204

Conforme
au SCOT

2.4 Logement social

Nous nous intéresserons plus spécifiquement aux logements conventionnés types HLM hors EHPAD (Prêt Locatif Social PLS, Prêt Locatif à Usage Social PLUS, Prêt Locatif Aidé Intégration PLAÎ, Prêt Social Location Accession PSLA)

➤ Rappel des objectifs du SCOT en logements sociaux

. Les objectifs définis dans le SCOT

« ... la mise en œuvre d’une production de logements sociaux équivalente à 20% de la production totale de logements neufs est promue dans les 3 communes de l’agglomération (CCO) ... »
 « ... Les PLU respectifs de chacune des villes de l’agglomération, concernées par cette loi (ENL), devront fixer les seuils de programme au-delà duquel la mixité sociale s’impose. »

. La traduction actuelle dans les PLU

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

Rappel: le loi SRU retient au titre des logements sociaux les logements locatifs qui font l’objet d’une convention signée avec l’Etat laquelle encadre les conditions de locations et permet aux locataires de bénéficier de l’APL. Il s’agit notamment des logements financés par le PLAÎ, le PLUS, le PLS, l’Anah privé conventionné.

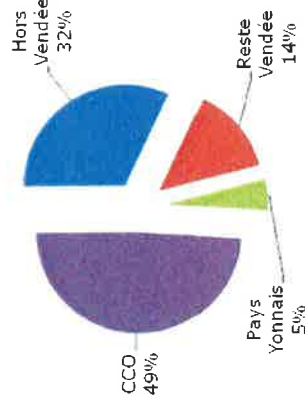
2.4 Logement social (suite)



. **Un taux d'équipement** en logements type HLM à 6.4 % des résidences principales (hors EHPAD et logements privés)

. **1210 demandes d'un logement HLM** au 22 novembre 2011

Origine géographique des demandeurs

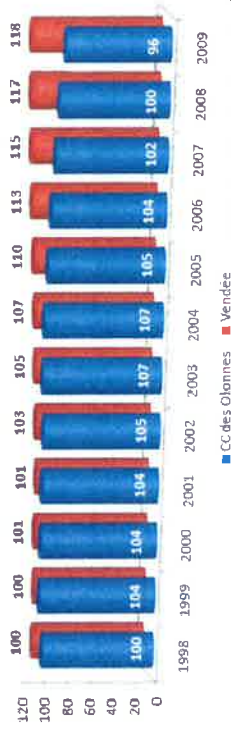


- 49 % des demandeurs de locatifs sont originaires de la CCO
- 70% des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond du PLAI, (logement locatif très social), à titre d'exemple pour 1 personne seule 989 €/mois
- 80.6 % des locataires ayant emménagés dans le parc locatif privé en 2007 ont des revenus inférieurs au plafond du PLUS, à titre d'exemple pour 2 personnes 2 401 €/mois
- L'APSH fait état d'un besoin de nouveaux logements dans le parc privé pour les populations défavorisées.

2.5 Accession à la propriété

- La baisse constante des effectifs scolarisés en 1^{er} degré

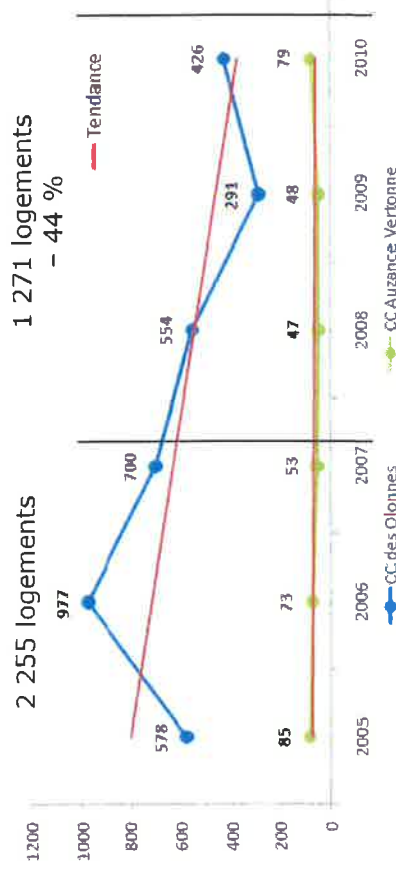
Evolution des effectifs scolarisés du premier degré (base 100 en 1998)



Source : Inspection Académique 85

- Une orientation à la baisse de la construction

Evolution des logements autorisés entre 2005 et 2010



Source : enquête communale H&D La tendance représentée correspond à la tendance pondérée linéaire de la série de données statistiques

- 54% des PTZ accordés entre 2007 et 2010 pour de l'accession dans l'ancien.
- Offre quasi nulle en logements anciens de plus de 60 m² en dessous de 100 000 €

2.6 Le foncier



. Rappel des objectifs définis dans le SCOT, à l'échelle du canton.

« ... réduire la consommation d'espace destiné à l'habitat de 35% pour la période 2008/2018
... » « Pour un même nombre de logements produits... »

Vérification de la densité de logements à l'hectare entre 2008 et 2010 (application du SCOT à compter de 2008)

Densité de logements / hectare / an

	Consommation destinée aux constructions à usage d'habitation
Densité moyenne avant SCOT	15 logts / ha
Densité moyenne objectif SCOT	24 logts / ha



Conforme au SCOT

	Densité logt / ha
CCO	23 logts / ha
CCAV	12 logts / ha
Canton	20,5 logts / ha

Source : Données communales et enquête H&D



Les communes mettent en place des politiques foncières volontaristes et utilisent les outils disponibles : PLU orientés vers la densification des espaces urbains, créations de ZAC, utilisation du droit de préemption, Opérations de renouvellement urbain



Les orientations

- 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



S'appuyer sur un système d'aides à l'amélioration de l'habitat ciblées selon les spécificités de chaque territoire.

3.2 Logement social

- S'appuyer sur une répartition territorialisée de réalisations de logements à quasi égalité entre les 3 communes
- Satisfaire la demande en logements à loyer modéré
- Permettre aux jeunes ménages de rester et de s'implanter sur la CCO
- 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



S'appuyer sur une répartition territorialisée des besoins en logements

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

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

PLS Prêt Locatif Social , **PLUS** Prêt Locatif à Usage Social, **PLAI** Prêt Locatif Aidé Intégration, **PSLA** Prêt Social Location Accession

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



S'appuyer sur le PSLA, les conventions communales ECO-PASS et les aides à l'amélioration de l'habitat pour l'ancien

- 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



S'appuyer sur les PLU et les politiques communales d'actions foncières

4

Les actions

Un programme d'actions qui pose les bases d'une politique de l'habitat

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	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		190 000 €	Communes		
Subventions aux propriétaires bailleurs / logements locatifs conventionnés	15 logts/an	230 000 €		230 000 €			230 000 €			
Les logements très dégradés et moyennement dégradés										
Les logements insalubres										

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	
* 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	60 logts/an 150 logts/an				Modalités d'attribution et budget à définir par chacune des communes					
· accession avec ou sans travaux* · rénovation										
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										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 • 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 • 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										
5.1. Organiser le suivi de la consommation foncière • 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
										Communes
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, 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.									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.										
- 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										
• 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 du programme d'actions.

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