

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 10 MARS 2022**

L'an deux mille vingt deux, le jeudi dix mars, dix-neuf heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, Salle du conseil de la Mairie annexe de la Jarrie, sise 4 rue des Sables aux Sables d'Olonne, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi quatre mars deux mille vingt-deux (en application des dispositions des articles L.2121-12 du Code Général des Collectivité Territoriales).

**PRESENTS :**

Conseillers commautaires de la ville DES SABLES D'OLONNE

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Karine COTTENCEAU, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Mauricette MAUREL, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU

---

Conseillers commautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE

Fabrice CHABOT, Jean-Luc HOTTOT, Michel MANDRET, Thierry MONNEREAU, Maryse SOUDAIN

---

Conseillers commautaires de la ville de SAINT MATHURIN

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD, Dany THOMAS

---

Conseillers commautaires de la ville de SAINTE FOY

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU

---

Conseillers commautaires de la ville de VAIRE

Nathalie LUCAS, Philippe RUCHAUD

**ABSENTS EXCUSES :**

- Anthony BOURGET, donne pouvoir à Karine COTTENCEAU
- Corine GINO, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Nicolas LE FLOCH, donne pouvoir à Annie COMPARAT
- Lionel PARISSET, donne pouvoir à Armel PECHEUL
- Isabelle VRRAIN, donne pouvoir à Annie COMPARAT
- Sonia TEILLET, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel CHAILLOUX, donne pouvoir à Nathalie LUCAS

**ABSENTS :**

- Orlane ROZO-LUCAS
- Ralph TRICOT

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

- Madame Virginie AMMI

\* \* \*

Monsieur le Président informe l'assemblée des pouvoirs qui ont été transmis par les élus absents et confirme que le quorum est atteint.

Monsieur le Président propose de passer au vote concernant l'adoption du procès-verbal du 3 février 2022 et demande s'il y a des observations sur le Procès-Verbal.  
Le procès-verbal du 3 février 2022 est approuvé à l'unanimité.

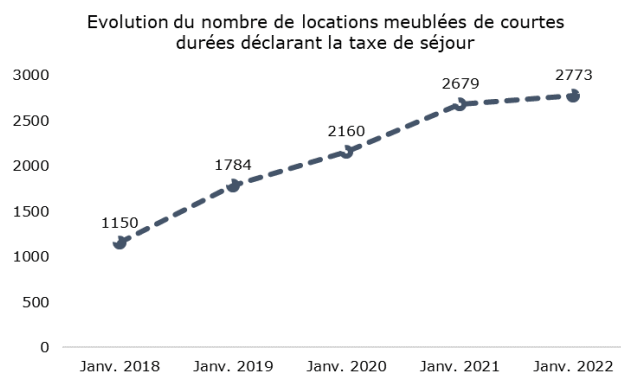
## 1. PLAN "LOUEZ A L'ANNEE" - REGULATION DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE

En septembre 2021, l'Agglomération des Sables d'Olonne a adopté un plan visant à favoriser l'habitat à l'année. Pour rappel, ce dispositif composé de 4 mesures coercitives (dont le plafonnement du nombre de meublés de tourisme via la régulation du changement d'usage) et de 4 mesures incitatives a pour objectif de transformer des résidences secondaires et touristiques en logements principaux. La mécanique de plafonnement du nombre total de meublés de tourisme par zone vise spécifiquement à freiner la dynamique de densification de résidences touristiques dans certains secteurs tendus. Les logements concernés pourront bénéficier d'aides financières pour se transformer.

### Une évolution non maîtrisée des locations touristiques de courte durée

Les Sables d'Olonne est une destination balnéaire dont la notoriété et l'attractivité sont particulièrement fortes. Son rayonnement national et international lui permet d'attirer saison après saison, plusieurs centaines de milliers de touristes.

Si la location saisonnière n'est pas une pratique nouvelle (gîte de France, maisons d'hôtes...), les nouvelles formes d'échanges entre hébergeurs et visiteurs par des plateformes numériques particulièrement dynamiques aux Sables d'Olonne ont débouché sur les dernières années à la transformation, (toujours plus nombreuse), de logements.



### Des conséquences en matière d'accueil des habitants à l'année

Pour les familles désireuses de s'établir de manière permanente en ville aux Sables d'Olonne (étudiants, jeunes actifs, familles souhaitant s'installer), la recherche d'un logement à louer s'apparente à un parcours du combattant. Les biens disponibles sont très rares, et souvent très chers. Ce phénomène aboutit progressivement à une désertification du centre-ville des Sables d'Olonne. Dans le quartier du Passage par exemple, plus de deux tiers des logements sont des résidences secondaires ou touristiques, et seulement un tiers est habité à l'année.

Or, la ville des Sables d'Olonne n'est pas seulement une station balnéaire. C'est avant tout un port et une cité maritime qui vivent à l'année et qui connaissent une dynamique commerciale toute l'année. D'un strict point de vue économique, le déficit de logements à l'année pose déjà de sérieuses difficultés aux entreprises sablaises qui peinent à recruter des salariés contraints de se loger toujours plus loin du centre-ville.

Il convient donc de réguler la proportion trop importante de meublés de tourisme pour conserver la vitalité des secteurs concernés.

### Une limitation nécessaire dans certains secteurs tendus

Le Conseil Communautaire souhaite réviser le règlement régissant la délivrance des autorisations de changement d'usage sur le territoire de l'Agglomération (instauré initialement le 1<sup>er</sup> janvier 2020).

En effet, par nature, un logement est considéré comme à usage d'habitation. Un propriétaire d'une résidence secondaire, non professionnel, souhaitant en faire un usage locatif en meublé

de tourisme doit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 en faire la demande auprès de sa commune de résidence.

Cette modification du règlement, véritable pilier du plan « louez à l'année » initié en Conseils Municipal et Communautaire de septembre 2021 aura pour objectifs :

- de freiner la dynamique de densification en résidences touristiques du centre-ville,
- d'encourager la transformation de biens touristiques en résidences principales,
- d'équilibrer et de développer de manière raisonnée les zones périphériques,
- de faire monter en gamme les locations de courtes durées proposées sur la Destination et de professionnaliser l'activité.

L'analyse et le classement des données disponibles sur le territoire en termes de résidences secondaires et de meublés de courtes durées dessine naturellement 7 zones, redécoupées en 15 secteurs. Le règlement du changement d'usage de l'Agglomération et le plafonnement du nombre de meublés de tourisme s'appuient sur le zonage présenté ci-dessous.

		Résidences Secondaires (T4 2021)	Total Résidences (T4 2021)	Locations meublées de courte durée 1er mars 2022	% de résidences secondaires	% de locations meublées de courte durée
Les Sables d'Olonne	Le Passage - Cours Blossac	3 245	4 790	563	67,7%	11,8%
	Saint Pierre - Les Présidents	2 345	3 590	368	65,3%	10,3%
<b>Total - Zone 1 - Les Sables d'Olonne Remblai</b>		<b>5 590</b>	<b>8 380</b>	<b>931</b>	<b>66,7%</b>	<b>11,1%</b>
Les Sables d'Olonne	La Chaume - Les Quais	1 882	3 431	226	54,9%	6,6%
	Les Nouettes - Marcellière	648	2 159	136	30,0%	6,3%
	La Pironnière	1 904	3 700	203	51,5%	5,5%
	Les Roses - Bel Air	1 411	3 371	182	41,9%	5,4%
	La Chaume - Route Bleue	1 291	2 550	135	50,6%	5,3%
	La Gare - Saint Michel	1 413	4 263	150	33,1%	3,5%
<b>Total - Zone 2 - Les Sables d'Olonne Centre</b>		<b>8 549</b>	<b>19 474</b>	<b>1 032</b>	<b>43,9%</b>	<b>5,3%</b>
Les Sables d'Olonne	Olonne sur Mer	1 051	7 466	137	14,1%	1,8%
	La Gillerie - Grand Riaux	393	3 076	42	12,8%	1,4%
	Château d'Olonne	421	4 693	48	9,0%	1,0%
<b>Total - Zone 3 - Les Sables d'Olonne Ville</b>		<b>1 865</b>	<b>15 235</b>	<b>227</b>	<b>12,2%</b>	<b>1,5%</b>
<b>Zone 4 - Vairé</b>		<b>88</b>	<b>888</b>	<b>17</b>	<b>9,9%</b>	<b>1,9%</b>
<b>Zone 5 - Ile d'Olonne</b>		<b>173</b>	<b>1 473</b>	<b>27</b>	<b>11,7%</b>	<b>1,8%</b>
<b>Zone 6 - Saint Mathurin</b>		<b>63</b>	<b>1 099</b>	<b>14</b>	<b>5,7%</b>	<b>1,3%</b>
<b>Zone 7 - Sainte-Foy</b>		<b>50</b>	<b>1 052</b>	<b>4</b>	<b>4,8%</b>	<b>0,4%</b>
<b>Les Sables d'Olonne Agglomération</b>		<b>16 378</b>	<b>47 601</b>	<b>2 252</b>	<b>34,4%</b>	<b>4,7%</b>



Pour ces 7 zones, il convient notamment de souligner les disparités :

- de résidences secondaires (colonne 3 du tableau) => dans les quartiers du passage et de Saint Pierre : plus de 66% (2/3) des résidences sont des résidences secondaires, alors qu'elles ne représentent qu'environ 15 % pour les autres zones,
- de locations meublées de courtes durées (colonne 4 du tableau) => dans la zone « remblai », les locations meublées de courtes durées représentent plus de 10 % du parc total de logements, contre environ 2 % pour les autres zones.

### Un plafonnement à l'existant en zone « Remblai », équilibré par une marge de manœuvre sur les zones moins tendues

La préoccupation des élus des Sables d'Olonne à maîtriser le développement urbain et à limiter les déséquilibres d'offres de meublés de courtes durées entre secteurs conduit l'Agglomération à introduire :

- un nombre maximum de logement par zone, et
- un nombre maximum de deux logements secondaires par personne physique ou SCI pouvant être affectés à la location saisonnière.

Ces autorisations de changement d'usage seront accordées pour une durée de 3 ans et renouvelées automatiquement (dans la limite de deux renouvellements) quand le propriétaire justifiera d'une décision de classement en étoiles délivrée par un organisme accrédité. Dans le cas contraire, le propriétaire déposera une nouvelle demande auprès des services de l'Agglomération qui sera analysée en fonction des plafonds et des places disponibles.

Il est considéré que les secteurs de la zone « Remblai » ne peuvent plus accueillir de nouvelles résidences secondaires en meublée de courte durée, alors que les six autres zones disposent encore d'une marge de manœuvre de développement.

Ainsi et par zone, les plafonds de meublés de tourisme assujettis au changement d'usage seront fixés à :

- 961 meublés en zone « Les Sables d'Olonne Remblai », (stable par rapport au 1er mars 2022 mais incluant une marge de manœuvre pour régularisation),
- 1 114 meublés en zone « Les Sables d'Olonne Centre » (+82 par rapport au 1er mars 2022, dont une marge de manœuvre pour régularisation),
- 317 meublés en zone « Les Sables d'Olonne Ville » (+90 par rapport au 1er mars 2022),
- 32 meublés en zone « Vairé » (+15 par rapport au 1er mars 2022),
- 42 meublés en zone « Ile d'Olonne » (+15 par rapport au 1er mars 2022),
- 29 meublés en zone « Saint Mathurin » (+15 par rapport au 1er mars 2022),
- 19 meublés en zone « Sainte-Foy » (+15 par rapport au 1er mars 2022),

	Total Résidences (Trimestre 4 2021)	Locations meublées de courte durée 1er mars 2022	Plafond de meublés de tourisme assujettis au changement d'usage
Zone 1 - Les Sables d'Olonne Remblai	8 380	931	961
Zone 2 - Les Sables d'Olonne Centre	19 474	1 032	1 114
Zone 3 - Les Sables d'Olonne Ville	15 235	227	317
Zone 4 - Vairé	888	17	32
Zone 5 - Ile d'Olonne	1 473	27	42
Zone 6 - Saint Mathurin	1 099	14	29
Zone 7 - Sainte-Foy	1 052	4	19
	<b>47 601</b>	<b>2 252</b>	<b>2 514</b>
			<b>5,3%</b>

**Ainsi, le plafond du nombre de meublés de tourisme autorisé sur l'Agglomération des Sables d'Olonne est aujourd'hui fixé à 2 514.**

Il est précisé que le plafond de la zone « Les Sables d'Olonne Remblai » correspond au nombre de logements déclarés au 1<sup>er</sup> mars 2022 auquel s'ajoute uniquement une marge de manœuvre de 30 logements, laissant un délai de quelques mois aux propriétaires n'ayant pas eu le temps de finaliser leurs démarches en 2022 de le faire.

La zone « Les Sables d'Olonne Centre » inclut également ces 30 logements de marge de manœuvre, auxquels s'ajoutent 52 autres meublés de tourisme autorisés afin de laisser prospérer cette activité économique sur une zone du territoire moins tendue.

## **Une déclinaison du plan « louez à l'année », complémentaire de la prime pour transformation d'un logement secondaire en location annuelle**

Pour rappel, une aide municipale concerne les résidences secondaires, les logements vacants, ou les meublés de tourisme d'au moins 25 m<sup>2</sup>, transformés en résidences principales louées à l'année, pour une durée minimale de 3 ans. Cette prime municipale est tout à fait substantielle et proportionnée en fonction de la surface du logement concerné (elle peut aller de 6.250 à 10.000 euros).

Cet ambitieux plan d'aide, voté le 27 septembre 2021, est le pendant de la mesure coercitive du changement d'usage en encourageant et récompensant financièrement la mutation de biens vacants et touristiques en résidences principales.

Depuis l'entrée en vigueur de ce dispositif au 1er janvier 2022, 24 contrats "Louez à l'année » ont été signés et 66 sont en cours d'instruction.

Cette tendance atteste de la cohérence des mesures du plan « louez à l'année » avec l'attente des habitants de l'Agglomération.

\* \* \*

### **Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER la modification du règlement joint fixant les critères et conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage, lequel prévoit notamment le plafonnement du nombre maximum de meublés de tourisme assujetti au changement d'usage à :**
  - **961 logements en zone « Les Sables d'Olonne Remblai »,**
  - **1 114 logements en zone « Les Sables d'Olonne Centre »,**
  - **317 logements en zone « Les Sables d'Olonne Ville »,**
  - **32 logements en zone « Vairé »,**
  - **42 logements en zone « Ile d'Olonne »,**
  - **29 logements en zone « Saint Mathurin »,**
  - **19 logements en zone « Sainte-Foy »,**
  
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.**

RÈGLEMENT INTERCOMMUNAL FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE  
DES AUTORISATIONS TEMPORAIRES DE CHANGEMENT D'USAGE DE  
LOCAUX D'HABITATION POUR LES LOCATIONS MEUBLÉES DE COURTES DURÉES

*Vu les articles L631-7 à L631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,  
Vu les articles L324-1-1 et L324-2-1 du Code du Tourisme,  
Vu le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.*

ARTICLE 1 : DEFINITION DU CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION

1.1. Définition des locaux d'habitation

Au sens de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), constituent des locaux destinés à l'habitation toutes les catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, les logements de gardien, les chambres de service, les logements de fonction, les logements inclus dans un bail commercial, les locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du CCH ou dans le cadre d'un bail mobilité.

1.2. Définition du changement d'usage au titre des articles L. 631-7 à L. 637-9 du CCH

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation, de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article. Le changement d'usage temporaire des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable dans les conditions définies aux articles suivants.

Les locations meublées de courtes durées sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. L'autorisation de changement d'usage concerne les résidences secondaires destinées à être louées comme locations meublées de courtes durées et ce dès le premier jour de mise en location.

La demande d'autorisation de changement d'usage n'est pas requise pour les résidences principales qui peuvent faire l'objet d'une location totale ou partielle jusqu'à 120 jours par an.

## ARTICLE 2 : DISPENSES D'AUTORISATION

Les locaux d'habitation suivants sont dispensés d'autorisation du changement d'usage:

- Le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambres d'hôtes).
- Les locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH, c'est-à-dire une location meublée faisant l'objet d'un bail écrit, pour une durée d'un an (ou neuf mois pour un locataire étudiant).
- Les locaux meublés faisant l'objet d'un bail mobilité, créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

## ARTICLE 3 : PRINCIPES GENERAUX

Le présent règlement prévoit un régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation définis à l'article 1. Il est applicable sur les communes de l'Agglomération des Sables d'Olonne à savoir : Les Sables d'Olonne, L'Île d'Olonne, Sainte-Foy, Vairé et Saint Mathurin.

Le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de chaque commune.

La demande est à formuler uniquement par le propriétaire du logement conformément aux termes de l'article L. 631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'autorisation conférée est personnelle, temporaire et incessible.

## ARTICLE 4 : MODALITES D'ATTRIBUTION DE L'AUTORISATION TEMPORAIRE PREALABLE AU CHANGEMENT D'USAGE

### 4.1 Répartition des autorisations délivrées

Afin de diminuer la tension liée au logement dans certains secteurs de l'Agglomération et plus particulièrement les secteurs littoraux, il a été décidé de mettre en place un découpage du territoire intercommunal en 7 zones présentant des caractéristiques différentes en terme :

- o de densité de logements secondaires et saisonniers ;
- o de découpage communal.

Le nombre total de logements autorisés, au sein de chaque zone, à être donnés en location meublée de courte durée en conformité avec l'article L631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation est limité. Ainsi, le nombre de meublés de tourisme accordés est plafonné:

La Zone 1 « Les Sables d'Olonne Remblai » regroupant deux secteurs (*Le Passage - Cours Blossac et Saint Pierre - Les Présidents*) (Cf Annexe 2) inclut 8 380 résidences dont 931 sont des résidences secondaires dédiées à la location meublée de courte durée, soit 11.1% des résidences enregistrées au 1<sup>er</sup> mars 2022.

Le nombre de meublés de tourisme assujettis au changement d'usage ne pourra pas augmenter au sein de la zone « Les Sables d'Olonne Remblai » et sera plafonné à 961.

Ainsi, les 931 locations ayant déclaré des nuitées et s'étant acquittées des taxes de séjour auprès du service de l'Agglomération jusqu'à la date d'approbation du présent règlement se voient dotées d'une autorisation. 30 logements supplémentaires pourront être convertis,



le but étant de laisser un délai aux propriétaires n'ayant pas eu le temps de finaliser leurs démarches en 2022.

\* \* \*

La Zone 2 « Les Sables d'Olonne Centre » regroupant six secteurs (*La Chaume - Les Quais, Les Nouettes – Marcellière, La Pironnière, Les Roses - Bel Air, La Chaume - Route Bleue, La Gare - Saint Michel*) (Cf Annexe 2) inclut 19 474 résidences dont 1 032 sont des résidences secondaires dédiées à la location meublée de courte durée, soit 5.3% des résidences.

Cette zone « Les Sables d'Olonne Centre » pouvant encore accueillir de nouvelles locations meublées de courte durée sans déstabiliser l'équilibre entre résidents à l'année et touristes, le nombre de meublés de tourisme pourra augmenter de 5% par rapport au nombre de locations enregistrées au 1<sup>er</sup> mars 2022, c'est-à-dire passer de 1 032 à 1 084.

Les 1 032 locations ayant déclaré des nuitées et s'étant acquittées des taxes de séjour auprès du service de l'Agglomération jusqu'à la date d'approbation du présent règlement se voient dotées d'une autorisation. 30 logements supplémentaires pourront être convertis, le but étant de laisser un délai aux propriétaires n'ayant pas eu le temps de finaliser leurs démarches en 2022.

En conclusion, le nombre maximum de meublés de tourisme autorisé sur la zone 2 « Les Sables d'Olonne Centre » est plafonné à 1 114.

\* \* \*

La Zone 3 « Les Sables d'Olonne Ville » regroupant 3 secteurs (*Olonne sur Mer, La Gillerie - Grand Riaux*) (Cf Annexe 2) comprenant 15 235 résidences dont 227 sont des résidences secondaires dédiées à la location meublée de courte durée, soit 1.5% des résidences.

Cette zone « Les Sables d'Olonne Ville » pouvant encore accueillir de nouvelles locations meublées de courtes durées sans déstabiliser l'équilibre entre résidents à l'année et touristes, le nombre de meublés de tourisme pourra augmenter de 40% par rapport aux locations enregistrées au 1<sup>er</sup> mars 2022.

Les 227 locations ayant déclaré des nuitées et s'étant acquittées des taxes de séjour auprès du service de l'Agglomération jusqu'à la date d'approbation du présent règlement se voient dotées d'une autorisation.

En conclusion, le nombre maximum de meublés de tourisme autorisé sur la zone 3 « Les Sables d'Olonne Ville » est plafonné à 317.

\* \* \*

La Zone 4 « Vairé » (Cf Annexe 2) comprenant 888 résidences dont 17 sont des résidences secondaires dédiées à la location meublée de courte durée, soit 1.9% des résidences.

Cette zone pouvant encore accueillir de nouvelles locations meublées de courtes durées sans déstabiliser l'équilibre entre résidents à l'année et touristes, le nombre de changements d'usage distribués pourra augmenter de 15 résidences.

Les 17 locations ayant déclaré des nuitées et s'étant acquittées des taxes de séjour auprès du service de l'Agglomération jusqu'à la date d'approbation du présent règlement se voient dotées d'une autorisation.

En conclusion, le nombre maximum de meublés de tourisme autorisé sur la zone 4 « Vairé » est plafonné à 32.

\* \* \*

La Zone 5 « l'Île d'Olonne » (Cf Annexe 2) comprenant 1 473 résidences dont 27 sont des résidences secondaires dédiées à la location meublée de courte durée, soit 1.8% des résidences.

Cette zone pouvant encore accueillir de nouvelles locations meublées de courtes durées sans déstabiliser l'équilibre entre résidents à l'année et touristes, le nombre de changements d'usage distribués pourra augmenter de 15 résidences.

Les 27 locations ayant déclaré des nuitées et s'étant acquittées des taxes de séjour auprès du service de l'Agglomération jusqu'à la date d'approbation du présent règlement se voient dotées d'une autorisation.

En conclusion, le nombre maximum de meublés de tourisme autorisé sur la zone 5 « l'Île d'Olonne » est plafonné à 42.

\* \* \*

La Zone 6 « Saint Mathurin » (Cf Annexe 2) comprenant 1 099 résidences dont 14 sont des résidences secondaires dédiées à la location meublée de courte durée, soit 1.3% des résidences.

Cette zone pouvant encore accueillir de nouvelles locations meublées de courtes durées sans déstabiliser l'équilibre entre résidents à l'année et touristes, le nombre de changements d'usage distribués pourra augmenter de 15 résidences.

Les 14 locations ayant déclaré des nuitées et s'étant acquittées des taxes de séjour auprès du service de l'Agglomération jusqu'à la date d'approbation du présent règlement se voient dotées d'une autorisation.

En conclusion, le nombre maximum de meublés de tourisme autorisé sur la zone 6 « Saint-Mathurin » est plafonné à 29.

\* \* \*

La Zone 7 « Sainte Foy » (Cf Annexe 2) comprenant 1 052 résidences dont 4 sont des résidences secondaires dédiées à la location meublée de courte durée, soit 0.4% des résidences.

Cette zone pouvant encore accueillir de nouvelles locations meublées de courtes durées sans déstabiliser l'équilibre entre résidents à l'année et touristes, le nombre de changements d'usage distribués pourra augmenter de 15 résidences.

Les 4 locations ayant déclaré des nuitées et s'étant acquittées des taxes de séjour auprès du service de l'Agglomération jusqu'à la date d'approbation du présent règlement se voient dotées d'une autorisation.

En conclusion, le nombre maximum de meublés de tourisme autorisé sur la zone 7 « Sainte Foy » est plafonné à 19.

Ainsi, le plafond du nombre de meublés de tourisme autorisé sur l'Agglomération des Sables d'Olonne est aujourd'hui fixé à 2 514.

Lorsque les plafonds de locations meublées de courtes durées seront atteints, par zone et par commune, plus aucune autorisation ne pourra être distribuée tant que des places ne se seront pas libérées.

Ces plafonds ne sont applicables qu'aux seules personnes physiques et aux S.C.I (Sociétés Civiles Immobilières) lesquelles peuvent jouir de leur bien à titre personnel.

Par conséquent, les autres personnes morales ne sont ni concernées par les plafonds par zone, (4.1), ni par le nombre maximal de changement d'usage (5.1).

## 4.2 Critères d'attribution

Les propriétaires de logements sollicitant une autorisation, devront déclarer leur intention de louer leur local en location meublée de courte durée en remplissant le formulaire de demande d'autorisation dont le modèle est ci-annexé.

Les demandes seront traitées par ordre chronologique d'arrivée.

### 4.2.1 Dans le cadre du dépôt d'une première demande :

L'autorisation temporaire de changement d'usage en meublé de tourisme est accordée sans compensation pour une durée de 3 ans, à compter de sa notification ou de la date d'obtention de l'accord tacite (en cas de non réponse de l'administration dans les délais réglementaires précisés à l'article 6.4 du présent règlement) dans la limite du plafond fixé par le présent règlement.

### 4.2.2 Liste d'attente

Il est précisé que toute demande arrivée après que le plafond ait été atteint sera inscrite sur liste d'attente par ordre chronologique d'arrivée.

Lorsque des places se seront libérées, il sera demandé aux propriétaires inscrits sur liste d'attente, par courrier s'ils confirment leur demande. Leur silence pendant une période de 15 jours calendaires vaudra renonciation et retrait de la liste d'attente.

### 4.2.3 Dans le cadre d'un renouvellement de l'autorisation :

A l'issue du délai de 3 ans suivant la première autorisation de changement d'usage :

- o Le renouvellement sera accordé automatiquement, dans la limite de deux renouvellements d'une durée respective de trois ans, si le propriétaire justifie d'une décision de classement en étoiles valide et délivrée par un organisme accrédité COFRAC et dans la limite du plafond fixé par le présent règlement. Si le classement ne figurait pas dans la demande initiale, il devra être communiqué au service instructeur au plus tôt et au plus tard 15 jours avant la fin de validité de l'autorisation afin de bénéficier du renouvellement.
- o Dans le cas d'un meublé de tourisme non classé, le propriétaire, s'il souhaite bénéficier à nouveau de l'autorisation, devra présenter une nouvelle demande dans ce sens. L'autorisation sera accordée ou non en fonction de la zone concernée et du nombre d'autorisations déjà délivrées. Dans le cas où le plafond serait déjà atteint, la demande serait inscrite sur liste d'attente.

## 4.3 Fin d'autorisation de changement d'usage

L'autorisation prendra fin automatiquement, en cas de fermeture ou d'une déclaration d'activité nulle et sans motif depuis plus de 12 mois. Cette décision sera basée sur le relevé des séjours déclarés au service Taxe de Séjour.

La cessation d'activité d'un loueur en meublé de tourisme devra être déclarée dans les plus brefs délais par mail sur [taxedesejour@isoagglo.fr](mailto:taxedesejour@isoagglo.fr) ou par courrier à Les Sables d'Olonne Agglomération – Service de la Taxe de Séjour – 3 avenue Carnot - 85100 LES SABLES D'OLONNE.

Cette déclaration devra mentionner l'identité du propriétaire ainsi que l'adresse du meublé de tourisme concerné et le numéro d'enregistrement correspondant.

## ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES

### 5.1. Nombre d'autorisation délivré par personne physique et S.C.I

Le nombre maximal d'autorisations accordées est de deux par personne physique et S.C.I.

Les autres personnes morales ne sont pas concernées par un nombre maximal d'autorisation.

### 5.2. Locaux d'Habitation conventionnés

Le changement d'usage des locaux faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé en application des articles L.351-2 et R.321-23 du Code de la Construction et de l'Habitation (logements sociaux, résidences destinées aux séniors, aux étudiants, aux jeunes travailleurs, etc.) n'est pas autorisé.

### 5.3. Locaux d'habitation ayant reçu une aide à l'accession à la propriété

Le changement d'usage ne sera pas autorisé pour les logements ayant bénéficié d'une aide publique d'accession à la propriété.

### 5.4. Décence des logements

L'autorisation temporaire ne peut être délivrée que pour les logements décents, c'est-à-dire pour les logements répondant aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le propriétaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition.

### 5.5. Stationnement

Si le logement dispose d'une ou plusieurs places de stationnement soit en propre par le biais d'une location, soit par le biais d'une concession, elle doit être affectée de façon pérenne audit logement.

## ARTICLE 6 : FORMALITES ADMINISTRATIVES

### 6.1. Dépôt de la demande d'autorisation

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le demandeur doit déposer auprès du service Taxe de Séjour un formulaire de demande de changement d'usage et l'ensemble des pièces justificatives, adressés à Monsieur Le Maire à l'adresse suivante :

Les Sables d'Olonne Agglomération – service Taxe de Séjour - 3 avenue Carnot - 85100 LES SABLES D'OLONNE.

### 6.2. Biens situés en copropriété

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni trouble ou danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

Dans le cas particulier où le logement se trouve en copropriété, le demandeur devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

### 6.3. Délais d'instruction et de délivrance de l'autorisation de changement d'usage

Le délai d'instruction des demandes de changement d'usage est de 2 mois à compter de la réception de la demande par le service de la Taxe de Séjour.

Dans le cas où la demande est incomplète, une demande de pièces sera adressée au demandeur qui disposera d'un délai de 2 mois pour compléter sa demande. Le délai d'instruction susvisé ne commencera à courir qu'à compter de la réception de la totalité des pièces demandées.

En cas de non-réponse de l'administration dans le délai d'instruction de deux mois susvisé, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite.

### **ARTICLE 7 : ARTICULATION CHANGEMENT D'USAGE ET DECLARATION PREALABLE DES MEUBLES DE TOURISME**

Après délivrance de l'autorisation de changement d'usage, le titulaire de celle-ci devra avant toute mise en location du local meublé (appartement, chambre ...), effectuer une déclaration préalable via le site internet : [taxe.3douest.com/Isoagglo.fr](http://taxe.3douest.com/Isoagglo.fr)

Conformément à l'article L324-1-1 du Code du Tourisme, cette déclaration permet l'attribution d'un numéro d'enregistrement à 13 chiffres obligatoire pour toute location. Ce numéro doit figurer sur toute annonce de location.

## ARTICLE 8 : SANCTIONS

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du Code la Construction et de l'Habitation (CCH), ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

« Article L. 651 – 2 du Code de la Construction et de l'Habitation »

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur requête de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat.

Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur requête de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

« Article L. 651 – 3 du Code de la Construction et de l'Habitation »

« Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement .

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. »

**ANNEXE 1  
CHIFFRES REFERENCES PAR ZONE**

Situation 1<sup>er</sup> mars 2022

		Résidences Secondaires (T4 2021)	Total Résidences (T4 2021)	Locations meublées de courte durée 1er mars 2022	% de résidences secondaires	% de locations meublées de courte durée
Les Sables d'Olonne	Le Passage - Cours Blossac	3 245	4 790	563	67,7%	11,8%
	Saint Pierre - Les Présidents	2 345	3 590	368	65,3%	10,3%
<b>Total - Zone 1 - Les Sables d'Olonne Remblai</b>		<b>5 590</b>	<b>8 380</b>	<b>931</b>	<b>66,7%</b>	<b>11,1%</b>
Les Sables d'Olonne	La Chaume - Les Quais	1 882	3 431	226	54,9%	6,6%
	Les Nouettes - Marcellière	648	2 159	136	30,0%	6,3%
	La Pironnière	1 904	3 700	203	51,5%	5,5%
	Les Roses - Bel Air	1 411	3 371	182	41,9%	5,4%
	La Chaume - Route Bleue	1 291	2 550	135	50,6%	5,3%
	La Gare - Saint Michel	1 413	4 263	150	33,1%	3,5%
<b>Total - Zone 2 - Les Sables d'Olonne Centre</b>		<b>8 549</b>	<b>19 474</b>	<b>1 032</b>	<b>43,9%</b>	<b>5,3%</b>
Les Sables d'Olonne	Olonne sur Mer	1 051	7 466	137	14,1%	1,8%
	La Gillerie - Grand Riaux	393	3 076	42	12,8%	1,4%
	Château d'Olonne	421	4 693	48	9,0%	1,0%
<b>Total - Zone 3 - Les Sables d'Olonne Ville</b>		<b>1 865</b>	<b>15 235</b>	<b>227</b>	<b>12,2%</b>	<b>1,5%</b>
Zone 4 - Vairé		88	888	17	9,9%	1,9%
Zone 5 - Ile d'Olonne		173	1 473	27	11,7%	1,8%
Zone 6 - Saint Mathurin		63	1 099	14	5,7%	1,3%
Zone 7 - Sainte-Foy		50	1 052	4	4,8%	0,4%
<b>Les Sables d'Olonne Agglomération</b>		<b>16 378</b>	<b>47 601</b>	<b>2 252</b>	<b>34,4%</b>	<b>4,7%</b>

Impact du règlement sur 2022

		Statut au 1er mars 2022		Régime Applicable à compter du 10 mars	
		Locations meublées de courte durée 1er mars 2022	% de locations meublées de courte durée	Locations meublées de courte durée autorisée	% de locations meublées de courte durée
Les Sables d'Olonne	Le Passage - Cours Blossac	563	11,8%	961	11,5%
	Saint Pierre - Les Présidents	368	10,3%		
<b>Total - Zone 1 - Les Sables d'Olonne Remblai</b>		<b>931</b>	<b>11,1%</b>	<b>961</b>	<b>11,5%</b>
Les Sables d'Olonne	La Chaume - Les Quais	226	6,6%	1 084	5,6%
	Les Nouettes - Marcellière	136	6,3%		
	La Pironnière	203	5,5%		
	Les Roses - Bel Air	182	5,4%		
	La Chaume - Route Bleue	135	5,3%		
	La Gare - Saint Michel	150	3,5%		
<b>Total - Zone 2 - Les Sables d'Olonne Centre</b>		<b>1 032</b>	<b>5,3%</b>	<b>1 084</b>	<b>5,6%</b>
Les Sables d'Olonne	Olonne sur Mer	137	1,8%	317	2,1%
	La Gillerie - Grand Riaux	42	1,4%		
	Château d'Olonne	48	1,0%		
<b>Total - Zone 3 - Les Sables d'Olonne Ville</b>		<b>227</b>	<b>1,9%</b>	<b>317</b>	<b>2,1%</b>
Zone 4 - Vairé		17	1,9%	32	3,6%
Zone 5 - Ile d'Olonne		27	1,8%	42	2,9%
Zone 6 - Saint Mathurin		14	1,3%	29	2,6%
Zone 7 - Sainte-Foy		4	0,4%	19	1,8%
<b>Les Sables d'Olonne Agglomération</b>		<b>2 252</b>	<b>4,7%</b>	<b>2 483</b>	<b>5,2%</b>

ANNEXE 2  
ZONAGE DU TERRITOIRE - CARTES










## Zonages et secteurs



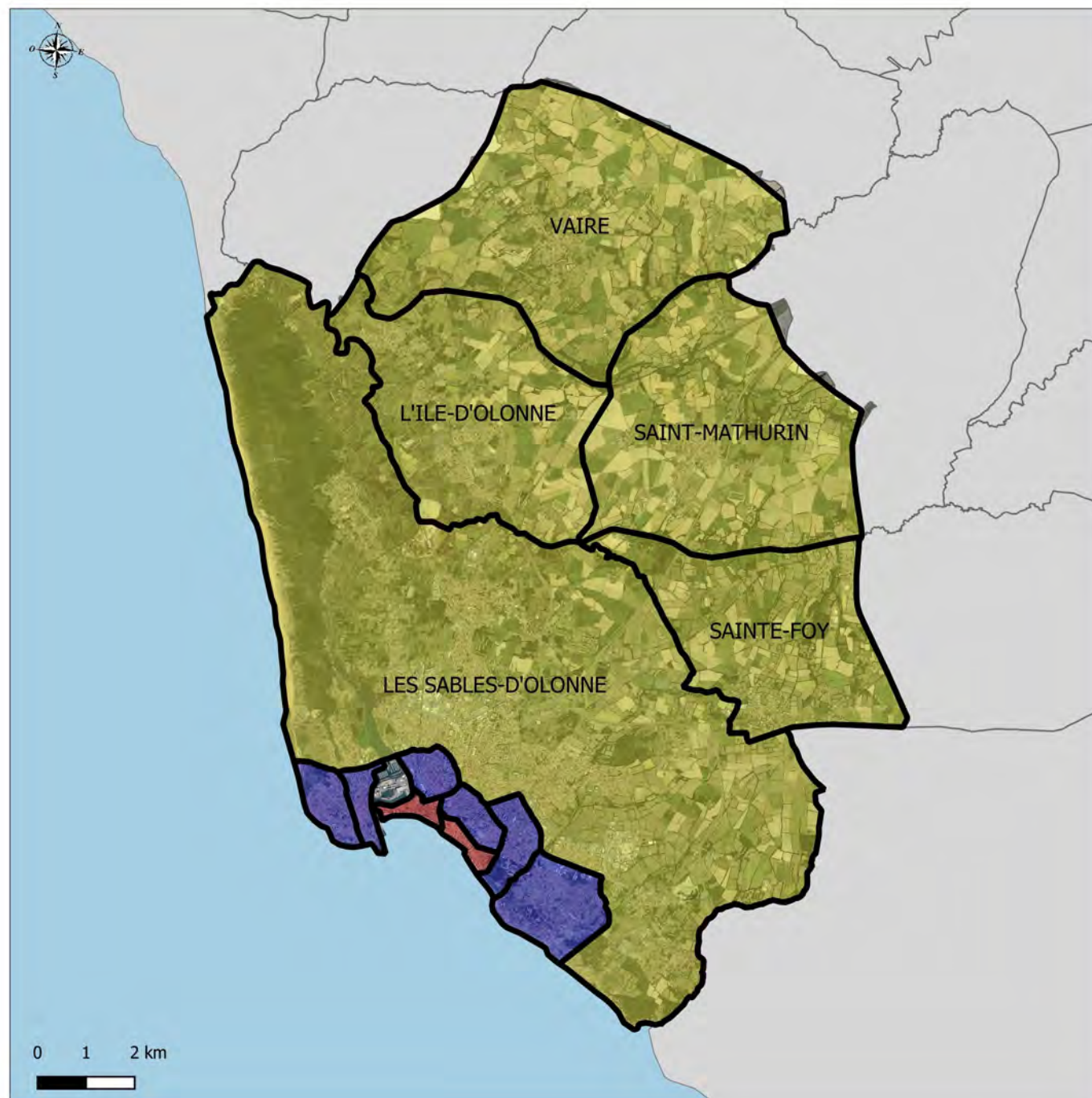
### Légende(s)

#### Zones et secteurs

-  Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
-  Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
-  Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
-  Zone 4 - Vairé
-  Zone 5 - Ile d'Olonne
-  Zone 6 - Saint Mathurin
-  Zone 7 - Sainte-Foy

Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité










# Zone : Les Sables-d'Olonne - Remblai



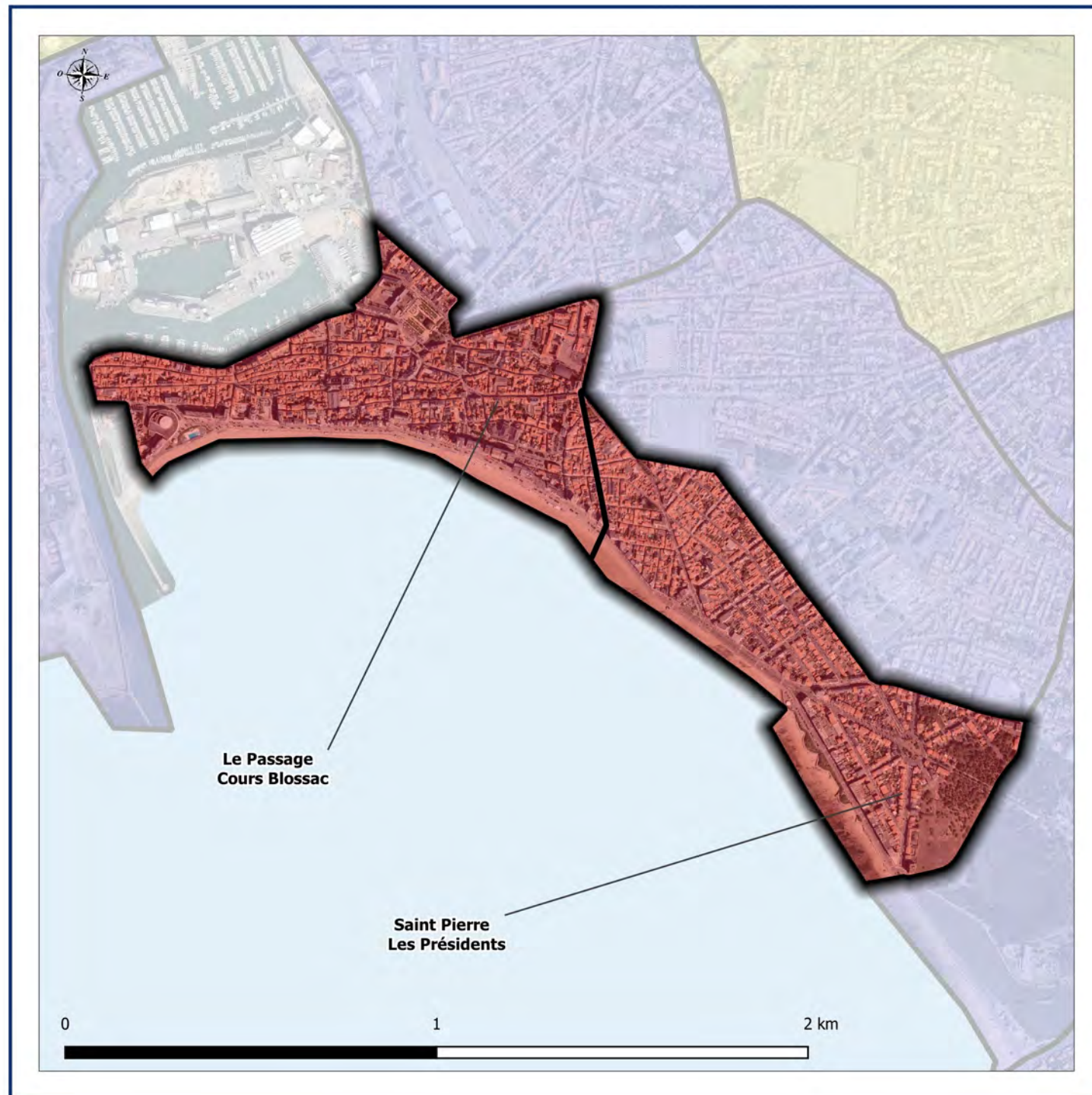
## Légende(s)

### Zones et secteurs

-  Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
-  Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
-  Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
-  Zone 4 - Vairé
-  Zone 5 - Ile d'Olonne
-  Zone 6 - Saint Mathurin
-  Zone 7 - Sainte-Foy

Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité





# Secteur : Le Passage - Cours Blossac



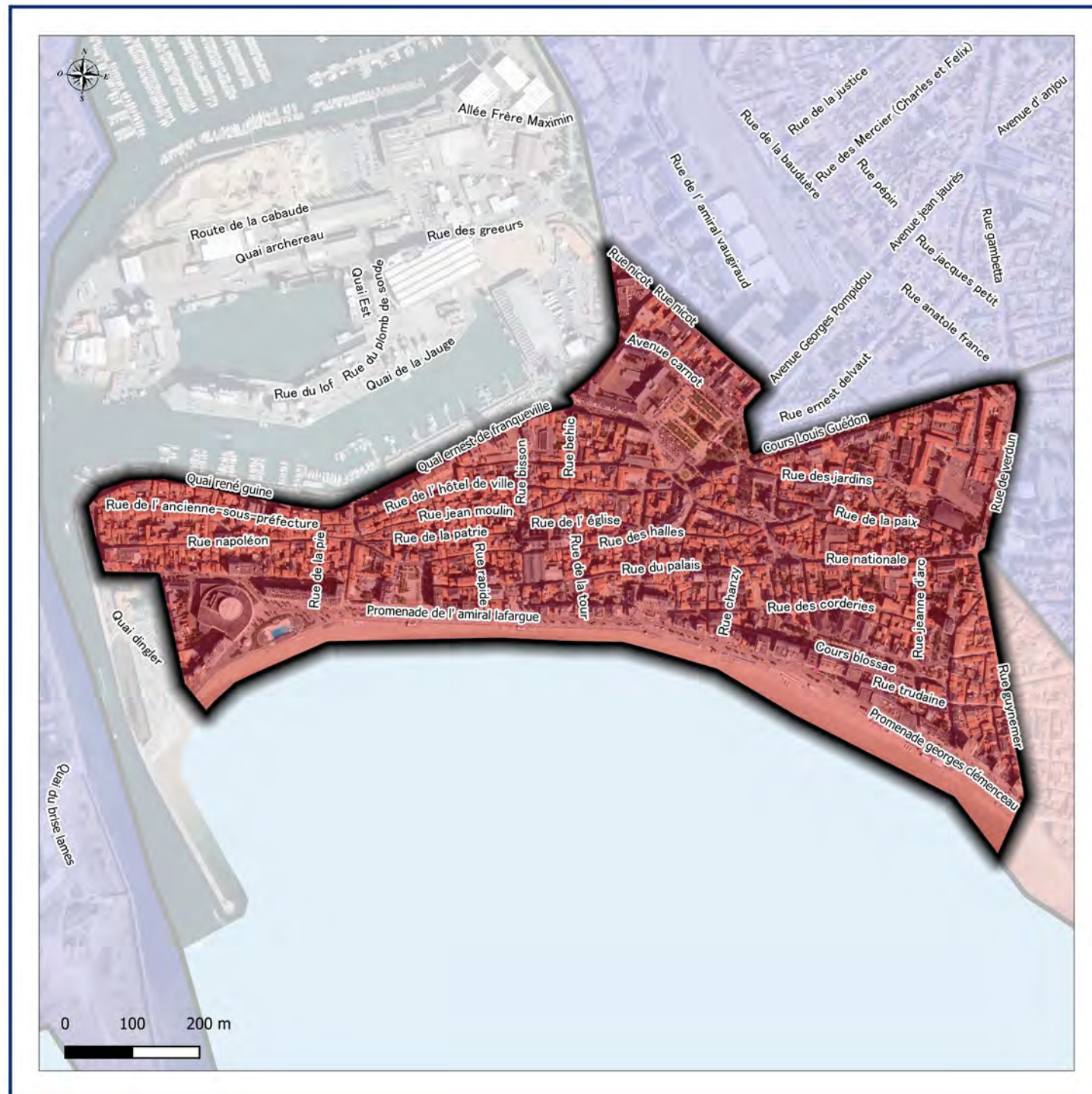
## Légende(s)

### Zones et secteurs

- Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
- Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
- Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
- Zone 4 - Vairé
- Zone 5 - Ile d'Olonne
- Zone 6 - Saint Mathurin
- Zone 7 - Sainte-Foy

Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité












# Secteur : Saint Pierre - Les Présidents



## Légende(s)

### Zones et secteurs

-  Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
-  Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
-  Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
-  Zone 4 - Vairé
-  Zone 5 - Ile d'Olonne
-  Zone 6 - Saint Mathurin
-  Zone 7 - Sainte-Foy

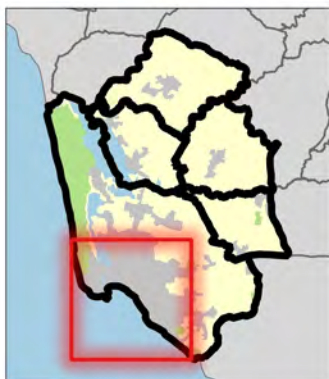
Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité












## Zone : Les Sables-d'Olonne - Centre



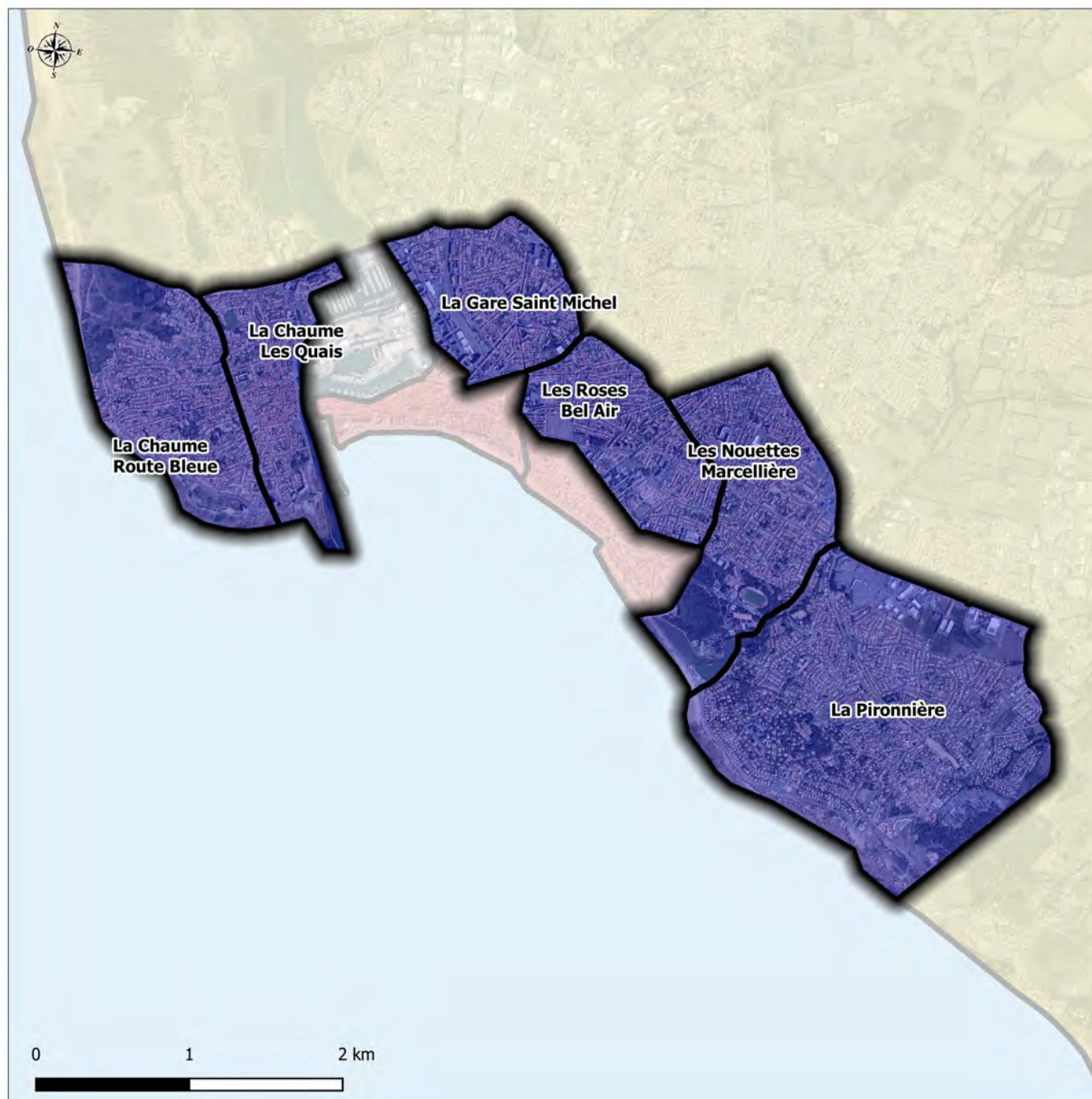
### Légende(s)

#### Zones et secteurs

-  Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
-  Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
-  Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
-  Zone 4 - Vairé
-  Zone 5 - Ile d'Olonne
-  Zone 6 - Saint Mathurin
-  Zone 7 - Sainte-Foy

Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité





# Secteur : La Chaume - Les Quais



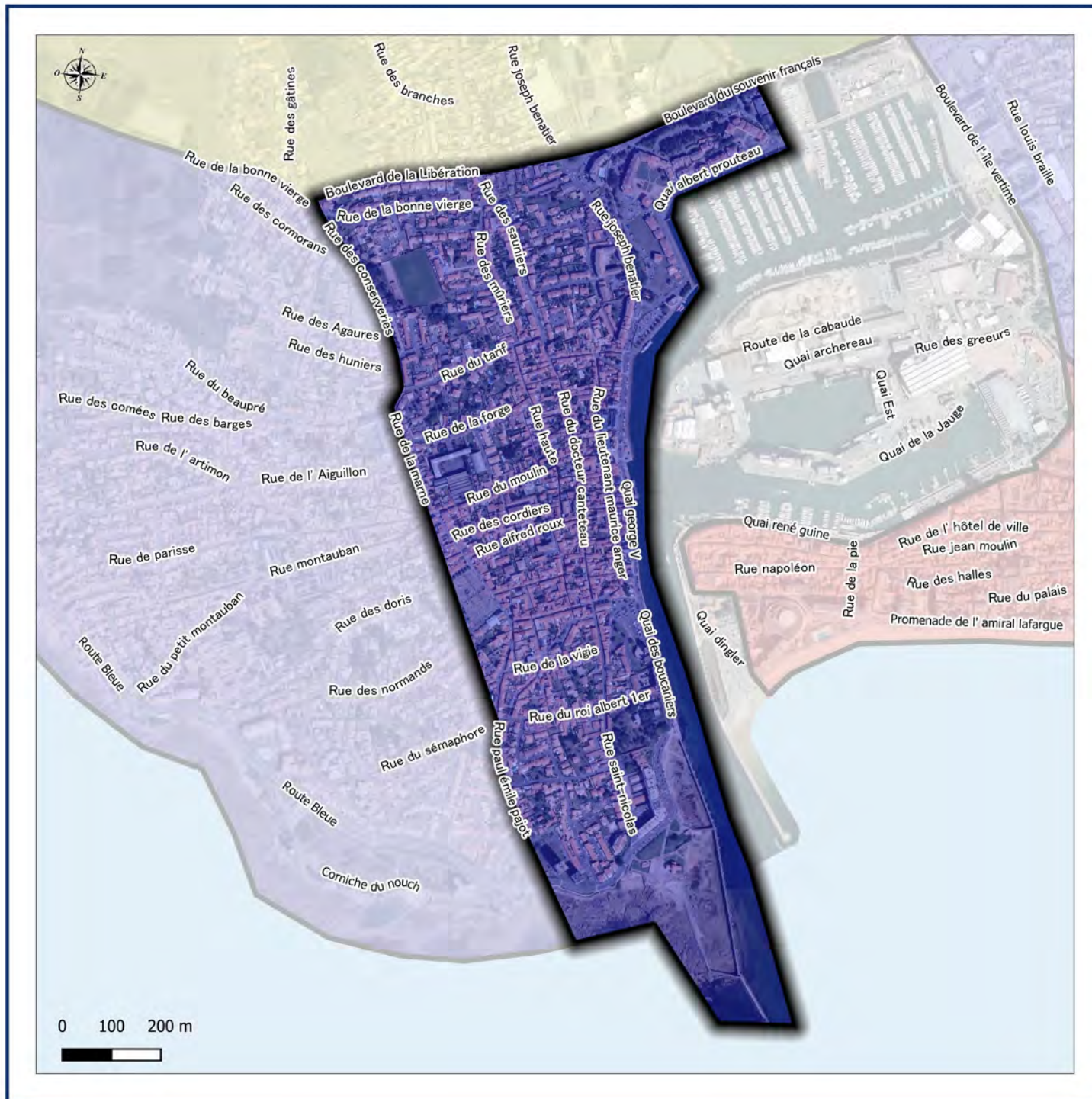
## Légende(s)

### Zones et secteurs

- Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
- Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
- Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
- Zone 4 - Vairé
- Zone 5 - Ile d'Olonne
- Zone 6 - Saint Mathurin
- Zone 7 - Sainte-Foy

Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité





# Secteur : Les Nouettes - Marcellière



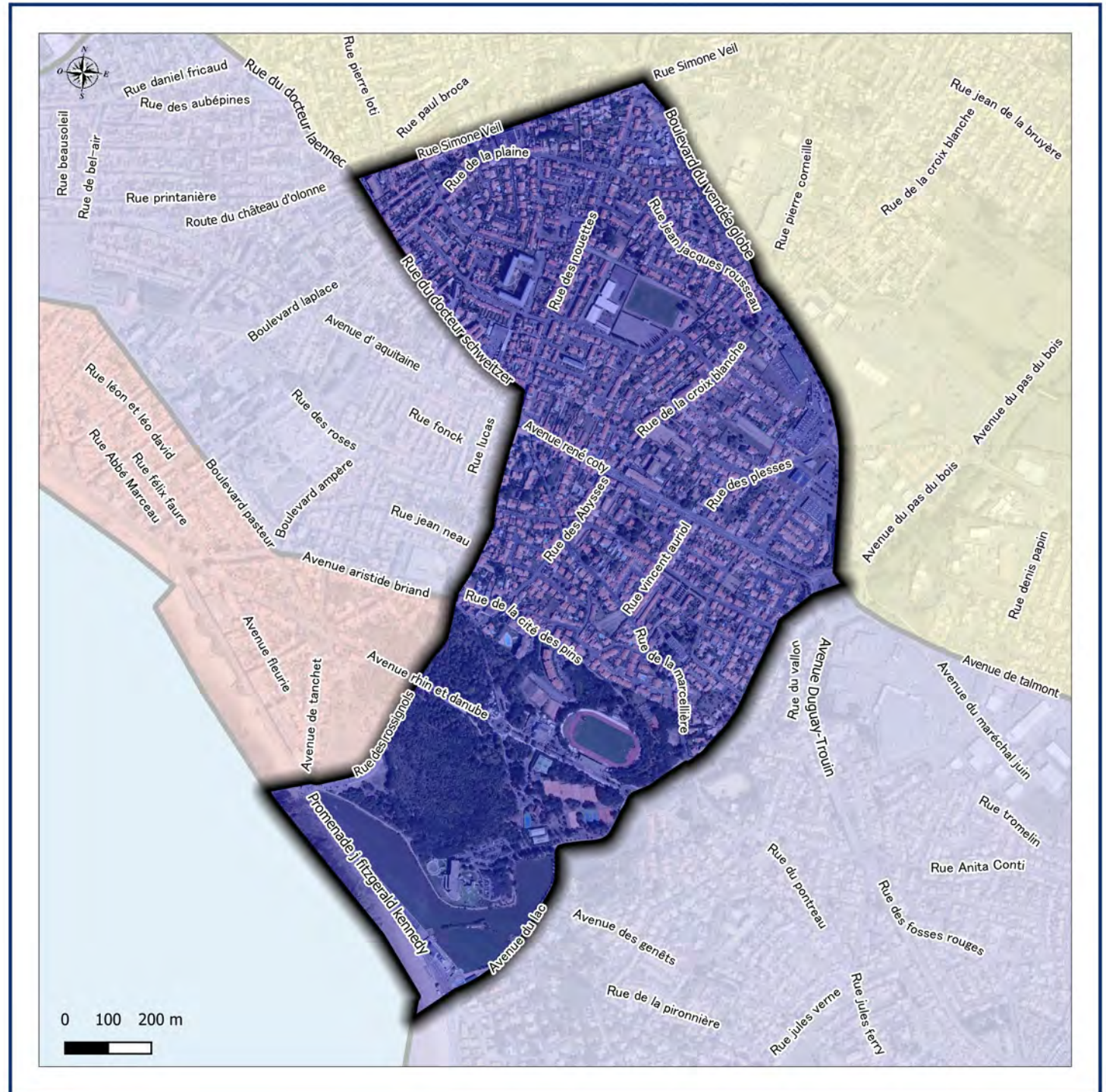
## Légende(s)

### Zones et secteurs

- Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
- Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
- Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
- Zone 4 - Vairé
- Zone 5 - Ile d'Olonne
- Zone 6 - Saint Mathurin
- Zone 7 - Sainte-Foy

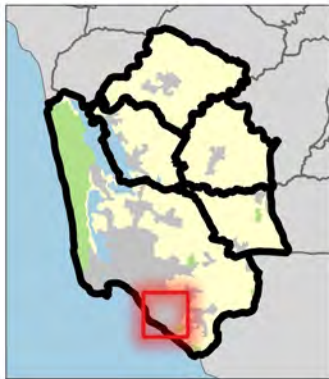
Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité





# Secteur : La Pironnière



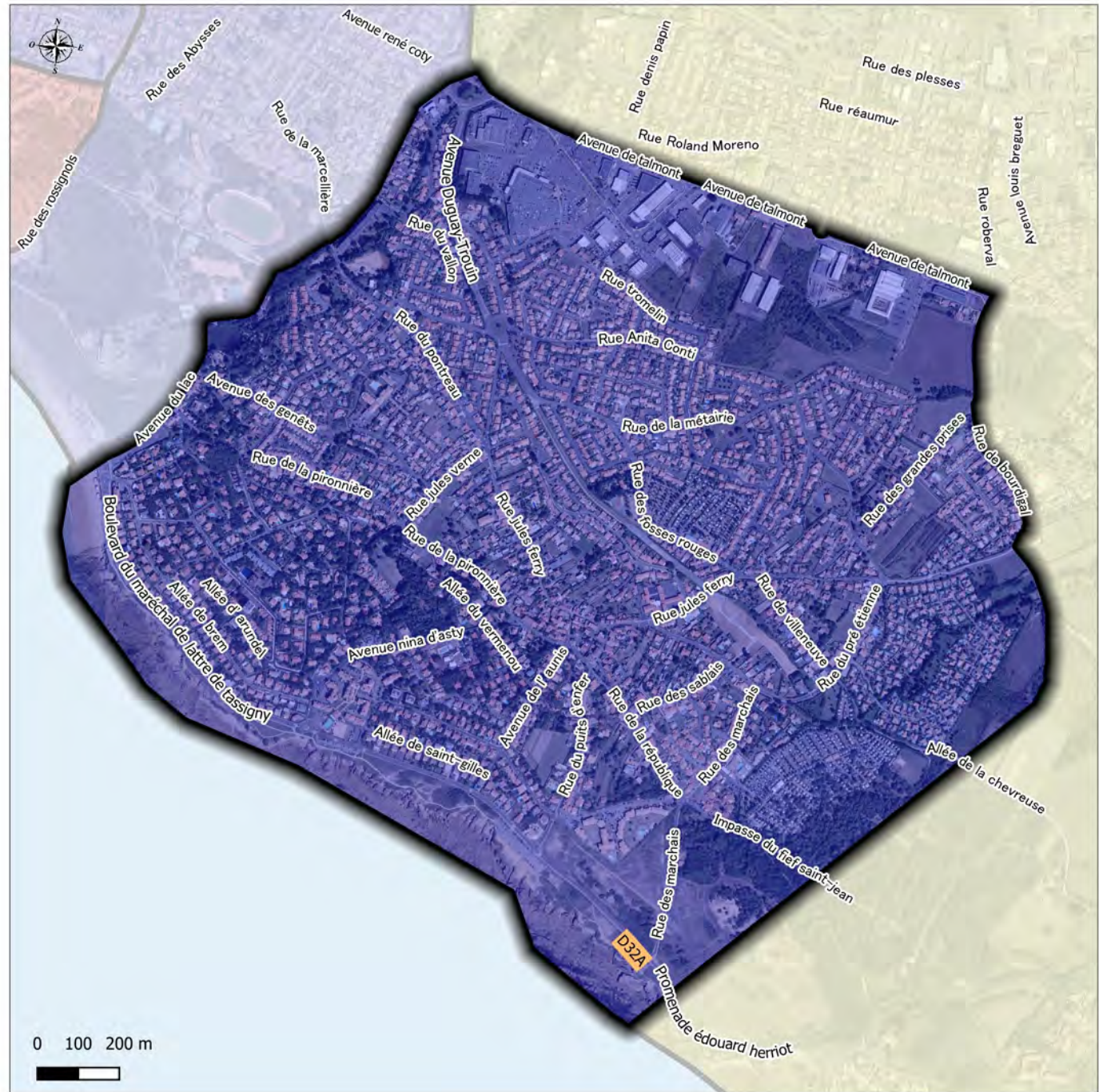
## Légende(s)

### Zones et secteurs

- Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
- Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
- Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
- Zone 4 - Vairé
- Zone 5 - Ile d'Olonne
- Zone 6 - Saint Mathurin
- Zone 7 - Sainte-Foy

Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
 Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité





# Secteur : Les Roses - Bel Air



## Légende(s)

### Zones et secteurs

- Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
- Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
- Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
- Zone 4 - Vairé
- Zone 5 - Ile d'Olonne
- Zone 6 - Saint Mathurin
- Zone 7 - Sainte-Foy

Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité





# Secteur : La Chaume - Route Bleue



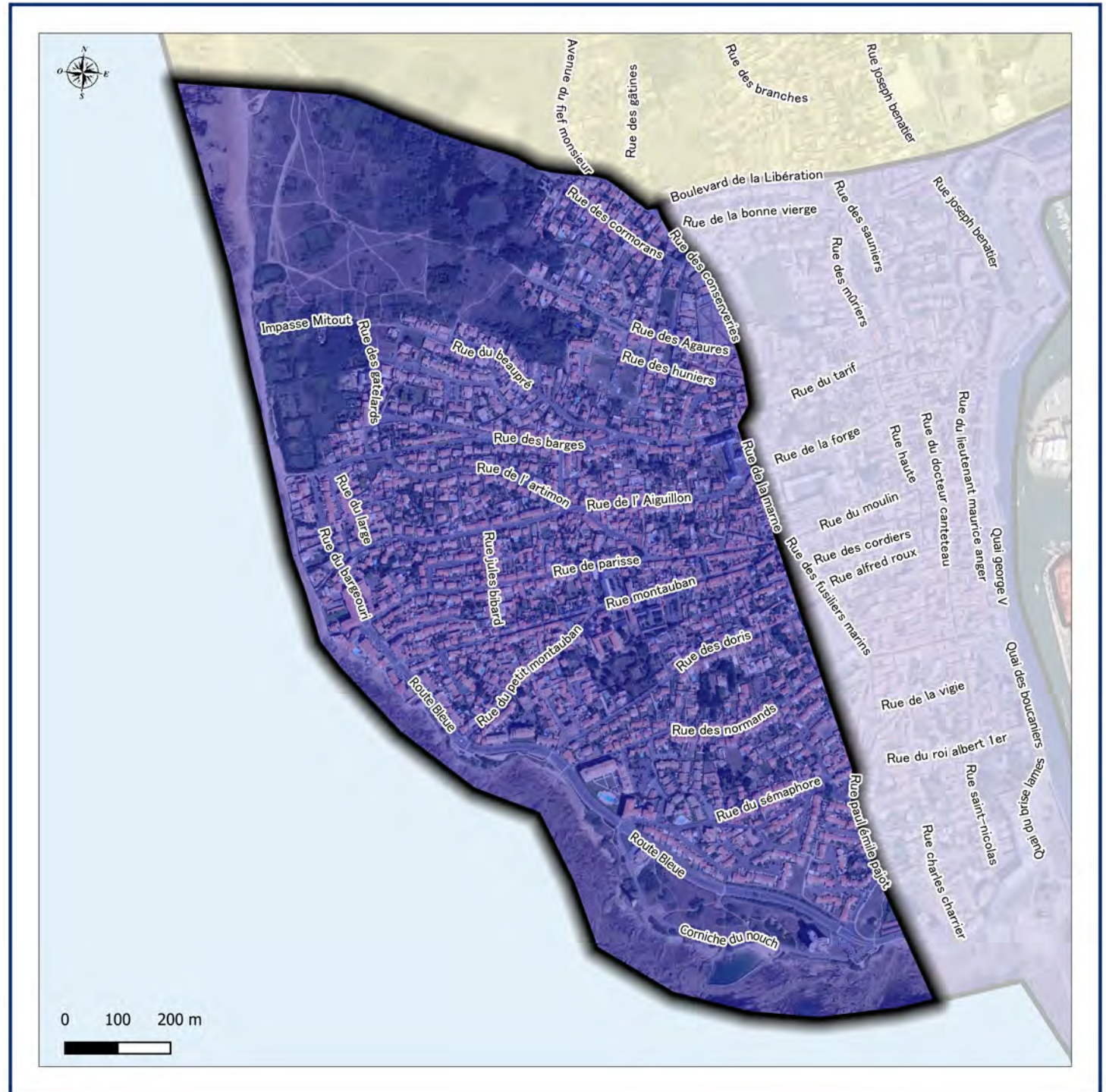
## Légende(s)

### Zones et secteurs

- Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
- Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
- Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
- Zone 4 - Vairé
- Zone 5 - Ile d'Olonne
- Zone 6 - Saint Mathurin
- Zone 7 - Sainte-Foy

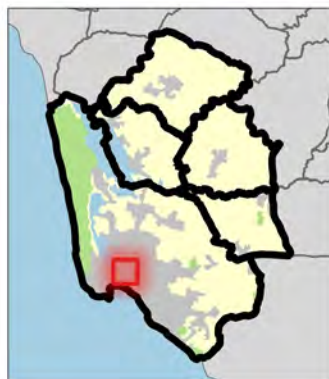
Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité





# Secteur : La Gare Saint Michel



## Légende(s)

### Zones et secteurs

- Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
- Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
- Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
- Zone 4 - Vairé
- Zone 5 - Ile d'Olonne
- Zone 6 - Saint Mathurin
- Zone 7 - Sainte-Foy

Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.












Zone : Retro-littoral



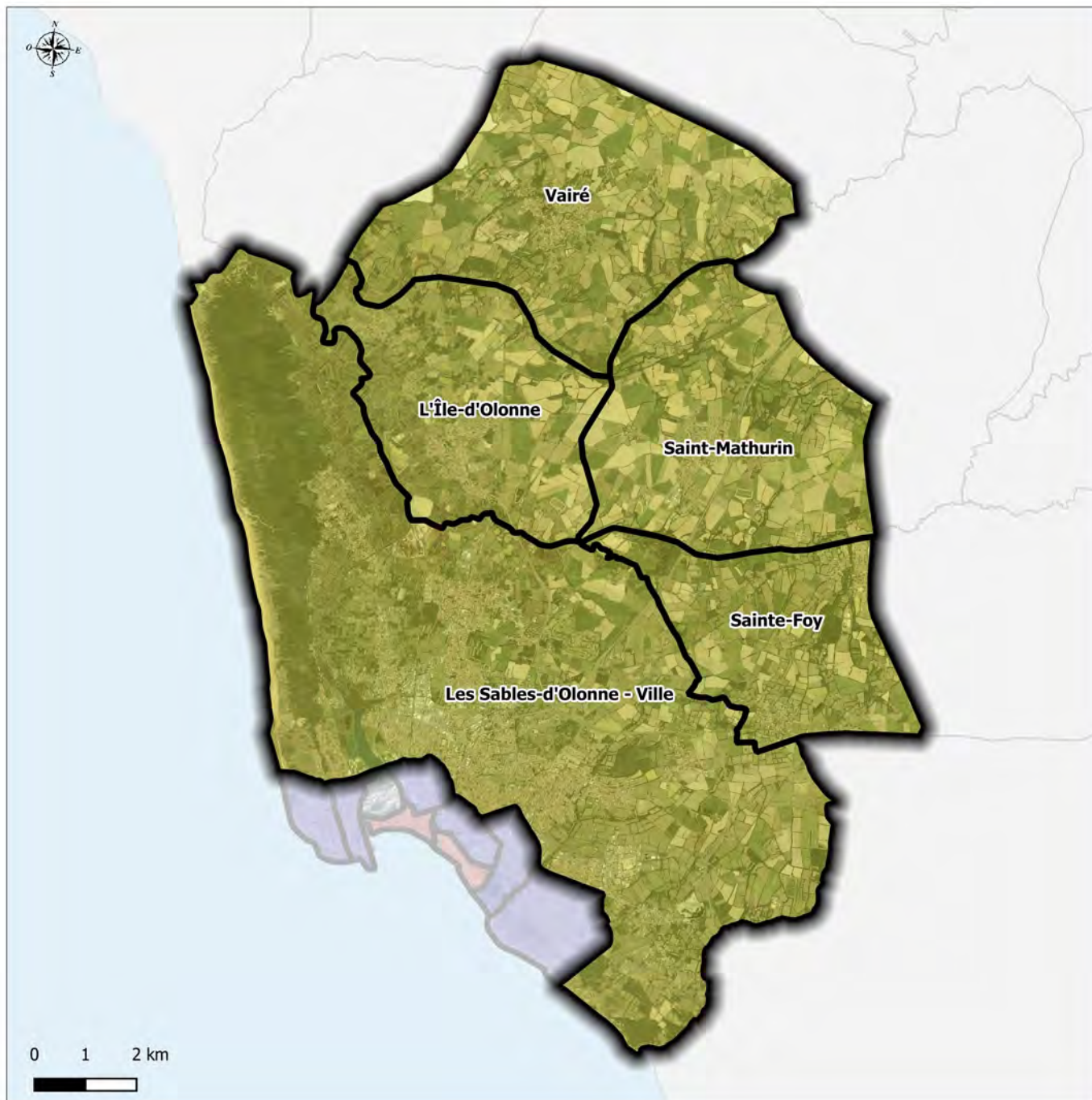
Légende(s)

Zones et secteurs

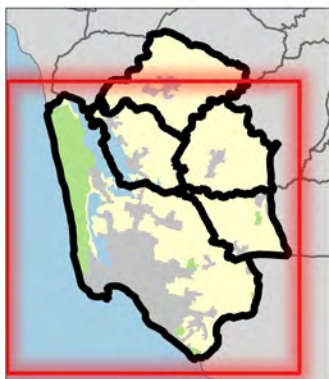
-  Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
-  Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
-  Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
-  Zone 4 - Vairé
-  Zone 5 - Ile d'Olonne
-  Zone 6 - Saint Mathurin
-  Zone 7 - Sainte-Foy

Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité










## Secteur : Les Sables-d'Olonne - Ville



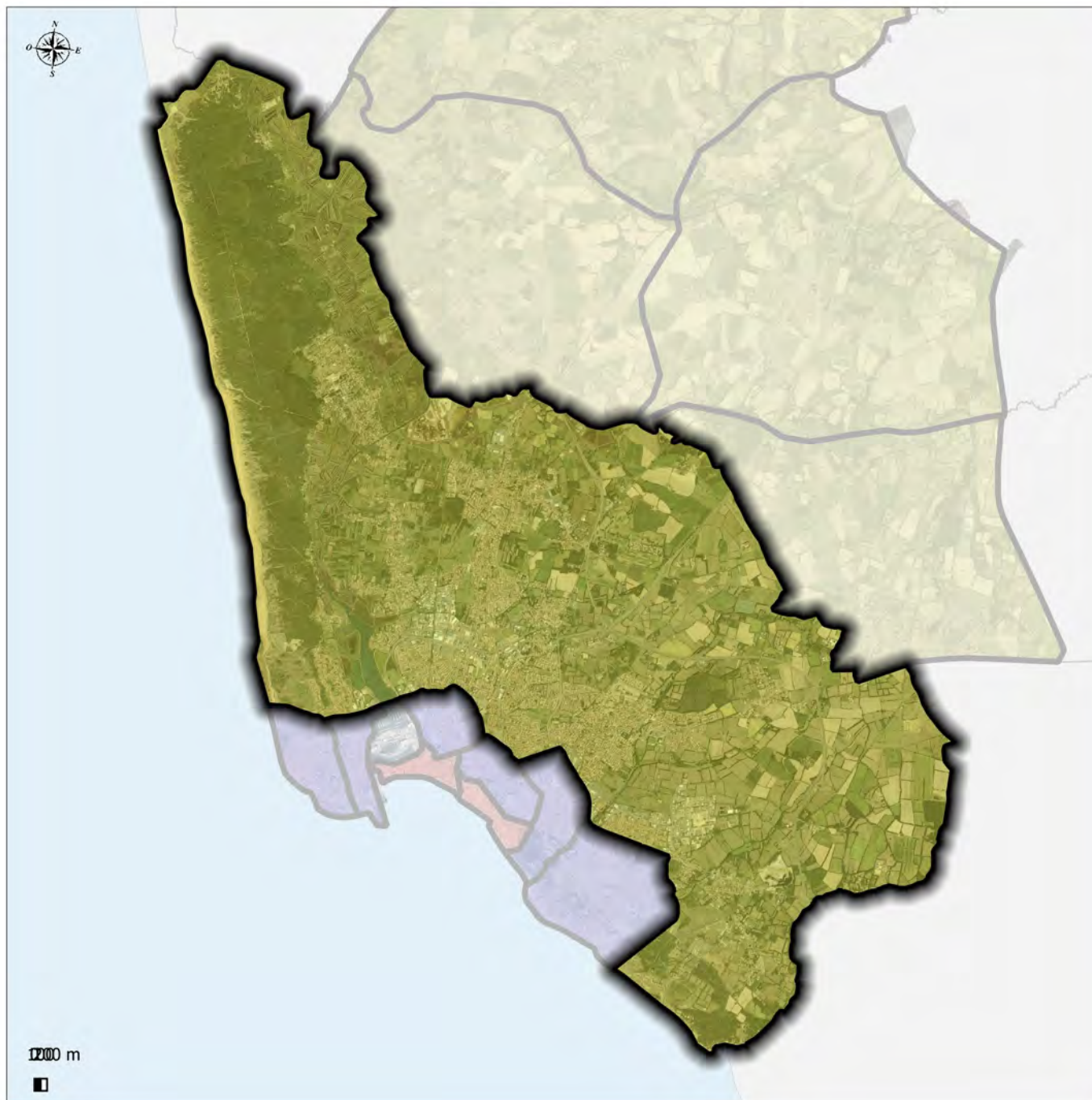
### Légende(s)

#### Zones et secteurs

-  Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
-  Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
-  Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
-  Zone 4 - Vairé
-  Zone 5 - Ile d'Olonne
-  Zone 6 - Saint Mathurin
-  Zone 7 - Sainte-Foy

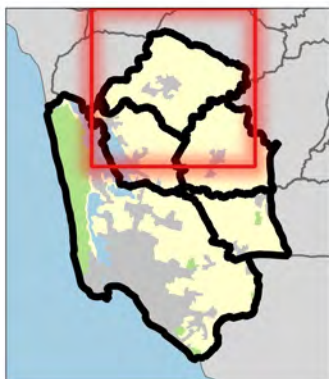
Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité












Secteur : Vairé



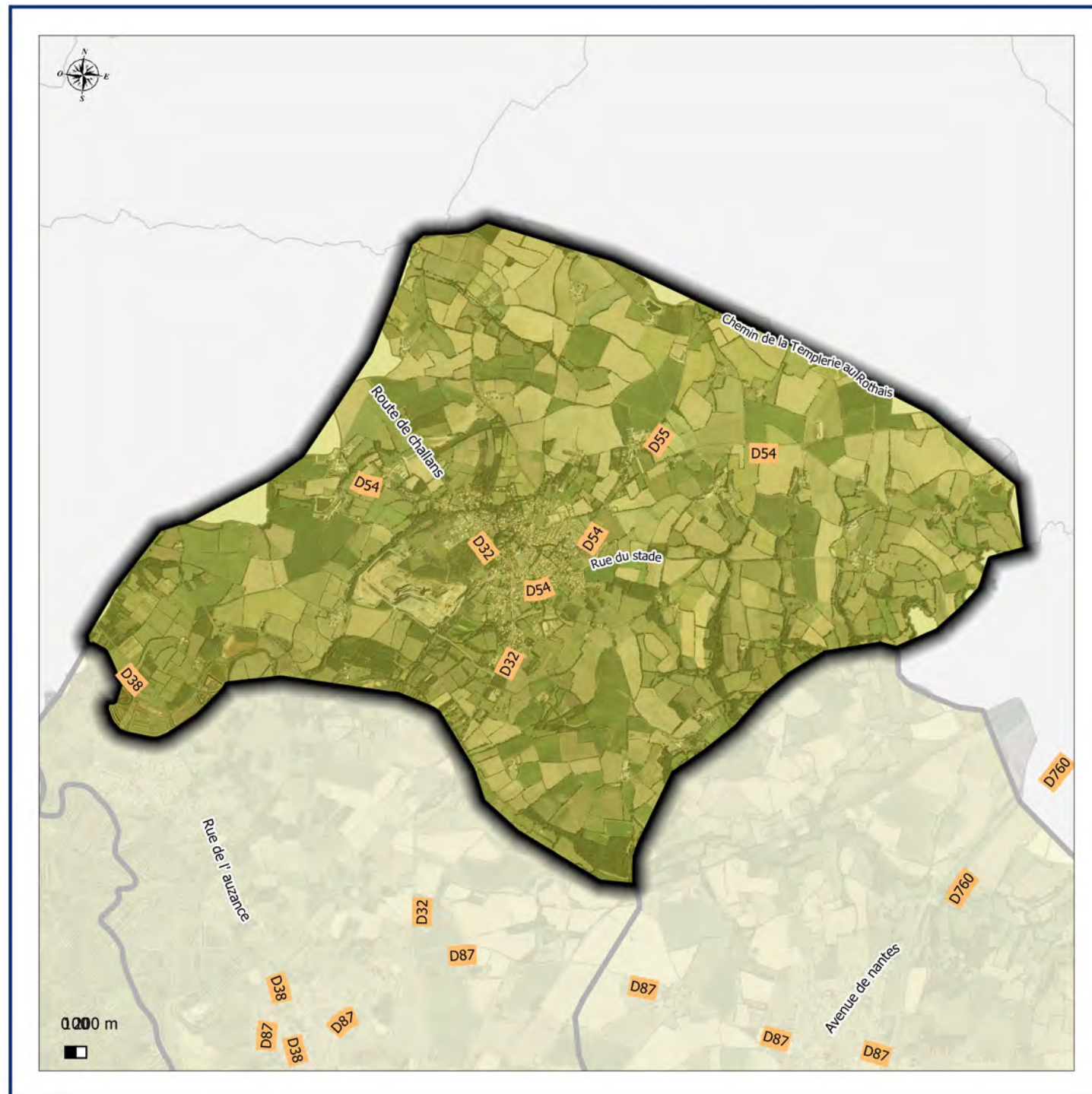
### Légende(s)

#### Zones et secteurs

-  Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
-  Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
-  Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
-  Zone 4 - Vairé
-  Zone 5 - Ile d'Olonne
-  Zone 6 - Saint Mathurin
-  Zone 7 - Sainte-Foy

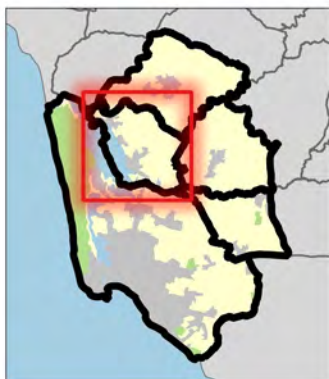
Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité












# Secteur : L'Île-d'Olonne



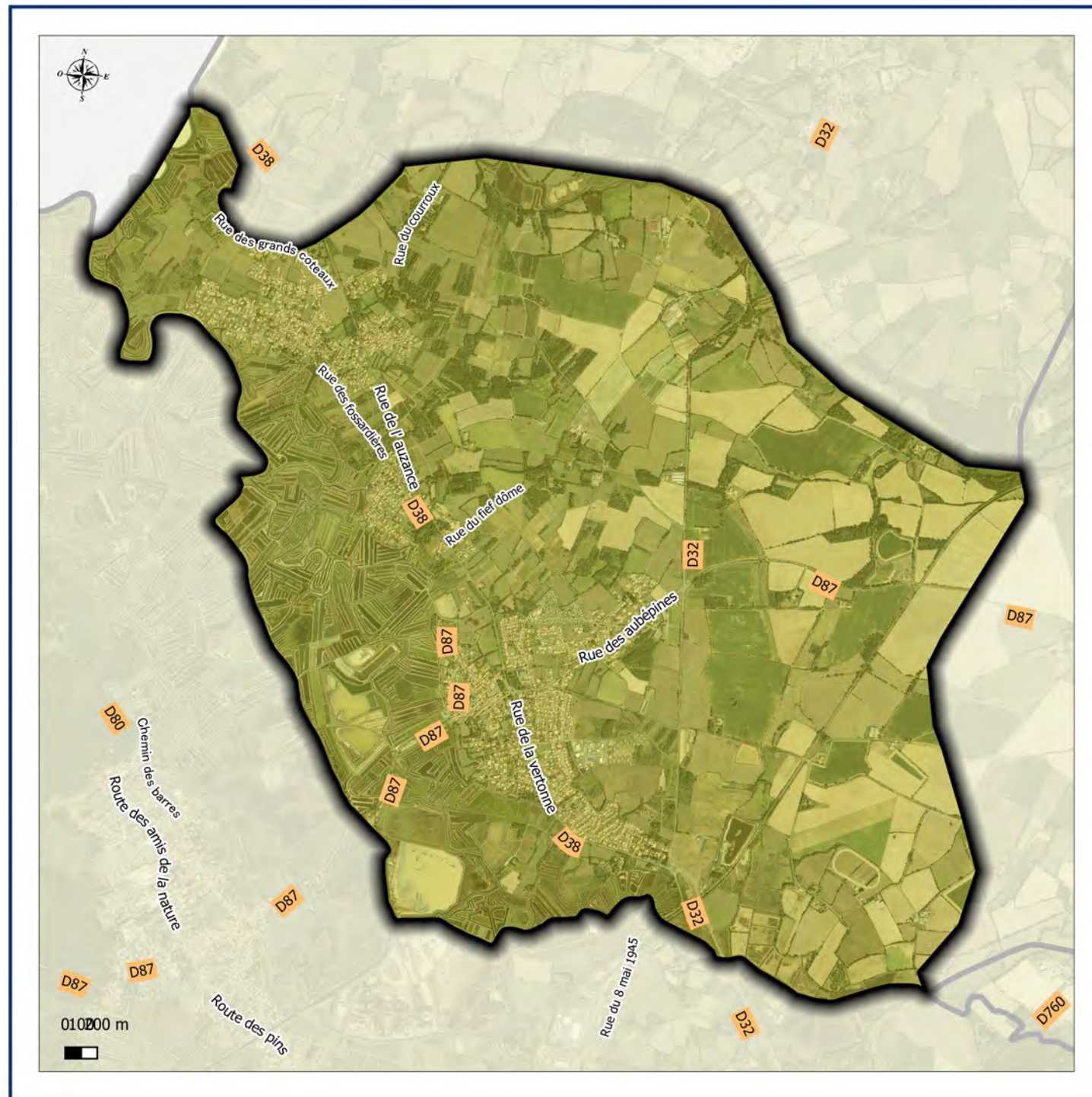
## Légende(s)

### Zones et secteurs

-  Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
-  Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
-  Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
-  Zone 4 - Vairé
-  Zone 5 - Ile d'Olonne
-  Zone 6 - Saint Mathurin
-  Zone 7 - Sainte-Foy

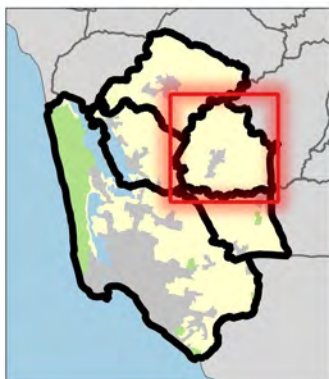
Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité












# Secteur : Saint-Mathurin



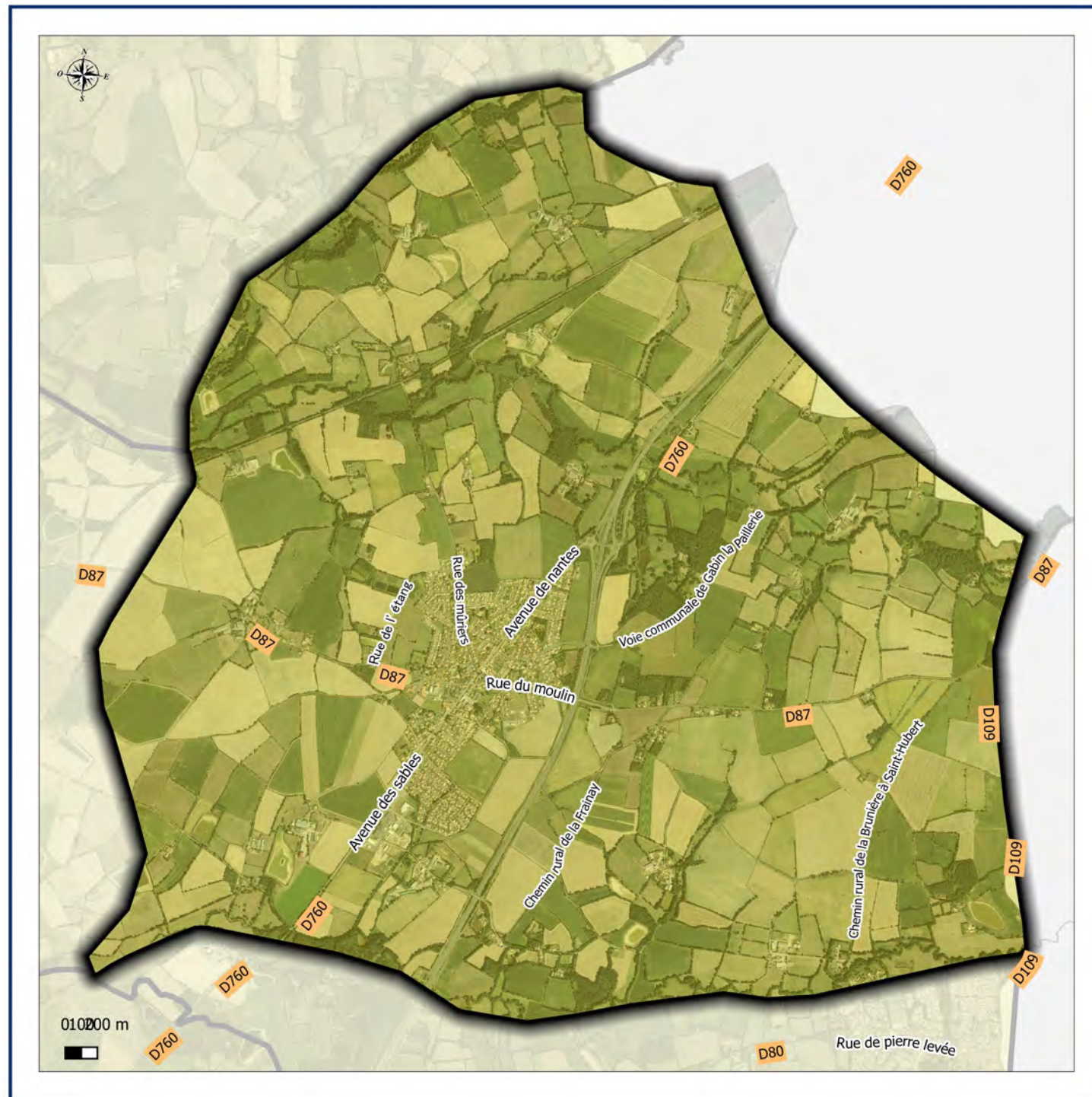
## Légende(s)

### Zones et secteurs

-  Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
-  Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
-  Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
-  Zone 4 - Vairé
-  Zone 5 - Ile d'Olonne
-  Zone 6 - Saint Mathurin
-  Zone 7 - Sainte-Foy

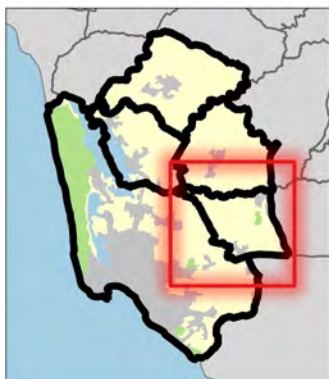
Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité












# Secteur : Sainte-Foy



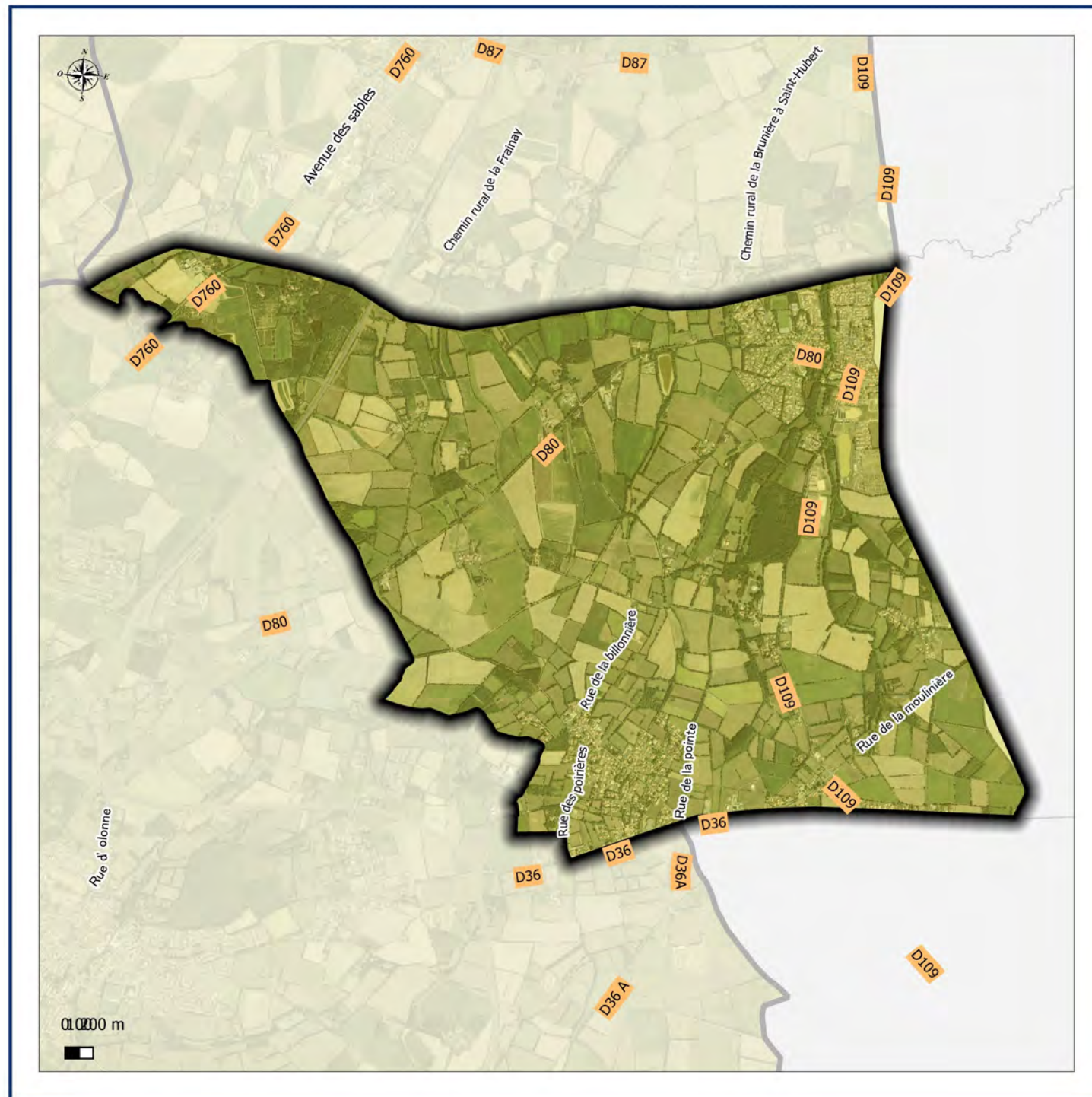
## Légende(s)

### Zones et secteurs

-  Zone 1 - Les Sables-d'Olonne - Remblai
-  Zone 2 - Les Sables-d'Olonne - Centre
-  Zone 3 - Les Sables-d'Olonne - Ville
-  Zone 4 - Vairé
-  Zone 5 - Ile d'Olonne
-  Zone 6 - Saint Mathurin
-  Zone 7 - Sainte-Foy

Source : LSOA - Corine Land Cover 2018  
Date d'édition : 21/02/2022 - Réalisation : Service SIG

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité



## 2. PLAN "LOUEZ L'ETE" - FAVORISER LE RECRUTEMENT ET L'HEBERGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

### **Le tourisme : premier secteur d'activités économiques du territoire**

Durant la saison estivale, la population des Sables d'Olonne passe de 55.000 à près de 200.000 habitants. Avec près de 400 millions d'euros de chiffre d'affaires, plus de 6.000 emplois directs dont près de 4.000 saisonniers, le tourisme demeure la locomotive économique du territoire.

Les Sables d'Olonne représente 68% de l'activité touristique départementale, et le tourisme concerne 66% de ses emplois.

### **Les entreprises du tourisme peinent à recruter**

L'été, les besoins en recrutement explosent dans des secteurs comme l'hôtellerie, la restauration et le commerce de détail. Les employeurs du territoire rencontrent de grandes difficultés de recrutement de personnel qualifié, en grande partie du fait de l'absence de solution d'hébergement le temps du contrat de travail. Près de 70% des salariés saisonniers viennent d'autres départements que la Vendée.

### **La mobilisation des lits publics**

Depuis 2010, l'Agglomération propose aux travailleurs saisonniers la mise à disposition d'une centaine de lits en chambre simple ou double au lycée Tabarly. En 2019, une convention signée entre le lycée Valère Mathé, le Conseil Régional des Pays de la Loire et *Les Sables d'Olonne Agglomération* a permis de dégager une capacité d'accueil supplémentaire des saisonniers de 47 lits.

Ces initiatives offrent des capacités d'accueil limitées.

### **Une initiative nouvelle : la mobilisation du parc de logements privé**

Afin de poursuivre et renforcer ses initiatives visant à favoriser l'hébergement des travailleurs saisonniers pour répondre aux besoins des employeurs du territoire, *Les Sables d'Olonne Agglomération* propose la mise en œuvre d'un plan « Louez l'été » avec pour enjeu de mobiliser les « lits froids », espaces non occupés chez l'habitant, du parc de logements privé non destiné au marché du tourisme, particulièrement les petites surfaces qui restent les plus difficiles d'accès (chambre, studio, T1 et T2).

Le plan « Louez l'été » répond aux principaux enjeux suivants :

- Favoriser le recrutement de travailleurs saisonniers par les employeurs du territoire (secteurs en tension...),
- Permettre la mobilisation rapide de nouvelles surfaces d'hébergement sans passer par la construction de nouveaux biens ou la rénovation lourde de biens existants,
- Inciter les propriétaires bailleurs et occupants à mettre de petites surfaces sur le marché de la location non touristique.

En d'autres termes, le plan doit permettre la mobilisation rapide de logements du secteur privé, principalement des lits froids et des logements touristiques en baisse d'attractivité, pour y héberger les salariés saisonniers.

Pour attirer les propriétaires dans la démarche, le plan doit être simple et incitatif. C'est pourquoi il est proposé de créer un service d'accompagnement au logement des saisonniers autour du trinôme « propriétaire / employeur / collectivité ».

### **Le Plan « Louez l'été »**

Le plan consiste en l'expérimentation, sur 3 ans, des 3 mesures suivantes :

- **Mesure 1 : Création d'un dispositif d'intermédiation locative pour le logement des travailleurs saisonniers**

L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers.

Ainsi, la collectivité intervient en tant que tiers et propose aux propriétaires de "lits froids" de les mettre en relation avec un employeur de saisonniers pour louer le logement pendant la saison. Cela permet à l'employeur de mettre le logement à la disposition du saisonnier ou de le lui sous-louer.

Le service proposé va au-delà de la mise en relation, en intégrant une prestation de gestion locative : élaboration des baux de location et sous-location, états des lieux d'entrée/sortie... Ce service sera intégré au sein du Guichet Unique de l'Habitat.

- **Mesure 2 : Création d'une prime aux propriétaires pour le conventionnement de logements réservés aux travailleurs saisonniers**

Afin d'inciter les propriétaires à mettre leurs biens à la location pour l'accueil de travailleurs saisonniers, il est proposé de créer une prime forfaitaire d'entrée dans le plan « Louez l'été » correspondant à une prime de conventionnement du logement.

- **Mesure 3 : Création d'une aide à la mise aux normes de logements réservés aux travailleurs saisonniers**

Certains logements visés par le plan « Louez l'été » pouvant nécessiter une mise aux normes avant leur mise sur le marché de la location, il est proposé la création d'une aide qui permettra aux bailleurs d'atteindre les conditions d'adhésion au programme (décente, éléments mobiliers) et ainsi de conventionner leur logement.

Ces mesures, ici synthétisées, sont détaillées en annexe.

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER le partenariat entre SOLIHA et la SEM Les Sables d'Olonne Développement pour concrétiser le dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé pour le logement des travailleurs saisonniers,**
- **D'APPROUVER la création d'une prime pour le conventionnement annuel de 40 logements réservés aux travailleurs saisonniers, soit une enveloppe annuelle de 25.600 €,**
- **D'APPROUVER la création d'une aide à la mise aux normes de 40 logements réservés aux travailleurs saisonniers pour une enveloppe annuelle de 100 000 €.**

3. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : CESSIION D'UN ATELIER PARC ACTILONNE

La Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne est propriétaire du Village d'entreprises sur le Parc Actilonne, construit en 2005. Cet ensemble immobilier est constitué de six bâtiments dont cinq ateliers mis à la location pour des entreprises locales et un bâtiment de bureau sous contrat de location avec les services de l'Etat (Douanes).

L'atelier 1.3 sis 17 allée Alain Gautier est libre de toute occupation depuis le 1<sup>er</sup> juin 2019. Par courrier en date du 25 janvier 2022, Messieurs Julien BERTHELOT et Thomas BACLE se sont portés acquéreurs pour cet atelier afin d'y développer leurs activités respectives.

Monsieur BERTHELOT dirige la SASU BJ Nautique dont l'activité est la maintenance et la réparation de bateaux. Monsieur BACLE, lui, dirige l'entreprise Les Toiles Sablaises, tapissier d'ameublement et de selleries nautiques. Ces deux activités requièrent une proximité immédiate avec le port pour leur ouvrage sur bateaux.

Le local présente une surface de 300 m<sup>2</sup> (dont atelier : 250 m<sup>2</sup>, bureau et sanitaire : 50 m<sup>2</sup>) situé sur la parcelle cadastrée 194 166 BL 567. La valeur vénale de l'ensemble immobilier a été fixée à 200.000 euros hors taxe par le Domaine dans son avis du 13 octobre 2021.

Il convient de préciser que le bâtiment ayant plus de 5 ans, il n'est pas assujéti à la TVA. La valeur hors taxe est donc la valeur que devront payer les acheteurs.

Le local 1.3 est cédé brut et en l'état, l'ensemble des travaux d'aménagement et de sous-division dans le cadre de la création d'une copropriété demeure à la charge des acquéreurs.

Chacun des acquéreurs paiera le prix au prorata de ses tantièmes.

\* \* \*

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **DE CEDER l'atelier 1.3 sis 17 Allée Alain GAUTIER à détacher de la parcelle cadastrée 194 166 BL 567 au prix de 200 000 € au profit de Messieurs BERTHELOT et BACLE,**
- **DE PRECISER que chacun des acquéreurs paiera le prix au prorata de ses tantièmes et qu'ils supporteront les frais de création de la copropriété,**
- **D'AJOUTER que l'acte de vente sera établi par notaire et que les frais afférents seront à la charge des acquéreurs,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte notarié à intervenir ainsi que toutes les pièces se rapportant à ladite cession.**

4. SOUTIEN A L'ARTISANAT ET AU COMMERCE DE PROXIMITÉ : CRÉATION D'UNE PLACE DE MARCHE DIGITALE
---

**Les Sables d'Olonne, une agglomération urbaine et touristique à fort potentiel commercial**

Premier pôle touristique et commercial vendéen, l'agglomération des Sables d'Olonne bénéficie de l'attractivité de son cadre de vie et de la notoriété d'une ville balnéaire et événementielle dont la population est multipliée par quatre en haute saison. Les activités commerciales sur l'agglomération concernent plus de 1 000 établissements employeurs, dont 200 bars et restaurants et plus de 3 000 emplois. Ces activités économiques maillent l'ensemble du territoire et s'articulent entre les pôles commerciaux périphériques et l'offre commerciale de proximité de centre-ville.

Dans le cadre de sa compétence « développement économique », la Communauté d'Agglomération a toujours veillé à soutenir le dynamisme du commerce de proximité qui participe à l'attractivité et à la vitalité des centres-villes. Son action s'est traduite par le soutien aux projets d'investissement communaux accompagnant la vitalité des centres-bourgs dans le cadre des fonds de concours et des contrats territoriaux ; mais également par le



soutien aux TPE artisanales et commerciales, notamment pendant la crise sanitaire (fonds d'urgence, fonds de relance, aide à la création/reprise d'entreprise).

Fin 2020, dans l'objectif de relancer l'activité du commerce de proximité et d'accompagner son adaptation aux nouveaux modes de consommation, la Communauté d'Agglomération a missionné la SEM *Les Sables d'Olonne Développement* pour travailler à la mise en place d'actions collectives, en lien étroit avec les commerçants du territoire et l'Office du Commerce et de l'Artisanat (OCA).

Cette réflexion a abouti à deux projets :

- La création d'une place de marché digitale territoriale (ou « marketplace »), dans l'objectif de faciliter et d'encourager la transformation digitale du commerce de proximité, de fédérer les initiatives et de mutualiser les moyens,
- La création d'un « guichet unique » animé par un manager de commerce territorial, dans l'objectif d'accompagner les projets individuels et collectifs des artisans-commerçants (présentée dans la délibération n°18)

### **La création d'une place de marché digitale pour encourager la transformation digitale du commerce de proximité**

Une place de marché digitale consiste en une solution de digitalisation de l'offre des commerçants, accompagnée d'un service logistique mutualisé à l'échelle du territoire (call & collect, click & collect, livraison à domicile, casiers connectés).

A travers la création de cette place de marché digitale, l'agglomération vise deux objectifs :

- Fédérer l'ensemble des commerçants du territoire de l'Agglomération des Sables d'Olonne autour d'une Place de Marché territoriale.
- Encourager, faciliter et soutenir la transformation digitale de ses commerces de proximité dans une logique de valorisation globale de l'offre commerciale, et donc de l'attractivité de son territoire dans un contexte d'évolution forte des habitudes de consommation.

### **Une offre digitale globale accessible pour tous les commerçants, permettant de fédérer les initiatives et mutualiser les moyens**

La Place de marché digitale territoriale proposera une offre globale intégrant produits et services et sera accessible à l'ensemble des commerçants du territoire. Le dispositif couvrira l'ensemble de la chaîne de valeur commerciale :

- Présentation de l'offre commerciale du territoire,
- Animation commerciale du territoire,
- Vitrine commerciale digitale de chaque commerce, information & promotion commerciale,
- Call & collect / Click & Collect / Click & drive,
- Livraison à domicile ou casiers connectés

Ce dispositif doit permettre de renforcer la compétitivité des commerces en préparant l'avenir grâce au numérique, en répondant à l'évolution des comportements d'achat des consommateurs et de la clientèle en général. Il favorisera la montée en gamme de l'offre commerciale : amélioration de l'image, de la qualité des produits et des services, incluant la qualité des produits locaux en circuits courts et leur traçabilité. Il favorisera également une meilleure coordination et lisibilité de l'offre commerciale sur le territoire : commerces, loisirs, activités, spectacles, mutualisation des coûts des services. Il offrira de nouveaux débouchés commerciaux aux artisans et aux producteurs locaux, et contribuera ainsi à renforcer l'attractivité du territoire.

## Coût estimatif du projet à l'issue de la consultation d'entreprises

La création d'une place de marché digitale nécessite de mobiliser les compétences de prestataires spécialisés pour créer la plateforme numérique, accompagner les utilisateurs dans sa mise en place et son fonctionnement (marketing, communication, formation), en assurer l'hébergement et la maintenance sur 3 ans.

Une consultation d'entreprises a été lancée le 23 septembre 2021 dans le cadre d'une procédure avec négociation.

Après avoir analysé les offres, la Commission d'Appel d'Offres, réunie le 22 février 2022 a décidé d'attribuer le marché à la société *ARG Solution*, jugée la mieux-disante pour un montant total de 436 500,00 € H.T, sur trois ans détaillé comme suit :

- L'offre de base, incluant la création et le développement de la plateforme pour une dépense d'investissement de 172 000 € HT, et la maintenance – l'hébergement - assistance – formation commerçants, le marketing de lancement pour un coût de 43 500 € HT par an (52 200 € TTC),
- L'offre optionnelle d'accompagnement individuel des commerçants, laquelle sera facturée au réel (soit 804€ TTC par commerçant),
- Une dernière option consistant en la fourniture de casiers réfrigérés connectés pour un montant d'investissement de 110 000 € H.T. et leur maintenance sur trois ans pour un montant total de 3 000 € H.T par an. L'affermissement de cette tranche optionnelle sera décidée ultérieurement, c'est-à-dire à la fin de la première année de la plateforme.

TRANCHE FERME	Coût initial (investissement) Année 1 (en euros HT)	Année 1 (en euros HT)	Année 2 (en euros HT)	Année 3 (en euros HT)
Investissement initial à la charge de la collectivité - " <u>setup</u> "	112 000			
Coût maintenance – hébergement – assistance – formation commerçants	/	20 000	20 000	20 000
Campagne marketing de lancement	40 000			
Dispositif de conseil et de pilotage	20 000	6 000	6 000	6 000
Campagne marketing de soutien	/	17 500	17 500	17 500
Sous-total	172 000	43 500	43 500	43 500
Total par année		215 500	43 500	43 500
Total sur 3 ans			302 500	

## Un projet soutenu par la Région des Pays de la Loire

La création de la plateforme digitale bénéficiera d'une subvention de la *Région des Pays de la Loire* d'un montant de 52 500 €, dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt en faveur des initiatives innovantes en matière de commerce du futur.

Il est par ailleurs proposé d'inscrire ce projet dans le cadre du Fonds de relance porté par la *Banque des Territoires* et dans ce cadre, de solliciter une subvention de la *Banque des Territoires* d'un montant de 20 000 €.

Ces aides sont cumulables avec la subvention de la Banque des Territoires concernant le financement du poste de Manager de commerce.

\* \* \*

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER le projet de création d'une place de marché digitale territoriale telle que ci-dessus présentée,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer le marché correspondant et toute pièce y afférent,**
- **DE SOLLICITER, auprès de la Banque des Territoires une subvention d'investissement au titre de France Relance, pour « l'intégration de la plateforme numérique commerce »,**
- **DE PRECISER que le nom de cette plateforme sera communiqué à sa mise en service.**

5. SOUTIEN A L'ARTISANAT ET AU COMMERCE DE PROXIMITÉ CRÉATION D'UN POSTE DE ' MANAGER DE COMMERCE '
--

### **Les Sables d'Olonne, une agglomération urbaine et touristique à fort potentiel commercial**

Premier pôle touristique et commercial vendéen, l'agglomération des Sables d'Olonne bénéficie de l'attractivité de son cadre de vie et de la notoriété d'une ville balnéaire et événementielle dont la population est multipliée par quatre en haute saison. Les activités commerciales sur l'agglomération concernent plus de 1 000 établissements employeurs, dont 200 bars et restaurants et plus de 3 000 emplois. Ces activités économiques maillent l'ensemble du territoire et s'articulent entre les pôles commerciaux périphériques et l'offre commerciale de proximité de centre-ville.

Dans le cadre de sa compétence « développement économique », la Communauté d'Agglomération a toujours veillé à soutenir le dynamisme du commerce de proximité qui participe à l'attractivité et à la vitalité des centres-villes. Son action s'est traduite par le soutien aux projets d'investissement communaux accompagnant la vitalité des centres-bourgs dans le cadre des fonds de concours et des contrats territoriaux, mais également par le soutien aux TPE artisanales et commerciales, notamment pendant la crise sanitaire (fonds d'urgence, fonds de relance, aide à la création/reprise d'entreprise).

Fin 2020, dans l'objectif de relancer l'activité du commerce de proximité et d'accompagner son adaptation aux nouveaux modes de consommation, la Communauté d'Agglomération a missionné la SEM *Les Sables d'Olonne Développement* pour travailler à la mise en place d'actions collectives, en lien étroit avec les commerçants du territoire et l'Office du Commerce et de l'Artisanat (OCA).

Cette réflexion a abouti aux deux projets ci-dessous présentés :

- La création d'une place de marché digitale territoriale (ou « marketplace »), dans l'objectif de faciliter et d'encourager la transformation digitale du commerce de proximité, de fédérer les initiatives et de mutualiser les moyens (présentée dans la délibération n°17),
- La création d'un « guichet unique » animé par un manager de commerce territorial, dans l'objectif d'accompagner les projets individuels et collectifs des artisans-commerçants.

## **La création d'un « guichet unique » animé par un poste de manager de commerce territorial, dans l'objectif d'accompagner les projets individuels et collectifs des artisans-commerçants**

*Une dynamique engagée autour d'actions collectives d'animations et de promotion commerciales*

La période récente a vu s'organiser de nouvelles solidarités se concrétisant notamment par des actions collectives d'animations commerciales en centre-ville et par la création d'un Office du Commerce de l'Artisanat (OCA) permettant de fédérer les commerçants et de coordonner les actions.

Les actions de l'OCA ont bénéficié au démarrage d'un premier accompagnement d'une conseillère en communication employée par la *SEM Les Sables d'Olonne Développement*, avec la participation financière de la Communauté d'Agglomération.

Avec la crise sanitaire de la COVID-19 qui a fortement impacté le commerce de proximité et le besoin aujourd'hui de relancer l'activité et de l'adapter, les artisans et les commerçants ont exprimé le souhait de pouvoir renforcer et développer leurs actions collectives, mais également de pouvoir être assisté par un(e) professionnel(le) dans leurs projets individuels.

Dans ce contexte, il est proposé que la Communauté d'Agglomération renforce son accompagnement en faveur de l'artisanat et du commerce de proximité au travers d'un projet de « guichet unique » animé par un « manager de commerce territorial ».

### **Un contrat de projet de 2 ans afin d'expérimenter cet accompagnement**

Le « *Manager de commerce* » aura pour mission générale de promouvoir, valoriser et pérenniser l'attractivité commerciale du territoire.

Interlocuteur privilégié des commerçants et des artisans, il constituera un « guichet unique » pour faciliter leurs démarches, suivre la réglementation, accompagner leur développement numérique, conseiller et accompagner les porteurs de projets.

Le « *Manager de commerce* » participera également à la coordination et à l'accompagnement des actions collectives d'animation commerciale et de promotion, en liaison avec l'OCA, les associations de commerçants, la ville et la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne.

Les communes de l'agglomération pourront faire appel à lui pour les conseiller dans leur projet de revitalisation commerciale.

Enfin, il lui sera confié le déploiement et le suivi de la place de marché digitale (*Marketplace*).

Son action s'exercera en étroite collaboration avec la SEM « *Les Sables d'Olonne Développement* », les Chambres Consulaires et l'Office de Tourisme « *Destination Les Sables d'Olonne* ».

Afin de disposer d'une période d'expérimentation probante, il est proposé de créer un emploi non permanent à temps complet de « manager de commerce » pour une durée de 2 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022, dans le cadre d'un contrat de projet.

### **Un co-financement sollicité auprès de la Banque des territoires**

Il est proposé d'inscrire ce projet dans le cadre du Fonds de relance porté par la *Banque des Territoires*. Dans ce cadre, la *Banque des Territoires* peut soutenir la création d'un poste de « *Manager de commerce* » à hauteur de 20 000 € par an pendant 2 ans (dans la limite de 80% du coût du poste).

\* \* \*

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**



- **DE VALIDER la création d'un poste non permanent pour un contrat de projet à temps complet de « Manager de commerce », tel que ci-dessus présenté, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président à mettre place ce contrat de projet en fixant le niveau de recrutement et la rémunération par référence aux cadres d'emploi de la fonction publique territoriale de la catégorie B ou A, suivant le profil, le niveau d'études et l'expérience du candidat retenu,**
- **D'INSCRIRE au budget les dépenses inhérentes à ce contrat de projet,**
- **DE SOLLICITER une subvention auprès de la Banque des Territoires pour la création de ce poste,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer le contrat de travail et tout document se rapportant à la présente délibération.**

## 6. PROROGATION DE L'ILOT 2 DE LA ZAD DE LA VANNERIE

Le secteur de la Vannerie, situé sur la commune des Sables d'Olonne, a été défini au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du canton des Sables d'Olonne comme un site stratégique pour la création d'un nouveau pôle économique de par son positionnement en entrée de ville et au cœur du bassin de vie.

Ces terrains, ouverts à l'urbanisation à long terme, dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme et situés à un endroit stratégique de l'agglomération en entrée de ville et aux bords de la voie de contournement, sont inéluctablement soumis à une forte pression foncière.

Par anticipation des projets à mettre en œuvre sur le secteur de la Vannerie, la Communauté de Communes des Olonnes (CCO), à l'époque, a mis en place une stratégie foncière en partenariat avec les communes du Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer, par la création sur les territoires de chacune des communes précitées d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), par arrêté préfectoral respectif du 30 octobre 2007 et du 30 janvier 2008.

Le Droit de Préemption sur le périmètre de la ZAD a ensuite été délégué à la Communauté de Communes des Olonnes, par délibération du Conseil Municipal du Château d'Olonne en date du 3 novembre 2009 et par décision du Maire d'Olonne sur Mer en date du 6 mai 2010.

Les deux ZAD sont arrivées à expiration le 6 juin 2016, suite à la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.

La ZAD située sur la commune du Château d'Olonne a fait l'objet d'un renouvellement pour une durée de 6 ans sur un périmètre identique et tel qu'annexé à la présente délibération par arrêté préfectoral n°16DDTM85-237 en date du 3 juin 2016.

La ZAD située sur la commune d'Olonne sur Mer a fait l'objet d'un renouvellement pour une durée de 6 ans sur un périmètre identique et tel qu'annexé à la présente délibération par arrêté préfectoral n°16 DDTM85-238 du 3 juin 2016.

*Les Sables d'Olonne Agglomération* (LSOA) résultant de la fusion de la Communauté de Communes des Olonnes et de celle de l'Auzance et Vertonne constituée des communes de l'Ile d'Olonne, de Sainte Foy et de Vairé, ainsi que du rattachement de la commune de Saint Mathurin, a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, reprenant la compétence du SCOT et de l'aménagement du territoire.

Il s'avère que l'îlot 2 de la ZAD restant à aménager arrive à expiration le 6 juin 2022.

C'est pourquoi, il est aujourd'hui nécessaire de procéder à son renouvellement pour poursuivre la politique foncière de la Communauté d'Agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération* sur le secteur de la Vannerie.

Depuis 2017, *Les Sables d'Olonne Agglomération* met en œuvre cette politique foncière volontariste sur le secteur, lui permettant d'être aujourd'hui propriétaire d'environ 80 % du foncier des deux ZAD.

Cette politique foncière a déjà permis la réalisation de Numérimér (secteur destiné à accueillir des activités en lien avec le numérique et les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication) et l'engagement de l'îlot Nord de la Vannerie, secteur dédié aux équipements publics et collectifs d'intérêts communautaires.

*Les Sables d'Olonne Agglomération* a également engagé la procédure de la ZAC la Vannerie 1, laquelle a été créée par délibération en date du 30 septembre 2016 et dont la maîtrise foncière fait l'objet d'une procédure d'expropriation.

*Les Sables d'Olonne Agglomération* souhaite poursuivre cette politique foncière volontariste pour que la hausse des terrains, constatée depuis plusieurs années sur le territoire des Sables d'Olonne, n'entrave pas les possibilités de proposer des terrains viabilisés à l'activité économique locale et d'accueillir de nouveaux équipements d'agglomération indispensables à la population.

La poursuite de la constitution de réserves foncières sur ce secteur par la collectivité doit ainsi permettre de disposer de terrains nécessaires pour maîtriser le développement de cette zone en conformité avec les orientations du SCOT et favoriser la mise en œuvre du projet d'aménagement en cours.

Au-delà du frein de la spéculation immobilière sur ce secteur, l'enjeu est donc bien d'acquérir un ensemble de parcelles destinées notamment à des activités économiques et à des services et équipements d'agglomération, projet sous maîtrise d'ouvrage LSOA, compétente dans ces domaines et dans le respect des principes du développement durable.

Pour ces motifs, il est donc proposé de solliciter le renouvellement de l'îlot 2 (hors secteur Numérimér) de la ZAD de la Vannerie sur un périmètre identique pour une durée de 6 ans et tel qu'annexé à la présente délibération.

Considérant que l'aménagement du secteur Numérimér est achevé, que l'agglomération maîtrise l'ensemble du foncier de l'îlot Nord et de la ZAC Vannerie 1, il est décidé de ne pas intégrer ces secteurs dans la demande de renouvellement de la ZAD.

Par ailleurs, dans le respect des objectifs de réduction de consommation foncière inscrits dans le SCOT en cours de révision et en cohérence avec l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, l'agglomération des Sables d'Olonne a décidé de ne plus intégrer les îlots 3 et 4 dans le projet de la Vannerie.

Il est également proposé que le droit de préemption sur le périmètre de la ZAD soit délégué à l'agglomération des Sables d'Olonne dans le cadre de sa compétence en matière d'aménagement de la zone économique de la Vannerie.

\* \* \*

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **DE SOLLICITER Monsieur le Préfet pour le renouvellement de l'îlot 2 de la Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre défini au plan annexé à la présente délibération,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président à procéder à toutes les démarches nécessaires à cette demande de renouvellement,**

- **DE DEMANDER à Monsieur le Préfet qu'il désigne *Les Sables d'Olonne Agglomération* comme titulaire du droit de préemption,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président à signer tout document s'y rapportant.**

7. CONVENTION RELATIVE A L'AMENAGEMENT DE VOIRIE SUR LE DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL, HORS AGGLOMERATION ET FIXANT LES CONDITIONS DE SON ENTRETIEN ULTERIEUR - ILOT NORD DE LA VANNERIE

Dans le cadre de la viabilisation de l'îlot Nord de la Vannerie, la réalisation de deux accès sécurisés sur les Routes Départementales 160 et 32 et d'une voie d'accès sur l'îlot E est rendue indispensable.

Ces aménagements doivent permettre un accès sécurisé vers et depuis l'îlot Nord de La Vannerie accueillant notamment la station Hydrogène et l'ARENA (complexe sportif et culturel).

Il convient de signer une convention avec le Département. Cette convention a pour objet :

- D'autoriser *Les Sables d'Olonne Agglomération* à réaliser sur le domaine public routier départemental les aménagements ci-après désignés, conformément aux plans joints en annexe,
- D'en fixer les conditions techniques de réalisation,
- De définir les modalités et les responsabilités d'entretien de ces aménagements entre le Conseil Départemental et *Les Sables d'Olonne Agglomération*,
- De permettre au maître d'ouvrage de percevoir le Fond de Compensation de la TVA (FCTVA) au titre de cette réalisation.

La Communauté d'Agglomération assure l'ensemble de la charge financière de l'opération.

Sur la RD 160 du PR 88+95 au PR 88+870, et sur la RD 32 du PR 0 au PR0+450 la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne assurera à ses frais l'entretien de l'ensemble des travaux réalisés :

- L'entretien et les grosses réparations de la chaussée dans ses parties revêtues en produits bitumineux des bretelles créées,
- L'entretien et la mise en conformité de la signalisation directionnelle, de police et horizontale liés aux bretelles créées,
- L'entretien des dépendances vertes conformément au plan joint en annexe.

Le Département assurera à ses frais :

- L'entretien et les grosses réparations de la chaussée de la section courante de ces RD dans ses parties revêtues en produits bitumineux.

La convention est signée pour la durée de vie de l'ouvrage.

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **D'AUTORISER le Président, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer la convention entre le Département et *Les Sables d'Olonne Agglomération* relative à des aménagements de voirie sur le Domaine Public Départemental hors agglomération et fixant les conditions de son financement et de son entretien ultérieur.**

8. MISE EN PLACE D'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

## (OPAH) SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION

Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le développement futur de l'agglomération doit s'orienter vers un urbanisme de proximité moins consommateur d'espaces.

Dans ce cadre et afin de répondre aux besoins en logements, le réinvestissement du parc existant constitue un enjeu majeur pour le territoire des *Sables d'Olonne Agglomération*.

A cet effet, l'agglomération et la ville des Sables d'Olonne ont déjà mis plusieurs dispositifs en place tels que la plateforme de rénovation énergétique et le plan « Louer à l'année ». Il est proposé de compléter ces dispositifs par la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

### **Un dispositif complémentaire pour réinvestir le parc de logement existant**

L'OPAH vient compléter la plateforme de rénovation énergétique dans la rénovation et la performance énergétique de l'habitat et permettra d'apporter des aides complémentaires de l'ANAH, Habiter Mieux et du Département aux ménages modestes et très modestes définis selon les plafonds ANAH.

Au-delà des objectifs énergétiques, l'OPAH a pour objectif :

- Le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie,
- La lutte contre l'habitat indigne et la rénovation des copropriétés dégradées,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'accès multigénérationnel à des logements de qualité et peu énergivores,
- La mixité sociale au sein du parc privé,
- La lutte contre la vacance et la transformation de l'habitat touristique et secondaire pour le locatif conventionné à usage principal conformément au plan « Louer à l'année ».

### **Des subventions publiques mobilisables d'un montant de 4 046 312 € pour aider les propriétaires à réhabiliter et réinvestir leur logement dans le cadre de l'OPAH**

Ce dispositif sera mis en place pour une durée de 3 ans, renouvelable 2 ans, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022. Une convention est établie entre *Les Sables d'Olonne Agglomération*, le Département de Vendée et l'ANAH. Le projet de convention est annexé à la présente délibération.

Les objectifs quantitatifs sont fixés à 378 logements appartenant à des propriétaires privés, en tant que propriétaires occupants (PO) ou propriétaires bailleurs (PB) ou Copropriétaires.

Pour la réhabilitation de ces logements, l'OPAH permet de mobiliser un montant total de subventions publiques de 4 046 312 € dont 2 697 312 € pour l'ANAH, 81 500 € pour le programme habiter mieux, 250 000 € pour le Département de Vendée et 1 017 000 € pour *Les Sables d'Olonne Agglomération*.

Concernant les aides de l'agglomération des Sables d'Olonne, les aides seront attribuées dès lors que les travaux seront éligibles aux aides de l'ANAH. Le règlement d'attribution des aides de l'agglomération des Sables d'Olonne est annexé à la présente délibération.

Cette OPAH devrait permettre de générer 6 à 8 millions de travaux qui bénéficieront en grande partie aux entreprises locales du BTP.

Est également joint à la présente délibération, le règlement de la plateforme de rénovation énergétique qui est modifié afin de le mettre en cohérence avec le règlement de l'OPAH et la délibération du 11 février 2021 afin d'intégrer notamment le bonus mis en place pour inciter les propriétaires à atteindre les meilleures étiquettes énergétiques avec un bonus de 500€ par classe énergétique franchies et se mettre en cohérence avec les exigences du SARE. Ce règlement intègre également le bonus accordé au bénéficiaire du dispositif « *Louer à l'année* »

tel que prévu dans la délibération en date du 30 septembre 2021 et des bonus écologiques pour les matériaux biosourcés et les énergies renouvelables.

### **Une gestion par le guichet unique de l'ensemble des dispositifs en faveur de l'habitat**

L'OPAH, comme l'ensemble des dispositifs précités sera gérée par le guichet unique de l'habitat. Celui-ci assurera l'accueil téléphonique et physique. Un opérateur ou un groupement accompagnera le guichet unique de l'habitat dans l'animation de l'OPAH et de la plateforme de rénovation énergétique.

L'opérateur aura également en charge d'accompagner d'un point de vue technique et administratif les particuliers et copropriétés dans leurs travaux de rénovation et réaliser les montages des dossiers de demande d'aides jusqu'au suivi du paiement. L'accompagnement des administrés sera gratuit pour les habitants de l'agglomération.

Un appel d'offres a été lancé afin de retenir le prestataire en charge d'animer la plateforme de rénovation énergétique et de l'OPAH.

Le marché comprend :

- une phase en tranche ferme pour l'animation et le suivi de l'OPAH et de la PTRE (Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique) sur 3 ans,
- une phase optionnelle dans l'hypothèse d'une prorogation du marché sur 2 années complémentaires.

A l'issue du délai de consultation, 2 offres ont été reçues :

- Groupement 1 : ADILE, HATEIS ET EFFINEO
- Groupement 2 : SOLIHA, ELISE

Suite à l'analyse des offres, la commission d'appel d'offre réunie en date du 4 mars 2022, a décidé de retenir l'offre de ADILE, HATEIS et EFFINO pour un montant de 391 440 € TTC par an, soit 1 944 000 € TTC (1 167 120 € TTC en tranche ferme et 776 880 € TTC en tranche optionnelle).

### **Plus de 900 000 € d'aides du Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE), de la Région, du SYDEV et de l'ANAH**

L'accompagnement de l'ADILE comprend deux volets, le suivi animation de la plateforme de rénovation énergétique et le suivi animation de l'OPAH.

Concernant la première mission, le SARE, la Région et le SYDEV soutiennent cette ingénierie à hauteur de 204 561 € /an, soit 613 648 € pour la durée de la tranche ferme.

Concernant l'OPAH, l'ANAH subventionne le suivi animation à hauteur de 98 500 € /an, soit 295 500 € pour la durée de la tranche ferme.

\* \* \*

### **Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **DE VALIDER le lancement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne,**
- **D'APPROUVER le programme d'actions de l'OPAH, les objectifs et les modalités de financement tels que présentés,**
- **DE SOLLICITER le Département de la Vendée, délégataire des aides de l'ANAH, pour la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur le territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne,**
- **DE SOLLICITER le Département de la Vendée en vue de bénéficier des subventions liées à la prise en charge de l'ingénierie OPAH,**

- **D'AUTORISER le Président à signer la convention OPAH et tout acte afférent à ce dossier,**
- **D'AUTORISER le Président à signer le marché avec le groupement ADILE/HATEIS/EFFINO et tout acte afférent à ce dossier,**
- **D'APPROUVER le règlement d'attribution des aides des *Sables d'Olonne Agglomération* dans le cadre du dispositif OPAH, lequel sera effectif à la signature de la convention et tel que joint à la présente délibération,**
- **D'APPROUVER la modification du règlement de la plateforme de rénovation énergétique et tel que joint à la présente délibération.**



# **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat des Sables d'Olonne Agglomération**

CONVENTION D'OPERATION

01/04/2022 au 31/03/2025

Signée le.....

**Version du 10/02/2022**

La présente convention est établie :

**Entre Les Sables d'Olonne Agglomération**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président Monsieur Yannick MOREAU, habilité par délibération du conseil communautaire en date du 10 mars 2022 ;

**Et**

**Le Conseil Départemental de la Vendée**, représenté par Monsieur Alain LEBOEUF, Président, agissant dans le cadre :

- de la convention de délégation de compétence signée le 15 juin 2018 entre le Conseil Départemental et l'Etat, conclue en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et de ses avenants,
- de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé, signée le 29 mars 2018 entre le Conseil Départemental et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), conclue en application de l'article L. 321-1-1 du CCH, et de ses avenants,

**Et**

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Alain LEBOEUF, Président du Conseil Départemental de la Vendée et dénommée ci-après « Anah»

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par arrêté n°2016-DDCS-042 signé du Préfet de la Vendée et du Président du Conseil Départemental le 13 octobre 2016,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par le Conseil Départemental, le 27 juin 2014,

Vu la convention de délégation de compétence du 15 juin 2018, conclue entre l'État et le Département de la Vendée en application de l'article L.301.5.2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 29 mars 2018, passée entre le Département de la Vendée et l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre des articles R 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

Vu les conclusions de l'étude pré-opérationnelle menée fin 2021 par SOLIHA Pays de la Loire,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Département de la Vendée, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date 14/12/2021

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du xxxxxxxxxx

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :



## Table des matières

PREAMBULE .....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	10
1.1. Dénomination de l'opération.....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	10
Article 2 – Enjeux.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	12
Article 3 – Volets d'action.....	12
3.1. Volet urbain .....	12
3.2. Volet foncier .....	14
3.3. Volet immobilier .....	15
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	19
3.5. Volet énergie et précarité énergétique.....	22
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	26
3.8 Volet Copropriété.....	29
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	30
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	33
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	35
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	35
5.1. Financements de l'Anah .....	35
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » .....	35
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage : Les Sables Agglomération .....	36
5.4. Financements du Département de la Vendée .....	37
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	39
Article 6 – Conduite de l'opération .....	39
6.1. Pilotage de l'opération .....	39
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	39
6.1.2. Instances de pilotage .....	39
6.2. Suivi-animation de l'opération .....	40
6.2.1. Équipe de suivi-animation .....	40
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	40
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	42
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	43
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	43
6.3.2. Bilans et évaluation finale .....	45
Chapitre VI – Communication.....	47
Article 7 – Communication.....	47
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....	48

Article 8 - Durée de la convention.....	48
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	48
Article 10 – Transmission de la convention.....	48
Annexes.....	49
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés.....	49
Annexe 2. Budget des financeurs pour les aides aux travaux.....	50
Annexe 3. ....	51

## PREAMBULE

### Présentation des Sables d'Olonne Agglomération

Située à l'ouest de La Roche-sur-Yon et du département de la Vendée, la Communauté d'Agglomération *Les Sables-d'Olonne-Agglomération* est née, en 2017, de la fusion de deux communautés de communes des Olonnes et de l'Auzance et de la Vertone, et, du rattachement de Saint-Mathurin. La communauté d'agglomération regroupe aujourd'hui 5 communes et comptabilise près de 53 000 habitants (soit environ 8 % de la population départementale). Il s'agit de la 3ème intercommunalité la plus peuplée de Vendée derrière le pôle de la CA La Roche-sur-Yon Agglomération et la CC Sud Vendée Littoral.

Au 1er janvier 2019, la Commune nouvelle des Sables d'Olonne s'est substituée aux actuelles communes des Sables d'Olonne, du Château d'Olonne et d'Olonne-sur-Mer pour n'en former plus qu'une.

Le territoire de la communauté d'agglomération s'organise autour de la ville des Sables-d'Olonne, définie comme un pôle urbain par le zonage en aire urbaine de l'Insee et qui concentre 83% des habitants et 94% des emplois de l'agglomération. Par ailleurs, le bassin de vie de Les Sables-d'Olonne recoupe le périmètre de la communauté d'agglomération et comprend les 5 communes de l'intercommunalité.



Source : Observatoire des Territoires, <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/outils/cartographie-interactive/#bbox=-231815,5900528,83651,49415&c=indicator&view=map36>

Un projet de développement du territoire qui s'organise autour des centralités existantes

Les Sables d'Olonne Agglomération est en cours de révision du SCOT et du PLH et d'élaboration du PLUi.

L'ensemble de ces documents devra viser à promouvoir sur l'ensemble du territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne Agglomération un urbanisme de proximité plus durable conformément aux objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours de révision. Cet objectif a été validé par délibération en date du 1<sup>er</sup> avril 2021 dans le cadre du débat du PADD du SCOT.

Ce projet définit dans le SCOT vise à réduire fortement la consommation foncière par rapport à la précédente décennie, à diminuer la production de nouveaux logements en lien avec les capacités du territoire et dans l'objectif de préservation des ressources naturelles et du cadre de vie.

Il s'agira de favoriser la création de nouveaux logements et la réhabilitation à proximité des centralités et des pôles

constitués à la fois pour répondre aux enjeux de limitation de l'étalement urbain et de déplacement mais également de cadre de vie des habitants (mixité des usages).

Ainsi, la programmation de logement sera principalement réalisée dans l'enveloppe urbaine par l'utilisation des dents creuses et en s'appuyant également sur la valorisation et reconversion du bâti existant (reconversion des résidences secondaires et saisonnière en logement principal, habitat indigne, vacance...) en lien avec une stratégie foncière.

Le renforcement de l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs représente donc un enjeu important dans la réussite de ce projet, en lien avec l'adaptation, l'amélioration et le réinvestissement des logements existants.

Un enjeu important de réhabilitation et de réinvestissement du bâti existant

Dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne souhaite renforcer la politique d'amélioration et de réinvestissement du parc privé en lien avec les orientations définies dans le futur PLH, qui préconise la mise en place d'un dispositif de type OPAH afin de répondre aux enjeux suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne et opérer une vigilance particulière sur les copropriétés, en particulier dans la ville centre,
- Renforcer les actions existantes favorisant le maintien des personnes en situation de perte d'autonomie (notamment en rétro littoral),
- Engager une analyse quantitative de la vacance, et plus particulièrement des logements situés au-dessus des commerces,
- Permettre le développement d'une offre locative sociale diversifiée, notamment au regard des enjeux SRU de la ville des Sables d'Olonne,
- Etre attentif à la qualité des résidences secondaires, et l'opportunité d'une éventuelle remise sur le marché de la résidence principale
- Poursuivre et améliorer la visibilité des dispositifs visant à l'amélioration de la performance énergétique en lien avec les objectifs inscrits dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Concernant ce dernier point et dans le cadre des enjeux de lutte contre le changement climatique, la rénovation énergétique des bâtiments constitue un enjeu important pour le territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne.

Ainsi, dans la poursuite des réflexions et du travail engagé via le PCAET, les Sables d'Olonne Agglomération a mis en place depuis février 2020 une Plateforme de Rénovation Énergétique (PTRE) qui doit répondre aux objectifs suivants :

- Proposer et élargir sur l'ensemble du territoire une assistance technique pour encourager la rénovation énergétique des logements,
- Proposer des aides à la rénovation à l'ensemble des particuliers sans conditions de revenus,
- Soutenir localement les entreprises artisanales à la rénovation de l'habitat,
- Contribuer et atteindre les objectifs de réduction de consommation des énergies non renouvelables et de diminution des gaz à effet de serre fixés par le PCAET.

Ainsi l'agglomération des Sables d'Olonne attribue une aide à l'ensemble des ménages du territoire de l'agglomération, qui vient compléter les autres aides locales et nationales (« Habiter Mieux », MaPrimeRénov', Eco-PTZ, ...). La collectivité attribue des subventions aux propriétaires occupants et bailleurs qui varient entre 1 000 € et 3 000 €, avec bonus de 500 € par classement énergétique franchi (plafonnement à 4 800 € par dossier).

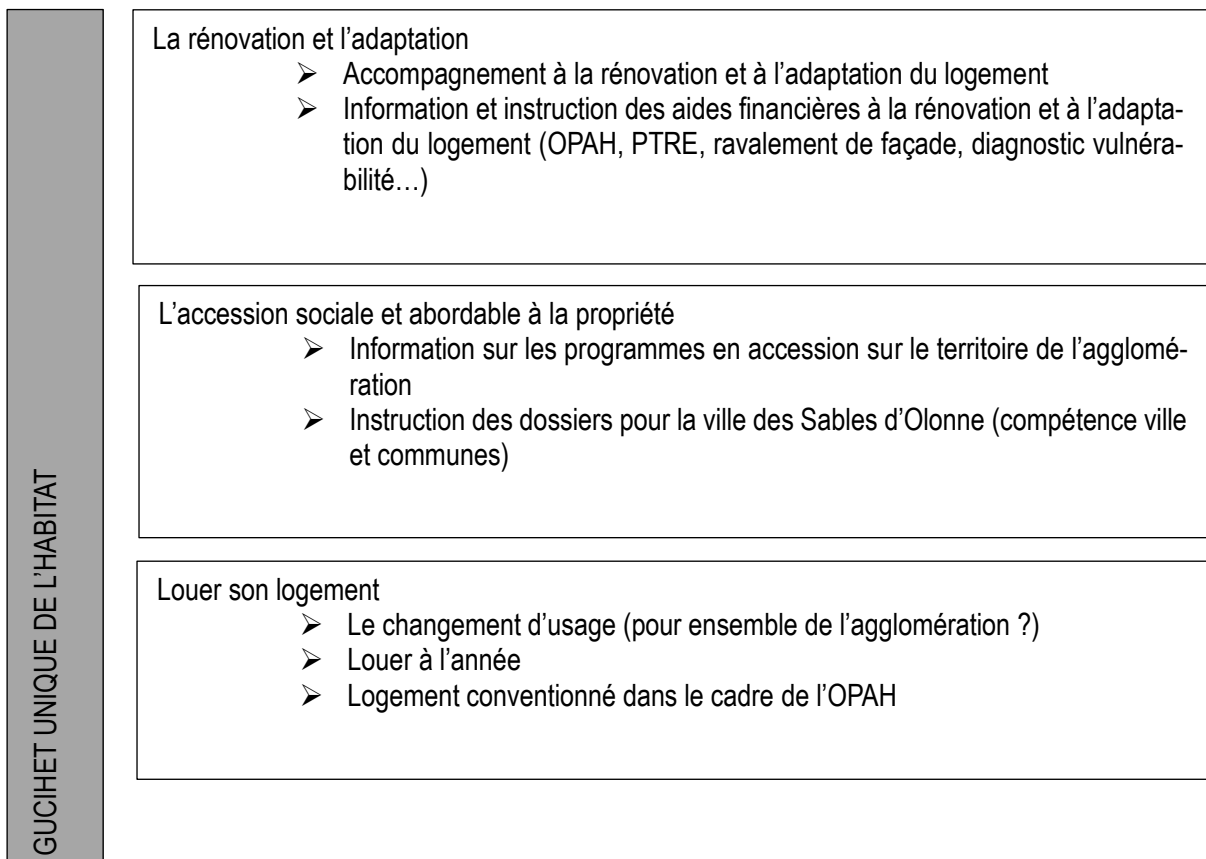
La plateforme de rénovation énergétique assure une mission d'information gratuite, neutre et complète sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux touchant au logement et à l'urbanisme. Elle propose un accompagnement sur mesure aux ménages, qui comprend un diagnostic de la consommation énergétique du logement, des conseils sur les travaux à entreprendre et des renseignements techniques. Une information est donnée aux particuliers sur les aides financières et la fiscalité existantes en matière de rénovation.

En lien avec les objectifs du SARE, la PTRE intègre le conseil et l'accompagnement des entreprises du Petit Tertiaire.

Vers un guichet unique de l'habitat

Très investie dans les objectifs d'amélioration et du réinvestissement du bâti existant, l'agglomération des Sables d'Olonne s'est engagé dans la mise en place d'un véritable guichet unique de l'habitat, lequel a pour objectif de centraliser à terme dans un même lieu plusieurs services d'informations et de conseils aux particuliers pour toutes les questions en matière d'habitat et de logement sur le territoire.

Ce guichet unique aura pour objectif à court terme de traiter les 3 thématiques suivantes :



Ainsi la plateforme de rénovation énergétique intégrera ce guichet unique de l'habitat et sera complétée par d'autres dispositifs, notamment :

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui viendra compléter les aides de la PTRE sur la rénovation énergétique et apportera des aides sur d'autres thématiques (maintien à domicile, logement social, logements indignes, copropriété...) et qui fait l'objet de la présente convention ; Louer à l'année, dispositif voté par l'agglomération et la ville des Sables d'Olonne visant à favoriser la création de nouveaux logements principales par la transformation de résidences secondaires et touristiques et de logements vacants
- Diagnostic vulnérabilité voté par l'agglomération des Sables d'Olonne et qui doit permettre d'accompagner les propriétaires dans la mise en conformité de leur logement au plan de prévention des risques littoraux (PPRL) des Olonnes.

Ce guichet unique, animé par des agents de l'agglomération des Sables d'Olonne en lien avec les prestataires retenus pour accompagner les services dans la mise en œuvre des dispositifs, permettra d'aiguiller les administrés vers l'un ou l'autre dispositif, notamment OPAH ou PTRE, notamment au regard de ses ressources. Un intérêt particulier sera porté sur cette voie d'entrée unique pour rendre le dispositif simple, facile et lisible pour toutes les personnes qui souhaiteraient y bénéficier.

## La mise en place d'une OPAH

Afin d'accompagner l'ensemble des administrés dans leur projet de rénovation, les élus communautaires ont décidé d'engager une étude pré-opérationnelle d'OPAH, afin d'étudier l'opportunité de coupler une OPAH à la PTRE, et de calibrer le dispositif. Cette étude pré-opérationnelle a été menée en 2021 par SOLIHA.

Si la plateforme de rénovation énergétique permet déjà d'accompagner tous ses administrés dans la rénovation énergétique de leur logement quelques soient leur plafond de ressources, la mise en place de l'OPAH doit permettre de renforcer cet accompagnement pour les ménages les plus modestes par les aides complémentaires de l'ANAH.

## **Bilan du diagnostic du parc privé**

L'engagement d'une étude pré-opérationnelle a permis, de confirmer l'opportunité de la mise en œuvre d'une OPAH de droit commun et d'identifier, plus précisément, les enjeux liés au territoire intercommunal, ainsi que le potentiel de logements à réhabiliter. L'étude pré-opérationnelle a fait ressortir les éléments de diagnostic suivants :

→ Des dynamiques démographiques à surveiller :

- Une croissance de population régulière qui s'est ré-accélérée depuis 2012 (+1,1 % par an entre 2012 et 2017 contre +0,5 % par an entre 2007 et 2012).
- Une croissance majoritairement due à au solde migratoire, compensant un solde naturel qui devient négatif depuis 1982
- Une population plus âgée que la moyenne départementale et un accroissement important des ménages âgés de 60 ans et plus (+2,6 % par an entre 2012 et 2017).
- Une part importante de logements occupés composés de 5 pièces et plus (30% des logements occupés par les 80 ans et plus – 1 350 logements)
- Des communes en rétro-littoral qui restent familiales, malgré une hausse très rapide des ménages composés d'une seule personne sur le territoire.
- Des niveaux de ressources relativement élevés comparé à la moyenne départementale, mais un territoire relativement inégalitaire.
- Des personnes vieillissantes très majoritairement propriétaires de leur logement et occupent de grands logements : 77% des 80 ans et plus sont propriétaires de leur logement (3 191 ménages) et 30% occupent des logements composés de 5 pièces et plus (1 350 logements).

→ Un parc de logements structurellement peu performant et qui présente de fortes disparités entre les communes :

- Un territoire à vocation résidentielle et touristique (60,3 % de résidences principales et 36,7 % de résidences secondaires).
- Une faible présence de logements vacants : 3 % du parc en 2017, qui témoigne d'un marché relativement tendu surtout sur la ville des Sables d'Olonne. Une attention sera à porter sur la vacance de longue durée et aux bâtiments plus anciens pouvant nécessiter des travaux lourds de rénovation énergétique (52,6 % des logements vacants ont été construits avant 1974).
- Un parc structurellement peu performant :
  - 1/3 construit avant 1971 (avant les premières règlementations thermiques) et 1/3 entre 1971 et 1990 (peu de normes thermiques)
  - 63 % sont des maisons sur la ville des Sables d'Olonne et 98 % sur les 4 autres communes.
  - Près de 48 % des résidences principales font plus de 100 m<sup>2</sup> (département 41 %)

- Des copropriétés à accompagner : 36 répondant aux critères MaPrimRénov' (plus de 15 ans, et 75% de RP), dont 10 présentant des critères de fragilités (taux d'impayés > 8%)
- L'habitat impacte fortement les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre
  - L'électricité, une énergie majoritairement utilisée : 46% des résidences principales (61% des locataires du parc privé)
  - 92% des émissions de gaz à effet de serre proviennent du secteur de l'habitat
- Un statut d'occupation dominant mais qui tend à diminuer : 69,3 % de propriétaires occupants en 2017 (contre 71,6 % en 2007) au profit du parc locatif qui représente 29,3 % du parc.

→ Des copropriétés à accompagner :

- Parmi les 1 200 copropriétés recensées principalement localisée sur les Sables d'Olonne : 55 % de copropriétés mixtes, 25 % de copropriétés à dominante de résidences secondaires, 19 % de copropriétés à dominante de résidences principales et 1 % de copropriétés à dominante de logements vacants. Au niveau des caractéristiques dominantes des copropriétés, les copropriétés de résidences secondaires sont de taille moyenne et il s'agit majoritairement de petits logements construits entre 1960 et 1999 et dont les propriétaires sont âgées. A l'inverse, les copropriétés de résidences principales sont très petites de taille et plus anciennes. En revanche ce sont des logements plus grands et dont les propriétaires bailleurs sont plus jeunes.
- Le diagnostic a fait ressortir 36 copropriétés répondant aux critères MaPrimeRénov Copropriété (plus de 15 ans, et 75% de RP), dont 10 présentant des critères de fragilités (taux d'impayés > 8%), dont :
  - 15 concernent des lots de moins de 5 habitations, 13 entre 5 et 9 lots habitations et 6 de 10 à 19 lots habitations. On notera 1 copropriété à 81 lots et 1 à 241 lots d'habitation.
  - Et 24 de ces 36 copropriétés sont gérés par des syndicats de professionnels

→ Des difficultés pour développer une offre locative sociale attractive, et une demande qui reste forte :

- Environ 7 774 logements locatifs en 2017 selon l'Insee, soit 29.3 % du parc de résidences principales dont 22.5 % sont des logements locatifs privés ;
- Une offre locative privée majoritairement localisée sur la ville des Sables d'Olonne (5 472 logements, soit 70% de l'offre de l'agglomération)
- Une offre locative sociale moins représentée sur le territoire (6.8% des résidences principales), mais en augmentation ces dernières années et qui doit poursuivre son développement pour couvrir l'ensemble des besoins.
- 29% des logements sont occupés par des locataires de moins de 40 ans (mobilité courte d'actif) et 32% de plus de 65 ans (mobilité plus fixe de retraité). Le revenu médian par UC est supérieur au locataire du parc social (19 430 euros contre 14 870 euros)
- Une demande locative sociale qui reste importante sur l'agglomération : environ 8 demandes pour 1 attribution. La tension est plus marquée sur la ville des Sables d'Olonne et plus particulièrement sur les logements de Type 2 (10 demandes pour 1 attribution) qui ne représentent que 22% du patrimoine du parc social.

**À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :**



# Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

## Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

### 1.1. Dénomination de l'opération

Les Sables d'Olonne Agglomération et le Département de la Vendée, délégataire des aides de l'Agence nationale de l'habitat, décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de droit commun sur le territoire intercommunal pour une durée de 3 ans, prolongeable de 2 ans par voie d'avenant. Elle se dénommera OPAH-Les Sables d'Olonne Agglomération 2022-2025.

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH concerne la totalité du territoire des Sables d'Olonne Agglomération.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux

Les travaux de l'étude pré-opérationnelle menée en 2021 ont permis de mettre en évidence les potentialités d'une OPAH sur le territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne, notamment en lien avec les réflexions du PLH en cours d'élaboration.

Le bilan du diagnostic et les échanges avec les élus et les partenaires, ont permis de faire ressortir des enjeux pour chacune des thématiques suivantes :

	Enjeux
Maitrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Poursuivre le dynamisme et la communication initiés par la plateforme de rénovation énergétique, et privilégier les « bouquets des travaux », à destination :<ul style="list-style-type: none"><li>- des propriétaires occupants et nouveaux acquéreurs (travail en lien avec agences et notaires) pour mieux sécuriser au préalable les acquisitions et intervenir en amont pour l'accompagnement des travaux (aller plus loin que le diagnostic Energie vers une approche plus globale, ex fiche visite-conseil ?)</li><li>- des propriétaires bailleurs pour les sensibiliser à la qualité thermique de leur(s) logement(s) (et de leur intérêt à valoriser leur patrimoine), et des locataires du parc privé pour mieux faire connaître les possibilités de rénovation</li><li>- des syndicats de copropriétés : une communication à mettre en place pour faire connaître les dispositifs existants</li></ul></li><li>▪ Développer des actions à mettre en place pour les ménages en situation de précarité énergétique : une communication adaptée et préventive sera mise en place dans le cadre du guichet unique</li><li>▪ Renforcer le partenariat avec les acteurs clés de l'énergie et de l'habitat, dans le cadre d'animation du futur guichet unique de l'habitat : coordination des acteurs, réunions d'information, valorisation de savoirs faire locaux (visite chantier, porte ouverte...)</li><li>▪ Promouvoir des actions/interventions durables par une communication renforcée dans le cadre du suivi animation et en lien avec la plateforme : aide à l'utilisation de matériaux biosourcés guide sur les matériaux pour ménages et artisans, Formation des entreprises, favoriser le recours aux énergies renouvelables...</li><li>▪ Favoriser un dynamisme de rénovation des copropriétés à engager sur le territoire en lien avec les syndicats.</li></ul>

<p>La lutte contre le mal logement et l'habitat indigne</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un repérage efficace et durable des ménages habitant un logement indigne : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordination et organisation des échanges d'information avec des acteurs sociaux, ou des associations locales, dans une logique de repérage et de traitement des situations ;</li> <li>- Suivi et veille des situations en comité technique.</li> </ul> </li> <li>• Mettre à jour régulièrement le tableau de bord initié dans le cadre de l'étude</li> <li>• Anticiper/prévenir de nouvelles situations de mal-logement : mettre en œuvre une information neutre et ciblée en lien avec tous les acteurs intervenants auprès de ce public, mais aussi en lien avec le guichet unique de l'habitat.</li> </ul>
<p>L'adaptation des logements à la perte d'autonomie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faciliter le repérage des ménages en perte de mobilité en associant différents partenaires : sensibilisation, information, mise en réseau des acteurs locaux pour travailler autant sur la prévention que sur le repérage <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aller au-devant des publics ciblés via communication et sensibilisation spécifique à intégrer dans le futur guichet unique de l'habitat</li> <li>- Mettre en place une p en lien avec les élus et les services sociaux et de santé, aussi bien pour les personnes résidentes en centre-bourg/centre-ville que dans secteurs plus isolés</li> </ul> </li> <li>▪ Faciliter l'engagement des travaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par une communication lisible et de proximité, via communes et associations intervenant sur le terrain</li> <li>- Réussir des montages financiers complets avec un interlocuteur unique (au-delà des aides de l'ANAH et faire le lien avec les autres partenaires financiers)</li> <li>- Limiter les délais de l'instruction des dossiers à la livraison</li> </ul> </li> <li>▪ Etre en mesure de combiner les travaux d'autonomie avec les autres problématiques liées à l'OPAH : par exemple proposer systématiquement un diagnostic Autonomie si une personne de plus de 70 ans s'engage dans un projet uniquement Energie <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Travailler sur la sensibilisation et la prévention en matière d'adaptation dans le cadre du suivi animation : communication sur les dispositifs et les subventions mobilisables auprès des acteurs locaux et des associations (club des aînées...), opération Truck sur marché, événements spécifiques (Forum avec intervention à la fois sur logement, nutrition, bien être ...), travailler en lien avec des entreprises qualifiées « Handibat », partenaires de la CAPEB...</li> </ul> </li> </ul>
<p>Le développement d'une l'offre locative abordable et la résorption de la vacance</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offrir un parc locatif privé abordable et de bonne qualité : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibiliser les propriétaires bailleurs sur les aides mobilisables et les avantages liés à la défiscalisation</li> <li>- Mobiliser l'écosystème des bailleurs (locataires, les professionnels de l'immobilier...)</li> <li>- Mettre en place un dispositif attractif pour l'amélioration du parc locatif existant (particulièrement sur le volet « énergie »)</li> </ul> </li> </ul> <p>Communiquer sur les dispositifs mobilisables (accompagnement technique, aide financière aux travaux, conventionnement sans travaux, défiscalisation, dispositifs de sécurisation...) auprès des propriétaires et futurs investisseurs, ainsi qu'auprès des professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, notaires)...dans le cadre du futur guichet unique de l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre une veille foncière sur les logements vacants réutilisables/stratégiques en s'appuyant sur le pré-repérage réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH</li> <li>▪ Réinvestir le parc existant dans le parc de résidences secondaires, touristiques et les logements vacants pour créer des résidences principales.</li> </ul>

## Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

L'OPAH aura pour objectif de répondre aux diverses problématiques et enjeux cités à l'article 2. Les objectifs fixés sont les suivants :

- Améliorer la qualité du parc de logement ;
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- Disposer d'une offre de logements adaptée à la perte d'autonomie ;
- Soutenir les rénovations énergétiques chez les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés,
- Développer une offre locative à vocation sociale et résorber la vacance.

Les axes d'intervention à mettre en œuvre se déclinent selon les volets d'action suivants.

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

##### 3.1.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH s'articule aux actions diverses engagées sur le territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne, notamment au travers de projets d'aménagements et d'amélioration du cadre de vie et des espaces publics dans de nombreux centres-bourgs et centres-villes (non finançables par l'Anah).

Les Sables d'Olonne Agglomération révisé actuellement son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et son Programme Local de l'Habitat (PLH), et élabore son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

L'ensemble de ces documents vise à promouvoir sur l'ensemble du territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne Agglomération un urbanisme de proximité plus durable conformément aux objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours de révision. Ce projet définit dans le SCOT vise à réduire fortement la consommation foncière par rapport à la précédente décennie, à diminuer la production de nouveaux logements en lien avec les capacités du territoire et dans objectif de préservation des ressources naturelles et du cadre de vie.

Il s'agira de favoriser la création de nouveaux logements et la réhabilitation à proximité des centralités et des pôles constitués à la fois pour répondre aux enjeux de limitation de l'étalement urbain et de déplacement mais également de cadre de vie des habitants (mixité des usages).

Ainsi la programmation de logement sera principalement réalisée dans l'enveloppe urbaine par l'utilisation des dents creuses et en s'appuyant également sur la valorisation et reconversion du bâti existant (reconversion des résidences secondaires et saisonnière en logement principal, habitat indigne, vacance...) en lien avec une stratégie foncière. Ces principes ont été actés par délibération du conseil municipal de la ville des Sables d'Olonne en date du 27 septembre 2021 et le conseil communautaire en date du 30 septembre 2021 avec la mise en place d'outils fiscaux pour remettre sur le marché de la résidence principale, les logements vacants, résidences secondaires et location saisonnières meublés de plus de 25 m<sup>2</sup>.

Le renforcement de l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs représente donc un enjeu important dans la réussite de ce projet, en lien avec l'adaptation, l'amélioration et le réinvestissement des logements existants.

Les communes des Sables d'Olonne Agglomération ont bien conscience qu'elles ont un rôle déterminant et incitateur et doivent travailler sur l'image et l'identité des différentes centralités.

Ceci implique d'adapter le tissu urbain existant aux enjeux contemporains afin de répondre aux problématiques sociétales, de biodiversité, de mobilité, de lutte contre le changement climatique, de santé... Il s'agira de promouvoir dans les centralités existantes des espaces qualitatifs proposant des espaces de respiration, avec une mixité des fonctions (commerces, services) et l'accès aux mobilités alternatives à la voiture individuelle.

En filigrane de l'ensemble des principes-clé qui sous-tendent la dimension programmatique et de planification du Programme Local de l'Habitat, se trouve l'enjeu de la qualité du bâti à produire, à la fois une qualité prenant en compte les dimensions de durabilité, de composition du bâti (matériaux utilisés), et de formes urbaines (qualité architecturale). Il s'agit en effet de pouvoir assurer que cet enjeu soit perçu et pris en compte sur l'ensemble des communes du territoire dans les perspectives de constructions neuves.

Les communes de l'agglomération ont déjà réalisé de nombreux projets visant à requalifier et redynamiser les centralités existantes (exemple de la commune de Ste Foy, Ste Mathurin, centre du quartier du Château d'Olonne..) et à promouvoir des opérations de logements dans ces centralités.

De nombreux projets sont en cours, notamment sur la ville des Sables d'Olonne avec la requalification du Cours Guédon dans le centre-ville, étude de stationnement sur l'hyper-centre, le projet Cœur d'Olonne ou encore sur la commune de Vairé avec plusieurs études engagées avec l'Etablissement Public Foncier de Vendée (EPF) sur des secteurs définis en OAP dans le bourg et en continuité immédiate du bourg.

Le PLUI est cours d'élaboration aura un rôle important pour parvenir à cet objectif, notamment dans la cadre de la définition de nouvelles OAP ou de reprise des OAP existantes dans les PLU en vigueur afin de répondre aux objectifs fixés par le SCOT.

Ces projets s'ils ne découlent pas directement de l'OPAH, participent à la revitalisation et l'attractivité des centres-bourgs et à l'amélioration du cadre de vie des habitants actuels et futurs.

Les actions menées sur les espaces publics génèrent souvent un effet d'entraînement vis-à-vis de l'investissement privé et permettront de déclencher des rénovations de logements.

### **3.1.2 Objectifs**

La réalisation de l'ensemble de ces projets vise les objectifs suivants :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation et l'étalement urbain en privilégiant le renouvellement urbain, la réhabilitation et le réinvestissement du bâti existant,
- Conforter l'offre de logements dans les centralités existantes avec une architecture intégrée au bâti existant,
- Mettre en valeur les espaces publics et proposer des espaces qualitatifs répondant aux nouvelles préoccupations des habitants (Nature en ville, commerces de proximité, mobilité...),
- Redynamiser les centralités des communes de l'agglomération dans un objectif de diversification des fonctionnalités,
- Améliorer l'accès aux mobilités : transport urbain collectif, cheminement doux piéton et cyclable, stationnement.

### **3.1.3 Résultats**

Les résultats du volet urbain pourront être évalués selon les indicateurs suivants :

- Cartographie des projets urbains et leur avancement,
- Implication des opérateurs publics /privés,
- Bilan des superficies requalifiées, créées, disparues en matière d'espaces publics (dont les stationnements), de commerces, d'équipements, de services...,
- Nombre de logements améliorés ou reconvertis en résidence principale dans les centralités.

## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

#### 1/ projet sur le territoire avec l'Établissement Public Foncier de Vendée (EPF)

L'agglomération des Sables d'Olonne souhaite mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière, favorisant le dynamisme des centralités déjà constitués et accompagnant la qualité urbaine. La mise en œuvre d'une stratégie foncière apparaît comme une condition à l'atteinte des objectifs portés par le territoire :

- Dans un marché de l'immobilier tendu, anticiper et intervenir sur le foncier est indispensable pour encadrer la programmation tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif,
- Au regard des mutations urbaines pressenties, en particulier sur le centre-ville, activer le levier foncier constitue un gage de maîtrise de développement résidentiel du territoire à moyen et long terme,
- Mieux encadrer la production de logement dans un objectif de réduire la consommation foncière.

Dans la perspective d'une politique sectorielle de l'habitat s'inscrivant dans le projet d'aménagement global de l'agglomération, le levier foncier devra tout d'abord permettre de programmer l'offre résidentiel sur :

- Les secteurs stratégiques situés à proximité notamment des services et équipements d'infrastructures de mobilités,
- Les zones de mutation et de renouvellement urbain en vue d'accompagner une production de logements moins consommatrice de foncier,
- Dans le diffus, une optimisation du tissu sera également recherchée au travers du ciblage et l'encadrement du développement sur certaines opportunités foncières (dents creuses, divisions parcellaires).

Dans le cadre des études des dossiers de planification en cours, l'agglomération et les communes procèdent au repérage précis de ces gisements fonciers stratégiques. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui seront définies dans le PLUI devront permettre d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs dans un objectif de répondre aux besoins en logement, de mieux maîtriser la consommation d'espace et de promouvoir des secteurs de qualité et fonctionnels (mixité des fonctions, mobilités douces, espaces naturels..).

Il s'agira de mobiliser prioritairement ce foncier en poursuivant le partenariat établi avec l'EPF Vendée sur le territoire. A ce titre, l'agglomération et les communes ont déjà établie des conventions de partenariat avec l'EPF afin de permettre la réalisation de différents projets de logements dans les centralités :

- Vairé : signature de conventions de maîtrise foncière sur 4 secteurs encadrés par des OAP inscrites au PLU en vigueur,
- Les Sables d'Olonne : convention d'actions foncière sur le secteur du Pas Renaud situé à proximité du Cœur d'Olonne.

Ces secteurs ont également pour objectif de développer une offre de logement social et abordable en particulier pour répondre à la difficulté des actifs pour se loger sur le territoire.

#### 2/ Dispositif du département « ECO PASS – Propriétaires en Vendée »

**Ce dispositif, piloté par le Département de la Vendée et animé par l'ADILE, ne concerne aujourd'hui que la ville des Sables d'Olonne. Une extension de ce dispositif à l'échelle de l'agglomération pourrait être envisagée sur la durée de la convention de l'OPAH.**

**Ce dispositif permet aux ménages modestes primo-accédant de bénéficier d'une subvention du Département de 1 500 € et de cumuler une aide de la ville des Sables d'Olonne de 3 000 € si respect des critères suivants :**

- Sous les plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro,
- Acquisition-amélioration d'un logement construit avant le 1er janvier 1990 en vue de l'occuper à titre de résidence principale,
- Réaliser des travaux d'amélioration énergétique permettant un gain énergétique :
  - de 25 % pour les logements acquis avec une étiquette inférieure ou égale à D
  - de 40 % pour les logements acquis avec une étiquette E à "sans étiquette"
  - Faire réaliser les travaux par des professionnels.

Le nombre de primes par année est fixé à 10 dossiers pour « ECO-PASS », à 33 dossiers pour le « PASSEPORT POUR L'ACCESSION » (23 pour les plafonds PLUS et 10 pour les plafonds de ressources PLS).

### 3.2.2 Objectifs

La réalisation du volet foncier vise les objectifs suivants :

- Préserver les ressources et le patrimoine naturel du territoire qui participent à la qualité du cadre vie de l'agglomération,
- Maitriser le développement de l'urbanisation en privilégiant la réhabilitation du bâti ancien et plus particulièrement dans les centralités existantes.

Indicateurs de suivi :

- Nombre de mutations immobilières,
- La surface de foncier recyclée,
- Nombre de dossiers ECO-Pass financés par la ville des Sables d'Olonne.

## 3.3. Volet immobilier

### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Au vu de la tension importante sur le logement sur le territoire et au regard des obligations de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui s'appliquent sur la ville des Sables d'Olonne, l'agglomération souhaite développer, en complément de son offre locative sociale, une offre locative privée conventionnée. L'OPAH doit permettre d'agir sur l'offre locative privée en favorisant le conventionnement de logement privé.

Pour ce faire, une communication pro-active devra être mise en place par le guichet unique de l'habitat en lien avec l'opérateur de l'OPAH. Il conviendra de communiquer fortement sur les avantages financiers ouverts aux propriétaires bailleurs acceptant de proposer un niveau de loyer inférieur au niveau de loyer du marché, avec ou sans travaux, et d'informer sur les possibilités offertes en cas de recours au conventionnement Anah, autrement dit au dispositif « Loc'Avantages ».

« Loc'Avantages » remplace le dispositif Louer abordable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

« Loc'Avantages » permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt importante s'ils mettent en location leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire. Pour le propriétaire, la réduction d'impôt est d'autant plus importante que le loyer pratiqué est bas. Loc'Avantages garantit au propriétaire un gain financier supérieur à celui qu'il aurait en louant au prix du marché.

Pour pouvoir bénéficier du dispositif, il s'engage à :

- Ne pas dépasser un montant maximum de loyer ;
- Louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État et qui n'est pas un membre de sa famille ;
- Louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans, via une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
- Ne pas louer à un membre de sa famille.

Il est précisé que les logements conventionnés entrent dans le quota SRU pour une durée de 6 ans (durée de la convention avec l'ANAH).

L'opérateur devra promouvoir l'intermédiation locative puisque le propriétaire bénéficiera d'une réduction d'impôt majorée et d'une prime complémentaire de l'Anah, dite Prime d'Intermédiation Locative (PIL) s'il confie son bien à une agence immobilière à vocation sociale ou à un organisme agréé par l'État, en vue d'une location ou sous-location à des ménages ayant des revenus modestes.

L'intermédiation locative consiste en l'intervention d'un tiers, agence immobilière sociale ou association agréée par l'État, entre un propriétaire et les occupants de son logement. L'objectif est de sécuriser la relation locative et de permettre de loger des ménages en situation de précarité ou aux revenus très modestes. Le dispositif est déployé selon deux modalités :

- Le mandat de gestion : la gestion du logement est intégralement confiée à une agence immobilière sociale, qui a les mêmes prérogatives qu'une agence immobilière classique et assure une gestion locative adaptée, durable et sécurisante.
- La location / sous-location : le logement est loué à une association agréée par l'État, garante du paiement des loyers et des charges, qui sous-loue le logement à un ménage aux revenus modestes.

La PIL versée par l'Anah est d'un montant de 1 000 € / logement et peut être cumulée avec une prime de 1 000 € en cas de mandat de gestion, et une autre prime de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

Avec « Loc'Avantages », en plus de la réduction fiscale, les propriétaires peuvent bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux et rénover leur logement mis en location en contrepartie d'un loyer en dessous du prix du marché pour une durée de 6 ans. « Loc'Avantages » renforce l'intérêt pour les propriétaires à s'engager dans une démarche solidaire, en leur proposant une solution financièrement avantageuse. Il s'agit ainsi de favoriser l'attractivité du parc locatif privé et d'améliorer l'offre locative existante, tout en restant accessible à des ménages modestes en complément du parc locatif social.

Par ailleurs, afin de rendre le dispositif plus attractif, en complément du dispositif national « Loc' Avantages », différentes actions ont été définies par l'Agglomération dans le cadre de l'OPAH pour lutter contre la vacance et transformer des résidences secondaires en résidences principales, à savoir :

➤ **L'amélioration de la qualité du parc locatif occupé dans le cadre du conventionnement :**

La mise en place de l'OPAH doit permettre un accompagnement technique, financier et fiscal des propriétaires bailleurs souhaitant engager des travaux d'amélioration. Il s'agit de proposer une mission complète, intégrant la définition des travaux efficaces à engager, et, une ingénierie financière globale intégrant un volet fiscal.

Dans ce cadre, un diagnostic énergétique sera systématiquement réalisé afin d'inciter le propriétaire bailleur à effectuer des travaux d'économie d'énergie, parallèlement aux travaux de mise aux normes et de réhabilitation.

**Outre la mise à disposition de conseils techniques, financiers et fiscaux dans le cadre de l'OPAH, l'agglomération souhaite développer une ingénierie financière, complémentaire aux dispositifs de l'agence et du Département, afin d'inciter plus de propriétaires bailleurs à revaloriser le bâti existant en centralité. Cet appui financier local se traduit par l'octroi d'une aide aux travaux à destination des propriétaires bailleurs, en complément de la subvention Anah, allant de 3 000 € pour des travaux de rénovation énergétique à 6 000 € en cas de logement indigne ou très dégradé.**

➤ **Une prime complémentaire d'intermédiation locative (PIL)**

**En complément de l'aide aux travaux pour les propriétaires bailleurs et la PIL versée par l'Anah, les Sables d'Olonne Agglomération verse une prime complémentaire d'intermédiation locative d'un montant de 1 000 € par logement.** Cette prime a pour objectif d'inciter les propriétaires bailleurs à recourir à une agence solidaire intermédiaire qui a pour avantage d'assurer un accompagnement du locataire.

La prime octroyée par l'agglomération contribue au financement des frais d'agence. Elle est accordée pour les projets bailleurs faisant le choix de recourir à l'intermédiation locative.

### ➤ **La mise sur le marché locatif de biens actuellement vacants ou résidences secondaires**

Dans le cadre de la réduction de consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols, les Sables d'Olonne Agglomération et l'ensemble des communes du territoire souhaitent réinvestir le parc privé existant pour produire des logements à vocation de résidence principale.

**Dans cet objectif, la collectivité prévoit une aide complémentaire de 2 500 € à l'investissement locatif conventionné pour la remise sur le marché de logements vacants ainsi que la transformation de résidences secondaires en locatif conventionné. Cette aide viendra en complément de celle du département pour la sortie de vacance.**

En effet, le Département de la Vendée apporte une aide financière pour remettre sur le marché de la location des logements vacants à loyer modéré. Cette subvention de 1 500 € / logement et accordée aux propriétaires bailleurs qui remettent un bien sur le marché de la location à condition que :

- Le logement ait été vacant depuis au moins une année ;
- Le logement soit conventionné avec l'ANAH avec ou sans travaux ;
- La commune ou l'EPCI participe à hauteur de 500 € minimum, pour les conventionnements avec travaux ;
- L'étiquette énergétique établie à l'occasion de la mise en location ou réalisée après travaux de rénovation soit au minimum D.

Afin d'inciter les propriétaires de logements vacants à remettre sur le marché locatif leur logement, une approche individualisée, prenant en compte la situation du propriétaire et ses contraintes, sera proposée dans le cadre de l'OPAH. Il s'agira d'étudier la faisabilité technique et financière de tels projets. Il sera essentiel de mettre en avant les avantages financiers et fiscaux des projets de remise en location.

Pour prendre contact avec les propriétaires concernés par la vacance, le prestataire chargé du suivi-animation de l'OPAH identifiera les propriétaires de logement(s) vacant(s) depuis plus de 3 ans sur la base de la liste actualisée des logements vacants établie par les services des impôts.

En ce qui concerne les résidences secondaires, une communication adaptée spécifique sera mise en place dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH.

Par ailleurs, là où cela sera possible, et, en particulier, sur les centralités des communes les mieux pourvues en commerces, services, équipements, l'accompagnement des propriétaires portera, notamment, sur la pertinence et la faisabilité de proposer du logement locatif adapté aux personnes en perte de mobilité.

### ➤ **Une aide à la création de logements à destination des jeunes**

**Dans le cadre du programme départemental « d'aide à la création de logements pour les saisonniers, les apprentis, les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle », en complément du Département de la Vendée, les Sables d'Olonne Agglomération attribue une subvention de 2 000 € par logement pour les projets faisant l'objet de travaux et destinés à accueillir ce type de public.**



### 3.3.2 Objectifs

Concernant le volet immobilier pour les 3 années de l'OPAH, les objectifs sont les suivants :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation en privilégiant la réhabilitation du bâti ancien et plus particulièrement dans les centralités existantes,
- Favoriser la mixité sociale en produisant 42 logements conventionnés (soit 36 logements avec travaux et 6 sans travaux)
- Inciter le recours à l'intermédiation locative via le versement d'une prime complémentaire de l'Agglomération avec un objectif annuel de 14 primes,
- Lutter contre la consommation d'espace en réinvestissant le parc existant par la sortie de vacance et la transformation de résidence secondaire en résidence principale par l'octroi d'une aide complémentaire de 2 500 € par logement à l'investissement locatif pour la remise sur marché de 12 logements vacants et la transformation de 12 résidences secondaires sur la durée de l'OPAH,
- Favoriser la mise en valeur du patrimoine,
- Améliorer les logements locatifs existants,
- Accompagner les travaux de 9 logements dédiés aux saisonniers, apprentis, étudiants ou jeunes en insertion professionnelle.

Au vu de la difficulté à accompagner ce type de dossier, l'opérateur devra mettre en place une communication et un accompagnement ciblé pour ce type de dossier.

Les objectifs et l'estimation des moyens financiers sont reportés dans le tableau suivant.

Propriétaire Bailleur	Objectifs Année 1	Objectifs Année 2	Objectifs Année 3	Objectifs Totaux 3 années
Conventionnement avec travaux :				
• Energie/moyennement dégradé	10	10	10	30
• Habitat indigne/très dégradé	2	2	2	6
Conventionnement sans travaux	2	2	2	6
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>42</b>
Prime d'Intermédiation Locative	14	14	14	42
Aide à l'acquisition de bien vacant pour mise en conventionnement	4	4	4	12
Aide à la transformation de résidence secondaire pour mise en conventionnement	4	4	4	12
Prime forfaitaire pour logement jeunes	3	3	3	9

Les indicateurs immobiliers de suivi sont les suivants :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention,
- Nombres de propriétaires de logements vacants et de résidences secondaires sollicités et d'aides attribués,
- Nombre de conventions ANAH avec et sans travaux signées,
- Niveaux de loyers des logements produits,
- Niveau de performance énergétique,
- Nombre de primes accordées pour les logements des jeunes,
- Nombre de primes accordées à la transformation de résidence secondaire,
- Nombre de primes accordées à la sortie de vacance,
- Nombre de projets abandonnées et motif de l'abandon.

### 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

Une des priorités de l'OPAH, est, le traitement des logements insalubres et très dégradés, par incitation des propriétaires grâce aux aides de l'Anah. Dans le cadre de l'OPAH, les actions suivantes devront être menées :

- Le repérage des situations de logements indignes ;
- La remontée de signalements de situations d'insalubrité par les élus, les services sociaux et/ou les intervenants à domicile ;
- L'accompagnement technique et social des propriétaires ;
- Le relogement provisoire ou définitif des occupants.

Les Sables d'Olonne Agglomération se veut proactive sur le volet « lutte contre l'habitat indigne ». La collectivité travaille en coordination avec les élus et les services communaux sur cette problématique afin de consolider le repérage à l'échelle locale et veillera à la bonne coordination entre acteurs.

- **Le repérage des logements indignes et très dégradés**

L'engagement de l'OPAH devra permettre la mise en place d'un repérage durable des ménages habitant un logement indigne ou très dégradé, et le ciblage du type d'accompagnement à engager, en lien avec les acteurs sociaux du territoire et les partenaires locaux (CD85, services sociaux des communes, CAF...).

Le caractère diffus des situations d'habitat indigne implique de mettre en place un fort réseau partenarial de repérage.

Pour ce faire, il est prévu au lancement de l'opération les actions suivantes :

- ✓ La désignation d'un référent habitat dans chaque Mairie, puisque la forte proximité du terrain apporte une très bonne connaissance des situations difficiles.
- ✓ Une sensibilisation sur l'OPAH et plus particulièrement sur cette thématique sera faite par l'opérateur et les services de l'agglomération auprès des CCAS, travailleurs sociaux, services d'aide à domicile, services de sécurité et dans la continuité des premières réunions organisées dans le cadre de l'étude de pré-opérationnelle.
- ✓ Une démarche proactive de la part de l'animateur d'OPAH en lien avec les intervenants à domicile.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, un pré-repérage des logements indignes et des logements vacants a été réalisé. Cet inventaire sera mis à disposition de l'opérateur retenu qui, tout au long de sa mission opérationnelle, s'attachera à les compléter-actualiser lors de visites de terrain ou lors des contacts avec les correspondants communaux ou par une nouvelle enquête chaque année.

L'action de repérage s'effectuera également en lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et la précarité énergétique (PDLHI) piloté par l'Etat et le Département de la Vendée. Ce travail s'appuie sur les grilles de signalement habitat indigne et précarité énergétique collectées par le pôle départemental et orientées vers l'Agglomération.

Il est à noter que l'opérateur OPAH, comme les autres acteurs locaux, peut être amené à compléter des grilles et à remonter au PDLHI, si besoin, pour réorientation des ménages.

À chaque signalement d'«habitat indigne» renvoyé par la « Cellule Habitat Indigne et précarité énergétique » à l'agglomération, l'opérateur réalisera une visite systématique du logement.

Il rédigera un diagnostic technique, en s'appuyant sur la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat et la grille d'insalubrité de l'ANAH lorsque les propriétaires seront éligibles aux aides ANAH. Ce diagnostic devra être complété d'une évaluation des caractéristiques sociales de l'occupation et des capacités d'investissement du propriétaire afin d'établir une proposition de programme de travaux adapté. Les besoins éventuels en hébergement provisoire ou relogement seront également identifiés dans le rapport de visite remis aux propriétaires.

L'opérateur prendra soin, dans son rapport, de rappeler aux propriétaires leurs obligations en matière de déclaration d'urbanisme, ainsi que les délais d'instruction impartis à ces déclarations, afin que les travaux réalisés et subventionnés soient en conformité avec les règlements en vigueur ainsi qu'avec d'éventuelles préconisations architecturales.

L'opérateur devra faire remonter la situation au secrétariat de la Cellule Habitat Indigne, assuré par la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS), via le tableau de liaison en place, et en parallèle au service Habitat des Sables d'Olonne Agglomération et à l'élu de la commune concernée.

- **L'accompagnement spécifique des ménages**

Dans la mesure où les logements indignes et très dégradés sont souvent occupés par des ménages en situation de fragilité économique et/ou sociale, l'opérateur portera une attention particulière à ces dossiers par un accompagnement sanitaire et social renforcé et qui pourra comporter des mesures spécifiques : recherche de financement complémentaire, hébergement et relogement temporaire, avance de subvention...

L'opérateur pourra s'appuyer sur ce volet sur les travailleurs sociaux du Département de la Vendée ou vers les services sociaux des Communes.

Conformément au règlement générale de l'ANAH et à l'instruction relative au régime des aides de l'ANAH et du programme Habiter Mieux, ces dossiers font l'objet d'un accompagnement renforcé pour les propriétaires occupants et notamment :

- La réalisation d'un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation énergétique avant travaux) et un diagnostic social du ménage s'il n'a pas été effectué au préalable,
- L'établissement d'un scénario de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique après travaux) en cohérence avec les ressources du ménage,
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts, d'aides fiscales..),
- Soutien et accompagnement dans l'utilisation du service en ligne de l'ANAH (dématérialisation du dossier de demande d'aide)
- L'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

L'opérateur propose des programmes de réhabilitation des logements dégradés tenant compte de la capacité financière des ménages et des besoins réels.

Lorsque l'opérateur a connaissance d'une situation d'habitat indigne mais qui est bloquée pour diverses raisons, il est tenu d'en informer le service Habitat des Sables d'Olonne Agglomération et la commune concernée (copie du rapport de visite). L'agglomération organisera un comité technique en lien avec les acteurs sociaux et le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et la précarité énergétique visant à débloquer la situation et si nécessaire envisager des mesures coercitives.

L'agglomération pourra solliciter auprès de l'Anah une prime ingénierie MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) pour financer l'accompagnement de ménages en situation d'habitat indigne, pour lesquels est mis en place un suivi sanitaire et social personnalisé, renforcé permettant de résoudre leur situation. On estime 1 accompagnement en MOUS par an sur le territoire.

La prime ne peut être octroyée qu'une seule fois par ménage, même si celui-ci est suivi sur plusieurs années consécutives. Elle ne peut pas être attribuée aux ménages dont le logement fait l'objet d'une opération d'aménagement.

- **Le traitement des situations**

Le partenariat local, en lien avec le Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne, devra permettre d'activer toute la chaîne du traitement de l'habitat indigne et non décent :

- Le repérage/signalement par le CD85, la CAF, les assistants sociaux, les élus, toutes autres structures (opérateurs, organismes de tutelle...);
- L'analyse de la situation sociale, technique et juridique par l'opérateur, l'ARS, les services de tutelles...;
- La recherche de solutions : l'opérateur pour ses conseils techniques et l'accompagnement des partenaires et/ou des propriétaires ;
  - o L'Anah et l'opérateur par les aides aux travaux ;
  - o La CAF et l'ADIL (pour les ménages non allocataires CAF) par le travail de médiation entre locataires et propriétaires ;
  - o Les mairies par injonction aux travaux ;
  - o L'ARS par les courriers d'information aux propriétaires ;
  - o Les bailleurs sociaux et communes pour des solutions de relogements ;
  - o ... ;
- Le traitement coercitif via les mairies (arrêtés de mise en sécurité.), l'État et l'ARS (arrêtés d'insalubrité...).

- **3.4.1.4. L'information**

La lutte contre l'habitat indigne étant un sujet complexe. L'opérateur aura une mission de présentation et d'information du dispositif OPAH à l'attention des élus et des services de l'Agglomération et des Communes.

L'opérateur assurera un accompagnement méthodologique de l'Agglomération et des Communes dans la mobilisation de la procédure de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, définie dans l'ordonnance du 16 septembre 2020

Aussi, l'Agglomération organisera en lien avec l'opérateur, différentes rencontres d'informations, voire de formations à l'encontre des différents « partenaires locaux » tels que CCAS, CIAS, travailleurs sociaux, services d'aides à domicile...

**Afin d'inciter les propriétaires à mettre leurs logements aux normes de salubrité et de sécurité, Les Sables d'Olonne Agglomération apportera une aide à hauteur de 30% du coût TTC des travaux plafonnée à 6 000 € par logement.**

**Aussi, le Département a mis en place un fonds d'aide exceptionnel pour lutter contre l'habitat indigne. Ce fonds s'adresse aux propriétaires occupants, éligibles aux subventions ANAH, dont le projet de rénovation de leur logement est bloqué pour des raisons financières. L'aide versée sera au maximum de 20% du montant HT des travaux, et sera plafonnée à 10 000 € par logement.**

### **3.4.2 Objectifs**

L'OPAH doit permettre de faciliter le traitement de logements qualifiés d'indigne.

En termes d'objectifs quantitatifs, l'OPAH vise à améliorer 6 logements « indignes » ou « très dégradés » occupés par leur(s) propriétaire(s) sur les 3 ans de l'OPAH, qui viennent compléter les objectifs des 6 logements locatifs « indignes/très dégradés » décrit dans le volet immobilier.

Il est prévu également de réhabiliter 15 logements locatifs moyennement dégradés durant les 3 ans de l'OPAH.

L'Agglomération pourra mobiliser, le cas échéant, 1 prime MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) chaque année.

Propriétaire Occupant	Objectifs Année 1	Objectifs Année 2	Objectifs Année 3	Objectifs Totaux 3 années
Habitat indigne/très dégradé	2	2	2	6
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>6</b>

Propriétaire Bailleur	Objectifs Année 1	Objectifs Année 2	Objectifs Année 3	Objectifs Totaux 3 années
Habitat indigne/très dégradé	2	2	2	6
<b>Moyennement dégradé</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>15</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>21</b>

Les indicateurs de suivi de l'habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements et contacts établis,
- Nombre de visites effectuées par l'opérateur,
- Nombre de logements diagnostiqués par typologie de situations (insalubres, indécents, très dégradés...),
- Nombre de relogement et hébergement,
- Nombre de procédures coercitives engagées,
- Nombre de réalisations d'office (le cas échéant),
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH,
- Montant moyen des travaux réalisés et coût au m<sup>2</sup>,
- Nombre de projets abandonnés et les raisons,
- La durée moyenne du traitement des dossiers.

### 3.5. Volet énergie et précarité énergétique

La lutte contre la précarité énergétique est une priorité de l'OPAH en lien avec la plateforme de rénovation énergétique existante sur le territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne.

Consciente de l'importance de cette thématique et des enjeux sur son territoire, les Sables d'Olonne Agglomération s'est engagée courant 2019 dans l'élaboration du PCAET afin d'anticiper les effets du changement climatique à venir et travailler sur la maîtrise de la demande en énergie, sur la lutte contre la précarité énergétique, sur les mobilités pour réduire les émissions...

Les orientations du PCAET ont été validées au conseil communautaire de décembre 2020 et le programme d'action est en cours de rédaction. La rénovation énergétique des logements constituant l'un des enjeux majeurs du PCAET, l'agglomération des Sables d'Olonne a mis en place dès février 2020 une plateforme de rénovation énergétique (PTRE) financé par le SYDEV, laquelle s'inscrit depuis 2021 dans le programme SARE déployé par la Région.

En couplant PTRE et OPAH, l'agglomération des Sables d'Olonne souhaite créer un guichet unique de la rénovation et de réinvestissement du parc privé existant. Si la plateforme de rénovation énergétique permet déjà d'accompagner tous ses administrés dans la rénovation énergétique de leur logement quelques soient leur plafond de ressources, la mise en place de l'OPAH doit permettre de renforcer cet accompagnement pour les ménages les plus modestes par les aides complémentaires de l'ANAH.

Le volet « énergie et précarité énergétique » permet d'engager des crédits de Ma Prime Rénov Sérénité et du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

## **1/ Les aides financières de l'Etat**

Des changements sont opérés en 2022 avec la création de France Rénov', un nouveau service public issu de la fusion entre l'Anah, l'Ademe (Agence pour la transition écologique) et FAIRE (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique). Le parcours des ménages souhaitant engager des travaux de rénovation énergétique est simplifié et les aides sont ajustées de manière à orienter les ménages vers des rénovations ambitieuses.

La prime de transition énergétique dite « Ma Prime Rénov », créée en 2020 pour financer des travaux de rénovation énergétique mono-geste, qui est venue se substituer au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) évolue et se rapproche du programme Habiter Mieux, dans l'objectif :

- D'accroître la lisibilité des aides en regroupant sous une marque unique « Ma Prime Rénov » l'ensemble des aides à la rénovation énergétique proposées par l'Etat via l'Anah,
- De favoriser les rénovations ambitieuses en apportant le soutien financier nécessaire à la réalisation de bouquets de travaux, plus efficaces qu'une démarche mono-geste ou poste par poste.
- De faciliter le passage à l'acte des travaux.

Donc à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'aide Habiter Mieux Sérénité de l'ANAH devient « Ma Prime Rénov' Sérénité ». Des mesures de convergence de « Ma Prime Rénov' » et « Ma Prime Rénov' Sérénité » sont mises en place, avec notamment l'harmonisation des conditions suivantes :

- L'ancienneté du logement doit être d'au moins 15 ans à la date de notification de la décision d'octroi de la prime ;
- Le propriétaire s'engage à occuper son logement à titre de résidence principale dans un délai d'un an.

Cette nouvelle aide énergie « Ma Prime Rénov' Sérénité », ouverte aux propriétaires occupants les plus modestes, remplace le programme Habiter Mieux sérénité de l'Anah, qui tire ainsi sa révérence au 31 décembre 2021.

Elle est réservée aux ménages modestes et très modestes et conditionnée à un gain énergétique de 35% minimum. Cette prime couvrira jusqu'à 50% des travaux, dans la limite de 30 000 € HT de travaux.

Dans un premier temps, elle ne sera cumulable qu'avec les aides locales versées par les collectivités et avec les bonus de primes accordés par l'Anah lorsque le logement rénové sort des classes "passoires thermiques" (les classes F et G de diagnostic de performance énergétique) ou lorsqu'il atteint le label BBC (Bâtiment basse consommation). Mais elle deviendra également cumulable avec les primes des certificats d'économies d'énergie (CEE) à l'été 2022, et notamment avec le "Coup de pouce rénovation globale".

Concernant les propriétaires bailleurs, les modalités de subvention de l'Anah en faveur de la rénovation énergétique demeurent inchangées et la prime Habiter Mieux perdure.

Concernant les aides « Ma Prime Rénov' Copropriétés » à destination des syndicats de copropriétaires, les conditions de financement de l'Anah restent maintenues.

## **2/ Les aides locales**

La **région Pays de la Loire**, via l'aide régionale aux économies d'énergie pour les particuliers (AREEP), octroie une aide aux particuliers aux revenus très modestes, propriétaires occupants d'une maison individuelle pour la réalisation d'un bouquet de travaux de rénovation énergétique.

Les travaux doivent permettre d'améliorer de 40 % la performance énergétique du logement exprimée en KWhep/m<sup>2</sup>/an, et correspondre aux travaux préconisés par l'audit thermique et énergétique. Une subvention régionale pourra être accordée au vu d'un bouquet de travaux comportant au moins deux types de travaux.

Le **Département de la Vendée** accorde une aide à la rénovation énergétique des logements (isolation, changement de système de chauffage...) pour les propriétaires occupants modestes et très modestes. Il s'agit d'une subvention aux travaux d'un montant de 250 € versée en complément de l'aide Sérénité.

L'**agglomération des Sables d'Olonne** a mis en place début 2020 un dispositif d'aide à la rénovation de l'habitat, qu'elle a renforcé début 2021 en augmentant le niveau des aides et en ouvrant le dispositif à l'ensemble des ménages. En effet, le bilan 2020 a fait ressortir que le montant de la prime était jugé « insuffisant » par rapport au montant des travaux. Les particuliers ont ressenti un sentiment d'iniquité par rapport au montant de la subvention au regard de la nécessité de franchissement de classe énergétique. Le montant de l'aide n'encourageait pas à réaliser des travaux permettant d'atteindre l'étiquette « C » (aide linéaire quel que soit l'étiquette finale, nécessiterait un bonus).

Par ailleurs, si l'agglomération souhaite atteindre les objectifs du PCAET, de réduction de la consommation d'énergie du secteur de l'habitat de 36 % et de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 45 % à l'horizon 2050, elle doit massifier les travaux de rénovation des logements, à la fois en quantité et en qualité. C'est pourquoi, le budget annuel des aides directes aux habitants sur le budget de l'Agglomération de la plateforme est passé de 100 000 € à 300 000 € pour l'année 2021 et se poursuit sur l'année 2022.

**L'aide de l'Agglomération s'adresse à l'ensemble des habitants sans condition de ressources, aux propriétaires occupants comme bailleurs. Le montant est décomposé selon le gain énergétique suivant :**

- **Travaux dont le gain énergétique est inférieur à 20 % : non éligible aux aides de l'Agglomération ;**
- **Travaux dont le gain énergétique est compris entre 20 % et 35 % : subvention de 10 % du montant HT des travaux, plafonnée à 1 000 € ;**
- **Travaux dont le gain énergétique est entre 35% et 50 % : subvention de 20 % du montant des travaux HT, plafonnée à 2 000 € ;**
- **Travaux dont le gain énergétique est supérieur à 50 % : subvention de 30 % du montant HT des travaux, plafonnée à 3 000 €.**

Ces subventions sont complétées par un bonus pour inciter les ménages à atteindre les meilleures étiquettes avec un bonus de 500 € par classes énergétiques franchies : Classe A (1 800 €), Classe B (1 000 €) et Classe C (500 €).

Le montant total de l'aide donnée aux habitants est plafonné à 4 800 € et ne peut dépasser 100 % des travaux toutes aides confondues.

Pour compléter cette aide à la rénovation énergétique et porter une ambition plus forte en faveur de l'environnement, l'Agglomération souhaite inciter à l'utilisation de matériaux biosourcés ou écoresponsables pour les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH. Il s'agit d'une incitation financière plafonnée à 3 000 € pour les propriétaires occupants ou bailleurs.

### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux et de Ma Prime Rénov' Sérénité sont celles définies par l'Anah.

En 2020, les Sables d'Olonne Agglomération a mis en place sur son territoire une Plateforme de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PTREH) qui s'inscrit dans la mise en œuvre opérationnelle du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET). Ce service propose aux ménages de l'information et un accompagnement sur les volets techniques, administratifs et financiers pour leurs projets de rénovation.

Cette plateforme, co-financée par le Sydev et la Région, ainsi que l'Opah ont vocation à être intégrées en 2022 dans le guichet unique de l'habitat. La mise en place de ce guichet doit constituer une porte d'entrée unique pour tous les dispositifs existants en matière d'habitat et faciliter ainsi la coordination entre les différents dispositifs.

Ce guichet unique de l'Habitat, en association avec les prestataires de l'OPAH et de la PTRE aura un rôle majeur afin d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux qualitatifs permettant une économie d'énergie importante, en lien

avec un dispositif de financement adapté. Il s'agira d'apporter une mission de conseil auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, copropriétés, propriétaires. Le dispositif s'articulera autour de 3 actions décrites ci-après.

- **Le travail partenarial**

Afin de mobiliser à bon escient les acteurs à impliquer dans le repérage des situations de précarité énergétique et dans la communication des aides vers leurs clients, des actions d'information et de sensibilisation seront mises en place à destination des professionnels de l'immobilier et du bâtiment par l'équipe d'animation OPAH-PTRE et l'agglomération.

L'opérateur en charge du suivi-animation cherchera au maximum à coordonner ses actions avec :

- le Guichet Unique de l'habitat ;
- L'ensemble des acteurs locaux (travailleurs sociaux, personnels de service à domicile, etc.) ;
- Les professionnels du bâtiment, ...

- **Le repérage des situations de précarité énergétique**

L'agglomération, maître d'ouvrage, et les communs membres ainsi que l'équipe d'animation de l'OPAH-PTRE participeront au repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes, confrontés ou non, à des situations d'impayés, en mobilisant les partenaires sociaux et institutionnels de l'intercommunalité.

La communication mise en place sur les questions d'amélioration thermique sera, le cas échéant, adaptée aux possibles évolutions de réglementation nationale et aux règles déterminées localement dans le Programme d'Actions Territorial (PAT) en vigueur (niveau des primes, éligibilité des publics, etc.). L'objectif est de s'assurer que cette thématique permanente soit traitée de manière efficiente par la présente OPAH, en particulier auprès des ménages les plus modestes.

- **L'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs de logements énergivores**

Le propriétaire, éligible aux aides de l'Anah et intéressé par la réalisation de travaux, sera orienté vers l'opérateur en charge du suivi-animation qui assurera l'ingénierie nécessaire, en conformité avec la réglementation de l'Anah.

Les enjeux principaux de cette mission seront de répondre aux besoins des propriétaires et de :

- Déterminer les travaux efficaces sur la base d'un bilan global de la situation sociale et du bâti ;
- Proposer des solutions techniques priorisées, avec estimation de l'investissement, des économies envisageables, des gains en termes de confort en fonction du mode d'habiter du logement ;
- Sur la base du projet retenu, de rechercher les nécessaires financements complémentaires ;
- Accompagner les propriétaires dans le montage des dossiers administratifs.

Chaque logement susceptible de bénéficier d'une aide à l'amélioration fera l'objet d'une étude thermique (logiciel Dialogie ou similaire permettant une évaluation 3CL et/ou THCEX), aussi bien pour informer les propriétaires que pour déterminer les travaux les plus pertinents (économie d'énergie et/ou logique d'usage de l'habitant) à réaliser.

L'amélioration de logements insalubres ou très dégradés, s'avère généralement coûteuse et d'un montant supérieur aux travaux subventionnables par l'Anah. Le niveau d'aide peut être complété au cas par cas par des financements divers, qui seront recherchés par l'opérateur en charge du suivi-animation : caisses de retraite, fondations, prêts à taux zéro, micro-crédit... Néanmoins, certains plans de financement demeurent déséquilibrés et une aide exceptionnelle complémentaire des Sables d'Olonne Agglomération faciliterait la réalisation des travaux.

**Dans ce cadre, la collectivité prévoit de maintenir le système d'aide appliqué d'ores et déjà sur le territoire, soit une aide maximale de 4 800 € par dossier pour les propriétaires occupants.**

**Pour rappel, l'aide pour les travaux d'Energie pour le locatif conventionné, décrit dans le volet immobilier, est de 3 000 € maximum par dossier.**



### 3.5.2. Objectifs

L'amélioration thermique concerne la grande majorité des logements à rénover sur le territoire. Pour répondre à ces préoccupations et à ces besoins, l'agglomération des Sables d'Olonne souhaite poursuivre ses actions d'ores et déjà engagées sur le territoire depuis 2020, en visant l'amélioration thermique sur les 3 années de l'OPAH de :

- 150 logements occupés par leurs propriétaires modestes et très modestes,
- 15 logements locatifs bénéficiant des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux

Propriétaire Occupant	Objectifs Année 1	Objectifs Année 2	Objectifs Année 3	Objectifs Totaux 3 années
Energie	50	50	50	150
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>150</b>

Propriétaire Bailleur	Objectifs Année 1	Objectifs Année 2	Objectifs Année 3	Objectifs Totaux 3 années
Energie	5	5	5	15
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>15</b>

Les indicateurs de suivi de la lutte contre la précarité énergétique sont :

- Nombre de contacts du guichet unique éligible OPAH et origine,
- Nombre de visites effectuées et diagnostics établis par l'opérateur,
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH,
- Nombre de logements bénéficiant de la bonification dans le cadre du programme Habiter Mieux « sortie de passoire énergétique » et/ou « basse consommation »,
- Nombre de logements subventionnés hors OPAH,
- Montant moyen des travaux réalisés et coût au m<sup>2</sup>,
- Type de travaux réalisés,
- Etiquette énergétique après travaux et gain moyen d'économie d'énergie,
- Nombre de projets abandonnées et motif de l'abandon.

## 3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Face à la problématique du vieillissement de la population, le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées compte parmi les principaux enjeux de l'OPAH. L'adaptation et l'accessibilité des logements s'inscrivent dans une démarche constituant l'une des actions prioritaires de l'Anah.

Ce volet prévoit :

- La mobilisation et sensibilisation des partenaires médico-sociaux locaux (communes, services sociaux, Caisse de retraite, MSA, services d'aides à domicile, clubs d'ainés...) visant notamment au repérage des ménages concernés par le programme ;
- Une assistance sociale spécifique dans l'accompagnement des projets des propriétaires ;
- La mise en place d'une politique d'aides incitatives à l'aboutissement des projets ;
- Une assistance technique dans le cadre de la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

Pour les occupants, il s'agit de faciliter le maintien à domicile de personnes en situation de handicap par la réalisation de travaux adaptés au vieillissement des personnes et aux handicaps pathologiques ou accidentels. La préconisation de travaux se fait après visite du domicile, sur la base d'un diagnostic autonomie à caractère social (intégrant notamment l'évaluation des GIR 5 et 6) et technique (propositions d'aménagement immédiates ou évolutives, estimation du montant des travaux etc.).

L'équipe opérationnelle est chargée de :

- Mobiliser les partenaires médico-sociaux en vue du repérage et de l'accompagnement des propriétaires occupants concernés ;
- Visiter systématiquement les logements des personnes âgées ou handicapées éligibles à l'aide de l'Anah et dont les travaux sont liés à l'autonomie (sur justificatif), qu'il s'agisse d'un projet de transformation, d'agrandissement ou de redistribution ;
- Informer sur les possibilités techniques d'adaptation du logement et réaliser le diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah ;
- Procéder à une concertation avec l'environnement médico-social des personnes et de leur famille si nécessaire ;
- Monter des dossiers de demandes de subventions auprès des différents organismes concernés.

Parallèlement, l'amélioration du confort thermique devra être recherchée, pour permettre, aux personnes âgées, de rester le plus longtemps possible à domicile. En fonction des situations, un diagnostic énergétique pourra être proposé afin d'inciter les propriétaires occupants à effectuer des travaux de plus grande ampleur (économies d'énergie et adaptation).

**En complément des aides de l'Anah et du Département versées aux ménages de plus de 70 ans sous condition de ressource, Les Sables d'Olonne Agglomération attribue une subvention à hauteur de 30% du coût des travaux HT plafonnée à 700 € par logement.**

**Dans le cadre du programme départemental « d'aide à la création d'habitat intergénérationnel ou solidaire en faveur des personnes âgées », l'agglomération des Sables d'Olonne apportera une prime forfaitaire de 1 500 €/logement pour les projets « intergénérationnels » faisant l'objet de travaux, en complément de l'aide financière du Département égale à 25% du coût des travaux HT, plafonnée à 3 000 € (aménagement, extension) ou 5 000 € (neuf).**

### 3.6.2 Objectifs

Le maintien à domicile passe fréquemment par une nécessité d'adaptation des logements à la perte progressive de mobilité. Le diagnostic a montré que l'inadaptation des logements avait tendance à devenir le frein principal au maintien à domicile.

Il s'agit donc d'un volet important à développer dans le cadre de l'OPAH pour apporter les bonnes réponses aux ménages vieillissants ou handicapés du territoire. Il va s'agir d'actionner différents volets :

- Une démarche d'accompagnement des personnes déjà en situation difficile,
- Une sensibilisation/incitation auprès des ménages pour procéder à une adaptation préventive de leur logement
- Un soutien au développement d'une offre de logement intergénérationnelle

En termes quantitatifs, l'OPAH vise l'adaptation de 150 logements occupés par leur(s) propriétaire(s) et un soutien financier de la collectivité de 6 logements intergénérationnels sur les 3 années de l'OPAH.

Propriétaire Occupant	Objectifs Année 1	Objectifs Année 2	Objectifs Année 3	Objectifs Totaux 3 années
Aide à l'autonomie	50	50	50	150
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>150</b>
Prime forfaitaire pour logement intergénérationnel	2	2	2	6

Les indicateurs de suivi sont :

- Nombre de contacts et origine,
- Nombre de visites effectuées et diagnostics établis par l'opérateur,
- Nombre de projets abandonnées et motif de l'abandon,
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH,
- Nombre de logements financés par les caisses de retraites,
- Montant moyen des travaux réalisés et coût au m<sup>2</sup>,
- Type de travaux réalisés,
- Durée moyenne du traitement des dossiers,
- Nombre de primes attribuées dans le cadre du programme départemental « d'aide à la création d'habitat intergénérationnel ou solidaire en faveur des personnes âgées ».

### 3.7. Volet social

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH ne constituera qu'une déclinaison du PLH sur cette thématique qui dépasse évidemment le seul cadre de l'amélioration du parc ancien privé. Néanmoins, les missions d'accompagnement social constituent une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH.

Il est prévu, dans le cadre du suivi-animation, que l'opérateur assure des missions d'accompagnement social auprès des ménages en difficulté et notamment :

- L'établissement d'un diagnostic social du ménage (composition familiale, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel, part à charge, reste à vivre) avec une évaluation des besoins et des difficultés du ménage afin de permettre des conditions d'habitat salubres et indignes ;
- L'orientation éventuelle vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun (FSL, Département de Vendée, CAF...) et mobilisation des dispositifs existants dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).;
- L'information et la sensibilisation des ménages sur leurs droits et obligations notamment en matière de paiement des loyers et charges ;
- La médiation avec les propriétaires ;
- Un appui pour les mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire ;
- L'articulation avec le dispositif départemental d'accompagnement renforcé (MOUS).

**Par ailleurs, dans le cadre du programme départemental d'aide aux travaux pour l'accueil familial, les Sables d'Olonne Agglomération s'est fixé un objectif de création de 3 logements d'assistants familiaux agréés pour l'accueil d'enfants confiés par l'aide sociale à l'enfance sur la durée de l'OPAH (1/an), mais ne prévoit aucun soutien financier.**

De son côté, le Département apportera une aide de 25% du montant HT du projet, plafonnée à 3 000 € en cas de construction ou d'agrandissement d'un logement et à 1 500 € en cas de travaux de rénovation ou d'aménagement.

### 3.7.2 Objectifs

Les objectifs en matière de volet social sont ceux précédemment indiqués dans les thématiques concernant la production locative conventionnée, la lutte contre l'habitat indigne, le traitement de la précarité énergétique et l'autonomie de la personne dans l'habitat.

Les indicateurs de suivi pour le volet social sont :

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de volet indigne et précarité énergétique ;
- Niveaux de loyers des logements locatifs aidés après subvention ;
- Niveaux des ressources des locataires ;
- Evolution de la mobilisation du FSL ;
- Nombre de mesures de relogement ;
- Nombre de création de logements d'assistants familiaux.

### 3.8 Volet Copropriété

#### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Selon l'Observatoire Départemental de l'Habitat en 2021 de l'ADILE, on comptabilise 1 200 copropriétés sur la ville des Sables d'Olonne, représentant 14 780 logements, soit 36 % du parc de la ville. Parmi celles-ci, 55 % sont des copropriétés mixtes, 25 % de copropriétés à dominante de résidences secondaires, 19 % de copropriétés à dominante de résidences principales et 1 % de copropriétés à dominante de logements vacants.

Les copropriétés occupées majoritairement par des résidences principales peuvent bénéficier de « Ma Prime Rénov' Copropriété » pour réaliser des travaux effectués sur les parties collectives. Elle est versée directement au syndicat de copropriétaires. Cette aide dépend du coût des travaux, de la situation de la copropriété et de son nombre de logements. Une assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire. Elle est financée en partie par l'Anah (30 % du prix de la prestation plafonnée à 600 € HT par logement).

Pour être éligible, la copropriété doit :

- Avoir au moins 75 % de résidences principales,
- Réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 %, par un professionnel qualifié RGE et avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).
- Etre immatriculée au registre national des copropriétés.

Pour une copropriété, plusieurs formes d'aides sont possibles, en fonction des travaux réalisés et de la performance énergétique atteinte :

- Une aide socle de 25 % du montant des travaux, plafonnée à 15 000 € de travaux x le nombre de logements de la copropriété;
- 2 bonus : 500 € par logement, pour le bonus sortie de passoire énergétique F ou G; 500 € par logement pour le bonus BBC (bâtiment basse consommation), en cas d'atteinte de l'étiquette A ou B
- Un financement complémentaire pour les propriétaires aux ressources modestes habitant la copropriété : 1 500 € par logement pour les propriétaires aux ressources très modestes et 750 € par logement pour les propriétaires aux ressources modestes
- Pour les copropriétés fragiles, présentant un taux d'impayé supérieur à 8 %, l'Anah ajoute une aide de 3 000 € par logement.

Le diagnostic de la pré-étude opérationnelle a fait ressortir 36 copropriétés répondant aux critères « Ma Prime Rénov' Copropriété » sur les Sables d'Olonne Agglomération, dont

- 15 concernent des lots de moins de 5 habitations,
- 13 entre 5 et 9 lots habitations,
- 6 de 10 à 19 lots habitations,
- 2 importantes : une copropriété à 81 lots et une à 241 lots d'habitation.

24 copropriétés sont gérées par des syndicats de professionnels, il est donc proposé de travailler dans un 1<sup>er</sup> temps avec eux dans la continuité des échanges engagés avec l'agence Pool Immobilier lors de l'étude pré-opérationnelle.

Une animation spécifique dans le cadre du suivi animation devra être également mise en place pour sensibiliser et faire connaître les dispositifs existants notamment dans les copropriétés les plus vieillissantes : réunion syndicat pour sensibiliser sur aides existantes et les possibilités Diagnostic multicritères (DMC), communication via plaquette, incitation à l'inscription au registre d'immatriculation...

Comme pour les autres propriétaires, l'opérateur aura pour mission d'accompagner les copropriétaires ou les syndicats dans leurs projets de travaux. En parallèle un renvoi vers l'ADILE de Vendée pourra être opéré pour un conseil juridique plus poussé.

### 3.8.2 Objectifs

Il est préconisé sur la durée de l'OPAH de:

- Réaliser 6 Diagnostics Multi-critères comme celui réalisé dans l'étude pré-opérationnelle pour déclencher un accompagnement plus complet « Ma Prime Rénov Copropriété ». Les diagnostics seront réalisés et financés dans le cadre du suivi-animation (via prix forfaitaire à bon de commande)
- Accompagner 3 copropriétés de moins de 20 lots d'habitation dans le cadre de « Ma Prime Rénov », soit environ 36 logements. Le reste à charge des financements des aides aux travaux et AMO seront pris en charge par la copropriété.

Copropriétés	Objectifs Année 1	Objectifs Année 2	Objectifs Année 3	Objectifs Totaux 3 années
Diagnostic multi-critères	2	2	2	6
Travaux MPR Copropriété	1 (environ 12 logements)	1 (environ 12 logements)	1 (environ 12 logements)	3 (environ 36 logements)

Les indicateurs seront les suivants :

- Nombre de contacts établis avec les syndicats,
- Nombre de copropriétés en besoin de travaux repérées par l'équipe de suivi-animation,
- Nombre de plans d'actions réalisés,
- Nombre de Diagnostics multicritères réalisés,
- Nombre de « Ma Prime Rénov' » attribuées ainsi que les bonus éventuels,
- Actions de partenariats mis en place pour inciter les syndicats de copropriétaires à s'immatriculer et nombre de nouvelles immatriculations.

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

#### 3.9.1 Descriptif du dispositif

→ Contribuer à la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie

La stratégie du PCAET des Sables d'Olonne Agglomération a fixé l'objectif de réduire la consommation d'énergie du secteur de l'habitat de 36 % et de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 45 % à l'horizon 2050. Pour atteindre ces objectifs, les travaux de rénovation énergétique des logements doivent être massifiés, à la fois en quantité et en qualité, c'est pourquoi l'agglomération a mis en place un dispositif d'aide à la rénovation depuis février 2020.

Pour compléter cette aide et porter une ambition plus forte en faveur de l'environnement, la collectivité souhaite inciter à l'utilisation de matériaux biosourcés ou écoresponsables pour les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH.

Il s'agit d'une incitation financière de 3 000 € pour les propriétaires occupants ou bailleurs.

→ Valoriser le patrimoine bâti en centralité et prendre en compte l'AVAP des Sables d'Olonne

Le volet patrimonial bâti se traduira par une préservation du caractère patrimonial des bâtiments et plus particulièrement dans les centres bourgs et centres villes. Ainsi, leurs propriétaires seront incités à engager des travaux visant à la remise en état et à la préservation de leur bien, en lien avec le CAUE et l'ABF si besoin.

Les travaux réalisés dans le périmètre de l'Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la ville des Sables d'Olonne devront faire l'objet d'une attention particulière préalable à toute conception du projet afin de s'assurer de la bonne conformité du projet aux règlements d'urbanisme.

→ Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Littoraux

Le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) en vigueur impose aux bâtis situés en zones inondables, à savoir la ville des Sables d'Olonne et l'Ile d'Olonne, certains travaux visant à réduire leur vulnérabilité.

Sur le territoire du Pays d'Olonne, le PPRL a été annulé par le Tribunal de Nantes le 14 mai 2018.

Puis suite à la décision de justice rendue par la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 20 septembre 2019 a annulé le jugement du Tribunal Administratif de Nantes du 14 mai 2018, le PPRL s'applique à nouveau à compter de cette date.

Le PPRL est un document réglementaire élaboré par l'État qui inventorie et cartographie les zones inondables par submersion marine. Pour chacune de ces zones, les projets de construction doivent respecter le règlement imposé par l'État à travers le PPRL, et le plan rend également obligatoire certains aménagements de sécurité sur les habitations ou entreprises situées en zone inondable.

Dans le cadre de son Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI), l'agglomération des Sables d'Olonne souhaite accompagner les propriétaires d'une habitation située en zone inondable à se mettre en conformité avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Pays des Olonnes.

La communauté d'agglomération vient de recruter un prestataire pour réaliser les diagnostics de vulnérabilité des bâtiments concernés par le risque de submersion marine et accompagner les bénéficiaires à la constitution d'un dossier de subvention au titre du fonds Barnier. Ce dispositif concerne à minima 1300 bâtiments.

Aussi, l'opérateur OPAH devra créer un lien avec cet opérateur spécialisé pour que les propriétaires sous plafond de ressources ANAH puissent étudier leur projet de travaux plus globalement.

### 3.9.2 Objectifs

Les objectifs de logements aidés pour l'utilisation de matériaux biosourcés sur la durée de l'OPAH sont :

- **12 logements de propriétaires occupants** parmi les 126 dossiers Energie et indigne/très dégradé (10% des objectifs);
- **3 logements de propriétaires bailleurs**, parmi les 36 conventionnements avec travaux énergie et habitat indigne/très dégradé.

Propriétaire Occupant	Objectifs Année 1	Objectifs Année 2	Objectifs Année 3	Objectifs Totaux 3 années
Aide matériaux Biosourcés	4	4	4	12
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>12</b>

Propriétaire Bailleur	Objectifs Année 1	Objectifs Année 2	Objectifs Année 3	Objectifs Totaux 3 années
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	---------------------------

Aide matériaux Biosourcés	1	1	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

Les indicateurs de suivi seront les suivants :

- Nombre de contacts pour utilisation de matériaux bio-sourcés,
- Nombre de prime accordé,
- Type de matériaux utilisés et coût moyen au m<sup>2</sup>,
- Nombre de diagnostics vulnérabilité réalisés,
- Nombre de demandes déposés dans le cadre du Fonds Barnier,
- Montant des aides accordées dans le cadre du Fonds Barnier.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de l'OPAH sur 3 ans sont évalués à **447 logements minimum**, répartis comme suit :

- **318** logements occupés par leur propriétaire ;
- **129** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (**dont 6 conventionnements sans travaux**).
- **36** logements dans 3 copropriétés

### 4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux de l'OPAH sur 3 ans relatifs aux logements avec travaux subventionnés par l'Anah sont évalués à **378 logements minimum**, répartis comme suit :

- **Aide et accompagnement de 306 propriétaires occupants** à revenus modestes et très modestes, dans le cadre :
  - De la résorption d'habitats indignes ou très dégradés : 6 logements
  - De la rénovation énergétique : 150 logements
  - De la perte d'autonomie : 150 logements
  
- **Aide et accompagnement de 36 propriétaires bailleurs** pour :
  - 6 logements indignes ou très dégradés
  - 15 logements avec travaux de rénovation énergétique
  - 15 logements en dégradation moyenne
  
- **Aide et accompagnement de 36 logements en copropriétés.**



### Objectifs de réalisation de la convention

**NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO bénéficiant de la prime HM » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »**

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
<b>Logements indignes et très dégradés traités</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>12</b>
• dont logements indignes PO	1	1	1	3
• dont logements indignes PB	1	1	1	3
• dont logements très dégradés PO	1	1	1	3
• dont logements très dégradés PB	1	1	1	3
<b>Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>30</b>
• dont énergie	5	5	5	15
• dont moyennement dégradé	5	5	5	15
<b>Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>300</b>
• dont aide pour l'autonomie de la personne	50	50	50	150
• dont aide aux travaux d'énergie	50	50	50	150
<b>Syndicats de Copropriétés</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>36</b>
• fragiles	3	3	3	9
• en difficultés	0	0	0	0
• Ma prime Rénov	12	12	12	36
<b>TOTAL DES LOGEMENTS PO</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>306</b>
• PO bénéficiant de la prime HM	13	0	0	13
<b>TOTAL DES LOGEMENTS PB</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>36</b>
• PB bénéficiant de la prime HM	7	7	7	21
<b>TOTAL DES LOGEMENTS COPROPRIETES</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>36</b>
• Copro bénéficiant de la prime HM	0	0	0	0
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés (36 conv avec travaux / 6 sans tvx par an)</b>				
• loyer intermédiaire	3	3	3	9
• loyer conventionné social	10	10	10	30
• loyer conventionné très social	1	1	1	3

## Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions territorial (PAT) et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah et du PAT en vigueur.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 992 962 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
<b>AE prévisionnels</b>	<b>997 654 €</b>	<b>997 654 €</b>	<b>997 654 €</b>	<b>2 992 962 €</b>
dont aides aux travaux	899 104 €	899 104 €	899 104 €	2 697 312 €
dont aides à l'ingénierie	98 550 €	98 550 €	98 550 €	295 650 €

#### 5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

##### 5.2.1. Règles d'application

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'aide Habiter Mieux Sérénité à destination des propriétaires occupants a évolué et devient Ma Prime Rénov Sérénité. A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022, le programme ne financera plus que les travaux de rénovation énergétique des bailleurs, puisque l'aide Habiter Mieux Sérénité des propriétaires occupants sera remplacée par la mobilisation de certificats d'énergie.

Le programme Habiter Mieux perdure pour les propriétaires bailleurs et les conditions sont précisées dans le règlement général de l'ANAH suite au Conseil d'Administration du 08 décembre 2021.

##### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 81 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
<b>AE prévisionnels aides aux travaux</b>	<b>56 500 €</b>	<b>12 500 €</b>	<b>12 500 €</b>	<b>81 500 €</b>

### 5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage : Les Sables Agglomération

#### 5.3.1. Règles d'application

Les Sables d'Olonne Agglomération intervient également, en complément de l'Anah, sur le financement des travaux, comme présenté dans la présente convention. Les modalités de subventions seront soumises à délibération en conseil communautaire. Par ailleurs, les conditions relatives aux aides de la collectivité et les taux maximaux de subventions sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation Anah, de ses applications locales et des recommandations lors des bilans annuels pour atteindre les objectifs fixés.

L'ensemble des aides mobilisées par l'agglomération sera octroyé dans la limite des budgets identifiés et disponibles pour chaque action.

Les Sables d'Olonne Agglomération a décidé d'accorder une subvention :

#### En direction des propriétaires occupants :

- De logements nécessitant des travaux d'amélioration et d'économie d'énergie :  
Un abondement à hauteur de 3 840 € en moyenne par dossier en accompagnement du programme « Habiter Mieux »
- De logements très dégradés/indignes :  
Une aide à hauteur de 30% du montant des travaux HT plafonnée à 6 000 € par dossier, avec accompagnement (technique, financier et social).
- Dont le logement nécessite des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie :  
Une aide à hauteur de 30% du montant des travaux HT plafonnée à 700 € par dossier.
- Utilisant des matériaux biosourcés :  
Un bonus de 3 000 € par logement en complément de l'aide forfaitaire aux travaux.

#### En direction des propriétaires bailleurs sous conventionnement :

- Pour des travaux de rénovation énergétique :  
Une participation à hauteur de 30% du coût HT des travaux plafonnée à 3 000 € par logement
- Pour des travaux de rénovation d'un logement moyennement dégradé :  
Une participation à hauteur de 30% du coût HT des travaux plafonnée à 3 000 € par logement
- Pour des travaux « lourds » sur logements très dégradés et indignes :  
Une participation à hauteur de 10% du coût HT des travaux plafonnée à 6 000 € par logement
- Pour l'utilisation de matériaux biosourcés :  
Un bonus de 3 000 € par dossier en complément de l'aide forfaitaire aux travaux.
- Une prime à l'intermédiation locative :  
Une prime de 1 000 € par logement pour tous types de conventionnement.
- Une aide complémentaire pour la création d'une offre en résidence principale complémentaire :  
Une aide forfaitaire de 2 500 € par logement pour une transformation de résidence secondaire ou logement vacant en locatif conventionné

## Des aides complémentaires ciblées pour les publics spécifiques

Les Sables d'Olonne Agglomération attribue une prime forfaitaire :

- De 2 000 € par logement dans le cadre du programme départemental « d'aide à la création de logements pour les saisonniers, les apprentis, les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle »,
- De 1 500 €/logement pour les projets « intergénérationnels » faisant l'objet de travaux dans le cadre du programme départemental « d'aide à la création d'habitat intergénérationnel ou solidaire en faveur des personnes âgées »

Les caractéristiques des subventions de l'Agglomération sont décrites en annexe 3.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 081 350 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
<b>AE prévisionnels</b>	<b>360 450 €</b>	<b>360 450 €</b>	<b>360 450 €</b>	<b>1 081 350 €</b>
dont aides aux travaux	339 000 €	339 000 €	339 000 €	1 017 000 €
dont financement animation OPAH (ingénierie)	21 450 €	21 450 €	21 450 €	64 350 €

## 5.4. Financements du Département de la Vendée

### 5.4.1 Règles d'application

Le Département prévoit le versement d'une dotation globale de 250 500 € au titre des actions engagées pour les 3 années de l'OPAH. Ces actions concernent :

- Le programme « Habiter Mieux » : aide aux travaux énergétiques des propriétaires occupants 250 €.
- L'adaptation des logements et prévention du vieillissement : aide aux travaux pour les propriétaires occupants de 15 % du montant HT, plafonnée à 800 €.
- La lutte contre l'habitat indigne des propriétaires occupants impécunieux : aide pouvant aller jusqu'à 10 000 € / logement.
- ECO PASS : favoriser l'accession dans l'ancien : aide de 1 500 € / logement
- La sortie de logement vacant locatif conventionné : aide de 1 500 € / logement.
- Habitat intergénérationnel: développer des formes alternatives d'habitat adapté aux séniors, aide égale à 25 % du coût HT des travaux plafonnée à 3 000 € en cas de rénovation et 5 000 € en cas d'extension du logement.
- Logements pour les jeunes : favoriser le logement pour les jeunes, aide égale à 25% du coût HT des travaux plafonnée à 2 000 € en cas de rénovation ou extension, et 5 000 € en cas de construction du logement.
- Logements pour l'accueil familial : soutenir l'accueil familial via une aide aux travaux et à l'aménagement du logement variant de 1 500 à 3 000 €.



#### 5.4.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département à l'opération est de 250 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
<b>AE prévisionnels aides aux travaux</b>	<b>83 500 €</b>	<b>83 500 €</b>	<b>83 500 €</b>	<b>250 500 €</b>

# Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

## Article 6 – Conduite de l'opération

### 6.1. Pilotage de l'opération

#### 6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Les Sables d'Olonne Agglomération sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. La collectivité s'assurera, par ailleurs, de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation. Ses missions seront conformes aux recommandations de l'Anah.

#### 6.1.2. Instances de pilotage

##### Le comité de pilotage :

L'agglomération sera chargée de piloter l'OPAH, de veiller au respect de la convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

Le comité de pilotage est chargé de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre des partenaires concernés, d'émettre un avis sur le rapport d'avancement annuel ainsi que le rapport final, et d'examiner les problèmes qui pourraient intervenir au cours de l'opération.

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an. Ces réunions permettront aux partenaires de prendre connaissance des résultats annuels du dispositif et des bilans d'avancement de l'opération. Ce comité proposera, en tant que de besoin, les orientations pour la suite de la démarche et effectuera les arbitrages, éventuellement nécessaires, compte-tenu de l'avancement.

Le comité de pilotage, présidé par le Président des Sables d'Olonne Agglomération ou son représentant, sera mis en place et composé :

- Du délégué de l'Anah dans le département (DDTM) ou son représentant,
- Du Président du Conseil Départemental de Vendée, délégué des aides Anah, ou son représentant,
- Un ou des élus des communes,
- Le Sydev,
- La Région dans le cadre du programme Sare.

Il pourra en tant que de besoins élargir sa composition à d'autres membres non permanents, ayant des compétences dans les domaines concernés : services sociaux, ARS, MSA, CAF, CAUE, ADILE, Carsat...

L'organisation des réunions est à la charge de la collectivité en lien avec l'opérateur qui préparera les documents et rapports nécessaires.

##### Le comité technique :

Le comité technique associera l'opérateur et les différents services des Sables d'Olonne Agglomération impliqués dans l'opération, ainsi que les représentants du Département de la Vendée et de l'Anah et tout autre partenaire nécessaire.

Le comité technique se réunira autant de fois que nécessaire et, à minima une fois par semestre, afin de suivre les conditions de mise en œuvre de l'opération, sur la base des tableaux de bord présentés par l'opérateur.

Le comité technique sera chargé de :

- Suivre l'avancée des dossiers par cible ;
- Aborder les dossiers complexes ou spécifiques ou en situation de blocage nécessitant un arbitrage ;
- Evoquer les mesures d'accompagnement social à lancer ;
- Faire un point sur les actions de communication prévues, en lien avec le guichet unique de l'habitat ;

- Evaluer le déroulement de l'opération et proposer au comité de pilotage, le cas échéant, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du dispositif opérationnel.

## **6.2. Suivi-animation de l'opération**

### **6.2.1. Équipe de suivi-animation**

Les Sables d'Olonne Agglomération sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne concertation des différents partenaires associés. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire et de la bonne coordination avec le guichet unique de l'habitat.

Le suivi-animation de l'OPAH sera confié à un opérateur retenu conformément à la réglementation sur les marchés publics et démontrera nécessairement les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH ;
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés ;
- Coordination et gestion de projet ;
- Développement durable et performances énergétiques ;
- Accompagnement social.

L'opérateur assurant le suivi-animation de l'OPAH devra travailler en lien étroit avec les services des Sables d'Olonne Agglomération mais également le ou les opérateurs des autres dispositifs impliqués dans le guichet unique de l'habitat.

### **Un partenariat adapté et efficient, en lien avec le guichet unique de l'habitat**

Le Guichet Unique de l'Habitat des Sables d'Olonne Agglomération sera la porte d'entrée principale des ménages ayant des projets de rénovation. Ce premier contact établi par le guichet unique aura pour but d'aiguiller les situations vers l'opérateur OPAH, les opérateurs des autres dispositifs ou vers les structures ad hoc (ADILE, CAUE, CAF...).

Dans le cadre du programme SARE, le guichet unique de l'agglomération sera chargé d'élaborer le 1<sup>er</sup> niveau de conseil personnalisé pour des travaux de rénovation énergétique (Acte A1), auprès de l'ensemble des propriétaires occupants ou bailleurs qu'ils soient éligibles ou non aux aides de l'Anah. L'opérateur OPAH prendra le relais pour le 2<sup>ème</sup> niveau pour les ménages éligibles aux aides de l'Anah.

### **6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

Le suivi animation se décompose en 3 grands axes principaux :

#### **Axe 1 : animation générale de l'OPAH**

En lien étroit avec les services des Sables d'Olonne Agglomération, l'opérateur, chargé du suivi animation, aura pour mission générale de faire connaître les dispositions de l'OPAH, tant auprès des bénéficiaires potentiels que des partenaires, mission essentielle pour l'efficacité de l'OPAH. Pour cela, différents types d'intervention sont envisageables :

- Information des propriétaires et des copropriétés :
  - Réunions publiques de présentation de l'OPAH (lancement, puis 2 ans après, puis 2 ans après)
  - Permanences mensuelles d'information
  - Supports de communication : dépliant, affichettes, panneaux, bulletin de l'OPAH avec témoignages locaux (article ou vidéo), en lien avec le guichet unique de l'habitat

- Promotion sur site internet : site dédié du guichet unique de l'habitat avec lien direct par site de l'agglomération et des sites communaux
- Fourniture d'articles/interview : conférences de presse à l'issue des bilans annuels d'avancement de l'OPAH ; des visites de chantier (avec la presse locale), organisation de conférences thématiques ou évènements avec le guichet unique...

→ Développement de partenariats :

- Sensibilisation des partenaires, réunion d'information générale : les élus municipaux et services, les partenaires techniques (Capeb, FFB, artisans et entreprises du bâtiment, maîtres d'œuvre, diagnostiqueurs...), les professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires, banques...), les partenaires sociaux (CCAS, caisse de retraites, services d'aides à domicile, services de santé, clubs d'ainés...)
- Participation à des actions d'informations générales : organiser ou participer à l'animation d'événements locaux avec le guichet unique de l'habitat de l'agglomération (ateliers de sensibilisation des habitants et des propriétaires en matière d'amélioration de l'habitat : économie d'énergie, isolation, économie d'eau, adaptation et accessibilité...)
- Ces actions devront s'intégrer à des projets déjà menés par certains partenaires : ADILE, CAUE...

L'opérateur retenu devra être en mesure de présenter différents rapports, constitués d'indicateurs de résultats et de leur interprétation, afin d'informer la collectivité maître d'ouvrage et les différents comités de l'état d'avancement de l'opération. Si besoin, l'opérateur devra formuler des propositions opérationnelles.

## **Axe 2 : repérage des besoins et des publics cibles**

→ Repérage (statistique, terrain et partenarial)

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, un pré-repérage des logements indignes et des logements vacants a été réalisé. Il sera mis à disposition ces éléments à l'opérateur retenu qui, tout au long de sa mission opérationnelle, s'attachera à les compléter-actualiser lors de visites de terrain ou lors des contacts avec les correspondants communaux ou par une nouvelle enquête chaque année.

Concernant le repérage des logements les plus énergivores, la porte d'entrée sera le guichet Unique de l'Habitat qui aiguillera vers l'opérateur si éligibles aux aides de l'ANAH.

Quant aux personnes ayant besoin d'adaptation de leur logement, une communication ciblée pourra être organisée par l'opérateur avec les communes et les associations.

→ Un suivi des dossiers et publics en lien avec les acteurs

Le comité technique de l'OPAH qui se réunira régulièrement pourra être élargi autant que de besoins aux différents acteurs afin de :

- Appréhender chaque nouvelle situation,
- Passer en revue l'état d'avancement de chaque dossier en cours,
- Faire part des conclusions et des problématiques relevées,
- Valider collégialement les actions et procédures à mener,
- Classer les dossiers achevés.

→ Communication ciblée et personnalisée

Sur la base du repérage effectué et des remontées du groupe de travail multipartenarial, une communication ciblée et personnalisée sera mise en place auprès des propriétaires occupants et bailleurs concernés selon les thématiques...

Et plus spécifiquement auprès de l'écosystème des bailleurs (notaires, agents immobiliers, syndic...) via des rencontres et évènements (petit déjeuner, porte ouverte...) pour développer l'offre locative sur le territoire



### **Axe 3 : missions d'accompagnement, de conseil, d'aide à la décision, de montage des dossiers de financement et de prise en charge des demandes de paiement :**

Ces missions concerneront plus particulièrement :

1/ Les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah :

- Occupants de logements dégradés et indignes ou nécessitant une rénovation thermique ;
- Occupants d'un logement nécessitant des travaux d'adaptation ;
- Bailleurs pour un conventionnement avec travaux.

Pour les propriétaires occupants et bailleurs engageant des travaux de rénovation énergétique un 1er niveau de conseil personnalisé sera réalisé par le guichet unique de l'habitat dans le cadre du programme SARE.

2/ Les propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah

3/ Les propriétaires bailleurs en conventionnement sans travaux

4/ Les copropriétés

L'assistance aux propriétaires comprendra :

- Phase pré-opérationnelle d'aide à la décision : visite, diagnostic, préconisations et hiérarchisation des travaux pour l'amélioration thermique, financement prévisionnel, rédaction du rapport, ... ;
- Phase opérationnelle : montage et dépôt des dossiers de financement, vérification des devis, contrôle des factures, demandes de paiement, ... ;
- Visite de contrôle et de conformité après-travaux.

#### **6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

L'opérateur en charge du suivi-animation assurera le lien avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents des collectivités, (services internes de l'agglomération et guichet unique de l'habitat, mairies, ... ) ;
- Les services instructeurs des subventions (Anah, Département, caisses de retraite, CAF, ... ) ;
- Les services en charge des procédures coercitives, (mairies, ARS...) et les acteurs du secteur social.

#### **1/ Communication / animation**

L'opérateur et les Sables d'Olonne Habitat, via le guichet unique de l'habitat travailleront conjointement pour la communication et les animations liées à la rénovation de l'habitat pouvant toucher un public éligible Anah.

Une communication ciblée et personnalisée sera mise en place auprès des propriétaires occupants et bailleurs concernés selon les thématiques ; et plus spécifiquement auprès de l'écosystème des bailleurs (notaires, agents immobiliers, syndics...) via des rencontres et événements (petit déjeuner, porte ouverte...) pour développer l'offre locative sur le territoire.

L'opérateur et les services de l'agglomération (guichet unique, service communication) organiseront la campagne de communication et produiront les supports.

Le plan de communication retenu devra être en cohérence avec les autres actions de communication menées sur les différents dispositifs intégrés au guichet unique de l'habitat (submersion marine, ravalement de façade...). Un point particulier sera effectué sur l'appui à la collectivité pour la mise en place d'un plan de sensibilisation aux économies d'énergie et d'éco-geste.

## **2/ Contact des demandeurs**

Les contacts (PO, PB, locataires) devront être recensés par le guichet unique des Sables d'Olonne Agglomération. Un premier accueil téléphonique pour recueil de données, servira à déterminer l'éligibilité Anah. Un dossier sera créé pour le demandeur et l'opérateur sera mandaté avec les informations nécessaires pour l'intervention dans le cadre de l'OPAH. Si des contacts, non éligibles aux aides de l'ANAH, sont repérés par l'opérateur, ils seront orientés vers le guichet unique de l'Habitat.

## **3/ Accompagnement des demandeurs**

L'opérateur aura à sa charge l'assistance à maîtrise d'ouvrage complète des demandeurs transmis, proposera aux particuliers les dispositifs d'aides ou d'accompagnement spécifiques mobilisés par les Sables d'Olonne Agglomération et fournira à la collectivité les diagnostics et plans de financements réalisés.

L'opérateur proposera aux particuliers un rendez-vous pour recueillir les consommations avant travaux et pour approfondir les documents techniques et financiers afin de s'assurer de la bonne compréhension. Il réalisera également des études pour avis préalable aux propriétaires bailleurs.

## **4/ Indicateurs pour le suivi financier et le pilotage**

L'opérateur devra transmettre régulièrement à la collectivité une projection de coûts de prestation et, constituera les indicateurs de résultats sur l'état d'avancement de l'opération pour présentation aux instances de décision ou d'orientation : bureaux des élus, conseils communautaires, commissions spécifiques, groupes de travail, comités techniques, comités de pilotage...

### **6.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

#### **6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet et précisés dans le cahier des clauses techniques particulières.

Les résultats du volet urbain pourront être évalués selon les indicateurs suivants :

- Localisation géographique des projets et leur avancement,
- Implication des opérateurs publics /privés
- Bilan des superficies requalifiées, créées, disparues en matière d'espaces publics (dont les stationnements), de commerces, d'équipements, de services....
- Nombre de logements améliorés ou reconvertis en résidence principale dans les centralités

Indicateurs de suivi sur le volet foncier sont les suivants :

- La surface de foncier recyclée
- Diminution de la consommation foncière
- Nombre de dossier ECO-Pass pour la ville des Sables d'Olonne

Les indicateurs immobiliers de suivi sont :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Nombres de propriétaires de logements vacants et de résidences secondaires sollicités et d'aides attribués
- Niveaux de loyers des logements produits ;
- Niveau de performance énergétique.

- Nombre de conventions ANAH avec et sans travaux signées.
- Nombre de primes accordées pour les logements des jeunes.

Les indicateurs de suivi de l'habitat indigne et très dégradé sont :

- Nombre de signalements et contacts établis ;
- Nombre de visites effectuées par l'opérateur ;
- Nombre de logements diagnostiqués par typologie de situations (insalubres, indécents, très dégradés...);
- Nombre de relogement et hébergement ;
- Nombre de procédures coercitives engagées ;
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH ;
- Nombre de projets abandonnés et les raisons ;
- La durée moyenne du traitement des dossiers.

Les indicateurs de suivi de la lutte contre la précarité énergétique sont :

- Nombre de contacts du guichet unique éligible OPAH et origine ;
- Nombre de visites effectuées et diagnostics établis par l'opérateur ;
- Nombre de projets abandonnées et motif de l'abandon ;
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH ;
- Nombre de logements bénéficiant de la bonification dans le cadre du programme Habiter Mieux « sortie de passoire énergétique » et/ou « basse consommation »
- Nombre de logements subventionnés hors OPAH
- Montant moyen des travaux réalisés
- Type de travaux réalisés
- Etiquette énergétique après travaux et gain moyen d'économie d'énergie

Les indicateurs de suivi pour l'autonomie sont :

- Nombre de contacts et origine ;
- Nombre de visites effectuées et diagnostics établis par l'opérateur ;
- Nombre de projets abandonnées et motif de l'abandon ;
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH ;
- Nombre de logements financés par les caisses de retraites ;
- Montant moyen des travaux réalisés
- Type de travaux réalisés
- Durée moyenne du traitement des dossiers
- Nombre de prime attribué pour le logement intergénérationnel

Les indicateurs de suivi pour le volet social sont :

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de volet indigne et précarité énergétique ;
- Niveaux de loyers des logements locatifs aidés après subvention ;
- Niveaux des ressources des locataires ;
- Evolution de la mobilisation du FSL ;
- Nombre de mesures de relogement
- Nombre de création de logements d'assistants familiaux

Les indicateurs sur les copropriétés seront les suivants :

- Nombre de contacts établis avec les syndicats,
- Nombre de copropriétés en besoin de travaux repérées par l'équipe de suivi-animation,
- Nombre de plans d'actions réalisés,
- Nombre de DMC réalisé
- Nombre de Prime Rénov' attribuées ainsi que les bonus éventuels,
- Actions de partenariats mis en place pour inciter les syndicats de copropriétaires à s'immatriculer et nombre de nouvelles immatriculations

Les indicateurs de suivi seront les suivants :

- Nombre de contacts pour utilisation de matériaux bio-sourcés
- Nombre de prime accordé
- Type de matériaux utilisés et coût moyen

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement type : bilans présentés aux instances de comité technique et comité de pilotage, rapport final.

Des indicateurs d'activité sur les modalités de repérage, d'accompagnement et de montage des dossiers des bénéficiaires complètent ce suivi.

### **6.3.2. Bilans et évaluation finale**

Le comité de pilotage de l'opération programmée, convoqué à minima une fois par an, est chargé de veiller à la bonne mise en œuvre du présent volet. Les actions et les aides du programme « Habiter Mieux » allouées au bénéfice du territoire feront l'objet d'un suivi spécifique, de bilans réguliers présentés à chaque Comité de pilotage, ainsi que de bilans annuels détaillés.

Des bilans intermédiaires et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés par l'opérateur, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération :

#### **Rapport semestriel d'avancement**

Le bilan semestriel sera présenté aux services des Sables d'Olonne Agglomération et devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectifs, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectifs, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention et devront à ce moment-là être partagé en Comité de pilotage.

#### **Bilans annuels**

Le bilan annuel sera plus complet que le rapport d'avancement semestriel dans la mesure où, il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion d'un comité pilotage.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront, si nécessaire, l'objet d'un avenant à la convention.

### **Bilan final**

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme, sous forme de rapport, sera présenté au comité de pilotage en fin de mission. Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques...
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.



## Chapitre VI – Communication.

### Article 7 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents ainsi que celui de France Rénov', et ce dans le respect des chartes graphiques. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

L'enjeu, dans toutes les communications, est d'installer et valoriser la signature France Rénov' en respectant les contraintes/ spécificités de l'émetteur de cette communication. L'objectif est que ces communications rendent la rénovation de l'habitat plus lisible, incarnent davantage l'engagement de l'Etat tout en mettant en valeur la diversité d'acteurs de la rénovation de l'habitat afin de faciliter et massifier le passage à l'action des Français.

Les logos de l'Anah et de France Rénov', la mention de son numéro (0 808 800 700) et de son site Internet france-renov.gouv.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site Internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ANAH. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ... ) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ».

Le logo du ministère en charge du logement et le logo du Département de la Vendée devront également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération. Le Département devra systématiquement être associé à toutes les actions de communications menées dans le cadre de cette OPAH (conférence de presse, flyers ...) et son logo devra figurer sur les différents documents. D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec le Département, délégataire des aides à la pierre, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah, avec l'appui de la délégation locale de l'Anah.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec le Département, délégataire des aides à la pierre et remettre un dossier qui aura été visé avec celle-ci ou celui-ci.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'ANAH afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter le guichet unique de l'habitat de l'agglomération des Sables d'Olonne en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'ANAH de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## **Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.**

### **Article 8 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de **3 années calendaires**. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du **01/04/2022 au 31/03/2025**.

### **Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

### **Article 10 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 2 exemplaires à La Roche Sur Yon, le

Les Sables d'Olonne Agglomération,  
Yannick MOREAU, président

Le Département de la Vendée  
Monsieur Alain LEBOEUF, président

## Annexes

### Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

L'OPAH couvre les 5 communes des Sables d'Olonne Agglomération : L'Ile d'Olonne, Les Sables d'Olonne, Sainte Foy, Saint Mathurin et Vairé



## Annexe 2. Budget des financeurs pour les aides aux travaux

24/01/2022

### FINANCEMENTS PRÉVISIONNELS POUR LES TRAVAUX - OPAH / PTREH - CC LES SABLES AGGLOMERATION

	Objectifs annuels de logements à rénover	Objectifs de logements à rénover durant l'OPAH / PTREH (3 ans)	Budget ANAH	Budget Prime Habiter Mieux	Budget CD 85	Budget LSOA	Budget TOTAL 3 ANNÉES OPAH
<b>OPAH - PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b>							
PO indigne	1	3	73 500 €	4 500 €	15 000 €	18 000 €	111 000 €
PO très dégradé	1	3	73 500 €	0 €	15 000 €	18 000 €	106 500 €
PO énergie HM Sérénité	50	150	1 350 000 €	39 500 €	37 500 €	576 000 €	2 003 000 €
PO autonomie	50	150	450 000 €	0 €	120 000 €	105 000 €	675 000 €
dont PO Matériaux bio sourcés	4	12				36 000 €	36 000 €
<b>TOTAL OBJECTIFS ANAH PROP. OCCUPANTS</b>	<b>102</b>	<b>306</b>	<b>1 947 000 €</b>	<b>44 000 €</b>	<b>187 500 €</b>	<b>753 000 €</b>	<b>2 931 500 €</b>
en rouge objectifs avec dossiers double compte ou travaux hors ANAH	106	318					
<b>OPAH - PROPRIETAIRES BAILLEURS</b>							
PB indigne	1	3	73 500 €	10 500 €		18 000 €	102 000 €
PB très dégradé	1	3	73 500 €			18 000 €	91 500 €
PB moyennement dégradé	5	15	255 000 €	0 €		45 000 €	300 000 €
PB énergie	5	15	145 500 €	27 000 €		45 000 €	217 500 €
Prime intermédiation locative	14	42	78 000 €			42 000 €	120 000 €
Transformation rés secondaire en loc conv	4	12				30 000 €	30 000 €
Sortie de vacance pr conventionnement	4	12			18 000 €	30 000 €	48 000 €
Logements jeunes travailleurs - saisonniers	3	9			18 000 €	18 000 €	36 000 €
Logements intergénérationnels	2	6			18 000 €	9 000 €	27 000 €
famille accueil	1	3			9 000 €		9 000 €
Matériaux bio-sourcés	1	3				9 000 €	9 000 €
<b>TOTAL OBJECTIFS ANAH PROP. BAILLEURS</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>625 500 €</b>	<b>37 500 €</b>	<b>63 000 €</b>	<b>264 000 €</b>	<b>990 000 €</b>
en rouge objectifs avec dossiers double compte ou travaux hors ANAH	30	123					
<b>OPAH COPROPRIETES FRAGILES</b>							
Copro Ma Prime Rénov'	12	36	124 812 €	0 €	0 €	0 €	124 812 €
							0 €
<b>TOTAL COPROPRIETES FRAGILES</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>124 812 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>124 812 €</b>
en rouge objectifs avec dossiers double compte ou travaux hors ANAH	0	0					
<b>TOTAL GENERAL AIDES OPAH</b>	<b>126</b>	<b>378</b>	<b>2 697 312 €</b>	<b>81 500 €</b>	<b>250 500 €</b>	<b>1 017 000 €</b>	<b>4 046 312 €</b>
Total OPAH y compris avec les doubles comptes et travaux hors ANAH :	136	441					
soit un budget annuel de			899 104 €	27 167 €	83 500 €	339 000 €	1 348 771 €

### Annexe 3.

## Définition des règles d'attribution des aides des Sables d'Olonne Agglomération par cible et type de travaux

### En direction des propriétaires occupants

	<b>Conditions</b>	<b>Mesures</b>
Travaux d'amélioration et d'économie d'énergie	Plafonds de ressources Anah Logement de plus de 15 ans Gain énergétique de plus de 35 %	Un abondement à hauteur de 3 840 € maximum par dossier
Travaux sur logements très dégradés/indignes	Plafonds de ressources Anah Logement de plus de 15 ans Tous les travaux de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Une aide à hauteur de 30% du montant des travaux HT plafonnée à 6 000 € par dossier
Travaux d'adaptation à la perte d'autonomie	Propriétaires occupants de plus de 70 ans Plafonds de ressources Anah Travaux d'adaptation : salle de bain, sanitaire, accès, monte-escalier ... Fourniture et pose réalisées par des professionnels	Une aide à hauteur de 20% du montant des travaux HT plafonnée à 700 € par dossier.
Prime matériaux biosourcés	Bonus pour les travaux d'amélioration et d'économie d'énergie et sur les logements très dégradés/indignes dans le cas d'utilisation d'isolants biosourcés certifié par un professionnel	Forfait au m2 : 20 euros/m2 limité à 150 m2 à partir de 5000 euros de travaux engagés

### En direction des propriétaires bailleurs sous conventionnement :

	<b>Conditions</b>	<b>Mesures</b>
Travaux de rénovation d'énergie de biens moyennement dégradés	Logement de plus de 15 ans Conventionnement Anah avec travaux (9 ans) : location à l'année, loyer plafonné, conditions de ressources pour les locataires  Prime complémentaire Habiter Mieux Gain énergétique de plus de 35 %	Une aide à hauteur de 30% du coût des travaux plafonnée à 3 000 € par logement
Pour des travaux « lourds » sur logements très dégradés et indignes	Logement de plus de 15 ans Conventionnement Anah avec travaux (9 ans) : location à l'année, loyer plafonné, conditions de ressources pour les locataires  Prime complémentaire Habiter Mieux Gain énergétique de plus de 35 %	Une participation à hauteur de 10% du coût des travaux plafonnée à 6 000 € par logement



Prime matériaux biosourcés	Bonus pour les travaux de rénovation et travaux « lourds » pour logement conventionné Anah dans le cas d'utilisation de matériaux biosourcés certifié par un professionnel	Forfait au m2 : 20 euros/m2 limité à 150 m2 à partir de 5000 euros de travaux engagés
Prime à l'intermédiation locative	Confier la gestion du logement à une agence immobilière solidaire agréée	1 000 € par logement pour conventionnement avec ou sans travaux
Prime à la création d'une résidence principale	Bonus au conventionnement dans le cas de la transformation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un logement vacant depuis au moins un an</li> <li>- d'une résidences secondaires depuis plus de 2 ans</li> </ul>	Une aide forfaitaire de 2 500 € par logement

#### Aides complémentaires pour publics spécifiques :

	Conditions	Mesures
« étudiants, apprentis, saisonniers, jeunes actifs »	Conditions calées sur le programme départemental « d'aide à la création de logements pour les saisonniers, les apprentis, les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle »	2 000 € par logement
Projets « intergénérationnels »	Travaux dans le cadre du programme départemental « d'aide à la création d'habitat intergénérationnel ou solidaire en faveur des personnes âgées » Conditions calées du le programme du département	1 500 € par logement



## **Les Sables d'Olonne Agglomération**

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
(OPAH)**

**Avril 2022 – Mars 2025**

**Règlement d'attribution des aides communautaires**

## Préambule

Par délibération en date du 10 mars 2022, *les Sables d'Olonne Agglomération* a décidé de créer une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) à destination des propriétaires des logements privés. A ce titre une convention est établie entre l'ANAH, le Département de Vendée et les Sables d'Olonne Agglomération. La durée de cette convention est fixée à 3 ans.

Les objectifs de l'OPAH sont les suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne et opérer une vigilance particulière sur les copropriétés, en particulier dans la ville centre,
- Renforcer les actions existantes favorisant le maintien des personnes en situation de perte d'autonomie (notamment en rétro littoral),
- Engager une analyse quantitative de la vacance, et plus particulièrement des logements situés au-dessus des commerces,
- Permettre le développement d'une offre locative sociale diversifiée, notamment au regard des enjeux SRU de la ville des Sables d'Olonne,
- Permettre le logement des saisonniers, apprentis ou jeunes en insertion professionnelle,
- Etre attentif à la qualité des résidences secondaires, et l'opportunité d'une éventuelle remise sur le marché en résidence principale,
- Poursuivre et améliorer la visibilité des dispositifs visant à l'amélioration de la performance énergétique en lien avec les objectifs inscrits dans le PCAET.
- Améliorer la qualité du parc de logement ;
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- Disposer d'une offre de logements adaptée à la perte d'autonomie ;
- Soutenir les rénovations énergétiques chez les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés,
- Développer une offre locative à vocation sociale et résorber la vacance

Le guichet unique de l'agglomération en lien avec l'opérateur OPAH accompagne gratuitement les propriétaires occupants et bailleurs ainsi que les copropriétés dans la réalisation de leur projet sur les thématiques précitées de l'OPAH et dans l'aide au montage de dossier pour l'obtention des aides existantes.

En plus de cet accompagnement, l'agglomération des Sables d'Olonne apporte des aides propres en complément de celles de l'Anah, Habiter Mieux et du Département. Ces aides s'inscrivant dans le cadre d'une OPAH, l'attribution de ces aides répond aux mêmes conditions générales d'éligibilité que celles de l'ANAH.

## Article 1 – Objet du règlement

Le présent règlement a pour but de définir les conditions techniques, administratives et financières des aides apportées par la Communauté d'Agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération* aux particuliers réalisant des travaux dans le cadre de l'OPAH.

## Article 2 – Date d'entrée en vigueur du règlement

**Ce règlement entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022.** Les aides, objet de ce règlement, pourront être modifiées ou supprimées par délibération du Conseil Communautaire. Le règlement sera actualisé à chaque modification.

## Article 3 – Périmètre

Le périmètre s'étend aux 5 communes de la Communauté d'Agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération* : Les Sables d'Olonne, L'Ile d'Olonne, Vairé, Saint Mathurin, Sainte Foy.

## Article 4 – Bénéficiaires des aides

Les bénéficiaires de l'aide des Sables d'Olonne Agglomération au titre de l'OPAH sont les personnes physiques ou morales, propriétaires d'un ou plusieurs logements, qui rentrent dans le champs d'éligibilité aux aides ANAH.

### Les propriétaires occupants

Sont éligibles les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds fixés par l'ANAH. Deux catégories de ménages sont éligibles en fonction de leurs ressources :

- Les ménages aux « ressources très modestes »
- Les ménages aux « ressources modestes »

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-1.

### Les propriétaires bailleurs

Sont éligibles les propriétaires bailleurs ayant accès à une subvention ANAH. Aucune condition de ressource n'est requise. En revanche pour bénéficier d'une aide, le propriétaire bailleur doit passer une convention avec l'ANAH l'engageant à pratiquer un loyer modéré pendant une durée minimum de 9 ans ainsi qu'à louer le logement à un ménage dont les ressources sont inférieures aux plafonds fixés par l'ANAH.

## Article 5 – Conditions générales d'éligibilité aux aides

Sous réserves des conditions énumérées à l'article 6, les aides communautaires constituent des aides d'abondement aux aides de l'ANAH ou du département de Vendée ; elles ne pourront être obtenues en dehors de ce cadre.

De ce fait, les conditions demandées pour bénéficier de l'aide des Sables d'Olonne Agglomération sont les mêmes que celle définies dans le Programme d'Actions Territorial

qui fixe les modalités d'aides de l'Anah sur le territoire de la délégation du Département de Vendée, dont notamment :

- Le logement concerné doit avoir plus de 15 ans à compter de la demande de subvention et n'a pas bénéficié d'autres subventions de l'Etat au cours des 5 dernières années ;
- L'attribution de subvention est conditionnée aux règles d'éligibilité de l'ANAH qui prévoit notamment des plafonds de ressources (revenu fiscal de référence) pour les propriétaires occupants, et pour les propriétaires bailleurs, des conventionnements de loyer et plafond de ressources pour les locataires entrant dans les lieux ;
- Tous les travaux ne sont pas subventionnables et le montant minimum des travaux est fixé à 1 500 € HT, sauf pour les travaux d'autonomie.
- Ne pas avoir commencé les travaux avant d'avoir déposé le dossier de demande de subvention auprès de l'ANAH. Il est recommandé d'attendre la notification du montant de l'aide avant d'engager les travaux ;
- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels qualifiés RGE (reconnu garant de l'environnement). Ces travaux incluent la fourniture, la pose du matériel. Il n'est donc pas possible d'acheter les fournitures par lui-même ;
- Concernant les propriétaires occupants, ils devront habiter leur logement en tant que résidence principale pendant au moins 6 ans après la fin des travaux. En cas de non-respect, le propriétaire devra rembourser l'aide intercommunale au prorata temporis.

Outre les critères d'éligibilités de l'ANAH, le projet doit correspondre aux critères d'éligibilité de l'agglomération des Sables d'Olonne, tels que définis dans l'article 6 du présent règlement.

Les travaux doivent être conformes aux autorisations d'occupation des sols (déclaration préalable, permis de construire..).

Le montant total des subventions et primes publiques ne doit pas dépasser 80% du coût des travaux HT. Toutefois, il peut être pris à 100% dans certains cas : propriétaires occupants à ressources très modestes, travaux de lutte contre l'habitat indigne ou travaux pour l'autonomie des personnes.

## **Article 6 – Règles d'attribution des aides par cible et par type de travaux**

Le calcul du montant estimatif de la subvention est réalisé sur la base des devis HT des travaux subventionnables.

Le montant définitif sera arrêté sur la base des travaux subventionnables effectivement réalisés et sur présentation des factures.

Les dossiers présentés seront acceptés dans la limite des crédits annuels inscrits au budget de communauté d'agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération.



## Pour les propriétaires occupants

Type de travaux	Conditions d'éligibilités	Taux d'aide	Plafond de l'aide par dossier
Travaux d'amélioration et d'économie d'énergie <b>(1)</b>	Plafonds de ressources ANAH Logement de plus de 15 ans Gain énergétique de plus de 35%	Selon règles énoncées au (1)	4 800 €
Travaux sur logements très dégradés / indignes	Plafonds de ressources Anah Logement de plus de 15 ans Tous les travaux de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé Gain énergétique de plus de 35 %	30% du montant des travaux HT	6 000 €
Travaux d'adaptation à la perte d'autonomie	Aide aux ménages comprenant une personne âgée de 70 ans ou plus ou une personne en situation de handicap (justificatif à fournir) Plafonds de ressources Anah Travaux d'adaptation : salle de bain, sanitaire, accès, monte-escalier ... Fourniture et pose réalisées par des professionnels	20% du montant des travaux HT	700 €
Prime matériaux biosourcés <b>(2)</b>	Bonus pour les travaux d'amélioration et d'économie d'énergie et sur les logements très dégradés/indignes dans le cas d'utilisation d'isolants biosourcés certifiés par un professionnel	Forfait : 10 euros/m <sup>2</sup>	Plafonné à 1 000€ et à partir de 5000 € de travaux engagés

### **(1) Travaux d'amélioration et d'économie d'énergie – Précision sur le calcul de l'aide de l'agglomération des Sables d'Olonne**

- Les projets dont le gain énergétique est compris entre 35% et 50% peuvent avoir droit à une subvention de 20% du montant hors taxe des travaux, avec un plafond à 2 000 €,
- Les projets dont le gain énergétique est supérieur à 50% peuvent prétendre à une subvention de 30% du montant hors taxe des travaux, avec un plafond à 3 000 €, sous condition de :

En plus de l'aide basée sur le gain énergétique, et à partir d'un gain énergétique de 35%, un bonus conditionné à l'atteinte des étiquettes énergétique C, B et A est possible :

- Bonus de 500 € par classe énergétique franchie à partir de la classe C :
  - o Atteinte de l'étiquette C : 500€,
  - o Atteinte de l'étiquette B : 1 000 €,
  - o Atteinte de l'étiquette A : 1 800 €.

### **(2) Prime matériaux Biosourcés**

Les matériaux biosourcés sont issus de la matière organique renouvelable (biomasse), d'origine végétale ou animale (cf arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label bâtiment biosourcé)

La nature de ces matériaux est multiple : bois, chanvre, paille, ouate de cellulose, textiles recyclés, balles de céréales, miscanthus, liège, lin, chaume, etc

Sont subventionnables uniquement les isolants

Sont subventionnables les ménages réalisant plus de 35% d'énergie

## Pour les propriétaires bailleurs sous conventionnement

Type de travaux	Conditions d'éligibilités	Taux d'aide	Plafond de l'aide par dossier
Travaux de rénovation d'énergie et de biens moyennement dégradés	Logement de plus de 15 ans Conventionnement Anah avec travaux (9 ans) : location à l'année, loyer plafonné, conditions de ressources pour les locataires Gain énergétique de plus de 35 %	30% du coût des travaux HT	3 000 €
Pour des travaux « lourds » sur logements très dégradés et indignes	Logement de plus de 15 ans Conventionnement Anah avec travaux (9 ans) : location à l'année, loyer plafonné, conditions de ressources pour les locataires Gain énergétique de plus de 35 %	10% du coût des travaux HT	6 000 €
Prime matériaux biosourcés <b>(2)</b>	Bonus pour les travaux d'amélioration et d'économie d'énergie et sur les logements très dégradés/indignes dans le cas d'utilisation d'isolants biosourcés certifiés par un professionnel	Forfait : 10 euros/m <sup>2</sup>	Plafonné à 1 000€ et à partir de 5000 € de travaux engagés
Prime à l'intermédiation locative	Bonus attribuer pour la gestion du logement à une agence immobilière solidaire agréée	Forfait	1 000 € par logement pour conventionnement avec ou sans travaux
Prime à la création d'une résidence principale	Bonus au conventionnement dans le cas de la transformation : - d'un logement vacant depuis au moins 1 an - d'une résidence secondaire depuis plus de 2 ans	Forfait	Aide forfaitaire de 2 500 €

### **(1) Prime matériaux Biosourcés**

Les matériaux biosourcés sont issus de la matière organique renouvelable (biomasse), d'origine végétale ou animale (cf arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label bâtiment biosourcé)

La nature de ces matériaux est multiple : bois, chanvre, paille, ouate de cellulose, textiles recyclés, balles de céréales, miscanthus, liège, lin, chaume, etc

Sont subventionnables uniquement les isolants

Sont subventionnables les ménages réalisant plus de 35% d'énergie

## Aides complémentaires pour publics spécifiques

Ces aides s'inscrivent dans le cadre du programme départemental. Les conditions d'éligibilité sont celles figurant dans le règlement du programme départemental.

Type de travaux	Conditions d'éligibilités	Taux d'aide	Plafond de l'aide par dossier
« étudiants, apprentis, saisonniers, jeunes actifs »	Travaux dans le cadre du programme départemental « d'aide à la création de logements pour les saisonniers, les apprentis, les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle » Eligibilité calée sur le programme du département	25% du coût HT des travaux	2 000 €
Projets « intergénérationnels »	Travaux dans le cadre du programme départemental « d'aide à la création d'habitat intergénérationnel ou solidaire en faveur des personnes âgées » Eligibilité calée sur le programme du département	25% du coût HT des travaux	1 500 €

Les aides mentionnées l'article 6 ne sont pas cumulables pour un même logement, excepté pour :

- Les primes aux matériaux biosourcés, à l'intermédiation locative, à la création d'une résidence principale et selon les conditions définies dans le présent article,
- Pour l'aide aux travaux d'adaptation à la perte d'autonomie qui peut être cumulée avec les autres aides destinées aux propriétaires occupants.

Les propriétaires bailleurs ou occupants bénéficiant dans le cadre du programme OPAH à l'aide de l'agglomération pour des travaux de rénovation énergétique ou de travaux sur logement dégradé/très dégradé ne pourront être éligibles à la prime de l'agglomération attribuée dans le cadre de la plateforme de rénovation énergétique.

Une nouvelle demande d'aide ne pourra être déposée qu'après un délai de 5 ans à compter de la notification d'octroi de la subvention sauf si le plafond de la première aide versée n'est pas atteint (même critère d'éligibilité que l'Anah).

### Article 7 – Procédure d'obtention des aides

#### Etape 1 : Contact auprès du guichet unique de l'habitat

Le demandeur prend contact avec le guichet unique de l'habitat au 02.51.95.06.76 Sur la base d'un premier échange et dans la mesure où le demandeur relève des plafonds ANAH, le conseiller orientera le demandeur vers l'opérateur de l'OPAH qui lui apportera une aide à la définition des travaux et au montage des dossiers pour obtenir les subventions dont peut bénéficier son projet.

Il est précisé que les travaux ne doivent pas avoir été engagés.

## **Etape 2 : Définition et montage des dossiers de subventions**

L'opérateur OPAH accompagne le demandeur dans la définition des travaux avec notamment une visite du logement. Dès lors que le projet de travaux est validé le bénéficiaire retient les entreprises afin de constituer le dossier de demande de subvention.

L'opérateur OPAH assure le montage et le suivi des demandes de subvention.

## **Etape 3 : Notification du montant prévisionnel de la subvention**

Dès lors que le dossier est complet, l'opérateur OPAH instruit le dossier et juge sa recevabilité. Dès lors que le projet a fait l'objet d'un dépôt auprès de l'ANAH et qu'il remplit les conditions décrites dans les précédents chapitres, il est réputé éligible aux primes de l'agglomération des Sables d'Olonne.

Le demande d'aide ANAH est étudiée en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat. A partir de la décision de cette commission, le demandeur est informé par courrier de la Communauté d'Agglomération de l'octroi de la subvention et de son montant prévisionnel. A compter de la notification de l'aide de l'ANAH, le demandeur dispose d'un délai de 3 ans pour réaliser ces travaux, si son projet est soumis à travaux.

Il est conseillé d'attendre la notification de l'aide de l'ANAH pour engager les travaux

## **Etape 4 - Versement des aides**

A l'achèvement des travaux, le demandeur adresse la demande de paiement au guichet unique de l'habitat des Sables d'Olonne Agglomération avec la présentation des justificatifs demandés par l'ANAH dont : l'ensemble des factures de travaux, un relevé d'identités bancaires(RIB) du compte bancaire), le plan de financement définitif.

Pour les logements subventionnés mis en location, doivent être également fournis la convention signée en application des articles L.321-4 et L.321-8 du CCH ainsi que les justificatifs de location (bail, contrat de location..) au nom des locataires du logement.

Une fois que le paiement de l'aide ANAH a été délivrée, l'opérateur adresse à l'agglomération des Sables d'Olonne le dossier de demande de paiement.

Au cas où le bénéficiaire n'aurait pas respecté toutes les conditions du présent règlement, les Sables d'Olonne Agglomération pourra ne pas octroyer l'aide prévue.

Un courrier informant le demandeur du paiement de l'aide est adressé par les Sables d'Olonne Agglomération et l'aide est payée par virement bancaire dans un délai maximum de 3 mois.

## **Article 8 – Délai de réalisation des travaux**

Le bénéficiaire devra réaliser les travaux dans un délai de 3 ans à compter de la notification d'octroi de la subvention envoyée par l'Agglomération.

**Article 9 – Durée du présent règlement**

Le présent règlement s’applique jusqu’au terme de la convention OPAH d’une durée de 3 ans (renouvelable une fois 2 ans). Il s’applique à tous les dossiers déposés pendant la durée de la présente OPAH.

Seul le conseil communautaire des Sables d’Olonne Agglomération peut modifier le présent règlement d’intervention. Ces modifications ne pourront avoir d’effet rétroactif par rapport à la date d’arrivée du dossier de demande d’aide, sauf décision express du conseil communautaire.

Je  
soussigné(e).....  
.....

Déclare adhérer au règlement des aides à la rénovation énergétique de l’habitat proposé par l’*Agglomération des Sables d’Olonne* et m’oblige à respecter mes engagements mentionnés ci-dessus.

Fait à \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_

Le

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »





## **Les Sables d'Olonne Agglomération**

### **Aides à la rénovation énergétique dans le cadre de l'espace conseil FAIRE (PTRE)**

## Préambule

La rénovation énergétique des bâtiments est un enjeu clé pour le climat, la qualité de vie et le pouvoir d'achat. Les diagnostics du Plan Climat Air Énergie (PCAET) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration ont révélé une forte consommation d'énergie par le secteur de l'habitat et des logements anciens, avec les 2/3 des résidences principales construites avant 1990.

Consciente de l'importance de l'enjeu de réduire les consommations d'énergie pour lutter contre le changement climatique, engager la transition énergétique et favoriser l'économie locale, *Les Sables d'Olonne Agglomération* a inscrit une volonté forte d'agir en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments en mettant en place, sans attendre l'approbation du PCAET et du PLH, une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PTREH).

La PTREH est un service public d'accompagnement des ménages à la rénovation énergétique de leurs logements situés sur le territoire de l'Agglomération des Sables d'Olonne. Elle a pour objectifs :

- Proposer à l'ensemble du territoire une assistance technique pour encourager la rénovation énergétique des logements,
- Proposer des aides à la rénovation à l'ensemble des ménages sans condition de revenus,
- Soutenir localement les entreprises artisanales à la rénovation de l'habitat,
- Contribuer à atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergies et de diminution des gaz à effet de serre.

Dans ce cadre, *Les Sables d'Olonne Agglomération*, s'engage à faire bénéficier les particuliers d'un accompagnement de qualité et adapté à leur projet.

## Article 1 – Objet du règlement

Le présent règlement a pour but de définir les conditions techniques, administratives et financières des aides apportées par *Les Sables d'Olonne Agglomération* aux ménages réalisant des travaux de rénovation énergétique de leurs logements dans le cadre de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique de l'Habitat.

## Article 2 – Date d'entrée en vigueur du règlement

**Ce règlement entre en vigueur à la date exécutoire de la délibération du conseil communautaire en date du 10 mars 2022 approuvant ce règlement.** Les aides, objet de ce règlement, pourront être modifiées ou arrêtées à la validation d'un Bureau ou d'un Conseil Communautaire. Le règlement sera actualisé à chaque modification.

## Article 3 – Périmètre

Le périmètre s'étend aux 5 communes de la Communauté d'Agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération* : Les Sables d'Olonne, L'Île d'Olonne, Vairé, Saint Mathurin, Sainte Foy.

## Article 4 – Bénéficiaires des aides

Peuvent prétendre aux aides données par *les Sables d'Olonne Agglomération* :

- Les propriétaires occupants un logement sur le périmètre défini
- Les propriétaires bailleurs louant un logement sur le périmètre défini
- Les propriétaires de résidences secondaires
- Les Sociétés Civiles Immobilières propriétaires occupantes de résidences principales

## Article 5 – Conditions d'éligibilité aux aides de l'Agglomération

Le projet de rénovation énergétique, objet de l'aide versée, devra être impérativement visé par le conseiller mandaté lors des permanences de la PTREH mises en place par *Les Sables d'Olonne*

*Agglomération*. Aussi, le bénéficiaire n'aura de garantie d'obtention de l'aide qu'après l'accord écrit des *Sables d'Olonne Agglomération* (notification d'octroi de la subvention) et ne doit pas engager les travaux avant d'avoir reçu la notification d'octroi de la subvention.

Les conditions d'éligibilité aux aides sont les suivantes :

Pour les propriétaires occupants :

- Le logement doit avoir au moins 15 ans
- Une seule aide financière est donnée par logement

Pour les propriétaires bailleurs

- Le logement doit avoir au moins 15 ans
- Une seule aide financière est donnée par logement
- Le logement doit rester en location à l'année pendant 5 années

Pour les propriétaires de résidences secondaires / locations saisonnières

- Le logement doit avoir au moins 15 ans
- Une seule aide financière est donnée par logement

Pour les Sociétés Civiles Immobilières Propriétaires Occupantes :

- Le logement doit avoir au moins 15 ans
- Une seule aide financière est donnée par SCI

Ne sont pas éligibles aux aides :

- Les logements déjà classés en étiquette énergétique A et B
- Les logements ayant moins de 15 ans
- Les Sociétés Civiles Immobilières bailleurs

## **Article 6 – Obligation du bénéficiaire**

Le particulier bénéficiaire des aides s'engage :

- À autoriser le conseiller mandaté par *les Sables d'Olonne Agglomération* à visiter son logement, à prendre tous relevés, pièces justificatives et photos nécessaires à la réalisation de son rapport
- À fournir les pièces nécessaires (DPE si existant, factures, plans, etc.) pour aider à la compréhension du projet
- À signer l'ensemble des pièces nécessaires à la demande de subvention auprès de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne
- À faire réaliser des devis conformes à la réglementation auprès des professionnels Reconnus Garant de l'Environnement (RGE) dans un délai raisonnable
- À ne pas débiter les travaux avant le retour du courrier signé validant l'aide attribuée par l'Agglomération
- À réaliser les déclarations préalables aux travaux
- À faire réaliser obligatoirement tous les travaux éligibles aux aides par des professionnels RGE
- À choisir des équipements et des matériaux répondant aux caractéristiques et performances répondant aux exigences du crédit d'impôt en vigueur
- À poser un panneau pendant la phase travaux indiquant qu'il bénéficie des aides des *Sables d'Olonne Agglomération* pour ses travaux de rénovation énergétique, et à retourner ce panneau au service habitat à la fin des travaux (panneau mis à disposition par le service habitat)
- À fournir les factures acquittées correspondants aux travaux réalisés
- À autoriser la visite en cours ou en fin de chantier afin de vérifier la réalisation effective des travaux
- À faciliter la visite du chantier proposée par la plateforme dans le cadre d'un chantier exemplaire afin de sensibiliser le grand public. Cette visite éventuelle fera l'objet d'un engagement complémentaire et séparé de ce présent règlement. Également, il pourra être demandé l'autorisation de prendre des photos des travaux réalisés afin de communiquer sur le dispositif et de sensibiliser le grand public. La prise de photo fera l'objet d'un engagement complémentaire et séparé de ce présent règlement.

- À accepter d'être enregistré dans le système d'information géographique interne à l'Agglomération (localisation, travaux, aides, etc.)

## **Article 7 – Nature des travaux éligibles**

Tous les travaux permettant du gain énergétique au sein du logement sont éligibles (isolation, équipements plus performants, etc.).

Le simple remplacement de matériels ou d'équipements de caractéristiques identiques n'est pas éligible.

Les caractéristiques et performances des équipements ainsi que les matériaux doivent répondre aux exigences du « crédit d'impôt » en vigueur. (Code général des impôts : article 200 quater A).

## **Article 8 – Les aides financières données par Les Sables d'Olonne Agglomération**

L'accompagnement réalisé par le guichet de l'habitat sur le territoire des Sables d'Olonne Agglomération est estimé entre 700 et 1 500 € actuellement. Cette prestation est proposée gratuitement à l'ensemble des ménages du territoire des Sables d'Olonne Agglomération.

En complément de l'accompagnement gratuit proposé dans le guichet, la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération a mis en place des aides financières destinées aux ménages réalisant des travaux, dont les conditions d'octroi de ces aides sont précisés ci-dessous.

**Les dossiers présentés seront acceptés dans la limite des crédits annuels inscrits au budget de communauté d'agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération.**

### **Aides à la réalisation des travaux d'amélioration énergétique du logement**

Plusieurs niveaux de subventions sont possibles pour le bénéficiaire en fonction des travaux entrepris, du gain énergétique réalisé après les travaux et de l'étiquette atteinte une fois les travaux exécutés.

Les aides proposées par la Communauté d'Agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération* dans le cadre de la PTRE sont les suivantes :

- Les projets dont le gain énergétique est inférieur à 20% ne sont pas éligibles aux aides de l'Agglomération
- Les projets dont le gain énergétique est entre 20% et 35% ouvre droit à une subvention de 10% du montant hors taxe des travaux, avec un plafond à 1 000€
- Les projets dont le gain énergétique est compris entre 35% et 50% peuvent avoir droit à une subvention de 20% du montant hors taxe des travaux, avec un plafond à 2 000 €
- Les projets dont le gain énergétique est supérieur à 50% peuvent prétendre à une subvention de 30% du montant hors taxe des travaux, avec un plafond à 3 000 €, sous condition de :
  - o La réalisation d'au moins deux des quatre catégories de travaux ci-après : chauffage, production d'eau, ventilation et isolation de l'enveloppe de la maison
  - o La consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire après travaux, rapportée à la surface habitable, est inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>.an sur les usages chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire, ventilation et isolation de l'enveloppe.

En plus de l'aide basée sur le gain énergétique, et à partir d'un gain énergétique de 35%, un bonus conditionné à l'atteinte des étiquettes énergétique C, B et A est possible :

- Bonus de 500 € par classe énergétique franchie à partir de la classe C :
  - o Atteinte de l'étiquette C : 500€,
  - o Atteinte de l'étiquette B : 1 000 €,
  - o Atteinte de l'étiquette A : 1 800 €.

Les aides versées par *Les Sables d'Olonne Agglomération* sont plafonnées à 4 800 € par dossier.

Une nouvelle demande d'aide pour un logement déjà subventionné ne pourra intervenir qu'après un délai de 15 ans à compter de la notification de l'octroi de la subvention.

### **Bonus pour les matériaux biosourcés**

Pour les projets intégrant des isolants biosourcés et réalisant plus de 35% d'économie d'énergie, un bonus est possible sur les matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés sont issus de la matière organique renouvelable (biomasse) d'origine végétale ou animale (Cf. arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label bâtiment biosourcé). La nature de ces matériaux est multiple : bois, chanvre, paille, ouate de cellulose, textile recyclés, balles de céréales, miscanthus, liège, lin, chaume, etc.

Le montant de la subvention est un forfait à 10€/m<sup>2</sup>, plafonné à 1 000 €. Le nombre de m<sup>2</sup> est limité à 100 m<sup>2</sup> et le montant total des travaux engagés doit être au moins de 5 000 €.

Ce bonus se cumule à l'aide à la rénovation énergétique du logement et au bonus de franchissement d'étiquette dans la limite d'un plafond de 4 800 € par dossier.

### **Bonus pour les énergies renouvelables**

Pour les projets réalisant plus de 35% d'économie d'énergie, un bonus est possible sur l'installation d'équipements d'énergie renouvelable

Ce bonus s'active dans le cas du recours à un équipement de production de chauffage renouvelable et/ou de production d'eau chaude sanitaire renouvelable inscrit dans la liste ci-dessous.

Les équipements de production de chauffage renouvelable produisant également de l'eau chaude subventionnables sont :

- équipements de chauffage de type chaudière et poêle à bois
- pompes à chaleur géothermique dont la finalité est la production de chaleur et/ou d'eau chaude sanitaire,
- le système solaire thermique

Les équipements produisant de l'eau chaude sanitaire renouvelable subventionnables sont :

- les chauffe-eau solaire

L'installation d'équipement photovoltaïque pour la production d'électricité renouvelable ne sont pas subventionnables

Le montant de la subvention est équivalent à 30% du montant TTC des travaux subventionnables, dans la limite de 1 000 €. Ce bonus peut se cumuler avec l'aide à la réalisation des travaux d'amélioration énergétique, le bonus pour le franchissement d'étiquette et le bonus pour les isolants biosourcés dans la limite d'un plafond de 4 800 € par dossier.



## **Bonification des aides aux travaux dans le cadre du plan d'encouragement à la mutation des résidences secondaires, touristiques et vacantes en résidences principales**

Si le logement concerné par les travaux de rénovation passe d'un statut de résidence secondaire, touristique ou vacant à un statut de résidence principale, l'aide à la réalisation des travaux d'amélioration énergétique du logement sera augmentée de 50%, avec un plafond à 7 200 €. Le changement de statut du logement devra être prouvé.

**Cette bonification est conditionnée à l'éligibilité au dispositif « louer à l'année ».**

## **Aide à la réalisation de prestation de maîtrise d'œuvre pour les rénovations globales**

Dans le cas de rénovation globale de logement, les ménages peuvent faire se faire accompagner par un maître d'œuvre (acte A5 du SARE).

Le maître d'œuvre choisi par le ménage, devra être titulaire d'une assurance décennale et référencés sur le site FAIRE.FR.

L'accompagnement par le maître d'œuvre comprend :

- Une mission de maîtrise d'œuvre de conception et de réalisation. Ces missions intègrent, si nécessaire, la réalisation des autorisations au titre du code de l'urbanisme (déclaration préalable) pour changement de la modénature extérieure des bâtiments (remplacement de fenêtres, isolation par l'extérieur, etc.), le suivi des travaux, le visa des documents techniques des matériels et matériaux mis en œuvre, l'aide à la réception du chantier à la fin des travaux, le suivi de la garantie du parfait achèvement.
- Un accompagnement pour la mobilisation des aides financières et autres financements ainsi que l'élaboration d'un plan de financement individuel et notamment du reste à charge et de l'avance des aides
- L'accompagnement du particulier à la prise en main de son logement rénové et le suivi des consommations énergétiques post-travaux
- La réalisation d'un test d'étanchéité à l'air (si nécessaire) selon la norme NF EN ISO 9972 et son guide d'application AFNOR GA P50-784 par un professionnel agréé QUALIBAT
- Un bilan de l'opération avec le ménage à l'issue des travaux

Le ménage bénéficiaire des aides devra fournir les pièces nécessaires concernant l'assurance et les références du maître d'œuvre, afin d'obtenir les financements.

Dans ce cadre, une aide forfaitaire de 1 200 € est accordé aux ménages. Cette aide peut se cumuler avec l'aide à la réalisation des travaux d'amélioration énergétique, le bonus pour le franchissement d'étiquette, le bonus pour les énergies renouvelables et le bonus pour les isolants biosourcés.

## **Cumul des aides et reste à charge du bénéficiaire**

Les subventions accordées par la Communauté d'Agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération* peuvent se cumuler aux autres aides existantes comme :

- Le Crédit d'Impôt sur la Transition Énergétique (CITE)
- Les certificats d'Économies d'Énergies (CEE)
- L'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ)
- Les prêts à taux zéro (PTZ)
- Ma Prime RENOV
- Les autres subventions locales (département, Région, État)
- La caisse de retraite,
- Etc.

Les propriétaires bailleurs ou occupants bénéficiant dans le cadre du programme OPAH à l'aide de l'agglomération pour des travaux de rénovation énergétique ou de travaux sur logement dégradé/très dégradé ne pourront être éligibles à la prime de l'agglomération attribuée dans le cadre de la plateforme de rénovation énergétique.

**Le bénéficiaire doit s'acquitter d'un reste à charge minimum de 20% du coût total des travaux éligibles HT.** Le montant des aides versées par l'Agglomération pourra être adapté pour que cette condition soit respectée.

## **Article 10 – Procédure d'obtention des aides**

### **Etape 1 : construction du projet et du dossier**

Le demandeur doit prendre RDV auprès du service habitat en appelant le numéro unique (02 51 95 06 76) pour bénéficier d'un conseil personnalisé par le conseiller de la PTREH et avoir son avis sur le projet ainsi que la visite de son logement.

Les travaux effectués préalablement à ce rendez-vous ne pourront pas être subventionnés.

### **Etape 2 : validation du dossier**

Le dossier complet doit être adressé :

- Soit par pli postal à l'adresse suivante  
Hôtel de ville des Sables d'Olonne,  
Guichet unique de l'Habitat,  
21 place du Poilu de France  
85 118 Les Sables d'Olonne Cedex

- Soit déposé au guichet unique de l'Habitat à l'adresse suivante

Mairie annexe du Château d'Olonne  
53 Rue Séraphin Buton  
85180 Les Sables-d'Olonne

Une fois le dossier validé par le conseiller et par la Communauté d'Agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération*, une notification d'octroi est envoyée au bénéficiaire pour l'informer de la décision d'attribution de l'aide et de son montant.

### **Etape 3 : réalisation des travaux**

Une fois la notification reçue le bénéficiaire peut entamer les travaux avec les entreprises retenues

### **Etape 4 : vérification des travaux et demande de paiement de la subvention**

Après réalisation des travaux, le bénéficiaire envoie au service habitat une copie des factures acquittées et la copie de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux). Le conseiller de la PTREH peut être amené à vérifier sur place les travaux réalisés.

A l'issue des travaux, la mise en paiement est alors effectuée par virement bancaire, sous réserve que les travaux réalisés et facturés correspondent aux devis. En cas de non-correspondance, le montant de la subvention fait l'objet d'une nouvelle décision dont le bénéficiaire est informé par courrier.

## Article 11 – Délai de réalisation des travaux

Le bénéficiaire devra réaliser les travaux dans un délai de 3 ans à compter de la notification d'octroi de la subvention envoyée par l'Agglomération.

Je soussigné(e).....

Déclare adhérer au règlement des aides à la rénovation énergétique de l'habitat proposé par l'Agglomération des Sables d'Olonne et m'oblige à respecter mes engagements mentionnés ci-dessus.

Fait à \_\_\_\_\_,

Le \_\_\_\_\_

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

## 9. CONTRAT DE RELANCE DU LOGEMENT

Dans le cadre de sa compétence en matière de logement, la ville des Sables d'Olonne peut bénéficier d'une aide de l'État dans le cadre du Plan France Relance de la construction durable signé en novembre 2020 par le Ministère du Logement, les associations de collectivités et l'aide à la construction durable. Cette aide vise à accompagner financièrement les communes dans leur effort de construction sur la période du 1<sup>er</sup> septembre 2020 au 31 août 2021.

Ce dispositif est reconduit de manière contractualisée pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2021 au 31 août 2022 avec les communes caractérisées par une tension du marché immobilier. Sur le territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne, seule la commune des Sables d'Olonne est concernée, les autres communes n'étant pas reconnues en zone tendue.

Une convention tripartite doit être signée entre les services de l'Etat, *Les Sables d'Olonne Agglomération* et la ville des Sables d'Olonne. Cette convention fixe un objectif de production de logements basé soit :

- Sur les objectifs inscrits dans le PLH,
- Sur un taux d'autorisation de 1% du parc existant,
- Sur la moyenne de production de logements autorisés pour la période 2015/2019 ou d'une autre période pertinente.

Dans le cadre de cette convention, l'appui financier des services de l'État s'établit selon les conditions ci-après.

Considérant :

- que les documents de planification sont en cours d'élaboration, notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),

- que sans l'entrée en vigueur de ces outils, il est difficile d'atteindre les objectifs de réduction de logements fixés dans le cadre du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT),

- qu'au vu du nombre de logements autorisés depuis septembre 2021, il a été acté avec les services de l'Etat d'établir les objectifs sur une moyenne basse de la période 2015/2019, hors 2018 qui est une année avec un nombre exceptionnel de logements autorisés.

Ainsi, il est retenu un objectif de 600 logements pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2021 au 31 août 2022. Le nombre de logements sociaux est mentionné à titre indicatif et ne conditionne pas le versement de l'aide « relance du logement ».

Sur la base de cette convention et au regard de l'atteinte des objectifs de production de logement, l'aide versée par l'Etat est fixée à 1 500 € par logement. Ne sont pris en compte uniquement les autorisations de construire respectant les 2 points ci-dessous :

- Opération d'au moins 2 logements,
- Densité supérieure à 0.8 (surface de plancher divisée par la surface de terrain).

Un bonus complémentaire de 500 € est versé pour les logements autorisés résultant de la transformation de surface d'activités et de bureaux.

Sur la base de l'objectif de production global de 600 logements, l'objectif de logements susceptibles de répondre aux conditions ci-dessus et d'ouvrir droit à l'aide est estimé à 480.

Le montant définitif de l'aide, calculé à échéance du contrat, est déterminé sur la base des autorisations d'urbanisme effectivement délivrées entre le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et le 31 août 2022. L'aide n'est pas versée si la commune n'atteint pas l'objectif de production globale de 600 logements.

Le montant d'aide prévisionnelle maximale espéré pourrait être de l'ordre de 720 000 €. A titre indicatif pour la période septembre 2020/août 2021, la ville des Sables d'Olonne a reçu une aide de 727 400 €.

Considérant que la commune des Sables d'Olonne est compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, il est acté que l'aide sera versée à la commune des Sables d'Olonne, laquelle doit s'acquitter en parallèle de la pénalité financière.

\* \* \*

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **DE VALIDER le projet de contrat de relance établi entre l'Etat, les Sables d'Olonne Agglomération et la ville des Sables d'Olonne,**
- **DE DIRE que l'aide sera versée à la commune des Sables d'Olonne,**
- **D'AUTORISER le Président ou son représentant à signer le contrat de relance et tout acte afférent à cette affaire.**

10. AVENANT AU CONTRAT DE DSP POUR LA GESTION DE PORT OLONA II - REALISATION D'UN PORT A SEC PAR LA SEM LES SABLES D'OLONNE PLAISANCE

**Le port à sec, la mise en œuvre, opérationnelle et concrète du schéma de développement « Port Olona 2040 »**

A l'issue d'une réflexion élargie impliquant les acteurs économiques, institutionnels, associatifs et les riverains, le Conseil Communautaire lors de sa dernière séance, a adopté à l'unanimité (moins une abstention), le schéma de développement de Port Olona, lequel comprend notamment un projet de port à sec.

**Le port à sec, un équipement structurant participant à l'attractivité de Port Olona**

Le port à sec est une solution permettant de disposer de son bateau bien qu'il soit stocké à terre. Les bateaux seront disposés sur des racks sur 3 étages. Un chariot élévateur assumera la manutention vers une remorque attelée à un tracteur pour une mise à l'eau à partir de la cale.

Cet équipement fait gagner une surface considérable sur le plan d'eau et s'inscrit dans le cadre du développement durable puisqu'il n'est plus nécessaire de pratiquer aux carénages des coques ni d'appliquer d'antifouling.

Le projet de Port Olona porte sur une capacité totale d'environ 250 bateaux à moteur jusqu'à 8 mètres de long.

**La SEM Les Sables d'Olonne Plaisance, maître d'ouvrage du port à sec**

Il est apparu opportun que la SEM assure la maîtrise d'ouvrage de ce projet dans le cadre des missions qui lui sont dévolues conformément au contrat de délégation du 18 décembre 2014, lesquelles prévoient notamment le développement de la fréquentation et de la notoriété de port Olona, dans un objectif de cohérence de la gestion de port Olona. Cette orientation nécessite toutefois de modifier le périmètre de la concession de port Olona, afin d'intégrer les terre-pleins constituant la future emprise du port à sec (soit 7 100 m<sup>2</sup> en plus des 78 350 m<sup>2</sup>) en concluant un avenant au contrat de DSP avec la SEM LSO Plaisance.

Pour information, le détail des dépenses du port à sec porté par la SEM *Les Sables d'Olonne Plaisance* est le suivant:

Dépenses	Montant en € HT
Honoraires et divers	30 000
Génie civil	50 000
Racks	400 000



Chariot élévateur	100 000
Tracteur + remorque	50 000
Pontons	150 000
<b>TOTAL</b>	<b>780 000</b>

Le calendrier prévisionnel prévoit une livraison d'une première tranche (environ 80 places) du port à sec pour l'été 2022.

Ces recettes supplémentaires entraînant une augmentation du contrat d'environ 7 %.

\* \* \*

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant au contrat de Délégation de Service Public pour la gestion de Port Olona II avec la SEM Les Sables d'Olonne Plaisance.**

11. MAISON D'ASSISTANTES MATERNELLES (MAM), RUE SIMONE VEIL AUX SABLES D'OLONNE - TRANSFERT DE COMPÉTENCES - MODIFICATION DES STATUTS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION

### **L'Agglomération s'implique dans le développement d'actions en faveur de la petite enfance sur son territoire**

L'agglomération des Sables d'Olonne offre 2 multi-accueils communautaires regroupant 106 berceaux, 5 micro-crèches privées offrant 50 berceaux et 228 assistants maternels offrant 730 places.

En outre, depuis l'élargissement du périmètre d'action du Relais Assistants Maternels en 2017, à la création de l'Agglomération, devenu récemment le Relais Petite Enfance, la visibilité du service s'est fortement accrue sur l'Agglomération des Sables d'Olonne.

Ces actions s'inscrivent dans la compétence supplémentaire « petite enfance » figurant dans les statuts de la Communauté d'Agglomération, rédigés comme suit :

« *Petite enfance : Études, création, entretien, gestion ou participation aux structures d'accueil de la petite enfance suivantes :*

- *Multi-accueils : Établissements d'accueil collectif régulier et occasionnel (crèches et halte-garderies),*

- *Relais d'assistantes maternelles. »*

### **La nécessité d'élargir les statuts des Sables d'Olonne Agglomération pour préciser et élargir son champ d'action**

Pour faire face à la demande croissante des familles pour l'accueil collectif, l'agglomération des Sables d'Olonne souhaite soutenir l'installation de Lieux d'accueil de garde individuel à rassemblement collectif (également appelés Maisons d'Assistants Maternels (MAM)). Une MAM est un groupement d'accueil individuel, une MAM regroupant 4 assistants maternels peut accueillir jusqu'à 16 enfants, contre 10 places dans une micro-crèche.

Ainsi, il convient d'inscrire la participation de l'Agglomération aux Lieux d'accueil de garde individuel à rassemblement collectif (également appelés Maisons d'Assistants Maternels (MAM)) dans les statuts des *Sables d'Olonne Agglomération*.

Ainsi les statuts seraient rédigés comme suit :

« *Petite enfance : Etudes, création, entretien, gestion ou participation aux structures d'accueil de la petite enfance suivantes :*

- *Multi-accueils : Etablissements d'accueil collectif régulier et occasionnel (crèches et halte garderies),*
- *Lieux de garde individuel à rassemblement collectif,*
- *Relais petite enfance. »*

\* \* \*

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

**- D'APPROUVER le transfert des compétences suivantes au sein de la compétence supplémentaire « petite enfance »**

**- Etudes, création, entretien, gestion ou participation aux structures d'accueil de la petite enfance suivantes :**

- **Lieux d'accueil de garde individuel à rassemblement collectif,**
- **Relais Petite Enfance.**

**- DE MODIFIER les statuts de la Communauté d'AGGLOMERATION *Les Sables d'Olonne Agglomération***

**- D'INVITER les conseils municipaux des communes membres de la Communauté d'AGGLOMERATION *Les Sables d'Olonne Agglomération* à bien vouloir approuver cette modification de statuts,**

**- D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à effectuer les démarches nécessaires ainsi qu'à signer tous actes afférents.**

12. CRÉATION D'UNE MAISON D'ASSISTANTES MATERNELLES (MAM), RUE SIMONE VEIL AUX SABLES D'OLONNE - ACQUISITION

L'agglomération des Sables d'Olonne rencontre, comme beaucoup de territoires, des difficultés concernant le mode de garde des enfants de 0-3 ans, malgré la présence de 2 multi-accueils communautaires regroupant 106 berceaux, de 5 micro-crèches privées offrant 50 berceaux et 228 assistants maternels offrant 730 places.

Face à ce constat et à la demande croissante des familles pour l'accueil collectif, l'agglomération des Sables d'Olonne souhaite soutenir l'installation de Maisons d'Assistants Maternels (MAM). Une MAM est un groupement d'accueil individuel, une MAM regroupant 4 assistants maternels peut accueillir jusqu'à 16 enfants, contre 10 places dans une micro-crèche.

Aujourd'hui, les assistants maternels qui souhaitent se réunir en MAM nous ont fait part des difficultés à trouver un local adapté à leur activité, le plus souvent situé au sein d'une maison d'habitation habituellement loué dans le parc privé.

Le coût d'acquisition des biens constitue un deuxième frein pour ces professionnels, considérant un coût élevé du foncier sur notre territoire. A ce coût s'ajoutent les frais permettant d'adapter le bien choisi aux normes d'accueil petite-enfance définies par la PMI (Protection Maternelle et Infantile).

### **L'Agglomération s'implique dans le développement de MAM sur son territoire**

Afin d'accompagner l'installation de MAM et favoriser la qualité du projet d'accueil, notamment sur le plan pédagogique, l'Agglomération des Sables d'Olonne souhaite aider à l'implantation de MAM par l'acquisition ou la construction de maisons répondant aux exigences d'un accueil collectif laissé en gestion à des Assistants Maternels agréés par le Département et regroupés en association.

Le positionnement de la collectivité en soutien à la création de MAM permet d'apporter une solution rapide, efficace et économique à la pénurie de places d'accueil sur le territoire.

## **Une première opportunité rue Simone Veil aux Sables d'Olonne**

L'Agglomération se porte acquéreur d'une maison propriété de la Ville des Sables d'Olonne, située 109 bis rue Simone Veil, quartier du Château d'Olonne, à proximité du boulevard du Vendée Globe. Maison d'une superficie de 130 m<sup>2</sup> sur un terrain d'une contenance de 637 m<sup>2</sup>, acquise par la Ville pour la somme de 235 000 € le 3 août 2020.

L'acquisition et la réhabilitation de cette maison, par l'Agglomération, permettra l'accueil de 4 professionnels et offrira une capacité d'accueil supplémentaire de 16 enfants, avec une ouverture prévue pour janvier 2023.

Une MAM demeure en réalité un accueil de type familial où l'on doit retrouver les mêmes codes que dans une maison d'habitation classique, à savoir : une cuisine, une pièce de vie, des chambres, une salle de bain, un garage et un jardin. Cette maison sera réhabilitée en ce sens en respectant les normes relatives à l'accessibilité des établissements recevant du public (ERP).

Dans ce cadre, l'Agglomération souhaite acquérir ce bien à la Ville des Sables d'Olonne au prix d'acquisition, soit la somme de 235 000 € conformément à l'avis du domaine. Il est précisé que les frais de notaire seront à la charge de l'Agglomération.

La réhabilitation du bien à la charge de l'Agglomération, compétente dans le champ de la petite-enfance, a été évaluée à 200 000 € HT et 15 000 € HT d'options, les travaux seront assurés et suivis par une maîtrise d'œuvre dont les honoraires ont été fixés à 13 800 €.

## **Une aide à l'investissement de la CAF**

La CAF propose des aides à l'investissement immobilier et mobilier, dans le cadre du Plan rebond 2021, afin d'encourager le développement des MAM.

Pour être éligible, il faut remplir les conditions suivantes :

- être implantée sur un territoire dont le taux de couverture en mode d'accueil est inférieur à 58 % et dont le potentiel financier est inférieur à 900 € ou,
- être implantée sur un territoire ciblé dans un appel à projet engagé par la CAF pour le développement de l'offre selon des modalités fixées localement (*cas de figure pour LSOA*).

Cette aide est accordée uniquement à des personnes morales (collectivités, association, sociétés du secteur marchand).

Dans le cadre de ce projet de réhabilitation de la maison située 109 bis rue Simone Veil aux Sables d'Olonne en Maison d'Assistants Maternels, la collectivité pourrait bénéficier d'une aide financière, versée sous forme de subvention d'investissement de la CAF, évaluée à hauteur de 166 400 €.

\* \* \*

## **Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **D'ACQUÉRIR la maison individuelle située 109 bis rue Simone Veil et cadastrée 194 060 AK 6 au prix de 235 000 €,**
- **DE PRÉCISER que l'acte de vente sera établi par notaire et que les frais d'acte seront à la charge des Sables d'Olonne Agglomération,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer l'acte notarié ainsi que toutes les pièces se rapportant à ladite acquisition, étant précisé que les crédits correspondants sont prévus au budget communautaire 2022,**

**- DE VALIDER la demande de soutien financier de la CAF dans le cadre du Plan Rebond,**

**- D'AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer tous documents s'y rapportant.**

13. CREATION D'UN LIEU ACCUEIL ENFANTS PARENTS (L.A.E.P) - PROJET DE FONCTIONNEMENT ET CONVENTION CAF

Depuis l'élargissement du périmètre d'action du Relais Assistants Maternels en 2017, à la création de l'Agglomération, devenu récemment le Relais Petite Enfance, la visibilité du service s'est fortement accrue sur l'Agglomération des Sables d'Olonne. Les actions ponctuelles des matinées d'éveil des « Petits Rameurs » auprès des familles ont mis en évidence le besoin pour des parents de participer à des temps de rencontre et de partage avec leur enfant.

Afin d'apporter une première réponse aux familles, la collectivité a mis en place en 2018, en partenariat avec la CAF, la dynamique d'un « café poussette », tous les premiers mardi matin de chaque mois, à destination des parents et de leurs enfants de moins de 4 ans.

À compter d'octobre 2020, un second café poussette a été proposé le samedi matin, une fois par mois. Ainsi, les personnes actives en semaine pouvaient bénéficier de ce temps de partage entre parents et enfants.

Aujourd'hui, *Les Sables d'Olonne Agglomération* a souhaité s'engager toujours d'avantage dans l'accompagnement des familles, en proposant la création d'un véritable Lieu d'Accueil Enfants Parents (L.A.E.P), dont la mise en place effective débutera en mars 2022.

Véritable lieu d'accueil et d'échanges, les parents vont pouvoir être épaulés, orientés et accompagnés dans leurs questionnements. Mais le L.A.E.P est aussi un lieu propice aux rencontres et échanges entre parents et enfants de 0 à 6 ans, dans un espace dédié à leur accueil. Le L.A.E.P se voudra itinérant avec différents créneaux d'ouverture avec des jours, des horaires et des lieux variés, pour un accès au plus grand nombre.

Le présent Projet de Fonctionnement du L.A.E.P vient poser le cadre de fonctionnement de ce lieu d'accueil et de partage entre parents et enfants, encadré par des professionnels du service du Relai Petite Enfance. Il présente :

- Les Objectifs du L.A.E.P
- Le fonctionnement du L.A.E.P en tant que structure itinérante,
- Le rôle des accueillants,
- Le budget prévisionnel du L.A.E.P,
- Le travail d'équipe et les partenaires,
- Le règlement intérieur du L.A.E.P.

Le présent projet d'établissement a été remis à la CAF de la Vendée afin de pouvoir détenir l'approbation de labellisation de « L.A.E.P itinérant des Sables d'Olonne Agglomération ». Cette demande a reçu un avis favorable de la CAF qui va ainsi soutenir et accompagner la collectivité dans la mise en œuvre de ce nouveau service aux familles. Son financement, estimé à 17 100 € par an, sera réalisé via la subvention dite de prestation de service du L.A.E.P et l'évaluation du dispositif chaque année.

\* \* \*

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **DE VALIDER le Projet de fonctionnement et le Règlement intérieur,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer la convention d'objectifs et de financement avec la CAF ainsi que tous documents s'y rapportant.**

14. GROUPEMENT DE COMMANDE POUR L'ENTRETIEN ET LES TRAVAUX DE VOIRIE - VALIDATION DE LA MODIFICATION DU GROUPEMENT LOT 1 ET LANCEMENT DE LA NOUVELLE PROCÉDURE

Dans une démarche de mutualisation, *Les Sables d'Olonne Agglomération*, et les communes des Sables d'Olonne, de Sainte-Foy, de l'Ile d'Olonne, de Vairé et de Saint-Mathurin ont constitué un groupement de commandes pour la passation d'un accord-cadre relatif à divers entretiens et travaux de voirie, validé par les assemblées délibérantes.

Pour la réalisation de l'objet du groupement, la Ville des Sables d'Olonne était désignée par l'ensemble des membres du groupement comme le coordonnateur du groupement pour la préparation, la passation, la signature et la notification du marché, conformément aux besoins définis par chaque membre.

L'ensemble des entités participaient au lot 1 alors que seules la Ville des Sables d'Olonne et *Les Sables d'Olonne Agglomération* étaient en groupement pour les lots 2 - 3 et 4.

La commission d'appel d'offres du coordonnateur, réunie en date du 4 février 2022, à la lecture du rapport d'analyse, a décidé de déclarer sans suite le lot n°1 : Voirie, entretien, travaux neufs et grosses réparations ≤ à 100 000 € HT.

En effet, au vu des résultats de la consultation du lot n°1, les communes rétro-littorales se trouvaient pénalisées financièrement, jusqu'à 30 % de différence entre les montants de travaux exécutés en 2021 et les prix du candidat pressenti. Cette différence peut s'expliquer par la particularité de la ville des Sables d'Olonne, avec des configurations de rues étroites alors que les communes rétro-littorales ont des chaussées plus larges, des linéaires plus importants et donc moins contraignants pour les travaux de voirie.

Il convient donc de modifier la convention initiale du groupement, en faisant sortir les communes de Sainte-Foy, de l'Ile d'Olonne, de Vairé et de Saint-Mathurin, et créer un nouveau groupement entre la Ville des Sables d'Olonne et *Les Sables d'Olonne Agglomération*.

La convention annexée à la présente délibération fixe les modalités de fonctionnement et notamment :

- La Commission d'Appel d'Offres (CAO) du coordonnateur attribuera les marchés,
- La consultation, en appel d'offres, comporte quatre (4) lots, dont trois (3) lots attribués lors de la première consultation, attribués par la CAO :
  - Lot n°1 : Voirie, entretien, travaux neufs et grosses réparations ≤ à 100 000 € HT,
  - Lot n°2 : Voirie, entretien, travaux neufs et grosses réparations > à 100 000 € HT (Attribué),
  - Lot n°3 : Balayage de voirie (Attribué),
  - Lot n°4 : Réparation maçonneries d'ouvrages littoral ou fluvial (Attribué).

Chaque membre du groupement estime ses dépenses en s'appuyant sur les précédentes années, selon la répartition suivante (montant maximum pour chaque membre du groupement et par lot) :



Lot	Ville des Sables d'Olonne	Les Sables d'Olonne Agglomération
1	900 000 € HT	500 000 € HT

Le lot sera conclu sous la forme d'un accord-cadre à bons de commande avec maximum, avec un seul opérateur économique, pour une durée de un (1) an, à compter de la notification, renouvelable tacitement trois (3) fois pour une année, pour une durée globale de quatre (4) ans, soit un total maximum pour l'ensemble de l'accord-cadre de 5,6 M € HT.

Les frais de publicité inhérents à cette consultation seront assumés, à parts égales, entre chacun des membres du groupement. En pratique, le coordonnateur réglera les factures concernées et émettra un titre de recette à l'attention des *Sables d'Olonne Agglomération*.

\* \* \*

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **D'AUTORISER la modification de la constitution du groupement de commandes pour divers entretiens et travaux de voirie – Lot n°1,**
- **D'ACCEPTER les termes de la nouvelle convention constitutive du groupement de commandes pour la passation des marchés portant sur divers entretiens et travaux de voirie,**
- **D'ACCEPTER que la Ville des Sables d'Olonne soit désignée comme coordonnateur du groupement,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant légal à signer ladite convention.**

#### 15. GROUPEMENT DE COMMANDES POUR LA FOURNITURE DE MATÉRIELS ÉLECTRIQUES

**L'entretien et la maintenance régulière du parc immobilier, un enjeu primordial pour la préservation des bâtiments communautaires et communaux**

Le parc immobilier de la Ville des Sables d'Olonne et des *Sables d'Olonne Agglomération* s'élève à près de 400 bâtiments (mairies, écoles, crèches, centres de loisirs, salles de spectacles, gymnases, piscines, conservatoire, centres techniques, bâtiments administratifs, logements, ...).

Chaque collectivité entretient les bâtiments dont elle est propriétaire afin de maintenir en bon état son patrimoine, d'assurer la qualité de l'accueil du public et des administrés, de garantir de bonnes conditions de travail, d'hygiène et de sécurité aux agents territoriaux qui les utilisent quotidiennement.

**Un groupement de commandes entre la Communauté d'Agglomération et la Ville des Sables d'Olonne pour réaliser des économies d'échelle**

Les travaux d'entretien des bâtiments communaux et communautaires réalisés par chaque collectivité concernent autant des travaux de maintenance curative que des travaux de maintenance préventive. Des travaux de réhabilitation sont également réalisés chaque année.

Pour réaliser ces travaux, les besoins de matériels électriques sont importants afin de garantir une sécurité optimale dans les bâtiments recevant du public mais également dans les bâtiments annexes. De nombreux équipements comme des tableaux électriques, disjoncteurs, prises électriques, câbles, blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES), alarmes, radiateurs, luminaires, etc sont indispensables au bon entretien des bâtiments, dans une logique de confort au meilleur rapport qualité/prix. La dimension environnementale est inscrite aussi dans la politique d'achat avec une recherche de produits toujours moins énergivores.

Considérant leurs besoins communs de matériels électriques nécessaires à l'entretien de leur patrimoine et les économies d'échelle pouvant en résulter, il est proposé que la Ville des Sables d'Olonne et *Les Sables d'Olonne Agglomération* créent un groupement de commandes pour la passation d'un marché de fournitures, avec les montants annuels maximum suivants :

Les Sables d'Olonne Agglomération	Ville des Sables d'Olonne
50 000 € HT	200 000 € HT

### **La Communauté d'Agglomération, coordinatrice du groupement de commande**

Il est proposé que *Les Sables d'Olonne Agglomération* soit désignée coordinatrice du groupement pour la préparation, la passation, la signature et la notification du marché, conformément aux besoins définis par chaque membre.

Chaque membre adhère au groupement de commandes par le vote d'une délibération soumise à l'approbation de son assemblée délibérante.

Une convention doit être établie entre les deux parties pour définir les modalités de fonctionnement du groupement.

Le projet de convention annexé à la présente délibération fixe les modalités de fonctionnement du groupement.

Les marchés seront conclus sous la forme d'un accord-cadre à bons de commande mono-attributaire avec maximum. Ils seront conclus pour une période initiale d'un (1) an à compter de sa date de notification, reconductible trois (3) fois pour un (1) an, soit une durée totale de quatre (4) ans.

Les frais de publicité inhérents à cette consultation seront assumés à parts égales entre chacun des membres du groupement. En pratique, le coordonnateur réglera les factures concernées et émettra un titre de recette à l'attention de l'autre membre du groupement.

\* \* \*

### **Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **D'AUTORISER la constitution d'un groupement de commandes pour la fourniture de matériels électriques avec les Sables d'Olonne Agglomération,**
- **D'ACCEPTER les termes de la convention constitutive du groupement de commandes,**
- **D'ACCEPTER que les Sables d'Olonne Agglomération soit désignée comme coordonnateur du groupement,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention,**
- **D'INSCRIRE les crédits nécessaires au budget.**

16. GROUPEMENT DE COMMANDE POUR LA MAITRISE D'ŒUVRE RELATIVE AUX TRAVAUX DE VOIRIES COMMUNAUTAIRES ET COMMUNALES
--

Considérant les compétences communale et communautaire en matière de voirie et chemin,

Dans un souci de cohérence en termes de fonctionnalité de projets et dans un but d'économie d'échelle, il est proposé que les communes de Vairé, l'Île d'Olonne, Sainte Foy, Saint Mathurin et la Communauté d'agglomération des Sables d'Olonne constituent un groupement de

commandes pour la passation d'un marché de maîtrise d'œuvre pour des travaux de voiries communautaires et communales d'une durée de 3 ans.

Une convention doit être établie entre les 5 parties pour définir les modalités de fonctionnement du groupement.

Cette convention prévoit notamment que :

- Les membres du groupement désignent *Les Sables d'Olonne Agglomération* comme coordonnateur pour gérer la procédure de passation, d'attribution et de notification du marché.
- Chaque collectivité membre du groupement, pour ce qui la concerne, s'assurera de sa bonne exécution notamment en ce qui concerne le paiement du prix.
- Le groupement prendra fin au terme du marché établi sur cette base

Chaque membre du groupement s'engage selon la répartition suivante :

	Montant maximum estimé en € HT sur la durée totale du marché
<b>Les Sables d'Olonne agglomération</b>	90 000
<b>L'Ile d'Olonne</b>	24 000
<b>Vairé</b>	24 000
<b>Sainte Foy</b>	24 000
<b>Saint Mathurin</b>	24 000

Soit un montant total sur la durée globale du marché de 186 000 € HT.

\* \* \*

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **D'AUTORISER la constitution d'un groupement de commandes auquel participeront les collectivités suivantes :**
  - **Commune de Vairé,**
  - **Commune de l'Ile d'Olonne**
  - **Commune de Sainte Foy**
  - **Commune de Saint Mathurin**
  - **Les Sables d'Olonne Agglomération**
- **D'ACCEPTER les termes de la convention constitutive de groupement de commandes pour la passation d'un marché de maîtrise d'œuvre pour des travaux de voiries communautaires et communales d'une durée de 3 ans, conformément au projet joint,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention,**
- **D'ACCEPTER que *les Sables d'Olonne Agglomération* soit désignée comme coordonnateur du groupement ainsi formé.**

#### 17. FOURNITURES BATIMENTAIRES ET DE VOIRIE - SIGNATURE DES MARCHES

Considérant leurs besoins communs de fournitures et les économies d'échelle pouvant en résulter, par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2021, *Les Sables d'Olonne Agglomération*, la *Ville des Sables d'Olonne* et la *commune de Sainte-Foy* ont constitué un groupement de commande pour la passation de marchés de fournitures pour l'entretien de leurs bâtiments et de leurs voiries, la Communauté d'Agglomération étant désignée comme coordonnateur du groupement.

Un appel d'offres a donc été lancé pour des marchés de fournitures sous la forme d'accords-cadres, composé des lots suivants :

lot	Intitulé du lot	Montant maximum annuel € HT		
		Les Sables d'Olonne Agglomération	Commune de Sainte Foy	Commune des Sables d'Olonne
1	Produits de quincaillerie	35 000 €	1 000 €	140 000 €
2	Produits de métallerie	30 000 €	1 000 €	60 000 €
3	Produits de voirie	10 000 €	5 000 €	40 000 €
4	Produits en PVC	8 000 €	1 000 €	32 000 €
5	Produits de bâtiment	6 000 €	1 000 €	16 000 €
6	Outillage électroportatif	20 000 €	2 000 €	5 000 €
		109 000 €	11 000 €	293 000 €

Soit un montant global maximum de 1 652 000 € HT sur 4 ans.

Réunie le 22 février 2022, la commission d'appel d'offres, après avoir analysé les offres, a décidé d'attribuer les marchés comme suit :

		Attributaire
1	Produits de quincaillerie	LEGALLAIS
2	Produits de métallerie	<i>infructueux</i>
3	Produits de voirie	FRANS BONHOMME
4	Produits en PVC	FRANS BONHOMME
5	Produits de bâtiment	<i>infructueux</i>
6	Outillage électroportatif	FOUSSIER

Les lots 2 et 5 sont déclarés infructueux faute d'offres reçues. Une nouvelle consultation va être lancée sur la base d'un cahier des clauses techniques modifié afin d'obtenir des offres recevables.

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **D'AUTORISER Monsieur le Président à signer les marchés correspondants au nom du groupement, chacun des membres faisant son affaire de l'exécution du marché,**
- **D'AUTORISER le lancement d'une nouvelle consultation pour les lots déclarés infructueux (lots 2 et 5),**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant, à signer lesdits marchés, qui seront attribués par la Commission d'appel d'offres.**

18. MAÎTRISE D'ŒUVRE PORTANT SUR LE DIAGNOSTIC ET LA FIABILISATION DE LA CONDUITE D'ALIMENTATION DE LA STATION D'ÉPURATION DU PETIT PLESSIS - SIGNATURE DU MARCHÉ

**La canalisation de refoulement le long du Boulevard du Vendée Globe, un tronçon stratégique pour la gestion des eaux usées**

En 2008 la station d'épuration des Sables d'Olonne, d'une capacité de 112 500 équivalents habitants (EH), a été créée sur le site du Petit Plessis. En vue d'alimenter cette dernière, l'ancien outil épuratoire, situé sur le site de la Sablière, a été transformé en Poste de Refoulement Général (PRG). Le rôle du PRG de la Sablière est de faire transiter environ 60% des effluents des Sables d'Olonne vers la nouvelle station des Plesses via un réseau de

refoulement de diamètre 800mm sur près de 9km mis en service en 2008. Ce type de canalisation a une durée de vie théorique moyenne de 100 ans.

#### **4 incidents sur la canalisation de diamètre 800 mettant en exergue une fragilité anormale de celle-ci**

Les 7 juillet et 4 novembre 2015, la conduite reliant le PRG à la station a connu 2 casses majeures sur le Boulevard du Vendée Globe, entraînant un arrêt du système et la mise en place d'un plan de gestion de crise. L'Agglomération a alors décidé de mener une procédure de contentieux auprès du juge des référés et du Tribunal Administratif. Suite à de multiples expertises ordonnancées en vue de déterminer l'origine des casses, un renforcement de la protection contre les coups de bélier dans la conduite a été réalisé. Malgré ces travaux, 2 nouvelles casses ont eu lieu, les 16 mai et 9 novembre 2021, sur la conduite rue du Pas Mauvais. La Collectivité poursuit donc la procédure judiciaire jusqu'à l'obtention d'une solution financière acceptable.

Ces nouveaux incidents, six ans après les premiers, induisent un doute sur le vieillissement et la résistance de la canalisation de refoulement du 800. Force est de constater que les travaux consécutifs aux expertises judiciaires et au jugement du Tribunal Administratif en date du 18/03/2020 n'ont pas apporté une solution pérenne. Aussi, considérant le risque pour notre environnement que fait peser cette incertitude sur le réseau de refoulement de diamètre 800, et sans attendre les conclusions de la nouvelle procédure judiciaire, l'Agglomération souhaite lancer les études des alternatives envisageables.

#### **Le lancement de l'étude de sécurisation du réseau pour remédier à cette situation critique sans attendre les procédures judiciaires**

Il est aujourd'hui proposé de signer le marché prévoyant un diagnostic complet de la conduite afin d'analyser d'une part l'origine de ces nouvelles casses et, d'autre part, de proposer des solutions de pérennisation de ce système. La tranche optionnelle 1 comporte les éléments de mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la solution retenue. Enfin une tranche optionnelle 2 prévoit une expertise technique en vue d'un éventuel accompagnement dans le cadre d'une procédure judiciaire demandée auprès du tribunal administratif de Nantes.

#### **La passation du marché avec le candidat mieux-disant**

Un appel d'offres a donc été lancé le 20 décembre pour retenir le maître d'œuvre qui sera chargé de cette étude.

Le marché est composé de 3 tranches :

- Tranche ferme : Etude diagnostic et Avant-projet
- Tranche optionnelle 1 : Missions de maîtrise d'œuvre jusqu'à la réception des travaux
- Tranche optionnelle 2 : Assistance juridique

Deux offres ont été reçues dans les délais.

La Commission d'appel d'offres, réunie le 22 février dernier, après avoir analysé les offres, a décidé d'attribuer le marché à l'entreprise SAFEGE. Les montants des différentes tranches sont les suivants :

#### **Tranche ferme : 71 450 €HT**

**Tranche optionnelle n°1** : Le taux de rémunération dépend du montant des travaux (« C » dans le tableau ci-dessous) estimé à l'issue de la tranche ferme.

TRANCHE OPTIONNELLE 1 -	SAFEGE
C<1M	5,47%
1 M € HT<C<5M€HT	4,51%
5 M € HT<C<10M€HT	2,97%
C>10 M € HT	1,88%

**Tranche optionnelle n°2 : 8 000 €HT**

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **D'AUTORISER Monsieur le Président à signer le marché correspondant et l'ensemble des documents y afférent avec l'entreprise SAFEGE.**

19. MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
--

*Les Sables d'Olonne Agglomération* met à jour régulièrement son tableau des effectifs afin de mettre en correspondance le statut des postes recrutés avec les postes vacants disponibles.

Les modifications du tableau des effectifs ci-dessous présentées portent sur des ajustements statutaires de postes afin de permettre, à effectifs constants, le recrutement d'agents venant en renforcement d'équipe ou en remplacement de postes existants.

**Direction des moyens généraux – services ressources humaines**

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2021, un poste de Rédacteur a été créé au tableau des effectifs communautaires afin de pourvoir au recrutement d'un gestionnaire paie-carrière, pour renforcer l'équipe du service ressources humaines.

La procédure de recrutement est intervenue et le candidat retenu est titulaire du grade d'Adjoint administratif principal de 2<sup>ème</sup> classe. Il est donc proposé de modifier le tableau des effectifs comme suit, afin de pouvoir recruter l'intéressé :

- Suppression d'un poste de Rédacteur – catégorie B – à temps complet ;
- Création d'un poste d'Adjoint administratif principal de 2<sup>ème</sup> classe – catégorie C – à temps complet.

**Direction mutualisée des services techniques**

*Pôle Logistique – Matériel – Magasin*

Un agent titulaire du grade de Rédacteur fera valoir ses droits à la retraite le 1<sup>er</sup> avril 2022. Le candidat retenu pour le remplacer est titulaire du grade d'Adjoint administratif. Il est donc proposé de modifier le tableau des effectifs comme suit, afin de pouvoir recruter l'intéressé :

- Suppression d'un poste de Rédacteur – catégorie B – à temps complet.
- Création d'un poste d'Adjoint administratif – catégorie C – à temps complet

*Pôle Ingénierie – Direction de l'environnement – Paysages et nature*

Par délibération en date du 16 décembre 2021, un poste de Technicien principal de 1<sup>ère</sup> classe a été créé au tableau des effectifs communautaires afin de pourvoir au remplacement d'un agent promu au poste de Responsable Environnement. Une procédure de recrutement est intervenue et le candidat retenu est titulaire du grade de Technicien.

Il est proposé en conséquence de modifier le tableau des effectifs comme suit, afin de pouvoir recruter l'intéressé:

- Suppression d'un poste de Technicien principal de 1<sup>ère</sup> classe – catégorie B – à temps complet,
- Création d'un poste de Technicien – catégorie B – à temps complet

*Pôle Ingénierie – Direction du Patrimoine bâti*

Un agent titulaire du grade de Technicien principal de 2<sup>ème</sup> classe, occupant les fonctions de Chargé de maintenance, a sollicité une mutation en octobre 2021. Une procédure de recrutement est intervenue pour pourvoir à son remplacement. Le candidat retenu est titulaire du grade de Technicien principal de 1<sup>ère</sup> classe.

Il est proposé de modifier le tableau des effectifs comme suit, afin de pouvoir recruter l'intéressé :



- Suppression d'un poste de Technicien principal de 2<sup>ème</sup> classe – catégorie B – à temps complet,
- Création d'un poste de Technicien principal de 1<sup>ère</sup> classe – catégorie B – à temps complet.

#### *Pôle ingénierie – Direction du Patrimoine bâti*

Par délibération en date du 16 décembre 2021, un poste de Technicien principal de 2<sup>ème</sup> classe a été créé au tableau des effectifs communautaires afin de renforcer l'équipe des Chargés de maintenance. Une procédure de recrutement est intervenue et le candidat retenu est titulaire du grade de Technicien.

Il est proposé de modifier le tableau des effectifs comme suit, afin de pouvoir recruter l'intéressé :

- Suppression d'un poste de Technicien principal de 2<sup>ème</sup> classe – catégorie B – à temps complet.
- Création d'un poste de Technicien – catégorie B – à temps complet

Les modifications présentées ci-dessus interviendront à effectif constant au tableau des effectifs.

\* \* \*

#### **Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à la majorité :**

1 vote contre (Caroline POTTIER)

#### **Au sein de la Direction des Moyens généraux :**

- **DE CRÉER au tableau des effectifs un poste permanent d'Adjoint administratif principal de 2<sup>ème</sup> classe – catégorie C – à temps complet,**
- **D'APPROUVER au tableau des effectifs la suppression d'un poste permanent de Rédacteur – catégorie B – à temps complet,**
- **DE PRÉCISER que les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges ci-dessus sont inscrits au budget.**

#### **Au sein de la Direction mutualisée des services techniques :**

- **DE CRÉER au tableau des effectifs un poste permanent d'Adjoint administratif – catégorie C – à temps complet,**
- **DE CRÉER au tableau des effectifs deux postes permanents de Techniciens – catégorie B – à temps complet,**
- **D'APPROUVER au tableau des effectifs la suppression d'un poste permanent de Rédacteur – catégorie B – à temps complet,**

#### 20. VERSEMENT DE FONDS DE CONCOURS A LA COMMUNE DE SAINTE FOY

Dans un objectif commun de développement équilibré du territoire, les Maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération ont décidé la mise en place d'un mécanisme de solidarité territoriale, les fonds de concours, facilement accessibles pour les communes et destinés à soutenir les opérations qu'elles portent.

Pour faire suite au nouveau règlement de fonds de concours proposée lors de la séance de Conseil Communautaire du 16 décembre 2021, l'enveloppe sur la période 2021 – 2026 serait la suivante :

#### **Demandes de la commune de Sainte Foy :**

La commune de Sainte Foy sollicite 3 fonds de concours afin de financer :

- **Le projet de remplacement de la chaudière de l'école publique « Les Marronniers ».**

Ce projet d'un montant de 17 808,47 € HT ne bénéficie d'aucune subvention. Le reste à charge avant déduction des fonds de concours est donc de 17 808,47 €. La Commune de Sainte Foy sollicite **un fonds de concours de 50% à hauteur de 8 904,23 €.**

- **Le projet d'aménagement du RDC de la maison 8 place de l'église destinée à accueillir la paroisse.**

Ce projet d'un montant de 42 353.60 € HT ne bénéficie d'aucune subvention. Le reste à charge avant déduction des fonds de concours est donc de 42 353.60 €. La Commune de Sainte Foy sollicite **un fonds de concours de 50% à hauteur de 21 176.80 €**

- **Le projet d'éclairage du plan d'eau par un ensemble à LED solaire.**

Ce projet d'un montant de 43 851 € HT bénéficie d'une subvention du SYDEV à hauteur de 30% du projet soit 13 155 €. Le reste à charge avant déduction des fonds de concours est donc de 30 696.00 €. La Commune de Sainte Foy sollicite **un fonds de concours de 50% de ce reste à charge soit 15 348 €.**

Ces trois demandes sont les premières pour la Commune de Sainte Foy sur l'exercice budgétaire 2022. Le solde de crédits cumulés disponibles pour celle-ci dans le cadre des fonds de concours 2022 est de 58 230.73 €.

\* \* \*

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **DE NOTIFIER l'accord communautaire pour le versement de fonds de concours à la Commune de Sainte Foy pour 8 904,23 € (remplacement chaudière),**
- **DE NOTIFIER l'accord communautaire pour le versement de fonds de concours à la Commune de Sainte Foy pour 21 176,80 € (aménagement RDC maison place de l'église),**
- **DE NOTIFIER l'accord communautaire pour le versement de fonds de concours à la Commune de Sainte Foy pour 15 348 € (éclairage du plan d'eau),**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant, à engager et signer toutes actions ou documents s'y référant.**

21. TRANSPORT URBAIN MARITIME - EVOLUTION DU SERVICE, APPROBATION DU REGLEMENT A DESTINATION DES USAGERS ET DES TARIFS

*Les Sables d'Olonne Agglomération* a repris la gestion du transport urbain maritime à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Initialement géré sous forme de délégation de service de public, le service est depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 assuré en régie à autonomie financière conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 12 novembre 2021.

La régie à autonomie financière du transport urbain maritime comprend les 3 services de navettes maritimes suivants :

- Le Bus de Mer : ponton Vendée Globe - Quai Guiné - Port Olona – ponton Vendée Globe

- Liaison A : Quai Guiné / Quai Georges V
- Liaison C : Base de mer / Grande Jetée de la Chaume.

Pour tous les services recevant du public, la collectivité doit définir les principes de fonctionnement de ce service, lesquels sont retranscrits dans le règlement annexé à la présente délibération.

Ce règlement intègre notamment :

- Les dispositions tarifaires validées au conseil communautaire du 12 décembre 2021 et acté par le conseil d'exploitation en date du 2 mars 2022,
- Les périodes et horaires de fonctionnement des services du transport urbain maritime,
- Les conditions d'admissions des passagers
- Les règles d'usage qui s'imposent aux passagers.

Concernant les horaires de fonctionnement, il est proposé d'adapter de manière substantielle les horaires de la ligne A afin de tenir compte des usages et selon les modalités décrites ci-dessous :

### **Sur la période Juin, septembre et vacances de Pâques**

- Proposition de réduire l'amplitude horaire le dimanche sur cette période et de fonctionner ainsi de 7H à 22H au lieu de 7H à minuit et à l'identique des 4 premiers jours de la semaine. Il est en effet constaté que peu d'usagers empruntent cette navette au-delà de 22H.

### **Sur la période estivale**

- Proposition de réduire l'amplitude horaire de 7H à 2H à 7H à 1H. Il est en effet constaté que peu d'usagers empruntent cette navette au-delà de 1H.

### **Sur le mois de Mai**

Il est proposé d'augmenter l'amplitude horaire au vu de la fréquentation comme suit :

- Les lundis, mardis, mercredis, jeudis, dimanches, passage de l'amplitude horaire de 7H à 20H de 7H à 22H,
- Les vendredis et samedis, harmonisation de l'amplitude horaire de 7H à minuit au lieu de 7H à 22h pour les vendredi et 8H à 22H pour les samedis.

\* \* \*

### **Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **DE VALIDER les horaires de fonctionnement du transport urbain maritime tels que définis dans le règlement annexé à la présente délibération,**
- **DE VALIDER la grille tarifaire relative au transport urbain maritime, telle que définie dans le règlement annexé à la présente délibération,**
- **DE VALIDER le règlement intérieur du transport urbain maritime annexé à la présente délibération.**



## **REGLEMENT D'EXPLOITATION**

### **TRANSPORT URBAIN**

### **MARITIME**

## **PREAMBULE**

Le présent règlement fixe les règles qui s'appliquent aux personnes circulant sur le réseau de transport urbain maritime de l'agglomération des Sables d'Olonne. Il s'applique de plein droit à tous les usagers ainsi qu'à leurs représentants légaux si ces usagers sont mineurs.

Ce règlement est approuvé par le conseil communautaire de l'Agglomération après avis du conseil d'exploitation de la régie à autonomie financière.

Le non-respect de ces règles est constitutif d'infractions susceptibles d'être constatées par procès-verbal et sanctionnées, sans préjudice des réparations civiles ou de l'affichage des jugements qui pourraient être ordonnés.

L'agglomération des Sables d'Olonne décline par avance, toute responsabilité en cas d'infraction à ce règlement pour les dommages qui pourraient en résulter et se réserve la possibilité d'engager des poursuites à l'encontre des contrevenants devant les juridictions compétentes.

L'autorité organisatrice de ce transport se réserve la possibilité de mettre à jour ce règlement et d'y apporter les modifications qu'elle jugerait nécessaires pour le bon fonctionnement du réseau.

## ARTICLE 1 – FREQUENCES, HORAIRES ET ITINERAIRES

Le service fonctionne selon 3 liaisons :

- Le Bus de de Mer : ponton Vendée Globe - Quai Guiné - Port Olona – ponton Vendée Globe
- Liaison A : Quai Guiné / Quai Georges V
- Liaison C : Base de mer / Grande Jetée de la Chaume.

La période de fonctionnement est la suivante :

▪ Bus de Mer

	Lundi au dimanche
Du 1 <sup>er</sup> juillet au 31 août	9H à 24H

▪ Ligne C – Passeur St Nicolas

	Lundi au dimanche
Du 1 <sup>er</sup> juillet au 31 août	9H à 20H

▪ Ligne A – Passeur La Chaume

	Lundi à jeudi	Vendredi, samedi et veille de fêtes	Dimanche et fêtes
Du 1 <sup>er</sup> juillet au 31 août	7H à 1H	7H à 1H	7H à 1H
Des vacances de Pâques jusqu'au 30 juin et septembre.	7H à 22H	7h à minuit	7h à 22H
Du 1 <sup>er</sup> octobre aux vacances de Pâques	7H à 20H	8H à 22H (vendredi 7H)	8H à 20H



Tous les points d'embarquement étant visibles simultanément, il n'y a pas de passages d'horaires prédéterminés, excepté pour le Bus de Mer. Les bateaux doivent répondre à la demande, c'est-à-dire se porter à la rencontre des passagers lorsqu'ils se présentent sur les pontons, excepté pour le Bus de Mer. Ils ne doivent s'arrêter qu'aux seuls emplacements dotés de passerelles et de pontons et sur les espaces prévus à cet effet pour la ligne C.

Sans remettre en cause le principe de service « à la demande », les bateaux devront rester à l'arrêt du ponton au moins 3 minutes après chaque passage afin d'optimiser la qualité de service rendu aux usagers et l'exploitation du service.

Des modifications d'horaires pourront intervenir ponctuellement, notamment pour les besoins de manifestations ou d'événements locaux. Une information sera faite sur le site internet de l'agglomération.

En fonction de la météo, le service pourra être modifié ou interrompu sur la base du principe précaution et de sécurité des usagers. Dans la mesure du possible, une information sera faite sur le site internet de l'agglomération et sur les points d'affichage aux lieux d'embarquement.

Le conseil d'exploitation du transport urbain maritime pourra également décider des modifications d'horaires afin de répondre aux besoins des usagers, sans que ces modifications ne remettent en cause de manière substantielle les recettes et les charges. Le règlement d'exploitation sera mis à jour à sa prochaine modification.

## **ARTICLE 2 – TARIFS**

### **2.1 Dispositions tarifaires**

L'accès aux navettes maritimes est subordonné à la possession ou à l'achat d'un titre de transport valide.

Les dispositions tarifaires sont les suivantes pour l'ensemble des services mentionnés à l'article 1 du présent règlement.

<b>Dénomination</b>	<b>Tarifs TTC</b>	<b>Public</b>	<b>Utilisation</b>
Ticket unité	1.10 €	Tout public	Valable pour une traversée
Carte 10 passages	8 €	Tout Public	Valable pour 10 traversées
Carte mensuelle	14 €	Tout public	Traversée illimitée pendant 1 mois
Carte individuelle de résident	5 €	Résidents des Sables d'Olonne Agglomération sur présentation livret de famille, et justificatif de domicile	Validée pendant 5 ans avec traversée illimitée

L'ensemble des titres mentionné dans le tableau ci-dessus est gratuit pour les enfants de moins de 5 ans et accompagnés par un autre voyageur.

En cas de perte d'une carte individuelle de résident, le renouvellement de cette carte sera facturé au montant de 5 €.

Le transport entre la Chaume et la Cabaude est exclusivement et gratuitement réservé aux usagers du Port ou salariés de la Cabaude sur présentation d'une carte délivrée par l'agglomération des Sables d'Olonne.

Ces tarifs sont affichés aux points d'embarquement des navettes maritimes.

Le règlement sera mis à jour à chaque modification de la tarification applicable.

Les usagers ayant acquitté et validé leur titre de transport sont tenus de le conserver sur eux pendant toute la durée de leur déplacement. Ils doivent pouvoir le présenter à tout agent habilité aux fins d'opération de contrôle. Dans le cas contraire, il s'expose à une sanction.

## 2.2 Justificatifs

- Carte individuelle de résidents  
**La qualité du résident se définit comme suit : personnes habitant le territoire des Sables d'Olonne Agglomération et y occupant un logement de manière permanente ou en résidence secondaire.**
  - Une pièce d'identité avec photo (carte d'identité ou titre de séjour, passeport, permis de conduire)
  - Un justificatif de domicile attestant de la qualité de résident : taxe d'habitation, facture de fluides datant de moins de 3 mois (l'original de justificatif sera demandé)
  - Une photo datant de moins de 3 mois
  - Pour les enfants : la carte de résident sera établie sur présentation du livret de famille jusqu'à la date d'anniversaire des 25 ans. Au-delà de l'âge de 25 ans (date d'anniversaire), il sera demandé la preuve de rattachement de l'enfant au foyer fiscal des parents (déclaration d'impôt sur le revenu)
  - Pour les SCI, l'acte notarié nommant la personne requérante

En cas de renouvellement, la carte d'abonnement périmée doit être restituée aux services du transport des navettes maritimes.

Toute carte qui sera constatée périmée à l'embarquement sera conservée par l'agent d'exploitation des navettes.

## ARTICLE 3 – ADMISSION DES VOYAGEURS

Chaque voyageur doit être muni de son titre de transport individuel. Il se procurera son titre chez les dépositaires agréés ou pourra l'acquérir à son entrée dans la navette auprès du conducteur. Chaque voyageur est responsable de la conservation en bon état de son titre de transport.

Le paiement des titres de transport délivrés dans les navettes est obligatoirement effectué soit en espèces, chèques, carte bancaire et en euros.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de faire l'appoint. Si le conducteur ne peut assurer l'appoint, ce sera à l'usager de faire l'appoint (article L.112-5 du code monétaire et financier). Le conducteur peut refuser des pièces ou des billets qui paraissent faux.

Les titres de transports non utilisés dans les délais et conditions prévus sont nuls et sans valeur. En aucun cas, le service des transports urbains maritimes n'est tenu de rembourser le prix des titres de transport qui n'auraient pas été utilisés.

En cas de changement de tarif, les modalités d'utilisation et de remboursement des titres de transport périmés sont portées à la connaissance des voyageurs par voie de presse et dans les Points de Vente du Réseau de transport urbain maritime.

Le voyageur est tenu de présenter un titre de transport valable à toute réquisition des agents de contrôle et, le cas échéant, la carte d'identité justifiant son droit d'accès à un tarif.

Est en situation irrégulière tout voyageur sans titre de transport ou qui présente un titre de transport non valable ou qui ne se conforme pas aux dispositions réglementant l'utilisation de son titre.

Par ailleurs, lorsqu'il voyage en situation irrégulière, le voyageur ne peut prétendre à l'indemnisation de la part de l'assurance de l'exploitant en cas d'incident, d'accident, pour de quelconque litige avec lui.

#### **ARTICLE 4 - REGLES GENERALES D'USAGE**

Les voyageurs sont invités à avoir un comportement courtois et empreint de civilité. Ils doivent respecter les règles élémentaires d'hygiène. Ils ne doivent ni boire ni manger. Ils doivent notamment laisser sortir les passagers avant de monter dans les navettes et laisser dégager les accès.

De manière générale, ils doivent veiller à leur sécurité lorsqu'ils circulent sur le réseau, notamment en assurant leur maintien lorsqu'ils voyagent debout dans les navettes, veiller à la sécurité de toutes personnes dont ils ont la charge, en particulier les enfants. Il est interdit à toute personne à l'intérieur des navettes de fumer ; il est également interdit d'utiliser la cigarette électronique à bord des navettes. Toute utilisation d'allumettes ou de briquet est interdite.

Il est interdit à toutes personnes à l'intérieur des navettes maritimes :

- De monter en état d'ivresse,
- De gêner la progression d'autres voyageurs dans la navette,
- De faire obstacle à la fermeture ou d'ouvrir de manière irrégulière l'accès aux navettes,
- D'entrer ou de descendre d'une navette avant l'arrêt total de celle-ci,
- De se trouver à un emplacement non destiné aux voyageurs, notamment de se rendre dans les espaces réservés au stationnement des vélos et afin de ne pas gêner la visibilité des conducteurs,
- De se pencher en dehors de la navette,
- De troubler l'ordre public des voyageurs en particulier par l'emploi d'appareils mobiles de diffusion sonore dont le niveau sonore est de nature à gêner les autres voyageurs,
- De refuser d'obtempérer aux injonctions des agents d'exploitation,
- De cracher, de souiller, de jeter des papiers ou déchets à l'intérieur de la navette, de dégrader le matériel et les inscriptions du service de transport,
- De quêter, de distribuer, de vendre quoi que ce soit,
- De procéder au recueil de signatures, à la propagande ou toutes opérations de même nature,
- De se servir des appareillages mécaniques réservés au personnel,
- D'introduire tout objet dangereux ou incommode,
- D'utiliser des objets à roulette tels que planche à roulette, patins, roller ou tout autres objets similaires,

Les animaux domestiques sont acceptés sous réserves d'être tenus en laisse ou en cage, sous la responsabilité de leur propriétaire.

## **ARTICLE 5 - SANCTIONS**

En cas de non-respect des dispositions du présent règlement, les contrevenants pourront se voir refuser l'accès aux navettes maritimes ou être expulsé sur le champ à la montée ou au prochain arrêt par le personnel du réseau, avec recours si nécessaire à la force publique sans préjudice de dépôt de plaintes et de poursuites pénales ou civiles qui pourraient être intentées.

Ces personnes ne pourront bénéficier d'un remboursement de leur titre de transport.

## **ARTICLE 6 - RECLAMATIONS**

Pour être prises en considération, les réclamations doivent être faites par écrit nominativement, en précisant la dénomination de la ligne, et l'heure exacte où l'incident s'est produit. Elles sont adressées ou déposées à l'agence du transport urbain maritime, située 125, voie de la Bauquière 85100 Les Sables d'Olonne ou par courriel [navettes.maritimes@isoagglo.fr](mailto:navettes.maritimes@isoagglo.fr) dans un délai d'un mois.

## **ARTICLE 7 - OBJETS TROUVES**

Les objets trouvés dans les navettes sont déposés le lendemain à l'agence du transport urbain maritime, situés 125, voie de la Bauquière 85 100 Les Sables d'Olonne – Téléphone 02 55 89 00 20.

Le conducteur n'est nullement responsable des objets perdus ou volés dans les véhicules ou au point d'arrêt.

Les objets trouvés dans les navettes seront gardés pendant trente jours à l'agence du transport urbain maritime. Au-delà, ils seront remis à des associations caritatives. L'exploitant peut procéder ou faire procéder à la destruction immédiate des objets abandonnés ou laissés sans surveillance pouvant représenter un éventuel danger pour le public. Les denrées alimentaires seront immédiatement détruites.

Une information indiquant les lieux de consultation du présent règlement d'exploitation est affichée dans les navettes. Le règlement peut par ailleurs être consulté dans son intégralité par tous, à l'agence du transport urbain maritime ou sur le site internet de l'agglomération.

## **ARTICLE 8 – DROITS D'ACCES AUX INFORMATIONS RGPD**

Les informations recueillies par l'Agglomération font l'objet d'un traitement informatique.

Les données recueillies sont, le nom, prénom, date de naissance, numéro de téléphone, adresse postale et adresse mail des usagers dans le but de créer leur carte d'abonnement ou de répondre à leur demande.

Elles sont destinées à la Ville des Sables d'Olonne. Elles seront conservées pour une durée de 5 ans.

Conformément à la réglementation applicable en matière de données à caractère personnel, l'utilisateur dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation du traitement, d'effacement et de portabilité de ses données qu'il peut exercer par mail .... ou par courrier à l'attention de Monsieur Le Maire - 21 place du Poilu de France 85 100 Les Sables d'Olonne en précisant nom, prénom, adresse et en joignant une copie recto-verso de votre pièce d'identité.

En cas de difficulté en lien avec la gestion des données personnelles, il sera possible d'adresser une réclamation auprès de la CNIL ou de toute autre autorité compétente.

## 22. RAPPORT D'INFORMATION - MISE À DISPOSITION D'UN AGENT

Dans le cadre du service technique commun Ville et Agglomération, le service logement habitat a été transféré à l'Agglomération des Sables d'Olonne. Un poste de responsable du Guichet Unique de l'Habitat était vacant suite au départ en retraite de l'agent. Un appel à candidature a été lancé et un agent du CCAS, responsable du logement a été retenu pour occuper ce poste. Par ailleurs, et dans un souci de cohérence et pour regrouper l'ensemble des agents intervenant dans le domaine du logement et de l'habitat au sein d'un même service, il est proposé que le service logement habitat de l'Agglomération puisse également être en charge du volet social du logement.

Afin de permettre une continuité de service à la fois sur le guichet unique de l'Habitat et sur le logement social, il est proposé que l'agent retenu pour le poste de Responsable du Guichet unique de l'Habitat, occupant les fonctions actuellement de Responsable du Logement au CCAS soit mis à disposition à raison de 50% de son temps de travail à l'Agglomération des Sables d'Olonne, dans l'attente de la mise en place de la convention de transfert du logement social à l'Agglomération des Sables d'Olonne.

Les rémunérations et charges patronales de cet agent seront remboursées au CCAS Sables d'Olonne à raison de 50% par l'Agglomération des Sables d'Olonne.

\*\*\*\*\*

La séance est levée à 21h20.

Le Président des Sables d'Olonne Agglomération

Monsieur Yannick MOREAU