

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 30
Votants : 32

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté d'Agglomération
LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION
Séance du jeudi 6 juillet 2023

5. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - APPROBATION

L'an deux mille vingt trois, le jeudi six juillet, dix-neuf heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni, 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 trente juin deux mille vingt-trois (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, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Corine GINO, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Mauricette MAUREL, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Lucette ROUSSEAU, Elise BRULARD, Alexandre MEZIERE

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

Fabrice CHABOT, Jean-Luc HOTTOT, Thierry MONNEREAU

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, Audrey FRANCHETEAU

Conseillers commautaires de la ville de VAIRE

Michel CHAILLOUX, Nathalie LUCAS, Philippe RUCHAUD

ABSENTS EXCUSES :

- Isabelle VRAIN, donne pouvoir à Corine GINO
- Daniel COLAS, donne pouvoir à Audrey FRANCHETEAU

ABSENTS :

- Gérard HECHT
- Lionel PARISET
- Caroline POTTIER
- Orlane ROZO-LUCAS
- Michel MANDRET
- Maryse SOUDAIN
- Sonia TEILLET
- Ralph TRICOT

SECRETAIRE DE SEANCE :

- Monsieur Jean-Pierre CHAPALAIN

5 - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - APPROBATION

Le PLH, un acte fort de l'agglomération en faveur de l'habitat et du logement

Le programme local de l'habitat (PLH) constitue un acte majeur pour notre territoire et fixe la ligne de conduite en matière d'habitat pour les 6 années à venir.

Pour rappel, le projet de PLH en lien avec les objectifs du SCoT et du PCAET, s'inscrit dans un objectif de développement résidentiel raisonné, plus durable prenant en compte l'environnement et la qualité urbaine et architecturale de notre territoire. Il s'attache à mettre en œuvre tous les moyens pour proposer une offre de logements plus abordables nécessaires au maintien des jeunes ménages et à l'accueil d'actifs sur le territoire. Cela implique de s'engager également dans une politique foncière volontariste afin de pouvoir loger les générations actuelles et futures, sans oublier les besoins pour les populations spécifiques (saisonniers, seniors, ménages très modestes...).

Dans une logique de réduction de consommation d'espaces, le PLH se préoccupe également du réinvestissement du parc existant et la nécessité de poursuivre et d'amplifier les actions engagées par l'Agglomération et les communes : sont notamment concernés les dispositifs « Louer à l'année », l'aide à la rénovation énergétique et plus généralement à l'amélioration de l'habitat. L'objectif est de conserver l'attractivité du parc existant pour un logement à l'année.

Toutes les actions inscrites dans le PLH ne pourront être réussies qu'en poursuivant le partenariat engagé avec les acteurs du logement et particulièrement avec les communes du territoire.

Un avis du CR2H favorable qui souligne le caractère volontariste du PLH dans la production de logements locatifs sociaux

Après avis favorable des cinq communes membres et un second arrêt par délibération du conseil communautaire en date du 30 mars 2023, le projet de PLH a été transmis pour avis à Monsieur le Préfet de Vendée et soumis à l'avis du Conseil Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CR2H) des Pays de la Loire.

Concluant plusieurs mois de concertation et de réflexion stratégique sur l'habitat, le CR2H a émis un avis favorable soulignant la qualité du PLH de manière générale et son caractère volontariste en terme de production de logements sociaux.

La seule réserve émise par le CR2H concerne l'objectif de logements sociaux produits dans les 6 prochaines années que la Ville a souhaité à la fois ambitieux et réaliste. En effet, l'application stricte de loi SRU équivaut à une équation insoluble car elle signifierait construire plus de logements sociaux que le total de logements que la Ville envisage de construire dans les 6 prochaines années. Aussi, en accord avec Monsieur le Préfet et ses services, la Ville a décidé d'inscrire un objectif déjà particulièrement ambitieux de production de 50% de logements sociaux sur l'ensemble de la production nouvelle de résidences principales. Cet engagement constitue une véritable rupture par rapport aux périodes précédentes et démontre l'engagement de l'Agglomération et de la Ville des Sables d'Olonne pour le logement des ménages aux revenus plus modestes.

L'Agglomération des Sables d'Olonne, en lien avec les communes, prendra en considération les points de vigilance émis par le CR2H et notamment la nécessité de mettre en place un suivi rigoureux de sa politique en matière de l'offre locative sociale sur le territoire et plus particulièrement sur la ville des Sables d'Olonne soumise aux objectifs de la loi SRU.

Considérant ces avis, il est donc proposé d'approuver définitivement le PLH 2023/2029 des *Sables d'Olonne Agglomération*.

* * *

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération lui conférant l'élaboration du programme local de l'habitat,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 6 juillet 2018 prescrivant l'élaboration du programme local de l'habitat sur l'ensemble du territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 2 février 2023 actant le premier arrêt du programme local de l'habitat,

Vu le Code de l'habitation et de la construction et notamment les articles L.302-1, L.302-2 et R.302-8 et suivants,

Vu la délibération du Conseil municipal de Sainte-Foy du 8 février 2023 émettant un avis favorable sur le projet de PLH arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 2 février 2023,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Saint-Mathurin du 20 mars 2023 émettant un avis favorable sur le projet de PLH arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 2 février 2023,

Vu la délibération du Conseil municipal de L'Île d'Olonne en date du 27 mars 2023 émettant un avis favorable sur le projet de PLH arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 2 février 2023,

Vu la délibération du Conseil municipal de Vairé en date du 28 mars 2023 émettant un avis favorable sur le projet de PLH arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 2 février 2023,

Vu la délibération du Conseil municipal des Sables d'Olonne en date du 27 mars 2023 émettant un avis favorable sur le projet de PLH arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 2 février 2023,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 30 mars 2023 actant le second arrêt du PLH,

Vu l'avis du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat de la Région des Pays de la Loire en date du 11 mai 2023 émettant un avis favorable avec une réserve sur le volume de production de logements sociaux inférieur aux obligations de la loi SRU sur le PLH 2023-2029 de l'agglomération des Sables d'Olonne,

Vu le projet de PLH 2023/2028 sur le territoire de l'Agglomération des Sables d'Olonne, tel qu'annexé à la présente délibération,

* * *

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du territoire et urbanisme, réunie le 23 juin 2023,

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

- **D'APPROUVER définitivement le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023/2029 de l'Agglomération des Sables d'Olonne tel qu'annexé à la présente délibération,**
- **DE METTRE en œuvre les mesures de publicité prévues à l'article R.302-12 du code de la Construction et de l'Habitation,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document afférent nécessaire à l'exécution de la présente délibération.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

Signé par : Yannick MOREAU
Date : 12/07/2023
Qualité : Président des Sables
d'Olonne

Président
Les Sables d'Olonne Agglomération

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.



Nantes, le 11 mai 2023

**Avis du bureau du
Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H)
sur le programme local de l'habitat (PLH) 2023-2028
des Sables d'Olonne Agglomération**

Grille d'analyse rédigée par la DDTM de Vendée pour le compte du bureau du CR2H

Quelques indicateurs clés : <ul style="list-style-type: none">• parc total de logements : 45 476 (Insee 2019).• dont logements sociaux (comptabilisés au sens SRU) : 2 482 LLS au 1^{er} janvier 2022 (soit 9,14 % du parc de résidences principales).• objectifs annuels du PLH : 470 logements sur l'ensemble de l'agglomération dont 365 résidences principales avec 33 % de logements locatifs sociaux (39 % de LLS sur la seule commune des Sables d'Olonne).• nombre annuel de logements produits sur la période 2012-2020 : moyenne de 665 logements commencés dont 10 % de LLS.	
Le profil de l'EPCI <ul style="list-style-type: none">• En croissance : + 1,5 % entre 2014-2020 (+ 0,76 % en Vendée).• Faible taux de logements sociaux (9,14 % au sens SRU au 1^{er} janvier 2022), d'autant que la commune est soumise, en application de l'article 55 de la loi SRU, à l'obligation d'atteindre 25 % de logements sociaux sur le parc de résidences principales.• niveau de maturité des politiques de l'habitat : 2^e PLH obligatoire.	
Le PLH a-t-il été élaboré de manière partenariale ?	Des réunions ont été organisées avec l'ensemble des partenaires (comités techniques, comités de pilotage élargi, deux séminaires partenariaux, réunions thématiques...).
Le diagnostic du PLH est-il complet ?	Le diagnostic est relativement complet. Néanmoins, il aurait été opportun d'intégrer des éléments d'analyse de la consommation foncière en habitat sur les dernières années et un extrait de l'étude de gisements fonciers, afin de les mettre en perspective avec la localisation de l'offre nouvelle en logements.
Le diagnostic analyse-t-il les dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ?	La dynamique de la construction neuve, l'évolution du prix du foncier et de l'immobilier, avec les difficultés d'accès à la propriété et au marché locatif privé comme public, sont abordées.
Le diagnostic identifie-t-il le	Une étude de gisements fonciers a été réalisée afin d'identifier le

<p>potentiel foncier ?</p>	<p>potentiel de densification au sein des cœurs urbains et dans les secteurs stratégiques (cf. action n° 2), mais le diagnostic ne fournit aucune donnée chiffrée sur le potentiel exploitable.</p>
<p>Les objectifs de production sont-ils cohérents avec les dynamiques des différents segments du marché local ?</p>	<p>Le PLH objective une production de 470 logements par an sur le territoire de l'EPCI, dont 365 dédiés aux résidences principales. Les objectifs de production sont cohérents avec le choix politique de l'agglomération des Sables d'Olonne qui souhaite réguler sa croissance démographique et maintenir un nombre suffisant de résidences principales pour répondre aux besoins de sa population à l'année. Néanmoins, le territoire intercommunal connaît une forte tension de son marché de l'habitat et du foncier. Les objectifs de production ainsi fixés ne contribueront à répondre qu'en partie à l'attractivité du territoire.</p>
<p>Comment et à quelle maille les objectifs sont-ils territorialisés ?</p>	<p>Les objectifs de production de logements sont uniquement déclinés selon deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la ville-centre des Sables d'Olonne, avec 400 logements par an dont 300 résidences principales ; • les communes rétro-littorales, avec une production de 70 logements par an pour l'ensemble de ces communes.
<p>Les objectifs sont-ils déclinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par typologie de financement ? • par typologie de taille de logement ? • entre individuel et collectif ? 	<p>Le PLH opère une déclinaison par typologie de financement des logements sociaux, avec sur les 50 % de LLS prévus aux Sables d'Olonne en résidence principale, 33 % en PLAI, 37 % en PLUS, 10 % en PLS et 20 % en BRS. La collectivité prévoit d'organiser la production du logement social à l'échelle du territoire via la prise de délégation des aides à la pierre et l'établissement d'un règlement d'intervention définissant les opérations d'aménagement (nature de la construction, financements, typologies, publics cibles...). Le PLH y consacre une action dédiée. Le PLH n'apporte pas de précision sur la typologie en taille des logements.</p>
<p>Les objectifs sur le LLS sont-ils cohérents avec les besoins identifiés ? (en neuf et en amélioration de l'existant)</p> <p>Pour les communes concernées, sont-ils cohérents avec l'article 55 de la Loi SRU ?</p>	<p><u>Sur la Ville des Sables d'Olonne :</u></p> <p>Au titre du dernier inventaire au 1^{er} janvier 2022, la commune des Sables d'Olonne disposait d'un faible taux de LLS représentant seulement 9,14 % du parc de résidences principales. Ce taux est en quasi-stagnation depuis 2019, bien que la commune soit déficitaire SRU.</p> <p>Sur la seule commune des Sables d'Olonne, le projet de PLH prévoit un taux de réalisation de 50 % de logements sociaux parmi la production neuve de résidences principales. Il s'agit d'un taux significatif, qui constitue une rupture avec les périodes antérieures, dès lors qu'il oriente la moitié de l'offre nouvelle de résidences principales du territoire vers le logement social.</p> <p>La ville semble avoir pris la mesure des efforts qu'il reste à consentir en vue de se conformer à ses obligations légales et se dote des outils nécessaires pour parvenir, à terme, à ses objectifs.</p> <p>Il convient cependant de souligner que ce ratio, bien que satisfaisant au regard de la production globale, ne devrait pas permettre un rattrapage significatif du déficit en logements sociaux, du fait du retard conséquent (4 306 LLS manquants au 1^{er} janvier 2022 pour 3 955 manquants au 1^{er} janvier 2019).</p>

	<p>En outre, l'objectif théorique de rattrapage de la commune des Sables d'Olonne s'élève, sur la prochaine période triennale 2023-2025, à environ 360 LLS par an, soit quasiment le total du nombre de logements commencés en 2021 (372 logements) et un chiffre supérieur à la totalité de la production en résidences principales prévue chaque année par le PLH sur Les Sables d'Olonne. Il semble donc difficilement réalisable.</p> <p><u>Sur les autres communes de l'agglomération :</u></p> <p>La programmation précise de LLS ne concerne que la seule ville-centre. Sur les autres communes de l'agglomération, le PLH prévoit un volume global de logements sociaux, dont il ne détaille pas la répartition ni la nature. Toutefois, la demande est bien moindre sur ces autres communes. En effet, 94 % des demandes de l'agglomération concernent la ville des Sables d'Olonne et seulement 6 % les autres communes de l'agglomération.</p>
<p>Les actions d'amélioration du parc privé sont-elles cohérentes avec les besoins identifiés ?</p>	<p>L'agglomération des Sables d'Olonne souhaite amplifier la politique d'amélioration du parc privé et massifier les rénovations. Des actions cohérentes avec les besoins identifiés sont prévues dans le PLH : amélioration des copropriétés, lutte contre l'habitat indigne, réinvestissement du parc ancien (logements vacants/résidences secondaires) en faveur de la résidence principale, travaux de mise en sécurité des logements concernés par un risque de submersion marine.</p>
<p>Des dispositifs sont-ils mis en place pour mobiliser et améliorer le bâti existant ?</p>	<p>Poursuite de l'OPAH/PTRE, ainsi que des aides financières pour la mise en sécurité des logements concernés par un risque de submersion marine.</p> <p>La collectivité s'appuie notamment sur le « Plan pour un logement plus abordable » via plusieurs actions incitatives d'ores et déjà mises en place : dispositif « Louez à l'année », bonification des aides à la rénovation énergétique dans le cadre d'un changement d'usage, conventionnement OPAH pour la réhabilitation des logements touristiques et/ou vacants auxquelles s'ajoutent des mesures coercitives : taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), poursuite de la procédure « déclaration et autorisation des locations saisonnières » mise en place en 2019, projet de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires si classement de la ville-centre en zone tendue.</p>
<p>Les besoins des publics spécifiques sont-ils couverts par le PLH ?</p>	<p>Le PLH prévoit des actions à destination des publics spécifiques, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le renforcement de l'offre de logements à destination des actifs et personnes en formation sur le territoire ; • le soutien financier à l'adaptation des logements des personnes âgées et/ou handicapées ; • l'expérimentation d'une résidence intergénérationnelle pour les jeunes et les personnes âgées ; • l'amélioration de l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté ; • l'aide à la sortie des dispositifs d'hébergement des personnes défavorisées ou rencontrant d'importantes difficultés sociales via le développement de l'offre locative très sociale ; • la mise en place de solutions pour répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et aux éventuels besoins de sédentarisation.

<p>Un observatoire de l'habitat et du foncier est-il en place ou prévu ?</p>	<p>Le PLH prévoit la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier avec le suivi des gisements fonciers, des consommations foncières et de la production de logements.</p> <p>Ce suivi sera assuré par le pôle Stratégie de l'agglomération et a pour vocation d'anticiper les interventions des collectivités et de l'EPF de la Vendée.</p> <p>Le PLUi en cours d'élaboration déclinera de façon opérationnelle le développement du territoire dédié à l'habitat via différents outils réglementaires (OAP, secteurs de projets, ZAC...).</p>
<p>Les modalités de gouvernance et de pilotage permettront-elles de mener le programme d'actions ?</p>	<p>L'agglomération souhaite organiser une observation permanente de l'habitat permettant de réajuster au fil de l'eau les orientations et actions du PLH. Dans ce cadre seront mis en place un comité technique annuel (réunion une fois/semestre des techniciens de l'agglomération et des communes) ainsi qu'un comité de pilotage (réunion une fois/an minimum associant les différents partenaires (élus, Département, DDTM, bailleurs sociaux...).</p> <p>L'Adile de Vendée contribue également à alimenter l'observatoire via un conventionnement avec la collectivité.</p> <p>Une communication sur les résultats des actions du PLH sera réalisée auprès des élus, des partenaires de l'habitat et du grand public.</p>
<p>Les moyens humains et financiers alloués au PLH sont-ils cohérents avec l'ambition du PLH ?</p>	<p>Le budget global s'élève à 1 614 600 €/an pour l'ensemble des actions dont plus de la moitié est affecté au soutien d'une politique de logements abordables.</p> <p>Les moyens humains représentent 10 ETP sur la durée du PLH.</p> <p>Budget annuel moyen par habitant : environ 29 € / habitant (sur la base de 56 343 habitants).</p>

Avis du bureau du CR2H :

Le bureau du CR2H partage les observations des services de l'État.

Les éléments de qualité du PLH suivants sont à souligner :

- les actions en matière de réhabilitation de l'habitat existant ;
- la volonté de la collectivité de développer l'habitat au sein des enveloppes urbaines pour limiter la consommation d'espace et notamment de réinvestir le bâti existant pour la création de logements à l'année (transformation des résidences secondaires, touristiques) ;
- les actions pour répondre aux besoins des publics spécifiques (actifs et personnes en formation, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage).

Au regard des enjeux du territoire, particulièrement tendu, le bureau du CR2H souligne les points de vigilance suivants :

- L'atteinte des objectifs de production de logements sociaux sur la ville des Sables d'Olonne qui est soumise au dispositif SRU et accuse un retard important (taux de 9,14 % pour un taux cible fixé à 25 % des résidences principales). Une évaluation des résultats obtenus en matière de programmation locative sociale est particulièrement attendue lors de l'élaboration du bilan à mi-parcours du PLH. La collectivité se doit de mettre en place un suivi rigoureux de sa politique en matière d'offre locative sociale au regard des obligations qui lui incombent en application de l'article 55 de la loi SRU ;
- la territorialisation des objectifs de production notamment pour les communes rétro-littorales ;
- la diversification de l'ensemble de l'offre de logements (type, statut d'occupation, typologie) favorisant les parcours résidentiels. Il conviendra également de veiller à la production de logements sociaux de petites typologies (T2) car cela représente près la moitié des demandes enregistrées dans les fichiers de la demande locative sociale ;

- les actions en faveur des publics précaires ;
- la mise en place d'une stratégie foncière, notamment vis-à-vis de la trajectoire du zéro artificialisation nette « ZAN » ;
- la mise en place de la gouvernance et le développement de la compétence habitat, notamment l'observation et l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre sur le territoire. La prise en compte de ces aspects est particulièrement importante, en particulier au regard d'une potentielle prise de compétence de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'État en 2024.

Malgré le caractère relativement volontariste du PLH en termes de production de logements sociaux, le bureau du CR2H attire l'attention de la collectivité sur le calibrage des objectifs de production en matière de logements sociaux qui restent largement inférieurs aux objectifs de rattrapage SRU (environ 150 logements sociaux programmés annuellement pour un objectif de rattrapage SRU potentiel d'environ 360 LLS).

Le bureau du CR2H émet donc un **avis favorable, avec une réserve sur le faible volume de production de logements sociaux en rapport aux obligations de la loi SRU**, sur le PLH 2023-2029 de l'agglomération des Sables d'Olonne.



LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

— Diagnostic

*Version de juillet 2019
Pour premier arrêt au conseil
communautaire du 2 février 2023*





SOMMAIRE

1/ ELEMENTS DE CONTEXTE **p.6**

2/ LES CARACTÉRISTIQUES DES MENAGES DE LSOA **p.14**

3 / LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC EXISTANT **p. 30**

4/ FOCUS SUR LE PARC SOCIAL **p. 42**

5/ LES DYNAMIQUES PATRIMONIALES ET LE MARCHÉ FONCIER **p. 60**

6/ PUBLICS SPÉCIFIQUES **p. 80**

7/ SYNTHÈSE **p. 95**



LES ACTEURS RENCONTRÉS

→ Un diagnostic qui s'appuie sur des entretiens, une analyse de la documentation disponible et le traitement de données statistiques

- **Communes** : représentants politiques (maires et/ou adjoints à l'urbanisme) et techniciens (DG et/ou service d'urbanisme) des cinq communes
- **Département** : direction de la contractualisation et ingénierie territoriale (volet Habitat)
- **Etat (DDT et DDCS)** : service Habitat Construction, unité Politique sociale liée au logement et au public vulnérable
- **Direction de l'Action Culturelle et Sociale (service ville Sables-d'Olonne)**
- **Agence Départementale d'Information sur le Logement et l'Energie** : directeur de l'ADILE 85
- **Etablissement Public Foncier** : responsable développement
- **Bailleurs (Vendée Habitat, Vendée Logement, Podeliha)** : responsables de service aménagement et promotion, responsables patrimoine, responsables de programme
- **Promoteur/aménageurs (Philippe Petit, Quartus, Sipo Philam)**
- **Notaires/FNAIM**
- **Habitat et Humanisme**
- **Soliha Vendée**
- **Action Logement**

LES SUPPORTS DE L'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC : ANALYSE QUANTITATIVE

Base de données	Analyses menées
Insee	<ul style="list-style-type: none"> • Dynamiques sociodémographiques • Caractéristiques de l'emploi et des actifs • Migrations résidentielles (au-delà de l'EPCI et du Département)
Filocom PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne)	<ul style="list-style-type: none"> • Caractéristiques du parc de logements (résidences principales, secondaires et logements vacants) et des résidences principales (locatif privé, social et propriétaires occupants) • Déplacements domicile-travail et migrations résidentielles • Caractéristiques de l'occupation sociale • Phénomènes de vacance, indignité, inconfort • Dynamiques au sein du parc (changement de destination...)
Sit@del	<ul style="list-style-type: none"> • Rythme de production de logements, formes urbaines et surfaces consommées
RPLS (Répertoire sur le Parc Locatif Social)	<ul style="list-style-type: none"> • Caractéristiques du parc locatif social
SNE (Système National d'Enregistrement)	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition et comparaison des demandes et attributions
EPTB (Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir)	<ul style="list-style-type: none"> • Niveaux de prix sur le foncier constructible <p><i>Nota: Le champs de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir est constitué des permis délivrés à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus.</i></p>
ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs)	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente
Financements Logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Financements acceptés pour la production de logements locatifs sociaux • Caractéristiques du parc de logements sociaux dont le financement est accepté, par an



LES SUPPORTS DE L'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC : LES DOCUMENTS CADRES ÉTUDIÉS

- PDH de Vendée, 2014-2020
- PDALHPD de Vendée, 2016-2020
- Porter à Connaissance de l'Etat de l'Agglomération des Sables-d'Olonne
- SCoT de l'Agglomération des Sables-d'Olonne
- PLH de la Communauté de Communes des Olonnes
- Convention PIG Vendée 2013-2016
- Etude de la DDCS sur le logement des jeunes
- Etude de la DDT sur le logement des travailleurs saisonniers
- Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Programme des actions pour les seniors de l'Agglomération des Sables-d'Olonne, 2019
- Portrait de territoire de la commune nouvelle des Sables-d'Olonne, 2018
- Synthèse annuelle de l'Observatoire de l'Habitat des Sables-d'Olonne Agglomération



Le Programme Local de l'Habitat constitue l'expression d'une stratégie communautaire, il vise à définir une feuille de route partagée pour la définition des principes d'équilibre de l'offre de logements sur le territoire. Le PLH ne doit donc pas constituer la somme de stratégies communales mais bien définir les synergies et orientations partagées sur le territoire communautaire. Pour autant, les cinq communes qui composent la Communauté d'Agglomération des Sables-d'Olonne ne partagent pas toujours les mêmes caractéristiques, contraintes et dynamiques. Aussi, les enjeux spécifiques à chacune d'entre elle devront être intégrés à la réflexion conduite tout au long de l'élaboration du PLH.

1 / ELEMENTS DE CONTEXTE

POURQUOI UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ?

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération des Sables-d'Olonne a remplacé la Communauté de Communes des Olonnes (Les Sables-d'Olonne, Olonne-sur-Mer et Le Château-d'Olonne, qui ont fusionné en une même commune au 1^{er} janvier 2019), et la Communauté de Communes Auzance et Vertonne (L'Île-d'Olonne, Sainte-Foy et Vairé), et a accueilli la commune de Saint-Mathurin.

Si la Communauté de Communes des Olonnes disposait déjà d'un Programme Local de l'Habitat, validé en 2014 pour une durée de 6 ans, le présent PLH est le premier qui englobe l'ensemble de la Communauté d'Agglomération des Sables-d'Olonne.

Document stratégique et opérationnel, il a vocation à présenter les orientations stratégiques définies par les élus en matière de politique habitat. Celles-ci doivent par ailleurs être déclinées en actions opérationnelles traduites en moyens humains et financiers. Le PLH s'inscrit ainsi dans la définition d'un projet de développement global et partagé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

Sur la base d'une analyse des besoins de la population du territoire et de la population accueillie, le PLH définit ainsi des principes partagés pour le développement d'une offre de logement équilibrée et diversifiée dans le parc neuf comme dans le parc existant.

Le PLH vise ainsi à identifier et développer les synergies entre les 5 communes du territoire tout en s'appuyant sur les spécificités et projets communaux.

Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

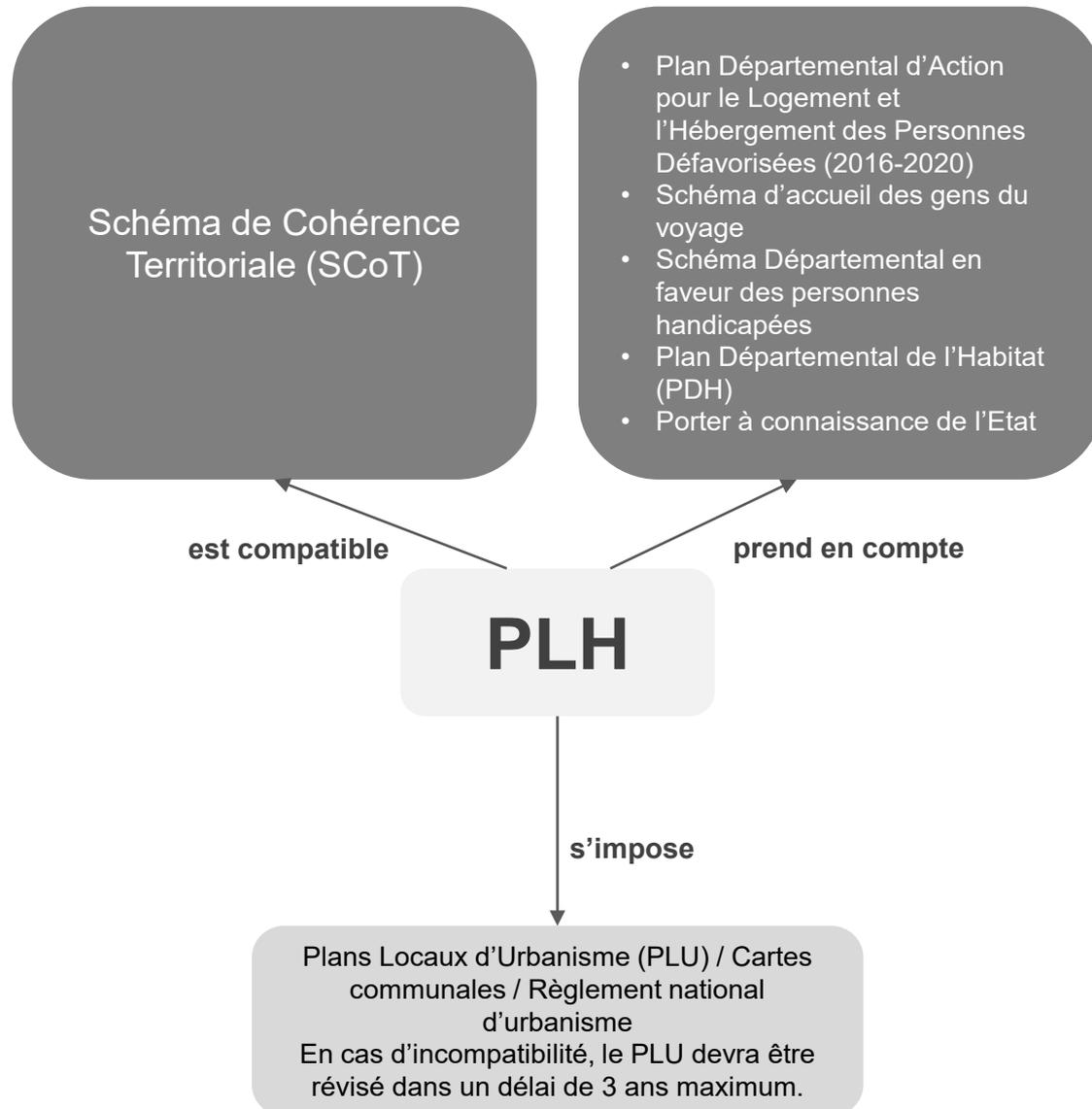
Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. »

L'INSCRIPTION DU PLH DANS SON ENVIRONNEMENT

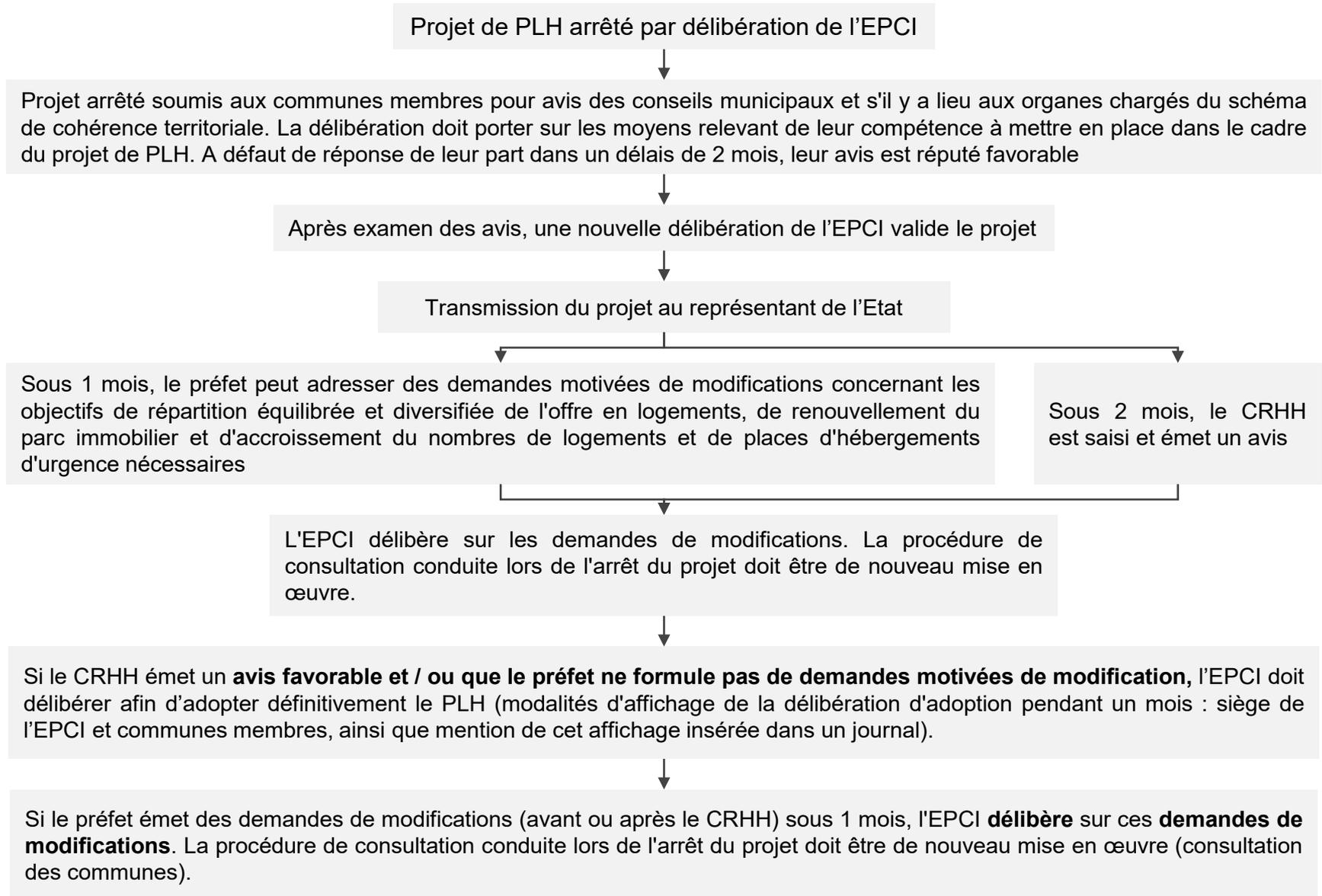
En tant que document stratégique, le Programme Local de l'Habitat associe diverses thématiques complémentaires, telles que la mobilité, le développement économique, le patrimoine environnemental et culturel. De fait, il doit s'inscrire en cohérence avec les politiques conduites à une échelle départementale, supra intercommunale ou communales et avec les politiques sectorielles du territoire, de façon à devenir un maillon de l'expression d'un projet de territoire.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) initial du Canton des Sables-d'Olonne, regroupant la CC des Olonnes et la CC de l'Auzance et de la Vertonne, a été approuvé en 2008 et révisé en 2015. Le SCoT est porté par les Sables-d'Olonne Agglomération depuis le 1^{er} janvier 2017. Conformément aux dispositions de l'article L.122-1-15 du code de l'urbanisme, le PLH doit être compatible avec les dispositions du SCoT.

Autre document stratégique, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) présente les fondements de l'intervention du Département de la Vendée en tant que délégataire des aides à la pierre. Adopté en 2014 pour une durée de 6 ans, il définit ainsi les orientations du Département en matière d'amélioration du parc privé, de développement du parc public et plus largement d'accompagnement des publics dans leur parcours résidentiel.



LA PROCÉDURE DE VALIDATION DU PLH



CALENDRIER PRÉVISIONNEL D'EXÉCUTION DU PLH

Phasage	2019												2020	
	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M
Diagnostic	■	■	■	■	■	■								
Orientations stratégiques						■	■	■	■	■				
Programme d'actions										■	■	■	■	■

Phasage	2020									
	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
Finalisation du Projet PLH et Arrêt	■	■	■	■						
Avis des communes					■	■				
1^{ère} approbation du PLH							■			
Avis CRHH								■	■	▶

Arrêt du PLH

LE DÉVELOPPEMENT ACCÉLÉRÉ DE LA VILLE-CENTRE

La ville des **Sables-d'Olonne** comporte **deux noyaux anciens**, nettement distincts, séparés par le chenal d'accès au port et longtemps rivaux : celui de La Chaume sur la rive Ouest, et celui de la vieille ville des Sables, à l'Est. La ville commence à se développer avec **l'arrivée du chemin de fer, en 1866**, qui marque le début d'un afflux touristique chaque été. La réputation de la plage des Sables s'affirme durant la période de l'Entre-Deux-Guerres.

Après la Seconde Guerre mondiale, la ville s'adapte aux nouvelles exigences du tourisme et à l'accroissement de la circulation automobile par **d'importants travaux d'urbanisme**. Parallèlement, **le front de mer bâti a connu une importante transformation**, les villas de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle ont été progressivement remplacées par des immeubles collectifs.

Les Sables-d'Olonne, 1950 / 2016



UNE DYNAMIQUE RÉCENTE DE PÉRIURBANISATION

Jusqu'aux années 1950, les deux communes jouxtant les Sables-d'Olonne, Olonne-sur-Mer et le Château-d'Olonne, demeurent **essentiellement agricoles**, composées de bourgs et d'habitats agricoles dispersés. Ces deux communes connaissent une **évolution rapide à partir de 1960**. Avec la généralisation de l'automobile comme moyen de locomotion et la recherche de terrains à prix abordable, **les constructions se multiplient**. La montée du nombre de résidences principales entre 1962 et 1990 illustre ce phénomène. Ce nombre est passé, au Château-d'Olonne, de 1 041 à 4 167 (+300%), à Olonne-sur-Mer de 1 177 à 3 160 (+168%) sur la période. Désormais, la continuité entre le bâti de la ville historique des Sables et celui des deux communes suburbaines est totale, ce qui en fait la **seconde aire urbaine vendéenne**.

À L'Île-d'Olonne, Vairé, Saint-Mathurin et Sainte-Foy, la croissance de la population a été **très rapide à partir des années 1960**, en rapport étroit avec la **création de lotissements**, le plus souvent à proximité des bourgs. Cet accroissement a été relativement précoce à l'Île-d'Olonne (1968-1975), il a été plus tardif à Saint-Mathurin et Sainte-Foy (1975-1982).

L'Île-d'Olonne, 1950 / 2016



Source : IGN

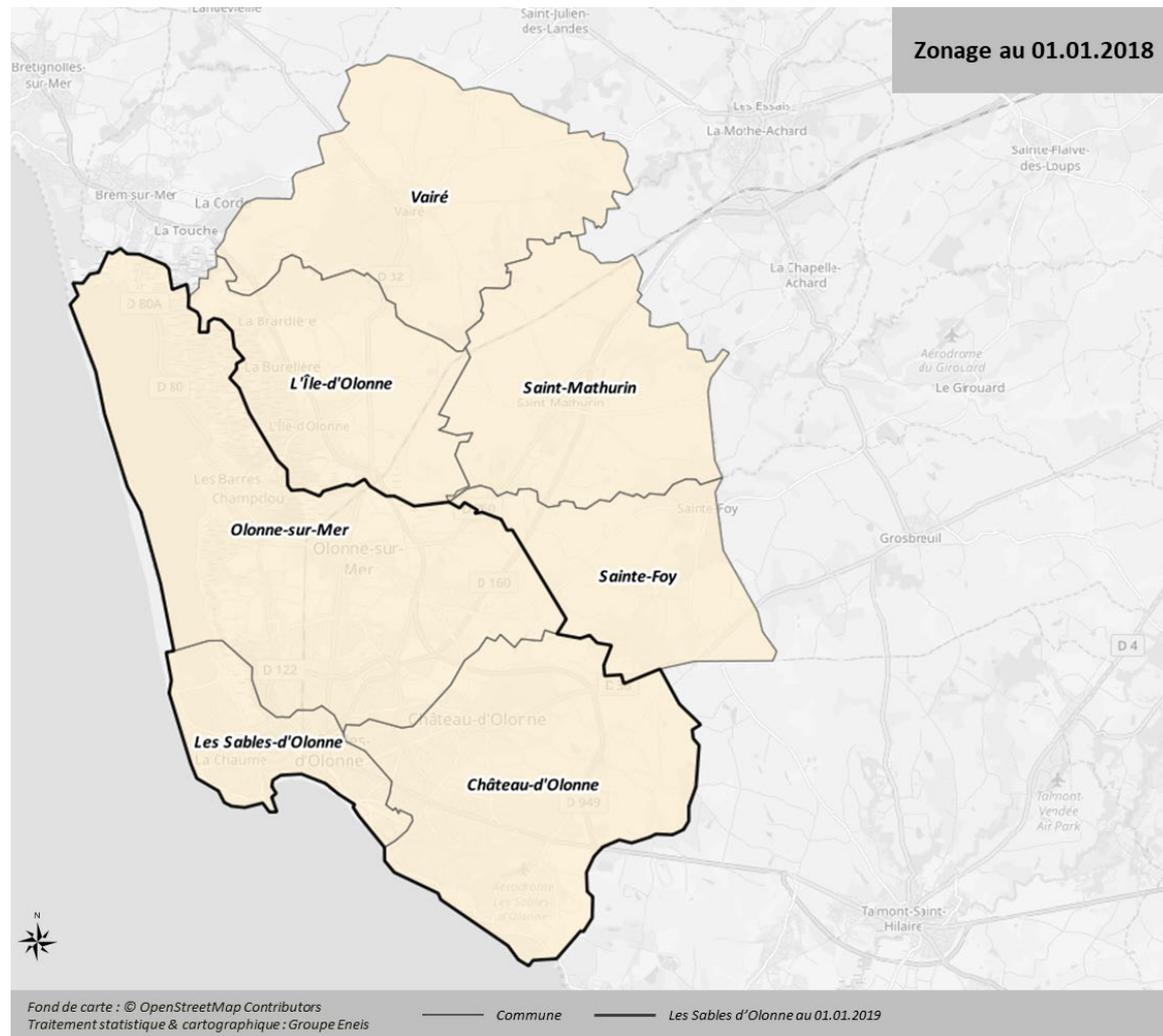
LE TERRITOIRE EN BREF

L'agglomération des Sables-d'Olonne est composée de **5 communes** depuis le 1^{er} janvier 2019, de 1 633 habitants pour Vairé à 42 649 habitants pour la nouvelle commune des Sables-d'Olonne, avec un total de 51 234 habitants sur l'ensemble de l'agglomération en 2015.

Ces communes connaissent des logiques d'attractivité différenciées.

Ainsi, sur le plan démographique, les communes littorales attirent davantage les ménages retraités et plus aisés, tandis que le rétro-littoral est marqué par l'arrivée de familles avec enfants.

Ces dynamiques impliquent de **multiples enjeux**, parmi lesquels l'équilibre du peuplement, la mixité sociale, l'accessibilité financière au logement, l'adaptation du logement. Si ces enjeux ont été identifiés dans le cadre des différents PLU élaborés par les communes, ils appellent également à la mise en place de réflexions et d'outils partagés pour une plus grande efficacité des réponses aux défis communs du territoire.



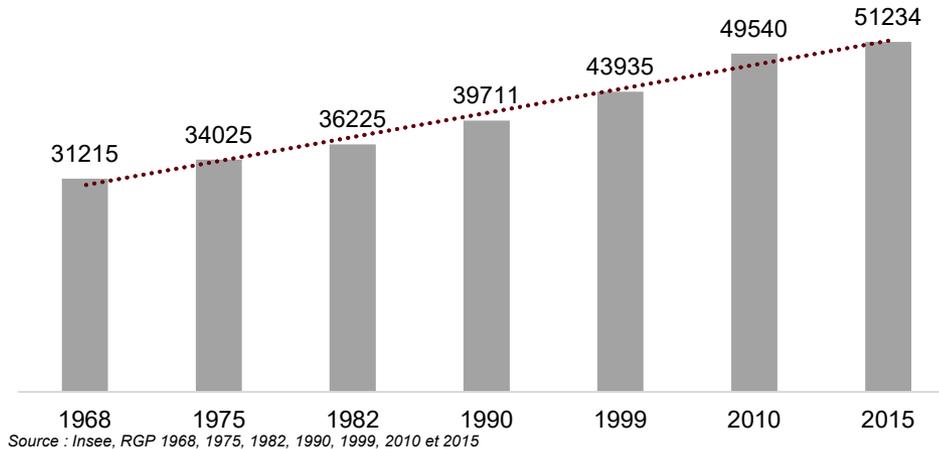


Le Programme Local de l'Habitat vise à définir une stratégie de développement de l'offre résidentielle répondant à la fois aux besoins de la population du territoire mais également aux enjeux d'accueil de nouveaux habitants. Aussi, il est indispensable de dessiner le portrait des ménages résidant sur l'agglomération des Sables-d'Olonne mais également de comprendre les dynamiques résidentielles et les caractéristiques des nouveaux ménages arrivants.

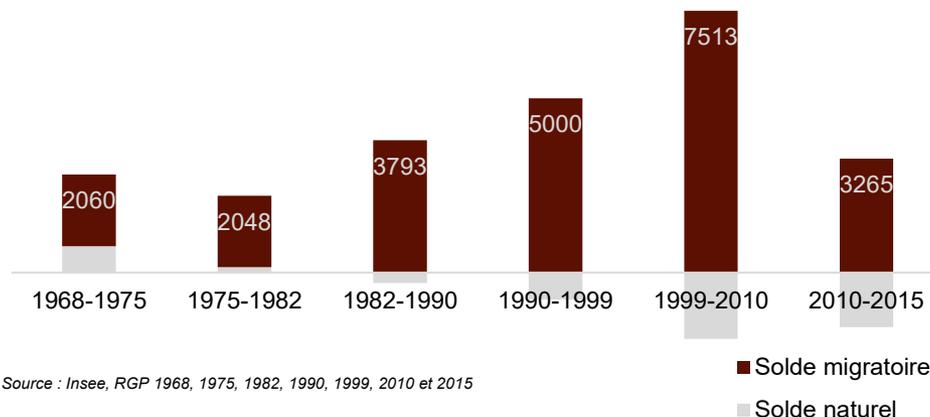
2 / Les caractéristiques des ménages des Sables-d'Olonne Agglomération

UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE FORTE...

Evolution de la population des Sables-d'Olonne Agglomération entre 1968 et 2015



Solde naturel et solde migratoire des Sables-d'Olonne Agglomération de 1968 à 2015



A l'échelle de l'agglomération, **le rythme d'augmentation de la population s'est ralenti durant la période récente** (+0,68% par an de 2010 à 2015 contre +1,16% par an de 1999 à 2010). On observe une **tendance similaire à l'échelle du département de Vendée**, avec une croissance de +1,01% par an de 2010 à 2015, contre +1,6% par an de 1999 à 2010.

Sur le territoire de l'agglomération, seules les communes de **Saint-Mathurin** et de **Sainte-Foy** enregistrent une **nette accélération de leur croissance démographique** (respectivement +3% et +2,2% par an de 2010 à 2015).

La dynamique démographique des Sables-d'Olonne Agglomération est donc marquée par une **contraction de la population sur la ville-centre** (-0,91% par an de 2010 à 2015 sur l'ancienne commune des Sables-d'Olonne), tandis que le **rétro-littoral enregistre la plus forte croissance démographique**.

A l'échelle intercommunale, l'augmentation de la population **repose uniquement sur l'attractivité résidentielle** du territoire et donc l'arrivée de nouveaux habitants avec :

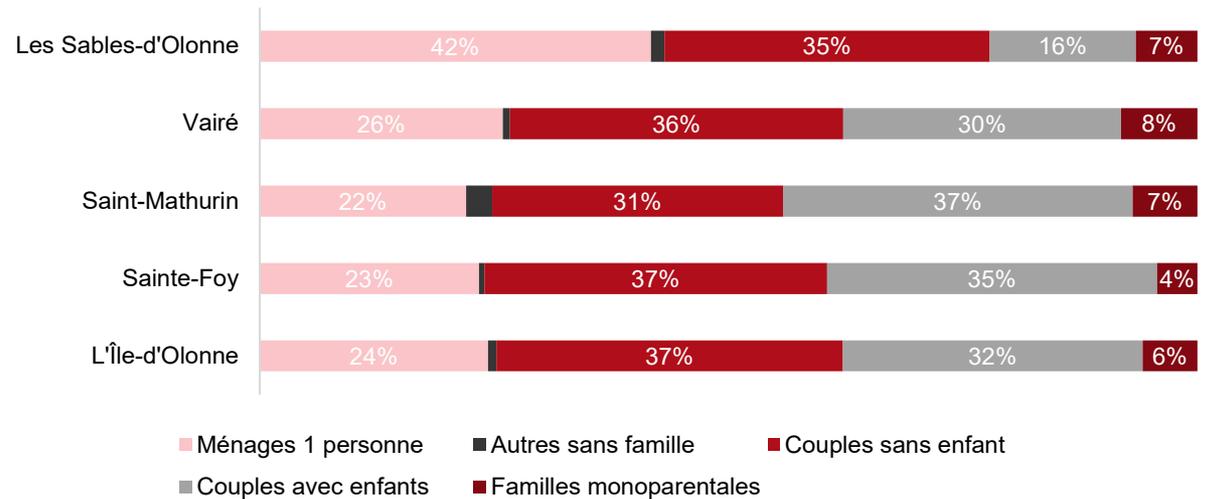
- Un solde migratoire de 1,3% en moyenne par an entre 2010 et 2015 ;
- Un solde naturel négatif depuis les années 1980, révélateur d'un vieillissement de la population, accentué par l'arrivée de ménages âgés sur les communes du cœur d'agglomération. A noter qu'en rétro-littoral, le solde naturel est positif.

UN ACCUEIL DE MÉNAGES TRÈS DIVERS SELON LES COMMUNES

Entre 2010 et 2015, le territoire a connu une progression du volume de ménages (+1535 ménages) qui peut s'expliquer notamment par l'**augmentation de la part de petits ménages**. Ainsi, on comptait 8636 ménages d'une personne en 2010 contre 9986 en 2015, soit une augmentation de 16%. Ce phénomène est à mettre en corrélation avec l'arrivée de nombreux ménages retraités sur le cœur de d'agglomération.

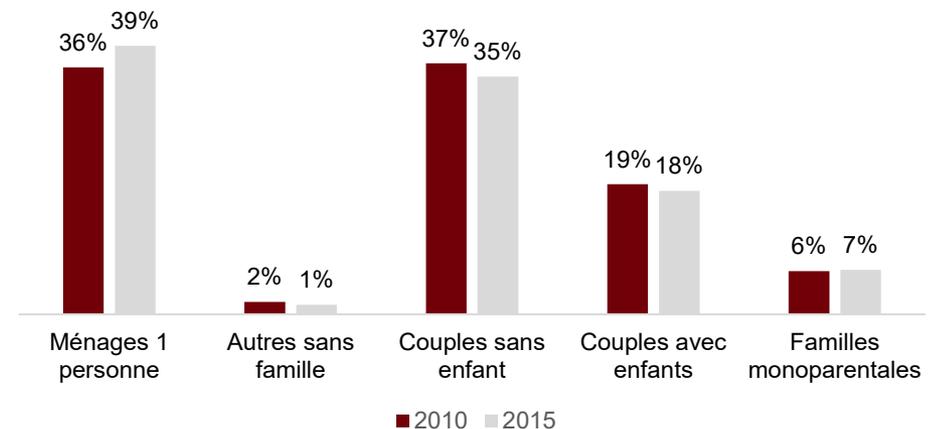
De plus, malgré l'arrivée de ménages jeunes actifs, **la part de couples avec ou sans enfant est globalement en diminution**. Les communes de Sainte-Foy et Saint-Mathurin restent néanmoins les communes les plus attractives auprès des couples avec enfants, qui comptent respectivement pour 35% et 37% de leurs ménages en 2015 (27% à l'échelle du département et 18% à celle de l'agglomération).

Répartition des ménages selon leur composition en 2015



Source : Insee, RGP 2015

Evolution de la composition des ménages des Sables-d'Olonne Agglomération entre 2010 et 2015



Source : Insee, RGP 2010 et 2015

UN TERRITOIRE ATTRACTIF SOUS DIVERSES INFLUENCES

Comme évoqué précédemment, la croissance démographique des Sables-d'Olonne Agglomération s'appuie largement sur son **solde migratoire**. Aussi, il est intéressant d'observer le profil des nouveaux arrivants et des émigrants afin de pouvoir construire une offre de logement adaptée.

Les flux résidentiels peuvent être analysés à une échelle fine entre les années 2014 et 2015. On constate ainsi qu'**en une année 2 704 personnes ont emménagé sur le territoire, venant principalement d'un autre département que la Vendée, quand 1 961 personnes l'ont quitté, se dirigeant en majorité vers des territoires hors département.**



Flux résidentiels entre 2014 et 2015 :

- Venant d'un des 3 EPCI limitrophes
- Venant d'un autre EPCI de Vendée
- Venant d'un autre département

Flux résidentiels entre 2014 et 2015 :

- Vers un des 3 EPCI limitrophes
- Vers un autre EPCI de Vendée
- Vers un autre département

Source : INSEE, RGP 2015

UN TERRITOIRE ATTRACTIF SOUS DIVERSES INFLUENCES

L'analyse des flux résidentiels permet de conforter les constats évoqués précédemment. Le territoire se caractérise par **l'arrivée à la fois de retraités et de familles** qui s'installent sur le territoire pour des raisons différentes, mais habitent en très forte majorité des **maisons individuelles**. Parallèlement, on observe parmi les **émigrants**, un taux important de **petits ménages** mais également de **couples et de familles**, qui quittent potentiellement un territoire où l'offre de logement n'apparaît pas adaptée à leurs besoins en terme de prix et de typologie, ou dans la perspective de se rapprocher d'un pôle universitaire ou d'un bassin d'emploi (pour les jeunes notamment).

2 704 primo-arrivants grâce aux flux résidentiels

Les néo-résidents



19% ont moins de 20 ans
24% ont entre 20 et 35 ans et **31%** ont plus de 60 ans



54% sont locataires
70% habitent une maison à l'issue de leur mobilité résidentielle.
1,97 individu par ménage en moyenne



35% sont des couples sans enfant, **33%** sont des couples avec enfants
22% de personnes seules
6% de familles monoparentales



29% sont retraités
17% sont employés et **12%** exercent une profession intermédiaire

1 961 personnes ont quitté le territoire

Les émigrants



Plus de la moitié (52%) ont moins de 20 ans et **35%** ont entre 20 et 35 ans



64% sont locataires.
54% habitent une maison.
1,86 individu par ménage en moyenne

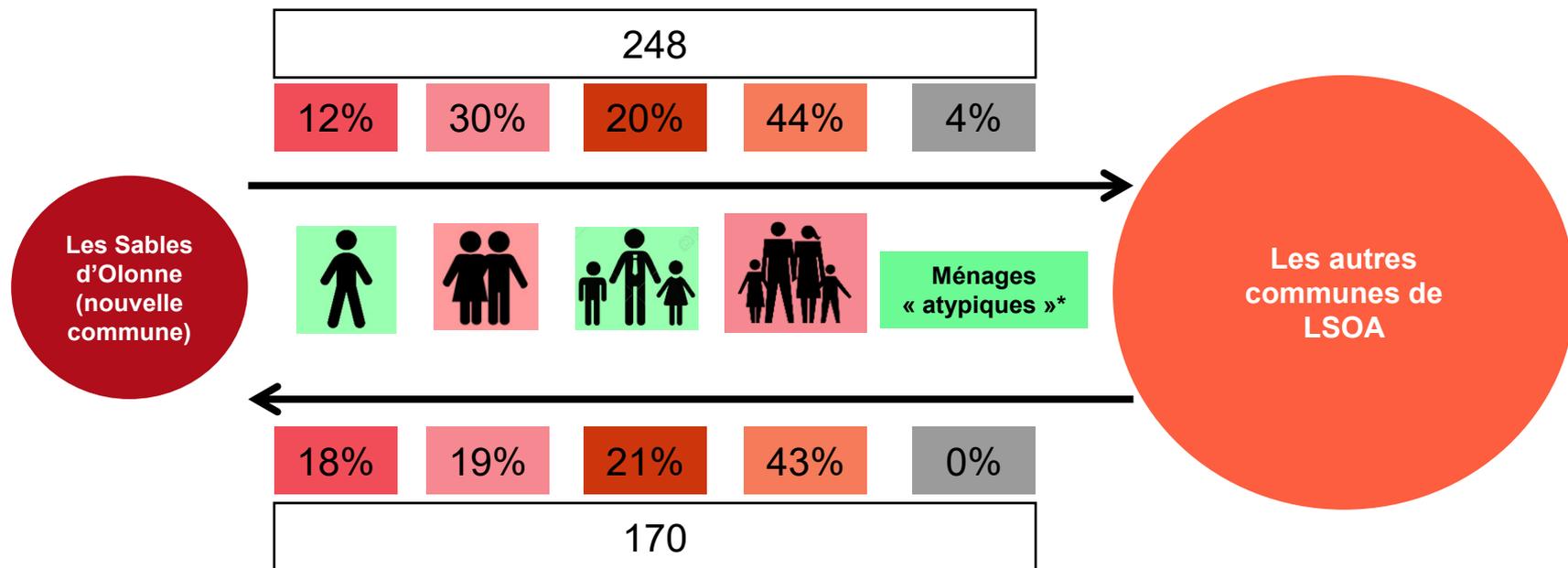


28% sont des couples avec enfants, **26%** sont des couples sans enfant
27% de personnes seules
10% de familles monoparentales



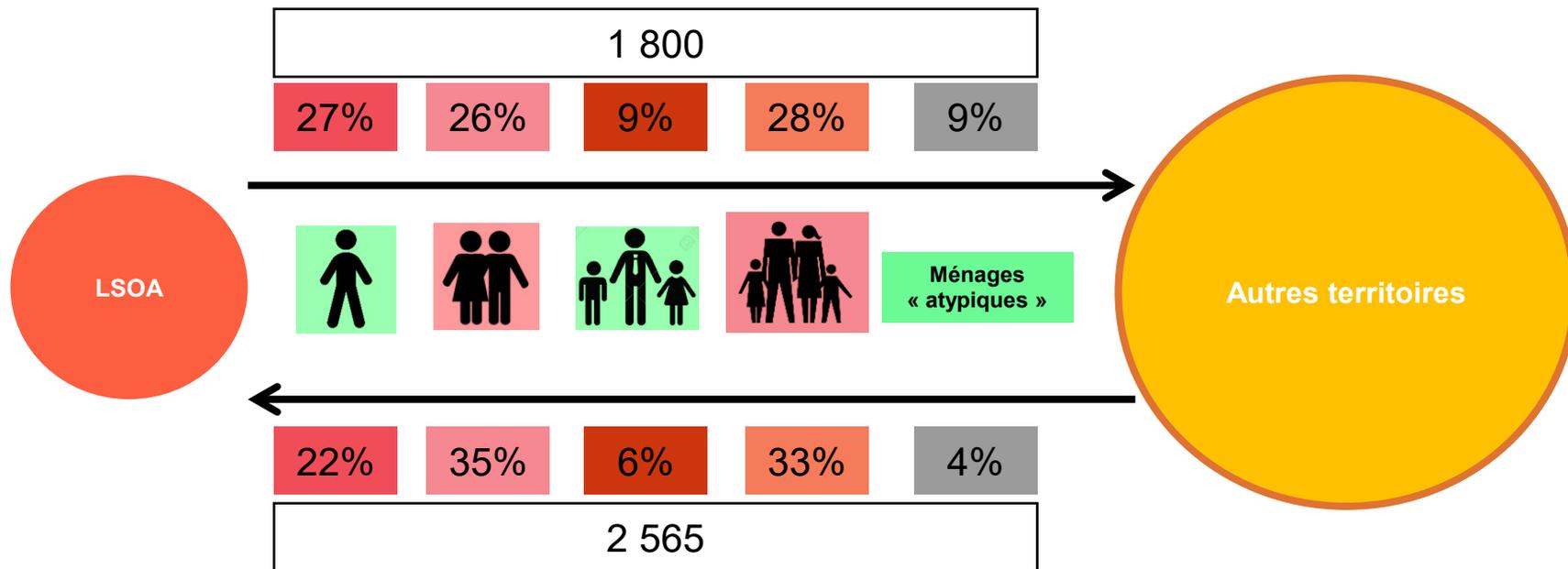
17% sont employés et **17%** exercent une profession intermédiaire
15% sont retraités

LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES INTERNES : UN TERRITOIRE RÉTRO-LITTORAL ATTRACTIF AUPRÈS DES FAMILLES



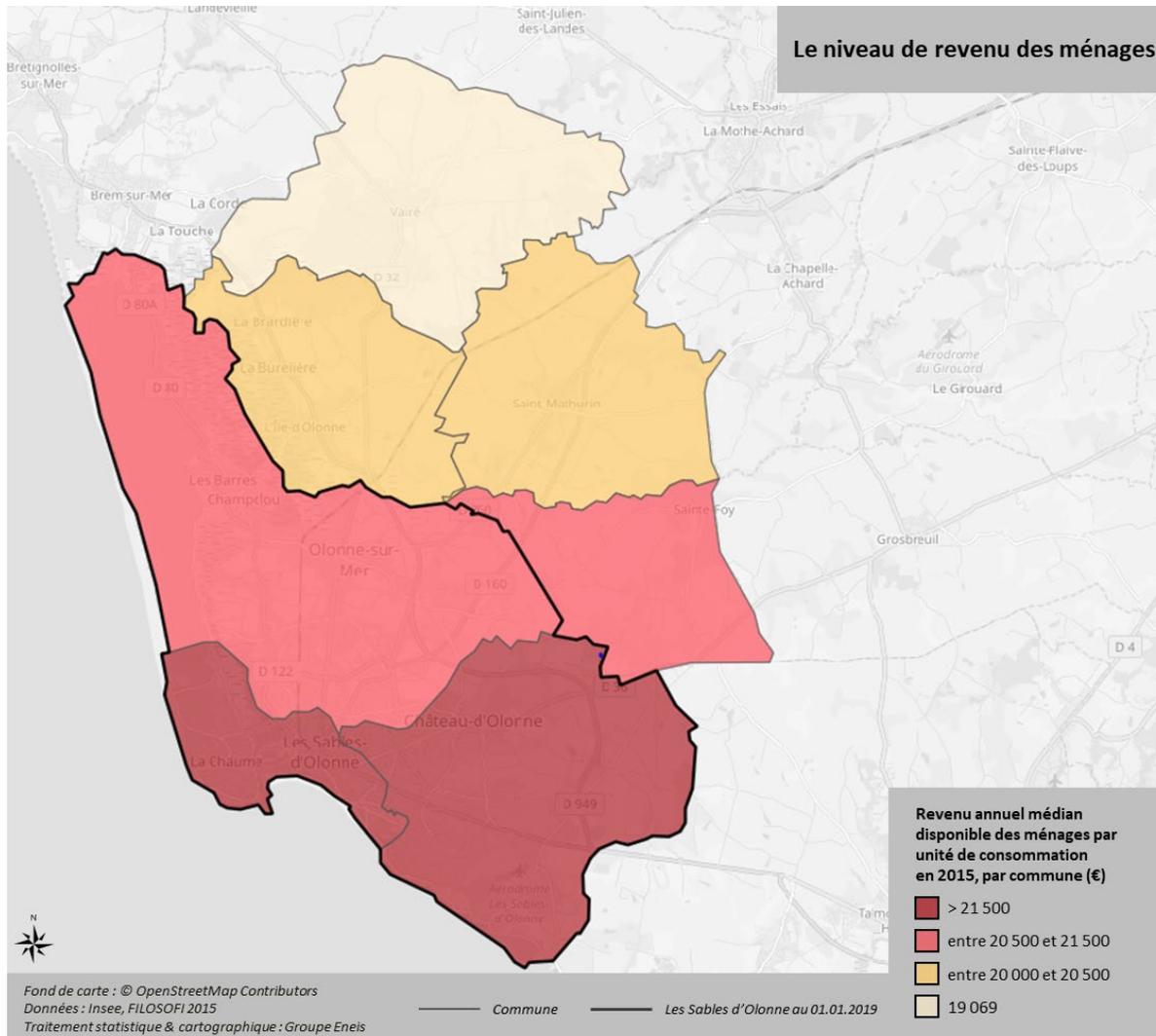
- La majorité des **migrations résidentielles internes** concerne des **personnes quittant** les Sables-d'Olonne (nouveau périmètre) vers les autres communes du territoire ;
- Les **couples sans enfant** ont plus tendance à **quitter les Sables-d'Olonne** qu'à s'y installer (31 arrivées pour 50 départs en 2015) ;
- **Les personnes seules** représentent **une part plus importante des personnes arrivant sur la commune des Sables-d'Olonne** (18%) que des émigrants (12%). Cependant, l'analyse des flux en volume nous permet de relativiser ce constat (29 arrivées et 29 départs en 2015).
- A l'inverse, on note **plus de départs en volume de couples avec enfants et de familles monoparentales que d'arrivées** (160 départs pour 104 arrivées)
- Un schéma migratoire qui traduit une **attractivité résidentielle des communes rétro-littorales**, à mettre en lien avec un coût du foncier et un plus grand potentiel d'accèsion à la propriété sur ces communes.

LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES EXTERNES : UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIF, TÉMOIN DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE



- Le **solde migratoire positif** de l'agglomération est largement porté par l'**arrivée de couples avec et sans enfant** (1727 arrivées pour 976 départs en 2015) ;
- Si les arrivées de **personnes seules** représentent une part plus importante des émigrants que des néo-résidents, on note cependant **plus d'arrivées en volume** (573) que de départs (488).

DES DISPARITÉS DE REVENUS AU SEIN DU TERRITOIRE



Le revenu médian est variable selon les communes : il est de 19 069 € à Vairé en 2015 et de 22 110 € sur l'ancienne commune des Sables-d'Olonne. En comparaison, le revenu médian s'élève à 20 073 € en Vendée et à 20 566 € en France métropolitaine.

Les écarts de revenus sont donc relativement importants selon les communes, avec :

- des revenus élevés concentrés sur le littoral (nouveau périmètre de la commune des Sables-d'Olonne) et sur la commune de Sainte-Foy ;
- des revenus plus faibles concentrés sur le rétro-littoral, et notamment à Vairé.

Ces différences entre les communes sont étroitement liées à **la forte attractivité du littoral**, entraînant une **hausse du coût du foncier** et un marché peu à peu réservé aux hauts revenus. Ces disparités géographiques de revenus, mises en perspectives avec les dynamiques démographiques, **interrogent la capacité à proposer une offre de logements accessible pour les jeunes ménages dans le cœur d'agglomération.**

LA PRÉCARITÉ A L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION : QUELS PROFILS ?

	Taux de pauvreté	Taux de pauvreté-propriétaires	Taux de pauvreté-locataires
Château-d'Olonne*	8,6	5,1	18,7
L'Île-d'Olonne	9,1	N.D	N.D
Olonne-sur-Mer*	9,4	5,5	19,9
Les Sables-d'Olonne*	10,8	5,0	21,2
Vendée	10	6,1	23,3
Pays de la Loire	11,2	5,4	25,2

Source : INSEE 2015

N.B : données non disponibles pour les communes de Sainte-Foy, Saint-Mathurin et Vairé

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

Le taux de pauvreté est globalement modéré à l'échelle de l'agglomération des Sables-d'Olonne, oscillant entre 8,6% et 10,8% des ménages sous le seuil de pauvreté (à 60% du revenu médian, soit 1 015€ par mois pour une personne seule). Ces taux sont **proches de la moyenne départementale** (10%), et bien en-dessous de la moyenne nationale (14,9%).

L'analyse du profil des ménage sous le seuil de pauvreté au regard de leur situation résidentielle permet de mettre en exergue plusieurs constats :

- **Les ménages locataires sont beaucoup plus touchés par la pauvreté**, ce qui pose entre autres la question de la capacité des propriétaires-bailleurs à entretenir les logements ;
- **Si la précarité est nettement moins élevée chez les propriétaires-occupants**, elle soulève néanmoins la problématique de la rénovation des logements, ainsi que de leur adaptation au vieillissement chez les propriétaires âgés.

QUEL PROFIL DES ACTIFS DE LSOA ?

12 074 actifs résident et travaillent sur LSOA



17% ont moins de 30 ans
34% ont plus de 50 ans
L'âge moyen atteint **44 ans**



47% de couples avec enfants
17% de personnes seules
42% de petits ménages (1-2 personnes)



61% sont propriétaires et **79%** habitent une maison



33% sont cadres ou de professions intermédiaires
35% sont employés et **18%** sont ouvriers

4 748 actifs résident sur LSOA mais travaillent en dehors



17% ont moins de 30 ans
32% ont plus de 50 ans
L'âge moyen atteint **43 ans**



50% de couples avec enfants
16% de personnes seules
39% de petits ménages (1-2 personnes)



70% sont propriétaires et **85%** habitent une maison



Près de la moitié (47%) sont cadres ou de professions intermédiaires
20% sont employés et **28%** sont ouvriers

5 471 actifs travaillent sur LSOA mais résident en dehors



24% ont moins de 30 ans
22% ont plus de 50 ans
L'âge moyen atteint **40 ans**



56% de couples avec enfants
12% de personnes seules
36% de petits ménages (1-2 personnes)

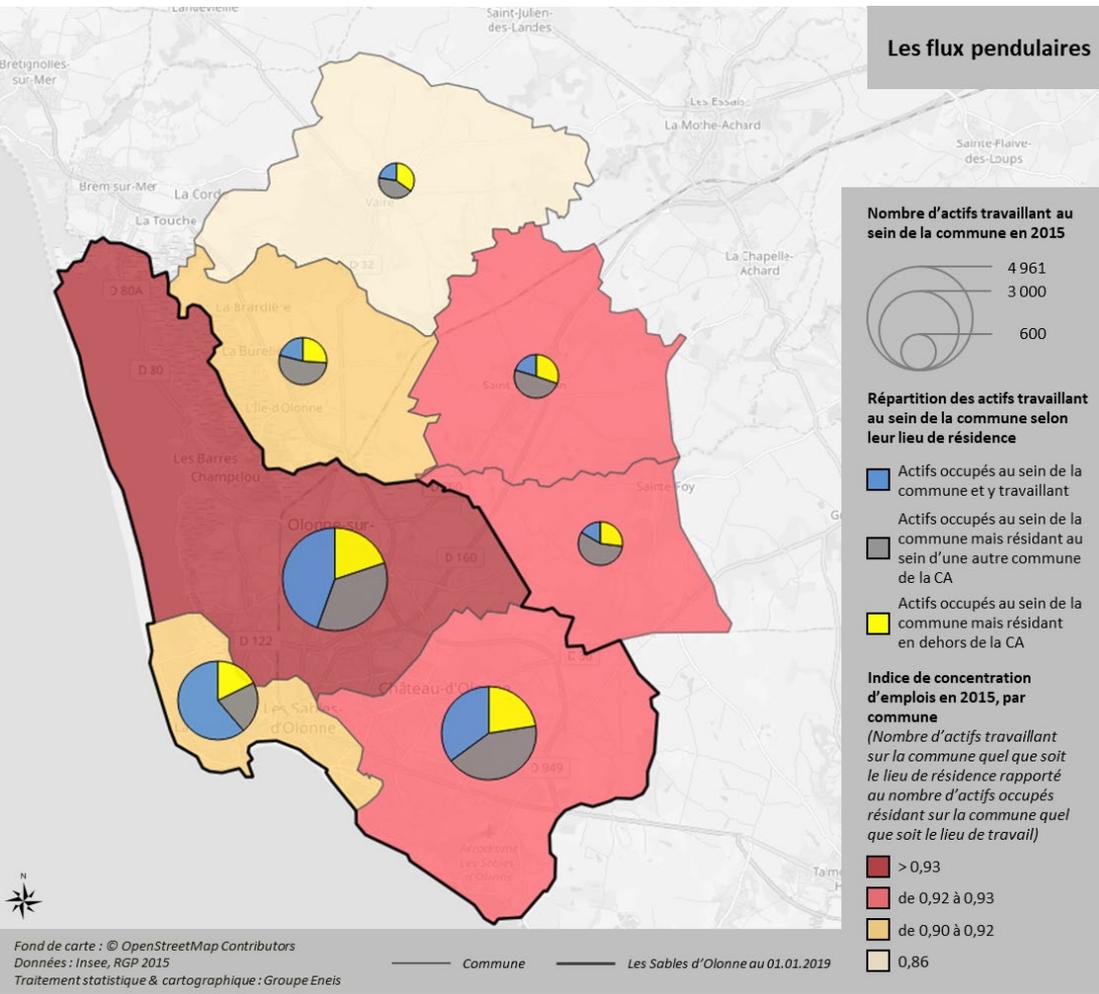


70% sont propriétaires et **91%** habitent une maison



40% sont cadres ou de professions intermédiaires
33% sont employés et **22%** sont ouvriers

QUEL PROFIL DES ACTIFS DE LSOA ?



Les **emplois** présents sur l'agglomération sont **très majoritairement occupés par des actifs résidents** (à 70%). Parallèlement, 4 748 actifs résident sur le territoire mais travaillent en dehors. **On constate donc un équilibre relatif entre le nombre d'emplois présents sur le territoire et le nombre d'actifs qui y résident.**

Ces flux pendulaires **diffèrent fortement selon les communes**. On note un indice de concentration de l'emploi très élevé sur l'ancienne commune d'Olonne-sur-Mer, et **une part importante d'actifs travaillant sur leur commune de résidence sur le littoral**. Sur la commune de Vairé, l'indice de concentration de l'emploi est faible, avec près d'un tiers des actifs résidant hors agglomération.

Le profil des habitants selon leur lieu de travail (cf. page précédente) permet de faire émerger plusieurs constats :

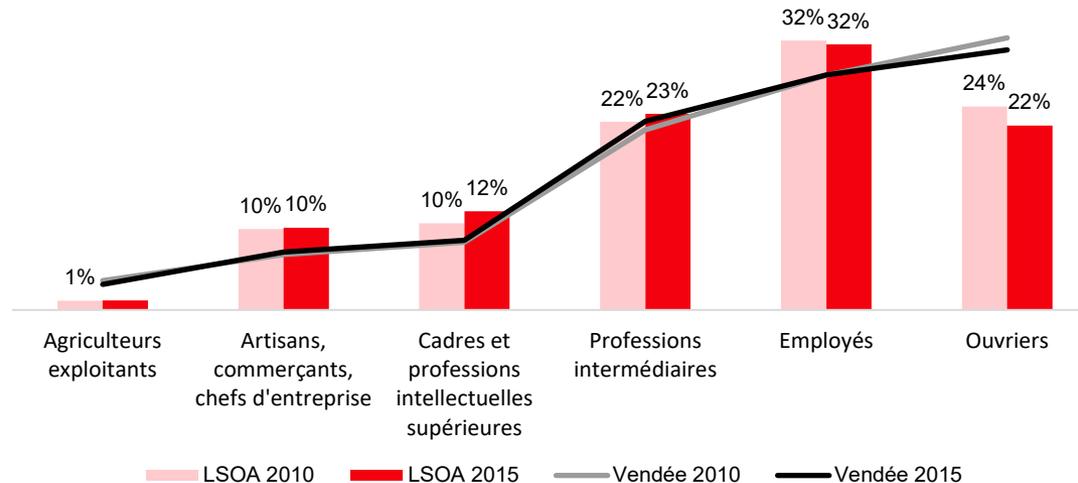
- Les actifs résidant sur LSOA mais travaillant ailleurs sont en plus forte proportion des ménages avec enfants et propriétaires d'une maison individuelle. Ils sont une proportion importante de cadres, travaillant très majoritairement sur le reste du département de la Vendée.
- Les actifs travaillant sur LSOA mais résidant ailleurs sont plus jeunes, et en majorité des couples avec enfants propriétaires d'une maison individuelle. Plus de la moitié d'entre eux sont employés ou ouvriers.

QUEL PROFIL ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES DE LSOA ?

Le profil des actifs de LSOA diffère légèrement de celui des actifs à l'échelle de la Vendée, avec une part supérieure de cadres et professions intellectuelles supérieures (12% sur LSOA contre 8% en Vendée), et une **part plus importante sur LSOA d'actifs occupés à des activités de services**, à savoir artisans, commerçants et chefs d'entreprises (10% sur LSOA et 7% en Vendée), et employés (32% sur LSOA et 28% en Vendée). La part d'ouvriers est en revanche inférieure sur LSOA (22%) que sur l'ensemble du département (31%).

Cette répartition traduit notamment la vocation touristique et d'activité résidentielle du territoire, avec une prégnance d'actifs dont les secteurs sont liés à l'économie présentielle (qui repose sur la présence de personnes sur un territoire, et implique une surreprésentation des services et équipements).

Evolution des groupes socioprofessionnels entre 2010 et 2015 en Vendée et aux Sables-d'Olonne Agglomération



Source : INSEE, RGP 2010 et 2015

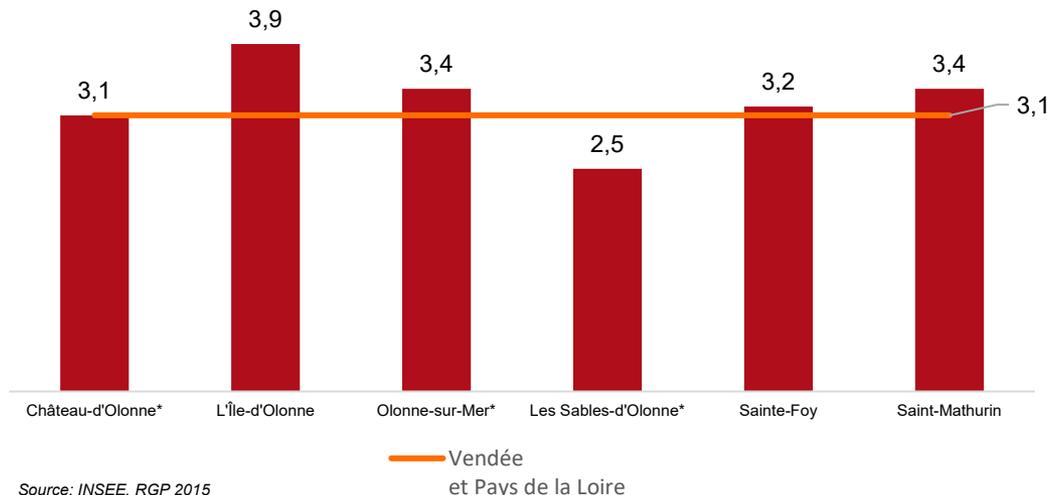
* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

QUEL PROFIL ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES DE LSOA ?

Le taux de chômage a augmenté significativement au cours de ces dernières années : à l'échelle de l'agglomération, il est passé de 11,5% en 2008 à 13,4% en 2013 et **14,6% en 2015 (contre 11,7% en Vendée)**.

Ce taux de chômage peut être lié à **l'attractivité du territoire** : l'installation de nouveaux ménages s'accompagne d'une difficulté à répondre aux besoins locaux de main-d'œuvre qualifiée, notamment sur la **commune des Sables-d'Olonne** (17,9% de chômage en 2015). Sur cette commune, la présence importante de ménages aisés semble expliquer la **faible part des indemnités de chômage dans le revenu total des ménages**. Sur les autres communes, le taux de chômage est compris entre 9% et 12%.

Part des indemnités de chômage en 2015
(en % du revenu total des ménages)



Source: INSEE, RGP 2015

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

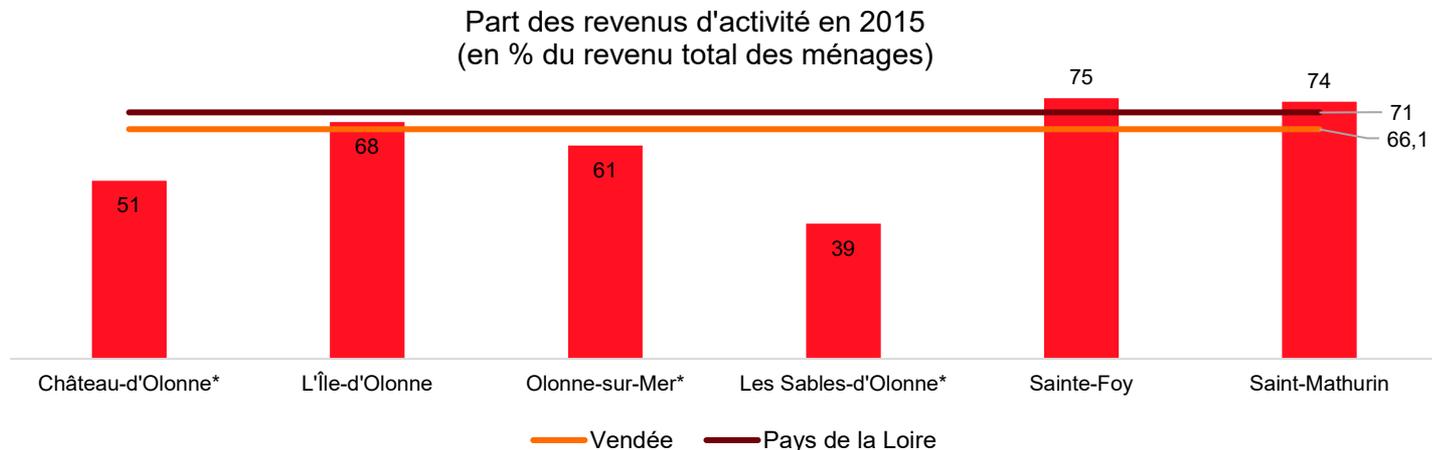
DES SOURCES DE REVENUS FORTEMENT DIFFÉRENCIÉES SELON LES COMMUNES

Les différences démographiques et économiques entre les communes de l'agglomération se reflètent également dans les **sources de revenus** des ménages y habitant.

La part des revenus d'activité relativement faible sur les **communes littorales** est à lire au regard de la proportion importante de ménages retraités qui y résident. Ces mêmes communes enregistrent donc **une part élevée des pensions, retraites et rentes** par rapport au revenu total des ménages (59% du revenu des ménages sur l'ancienne commune des Sables-d'Olonne en 2015, contre 34% en Vendée).

Les communes de **Sainte-Foy** et **Saint-Mathurin** sont en revanche marquées par **une part des revenus d'activité supérieure à la moyenne départementale**, et, en parallèle, une part des pensions, retraites et rentes inférieure (respectivement 24% et 28% contre 30% en Vendée).

L'ensemble de l'agglomération des Sables-d'Olonne se caractérise néanmoins par une **part des prestations sociales dans le revenu des ménages inférieure aux moyennes départementales et régionales** (de 2,9 % sur l'ancienne commune de Château-d'Olonne à 4,3 % à Saint-Mathurin, contre 4,6% en Vendée et 5,2 % à l'échelle des Pays de la Loire).



Source : INSEE, 2015

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

A RETENIR

- Une croissance démographique modérée, marquée par la hausse de la population des plus de 60 ans (+2612 habitants entre 2010 et 2015), qui vient compenser la baisse de la population des 30-59 ans (-581 habitants à la même période) **mais peut induire une inadéquation entre la typologie des logements et la composition familiale.**
- Des **dynamiques démographiques variables** avec un vieillissement des ménages marqué sur la partie littorale et l'arrivée de jeunes ménages sur la partie rétro-littorale, qui participe au renouvellement démographique et à l'arrivée d'actifs sur le territoire (sur les 4 communes rétro-littorales, les jeunes ménages avec enfants représentent environ un tiers de la population). En corollaire, cela met en exergue la nécessité **d'adapter l'offre de logement à l'évolution des ménages du territoire** : développement de petites typologies adaptées pour les ménages vieillissants, de logements abordables pour les jeunes en décohabitation ou les familles monoparentales, de produits d'accession sociale pour les jeunes ménages, etc.
- Une **population globalement plus aisée qu'à l'échelle départementale** avec un revenu annuel médian de 21 414 € contre 20 073 € en Vendée.
- Des **écarts de revenus importants** avec des revenus élevés sur le littoral, et des revenus plus faibles sur les communes de Vairé, L' Ile-d 'Olonne et Saint-Mathurin.
- **Des flux pendulaires différents selon les communes**, qui traduisent un double mouvement :
 - **Des flux pendulaires importants sur les communes littorales**, avec une part élevée d'actifs travaillant sur leur commune de résidence, particulièrement sur l'ancienne commune des Sables-d'Olonne ;
 - **Des flux pendulaires moins importants sur les communes rétro-littorales**, avec un indice de concentration d'emplois tout de même relativement élevé sur les communes de Saint-Mathurin et Sainte-Foy.

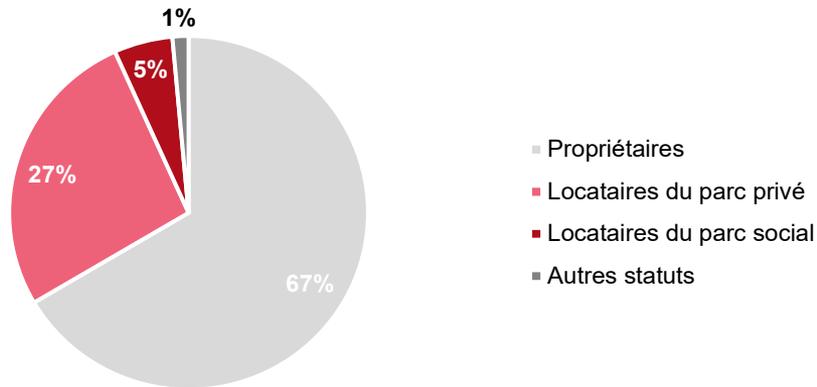


Dans cette partie, il s'agit de réaliser une « photographie » du parc actuel de l'agglomération des Sables-d'Olonne. Le premier enjeu est de comprendre dans quelle mesure le parc de logements permet de répondre (ou non) aux besoins des ménages du territoire. Le deuxième enjeu porte sur les marges de manœuvre sur le parc existant. En effet, le développement de l'offre résidentielle ne doit pas uniquement s'appuyer sur la production neuve, il est également nécessaire d'envisager le réinvestissement du parc existant notamment à travers la lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique et, dans une moindre mesure sur le territoire sablais, la vacance...

3 / Les caractéristiques du parc existant

UNE VOCATION RÉSIDENIELLE TOURNÉE VERS LA PROPRIÉTÉ ET L'INDIVIDUEL

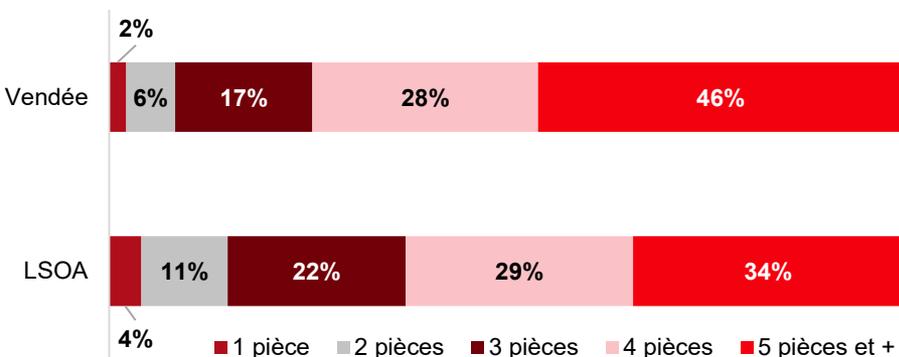
Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2015 aux Sables-d'Olonne Agglomération



Source : INSEE 2015

Nota : la catégorie « autres statuts » désigne les locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation, les ménages logés gratuitement et les locataires soumis à un bail rural.

Répartition des résidences principales en fonction de leur typologie en 2015



Source : INSEE 2015

Le territoire compte une **majorité de propriétaires** : 67% des résidences principales, alors que les locataires ne comptent que pour 32% des résidences principales dont plus des trois-quarts dans le parc privé. A titre de comparaison, la Vendée compte 68% de propriétaires, 25% de locataires du parc privé et 7% de locataires du parc public.

A noter, la part de propriétaires occupants est plus faible sur la principale commune (61%) traduisant certes une plus grande diversité du parc sur les Sables d'Olonne (un état de fait compatible avec la fonction résidentielle de ville-centre) mais aussi les **difficultés d'accès observées**. Sur les communes rétro-littorales, le taux de propriétaires occupants est compris entre 74% et 85%.

Les locataires du parc public ne représentent que 5% des ménages du territoire. **Un pourcentage qui interpelle au regard des niveaux de revenus d'une partie des occupants du parc privé (48,5% sont, à ce titre, éligibles au logement social).**

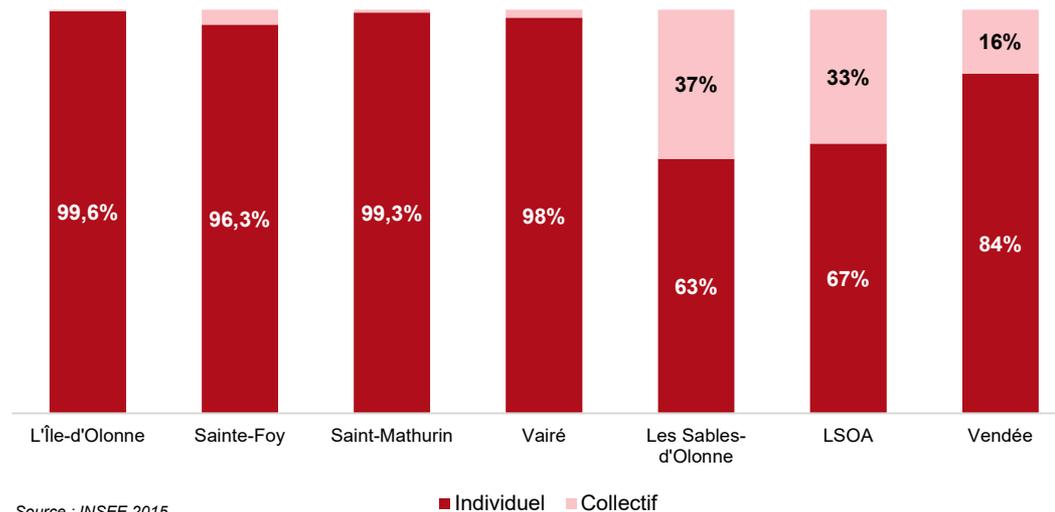
Par ailleurs, l'agglomération compte **63% de grands logements (4 pièces et plus)** pour seulement 15% de T1 et T2. Pourtant, **74% des ménages sont de petite taille**, composés d'une seule personne ou d'un couple sans enfant. Leurs besoins se porteraient donc potentiellement sur ces typologies de logements. Cette **surreprésentation des logements de moyenne et grande taille** est en cohérence avec la majorité des logements individuels mais ne permet pas au territoire **d'appréhender le desserrement des ménages et l'augmentation des petits ménages**.

UNE VOCAÏON RÉSIDENÏIELLE TOURNÉE VERS LA PROPRIÉTÉ ET L'INDIVIDUEL

Les résidences principales (25 445 en 2015) sont presque exclusivement **individuelles** sur l'ensemble des **communes rétro-littorales**. La répartition des résidences principales est différente sur le littoral, avec **37% de logements collectifs** sur la commune des Sables-d'Olonne (16% en Vendée).

La **production de logements individuels** génère une **consommation foncière soutenue**. De plus, entre 2006 et 2015, près de 57% de celle-ci a été réalisée en dehors de l'enveloppe urbaine, la majorité de ces évolutions étant destinées à la production de logements (67% des surfaces urbanisées) et de nouveaux espaces économiques. **Ces chiffres interrogent l'équilibre entre préservation des terres agricoles, valorisation des paysages et développement démographique et économique.**

Répartition des résidences principales en fonction de la forme urbaine en 2015



L'ATTRAIT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE FACE À LA TENSION DU MARCHÉ IMMOBILIER

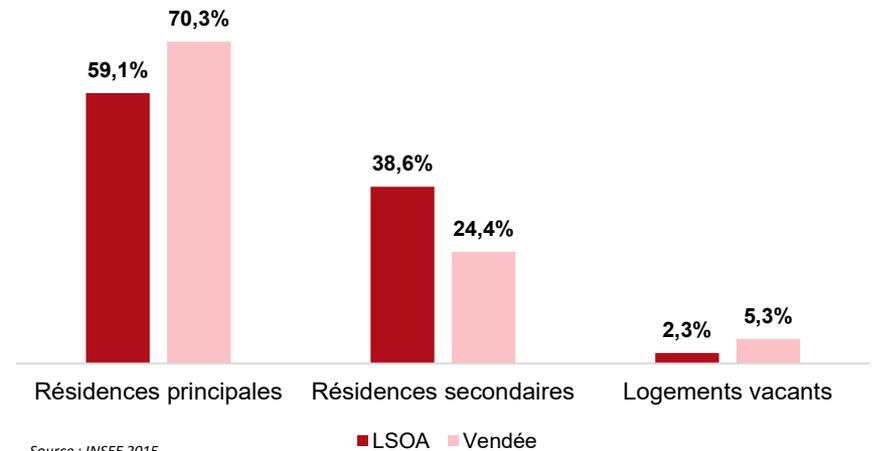
On observe sur l'agglomération des Sables-d'Olonne, **une part relativement élevée de résidences secondaires, du fait de l'attractivité touristique du territoire littoral**: 39% des logements de l'agglomération sont des résidences secondaires, pour 24% à l'échelle de la Vendée.

La part de résidences secondaires par commune traduit les **disparités en la matière entre les communes de LSOA**. Si l'on compte une part très importante de résidences secondaires parmi les logements aux Sables-d'Olonne (42%), elles ne représentent que 5 et 6% à Sainte-Foy et Saint-Mathurin.

Le caractère touristique du territoire implique également le **développement des locations touristiques saisonnières**, notamment dans le cadre de la plateforme Airbnb. Rentables, ces locations peuvent se traduire par une **vacance saisonnière**, et ne sont pas négligeables dans un contexte de **marché immobilier tendu**. Le succès grandissant de ces locations touristiques et leur développement rapide sur le territoire soulève des **enjeux liés à la disponibilité du parc locatif privé pour les résidents**.

En revanche, les résidences secondaires du territoire appartiennent pour beaucoup à des vendéens ou habitants de métropoles voisines (Nantes, Angers), et de ce fait sont souvent occupées le week-end et durant les vacances scolaires. **L'enjeu de sous-occupation du parc de résidences secondaires reste donc limité**.

Répartition des logements par vocation résidentielle en 2015



Répartition des logements par vocation résidentielle en 2015

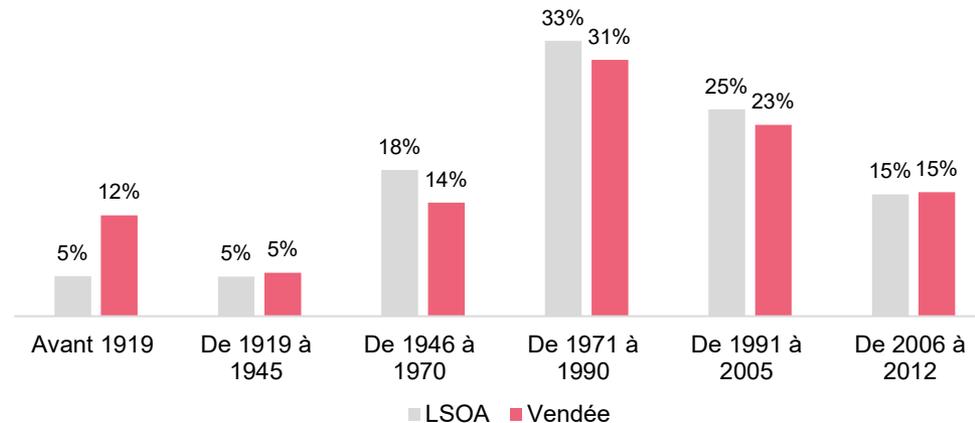
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
L'île-d'Olonne	80%	14%	6%
Sainte-Foy	90%	5%	5%
Saint-Mathurin	90%	6%	4%
Vairé	82%	14%	4%
Les Sables-d'Olonne	56%	42%	2%
LSOA	59%	39%	2%
Vendée	70%	24%	5%

Source : INSEE 2015

QUELS ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT DE LSOA ?

La rénovation énergétique

Répartition des résidences principales en 2015 selon la période de construction



Source : INSEE 2015

Le parc de résidences principales est relativement récent, et correspond globalement aux dynamiques vendéennes. 28% des résidences principales ont été construites avant 1970, ce qui implique qu'environ un tiers seulement des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques (1975). Toutefois, deux points de vigilance peuvent être soulevés :

- Un tiers des résidences principales ont été construites entre 1971 et 1990, période où les normes thermiques étaient nettement moins contraignantes ;
- La vocation touristique du territoire impliquant des logements pas toujours adaptés à une occupation à l'année permet de soulever la question de la précarité énergétique.

Deux types de publics principalement sont touchés par les enjeux de rénovation énergétique :

- Les **propriétaires occupants les moins aisés**, qui sont installés de longue date, et dont le vieillissement implique des ressentis thermiques différents ;
- Des **personnes nouvellement retraitées qui s'installent dans leur résidence secondaires**, construites avec les **règles thermiques de l'époque et peu utilisées l'hiver**. Ce même cas de figure caractérise les **néo-arrivants sur le territoire** qui acquièrent ce type de maisons.

QUELS ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT DE LSOA ?

Le parc potentiellement indigne



Le parc privé potentiellement indigne : de quoi parle-t-on ?

PPPI ou « B » = Résidences principales privées (RPP) potentiellement indignes. Il s'agit :

- Des RPP catégorie 6 occupées par un ménage au revenu \leq à 70% du seuil de pauvreté Filocom*
- Des RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu \leq à 150% du seuil de pauvreté Filocom.

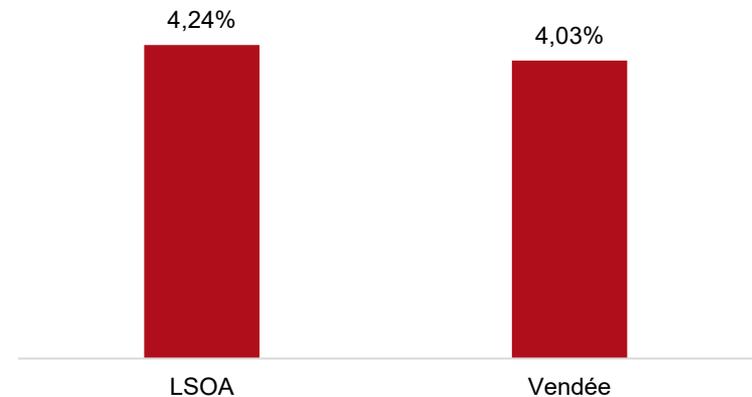
NB : Des données généralement intéressantes mais à analyser avec prudence car souvent surestimées.

La part de logements du Parc Privé Potentiellement Indigne (estimée) est légèrement supérieure à celle de la Vendée. Sur LSOA, **4,24% des résidences principales entreraient dans le PPPI**, soit 1067 logements, pour 4,03% des résidences principales à l'échelle départementale.

Par ailleurs, la part de propriétaires occupants parmi le Parc Privé Potentiellement Indigne (46%) et de locataires (48%) est à peu près équivalente sur LSOA, ce qui implique que la présence du logement indigne sur le territoire soulève aussi bien **des enjeux d'aides à la réhabilitation auprès des propriétaires occupants qu'auprès des propriétaires bailleurs.**

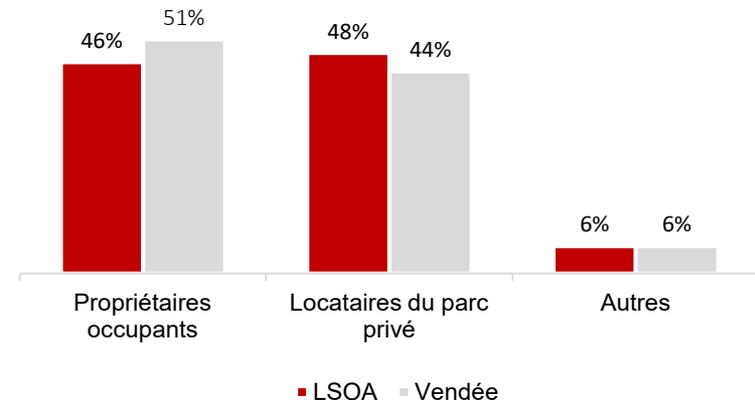
*Seuil de pauvreté Filocom : 50 % du revenu net imposable médian, soit 886 € en 2016.

Répartition du Parc Privé Potentiellement Indigne au sein du parc de logements



Source : Filocom 2013

Répartition du Parc Privé Potentiellement Indigne par mode d'occupation



Source : Filocom 2013

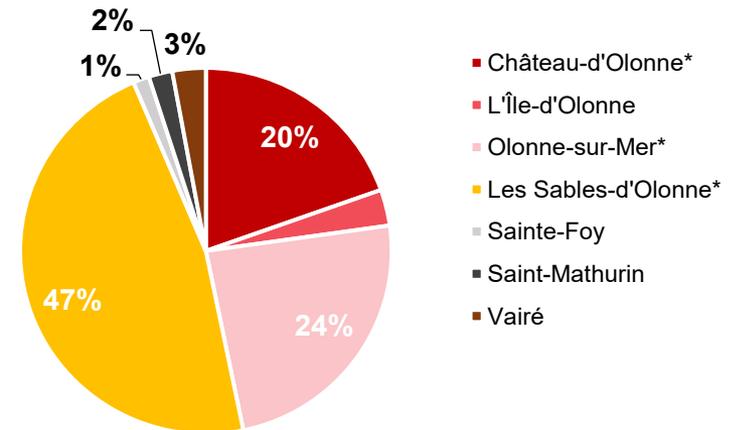
QUELS ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT DE LSOA ?

Le parc potentiellement indigne

La répartition du PPPI sur LSOA se traduit par **une forte concentration sur la nouvelle commune des Sables d'Olonne** (91% du PPPI), et notamment sur le secteur central (47% du PPPI).

Si ces disparités sont notamment dues aux volumes inégaux du parc de résidences principales sur les communes, elles sont également à **relier à l'ancienneté du parc**. Sur l'ancienne commune des Sables d'Olonne, 44% des résidences principales ont été construites avant 1970, alors que la moyenne est seulement de 27% sur l'ensemble du territoire, du fait du **développement plus récent des autres communes**.

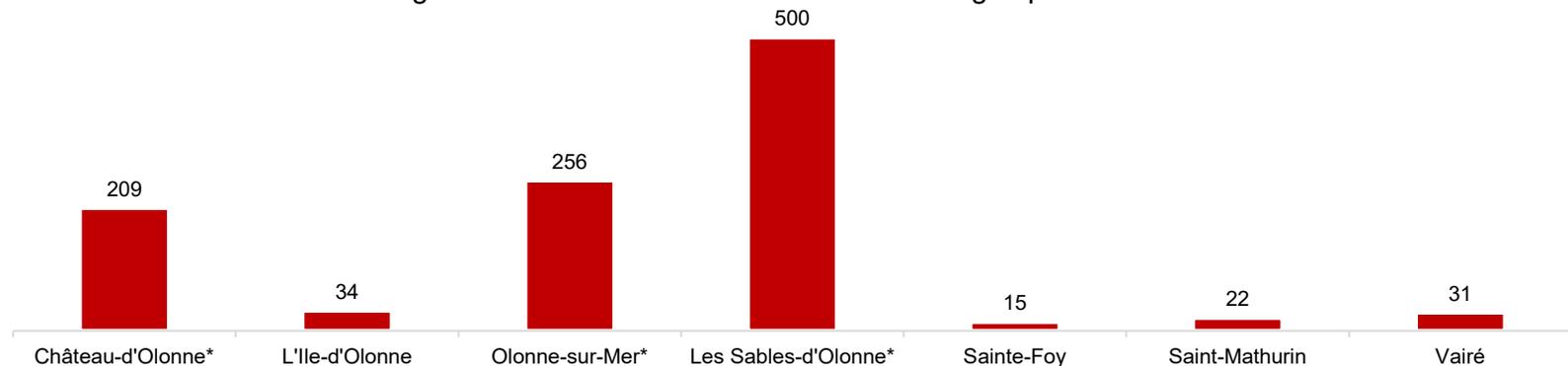
Répartition territoriale du Parc Privé Potentiellement Indigne des Sables-d'Olonne Agglomération



Source : Filocom 2013

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

Nombre de logements du Parc Privé Potentiellement Indigne par commune en 2013



Source : Filocom 2013

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

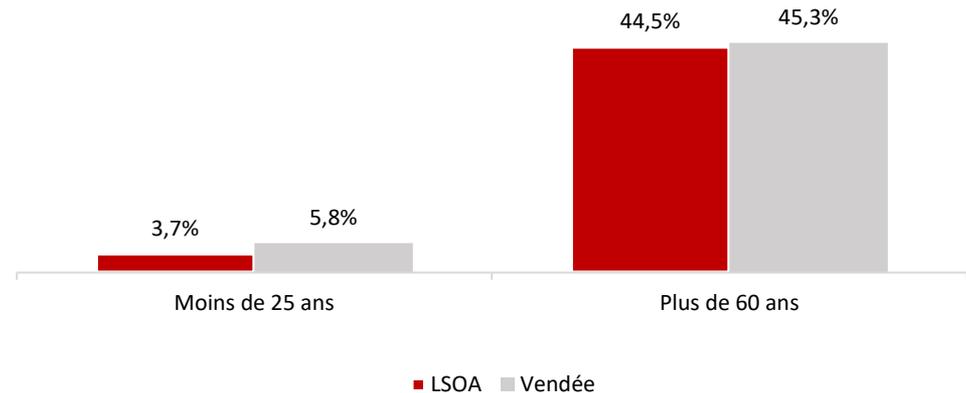
QUELS ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT DE LSOA ?

Le parc potentiellement indigne

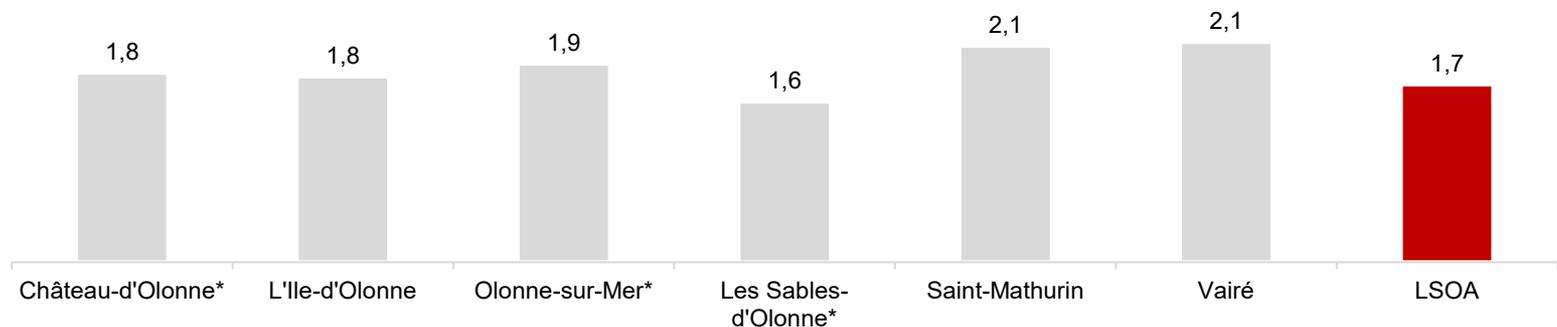
Le profil des occupants du parc privé potentiellement indigne indique qu'il s'agit principalement de **petits ménages** (1,7 personnes par ménage en moyenne, pour 2 personnes par ménage en moyenne sur LSOA), **âgés de plus de 60 ans** (44,5%).

Ce profil des habitants du Parc Privé Potentiellement Indigne souligne les enjeux liés à l'isolement et la précarisation de ces occupants, avec pour conséquence **une faible capacité de réhabilitation de leur logement**.

Répartition des logements du Parc Privé Potentiellement Indigne par tranche d'âge des occupants



Nombre de personnes moyen dans les ménages du PPPI



* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

QUELS ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT DE LSOA ?

Les copropriétés dégradées

121 copropriétés potentiellement fragiles sont identifiées sur LSOA. **Globalement, les copropriétés potentiellement fragiles de LSOA sont de petite taille** (72% des copropriétés comportent entre 2 et 11 logements). Par ailleurs, près d'un tiers sont des copropriétés relativement anciennes (construites avant 1949).

La grande majorité des copropriétés du Parc Privé Potentiellement Indigne sont situées sur l'ancienne commune des Sables d'Olonne.

La dégradation de ces copropriétés peut potentiellement s'expliquer par une **part importante de résidences secondaires parmi ces appartements du centre-ville des Sables d'Olonne**, et dont l'occupation quelques mois par an se traduit par une moindre implication dans l'entretien.

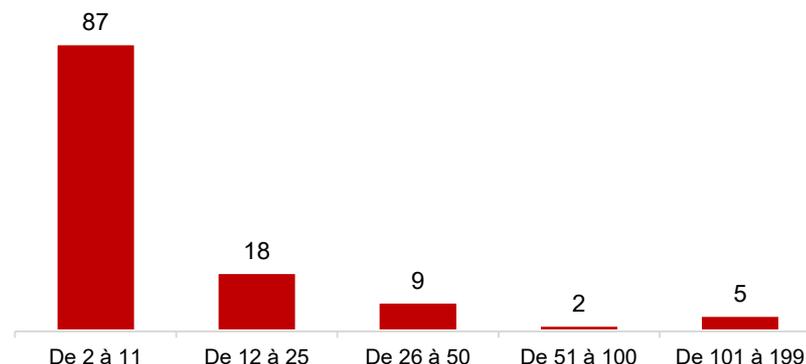
Un autre facteur d'explication est **l'investissement de nombreux propriétaires dans des appartements en copropriété en lien avec le dispositif Pinel, qui sont beaucoup moins vigilants sur l'état de la copropriété.**

Répartition des copropriétés du Parc Privé Potentiellement Indigne par communes à l'échelle de LSOA

Château d'Olonne	9%
Les Sables-d'Olonne	86%
L'île d'Olonne	2%
Olonne-sur-Mer	3%

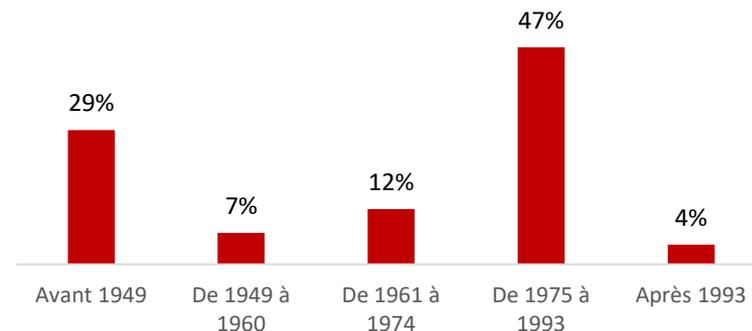
Source : Filocom 2013

Nombre de logements par copropriété du Parc Privé Potentiellement Dégradé sur LSOA



Source : Filocom 2013

Répartition des copropriétés du Parc Privé Potentiellement Indigne selon la période de construction



Source : Filocom 2013

QUELS ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT DE LSOA ?

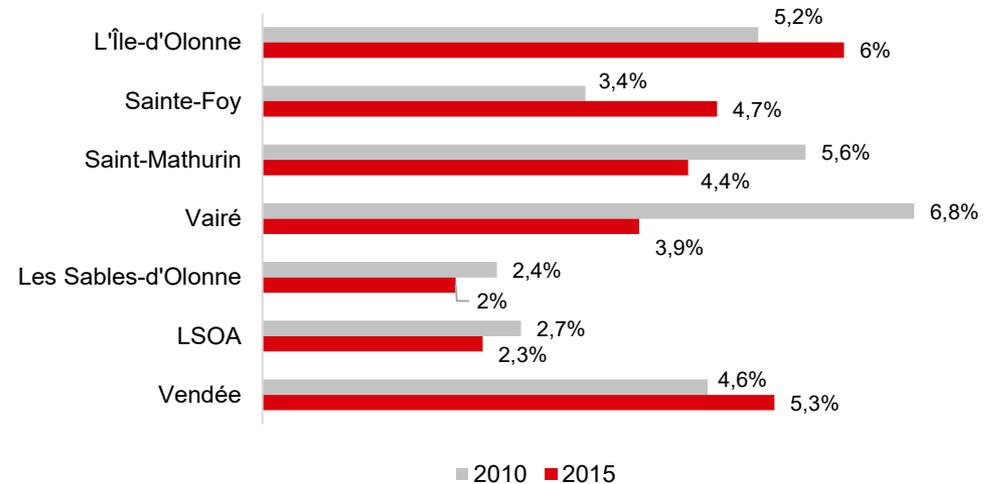
La vacance

Comment analyser le phénomène de vacance ?

Un taux :

- **Inférieur à 5%** témoigne généralement d'une forte tension sur le parc de logements
- **Compris entre 5 et 7%** permet de garantir la fluidité du marché du logement et la réalisation de parcours résidentiels sur un territoire → vacance frictionnelle
- **Supérieur à 7%**, est le signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements proposés à la location ou à la vente

Evolution de la part de logements vacants entre 2010 et 2015



Source : INSEE 2010 et 2015

Selon les données INSEE (à utiliser avec précaution), le **phénomène de vacance est très limité sur LSOA puisqu'il concernerait seulement 2,3% des logements en 2015** contre 5,3% en Vendée. Ce chiffre s'inscrit dans une tendance à la baisse, ce taux était de 2,7% en 2010. L'ensemble des communes s'inscrit dans cette dynamique avec un taux de vacance légèrement plus élevé à l'Île d'Olonne (6% et en légère hausse par rapport à 2010). Ce faible taux de vacance coïncide avec les autres indicateurs du dynamisme démographique du territoire et de son attractivité, éléments caractéristiques d'une forte tension sur le parc de logements mais **interroge sur la fluidité du marché et la capacité des ménages à réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire.**

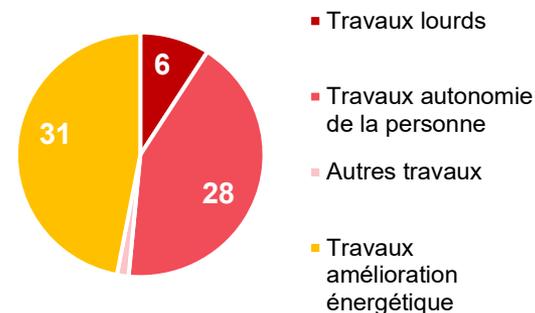
Il ne faut pas cependant négliger la **vacance saisonnière**, qui n'est pas intégrée aux chiffres sur les logements vacants mais à ceux sur les résidences secondaires. Ainsi, bien qu'une partie des résidences secondaires soient occupée très régulièrement par des propriétaires résidant dans la région, d'autres logements pourraient n'être occupés que deux mois dans l'année.

LES AIDES DE L'ANAH DÉJÀ MOBILISÉES POUR LA RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT

	Travaux lourds	Travaux autonomie de la personne	Autres travaux	Travaux amélioration énergétique	Total général
L'île d'Olonne	1	2		4	7
Les Sables d'Olonne	5	21		19	45
Sainte-Foy			1		1
Saint-Mathurin		2		4	6
Vairé		3		4	7
Total général	6	28	1	31	66

Source : Anah 2019

Répartition du nombre de dossiers par type d'intervention



Source : Anah 2019

L'analyse des aides de l'Anah récemment mobilisées permet de connaître les enjeux de réhabilitation les plus prégnants sur le territoire, ou tout du moins ceux pour lesquels la mobilisation d'aide et la mise en place de travaux est la plus effective.

La majorité des aides mobilisées (en nombre de dossiers) concerne des **travaux relatifs à l'amélioration énergétique, et à l'autonomie de la personne**, en revanche, les travaux lourds ne concernent que 10% des dossiers. Sur les communes littorales, les aides concernent exclusivement des travaux en lien avec la perte d'autonomie et l'amélioration énergétique.

La grande majorité des dossiers concernent des **propriétaires occupants** : seul un dossier est monté par un propriétaire bailleur. Par ailleurs parmi les propriétaires occupants, 71% des dossiers sont montés par des **propriétaires très modestes** (47 dossiers).

En moyenne, le montant des travaux éligibles aux aides est légèrement supérieur à 15 000 euros par dossier (15 596 euros), pour une subvention Anah de 6 725 euros en moyenne. Cela indique alors **qu'en moyenne par dossier, la subvention Anah représente 43% du montant des travaux, soit près de la moitié de la somme totale**. Il y a alors à la fois un enjeu pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes de **pouvoir supporter le reste à charge**, et de mobiliser une démarche chronophage et parfois complexe pour des travaux plus ou moins importants.

A RETENIR

- Une **vocation résidentielle tournée vers la propriété et l'individuel** qui interroge la nécessité de limiter la consommation foncière par une densification maîtrisée et respectueuse de l'identité locale ;
- Un fort déséquilibre entre les Sables d'Olonne et les communes rétro-littorales sur la répartition des résidences secondaires ;
- Une sous-représentation des petits logements pour les petits ménages, qui apparaît comme un frein dans les parcours résidentiels ;
- Un **parc privé potentiellement indigne limité** mais des incidences plus importantes pour des personnes vivant seules, âgées, principalement en centre-ville des Sables d'Olonne (difficultés ou réticence à conduire des travaux, logements peu adapté, etc.), et notamment les petites copropriétés ;
- Une **vacance très faible**, qui s'inscrit dans la forte tension immobilière sur le territoire.



Dans un contexte de forte tension du marché (cf. Partie 5), le développement de l'offre locative sociale constitue une réponse adaptée aux besoins d'une partie des ménages. Par ailleurs, la nouvelle commune des Sables d'Olonne est à présent soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et est donc contrainte de respecter un taux minimum de 25% de logements locatifs sociaux et ce, à horizon 2034.

Il est indispensable de prendre en compte cette nouvelle obligation réglementaire afin de permettre l'accroissement progressif de la part de logements sociaux dans le développement résidentiel général.

4 / Focus sur le parc social

LIMINAIRES

Les typologies du logement social

Il existe trois types de financement du logement social :

- **Le Prêt locatif aidé d'intégration : PLAI.** Il est destiné aux ménages aux très faibles ressources qui peuvent également rencontrer des difficultés d'intégration. Le loyer et les plafonds de ressources d'accès sont donc inférieurs aux PLUS. Il existe également des logements en **PLAI adapté**, soit du logement très social financé sur appel à projet national et destiné aux ménages cumulant difficultés financières et sociales.
- **Le Prêt locatif à usage social : PLUS.** Il s'agit du financement le plus fréquemment mobilisé qui permet l'accès au logement social à un large public dans un objectif de mixité sociale.
- **Le Prêt locatif social : PLS.** Il s'agit d'une offre intermédiaire avec des loyers et des plafonds de ressources d'accès supérieurs au PLUS. Il s'agit de logements souvent développés dans les zones tendues pour la production de logements à destination des classes moyennes. Ce type de financement peut permettre de financer des logements-foyers spécifiques pour personnes âgées ou handicapées.

Le type de financement est impliqué dans la définition :

- Des plafonds de ressources d'accès et des loyers, de façon croisée avec le zonage ;
- Des aides à la pierre sur la décision d'octroi, les aides directes et les aides indirectes.

Les plafonds de ressources dépendent de la composition du foyer et correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de l'ensemble des personnes composant le ménage.

En 2019, les plafonds de ressources annuels (hors Paris et Région Île-de-France) sont les suivants (Arrêté du 28 décembre 2018) :

	PLAI	PLUS	PLS
Catégorie 1 : une personne	11 342 €	20 623 €	26 810 €
Catégorie 2 : 2 personnes sauf jeune ménage	16 525 €	27 540 €	35 802 €
Catégorie 3 : 3 personnes ou 1 personne + une personne à charge ou couple de jeune ménage	19 872 €	33 119 €	43 055 €
Catégorie 4 : 4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	22 111 €	39 982 €	51 977 €
Catégorie 5 : 5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	25 870 €	47 035 €	61 146 €
Catégorie 6 : 6 personnes ou une personne + 4 personnes à charge	29 155 €	53 008 €	68 910 €
Par personne supplémentaire	3 252 €	5 912 €	7 686 €

LIMINAIRES

Le zonage du logement social

Le zonage 1/2/3 a été créé en 1978 et permet de moduler les aides au logement (Allocation logement et Aide personnalisée au logement) et de fixer les plafonds de loyers des logements PLUS et PLAI afin de tenir compte des écarts de loyers entre les loyers de marché et les revenus des ménages. Sa dernière révision date de 2005.

Les plafonds de loyer des logements PLS sont modulés en fonction du zonage A/B/C qui permet de caractériser la tension sur le marché immobilier local (cf. p.47).

	Zonage 1/2/3 (PLAI / PLUS)	Zonage A/B/C (PLS)
Les Sables d'Olonne	3	B1
L'île d'Olonne	3	C
Sainte-Foy	3	C
Saint-Mathurin	3	C
Vairé	3	C

L'ensemble des communes de LSOA se situent en zone 3, pour autant, elles se distinguent de la majorité des communes en zone 3 qui rencontrent plus fréquemment des enjeux en termes de vacance de leur parc de logement, de qualité des biens et se caractérisent par des loyers moins élevés.

Les droits de réservation

En contrepartie des financements accordés à la production de logement social, l'Etat, les collectivités territoriales ou Action Logement (ex 1% Logement) peuvent disposer de droits de réservation.

Le réservataire dispose ainsi d'un droit de proposition de candidat qu'il soumet au bailleur social, proposition ensuite étudiée en Commission d'attribution des logements. La gestion des contingents réservés varie en fonction du contexte, le réservataire peut décider par exemple, de déléguer ce droit de réservation au bailleur.

La question de la réservation de logement est d'autant plus importante avec les nouvelles obligations imposées par la loi Egalité & Citoyenneté et l'obligation pour l'ensemble des réservataires de réserver 25% de leurs attributions aux publics prioritaires tels que définis à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

	Type d'aide	Droits de réservation
Préfet		30% maximum (dont 5% au profit des agents civils et militaires d'Etat)
Collectivité territoriale	Garantie financière des emprunts	20% maximum
Collectivité territoriale	Apport de terrain ou financement	50% maximum
Action Logement		

LIMINAIRES

L'article 55 de la loi SRU

Il impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH) : **le taux de 25% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3500 habitants dans les autres régions qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont le taux de tension est supérieur au taux fixé par décret (4 en septembre 2018)**. Pour les communes sous ce taux de tension, un taux de 20% de logements locatifs sociaux s'applique.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la nouvelle commune des Sables d'Olonne est dans le dispositif SRU et doit satisfaire à l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales.

A ce jour, les communes ne respectant pas l'objectif de 25% de LLS peuvent être classées selon la typologie suivante :

- **Les communes exemptées** : la loi Egalité & Citoyenneté a revu les critères conduisant à l'exemption en vue de recentrer les efforts de production sur les territoires les plus tendus. Si les communes soumises à des règles d'inconstructibilité (PPR ou PEB) étaient déjà exemptées de prélèvements, elles peuvent à présent l'être pour les raisons suivantes : situées en-dehors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par transports en commun ou communes avec une tension est inférieure à 2 (ratio entre le

nombre de demandes de logements locatifs sociaux et le nombre d'attributions).

- **Les communes déficitaires** : ces communes n'atteignent pas les 25% mais sont engagées dans une dynamique de rattrapage. Elles sont contraintes d'être prélevées au prorata du nombre de logements manquants → **c'est le cas des Sables d'Olonne**
- **Les communes carencées** : elles ne respectent pas l'objectif des 25% et n'ont pas respecté le rythme de rattrapage défini tous les trois ans (objectifs triennaux). Outre les prélèvements financiers, elles font l'objet de sanctions qui remettent en question la capacités des communes à maîtriser leur production locative sociale. La prise d'un arrêté de carence entraîne :
 - la majoration des prélèvements jusqu'à cinq fois le prélèvement initial ;
 - l'augmentation du seuil plafonnant les prélèvements pour les communes les plus riches ;
 - la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires ;
 - la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;
 - l'obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative ;
 - la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;

LIMINAIRES

- la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé intégrant une contribution financière obligatoire de la commune
- le transfert du contingent communal au préfet pour loger les publics prioritaires.

La politique d'attribution

La loi Egalité & Citoyenneté prévoit pour les intercommunalités tenues de faire un PLH ou disposant de la compétence Habitat sur lesquelles se situe au moins un quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville d'établir d'une **politique intercommunale des attributions** qui prévoit :

- Un document-cadre fixant les orientations en matière d'attribution, comprenant des objectifs chiffrés et territorialisés ;
- Une Convention intercommunale d'attribution, comprenant les engagements des acteurs pour mettre en œuvre les orientations ;
- La mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement.

Les objectifs d'attribution minimum définis par la loi sont les suivants :

- **En fonction des revenus des ménages :**
 - Au moins 25 % des attributions suivies de baux signés, hors quartiers prioritaires de la

ville (QPV), doivent être consacrées aux ménages dits du 1er quartile ou aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;

- Au moins 50 % des attributions dans les QPV au bénéfice des ménages dits des quartiles 2, 3 et 4.
- **En fonction du caractère prioritaire de la demande :**
 - 25% des attributions aux publics prioritaires tels que définis dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO.

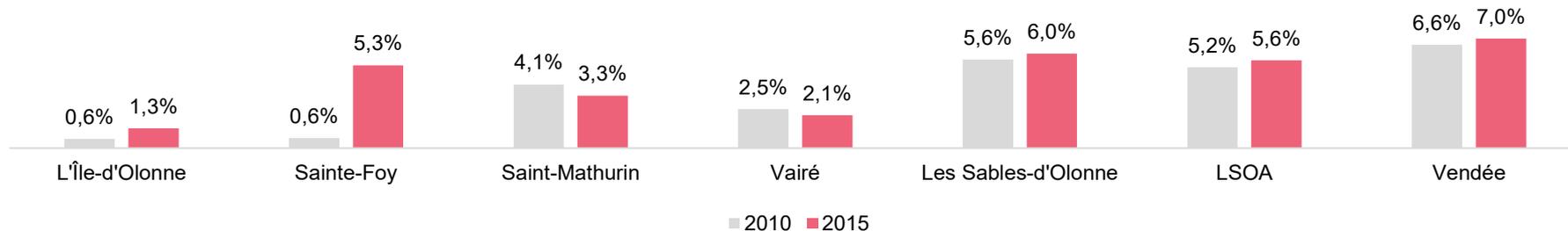
Les EPCI concernés pourront préciser les publics cibles de leurs actions dans le cadre de la mise en œuvre de leur politique locale de peuplement, de gestion de la demande locative sociale et des attributions, parmi ceux définis dans le cadre de l'article L441-1 du CCH.

Ces collectivités doivent par ailleurs mettre en place un Plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information du demandeur (PPGDLSID). Celui-ci vise à améliorer l'accès à l'information pour les publics susceptibles de demander un logement social, harmoniser les pratiques notamment en matière d'attributions et « rendre acteur » de sa demande le ménage à travers la mise en place de la location voulue et la gestion partagée de la demande qui lui permet de suivre l'avancement du traitement de sa demande.

LSOA est concernée par ces documents et devra se doter d'une Conférence intercommunale du logement, instance partenariale en charge de leur élaboration et de leur suivi.

UNE FAIBLE PART DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DES OBJECTIFS IMPOSÉS PAR LA LOI SRU EN PERSPECTIVE

Taux de logements locatifs sociaux en 2010 et 2015



Source : INSEE 2010 et 2015

LSOA compte 7% de logement sociaux : on comptabilise ainsi 1 846 logements sociaux en 2018 (RPLS 2018). Il y a eu une évolution récente significative, puisque les données 2015 (Insee) indiquent 1 420 logements sociaux sur LSOA, et 1 232 en 2010.

Le parc social demeure insuffisant d'un point de vue quantitatif, et très principalement concentré sur les Sables d'Olonne : 94% du parc y est situé.

Il s'agit de prévoir une production de logements sociaux à même de répondre aux objectifs de la loi SRU :

- 25% de logements sociaux à atteindre sur les Sables d'Olonne ;
- Un minimum de 30% de financements PLAI.

	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2018	Répartition des logements sociaux au sein de LSOA
Château-d'Olonne*	468	7%
L'Île-d'Olonne	16	1%
Olonne-sur-Mer*	625	9%
Les Sables-d'Olonne*	641	8%
Sainte-Foy	33	4%
Saint-Mathurin	42	5%
Vairé	21	3%
Les Sables-d'Olonne (commune nouvelle)	1734	8%
LSOA	1846	Un taux de logements sociaux de 7%
Vendée	22955	Un taux de logements sociaux de 8%

Source : RPLS, 2018

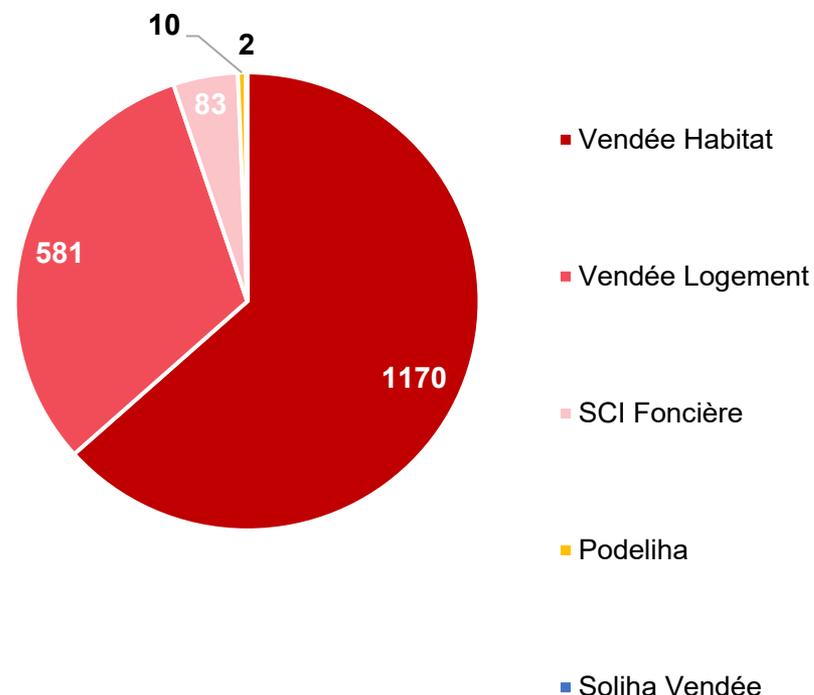
* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

UNE PRÉPONDÉRANCE DE L'OPH DE LA VENDÉE PARMIS LES BAILLEURS SOCIAUX DE LSOA

Avec un foncier qui se raréfie sur le territoire, et dont le coût est relativement élevé, les projets de construction de logements sociaux se font au gré d'opportunités, et sur des modes très divers pour les bailleurs : VEFA, baux emphytéotiques sur des terrains communaux ou sollicitations de promoteurs et construction en Maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD). **Les bailleurs sont confrontés à des enjeux d'accès au foncier, combinés aux stratégies de développement et d'implantation des promoteurs.**

Si Vendée Habitat (63% des logements) et Vendée Logement (31% des logements) sont les principaux bailleurs sociaux du territoire, gérant la quasi-totalité des logements sociaux existants sur LSOA, l'augmentation de la production de logements sociaux en VEFA implique l'arrivée de nouveaux bailleurs sur le territoire.

Répartition du parc de logements sociaux de LSOA par bailleurs



Source : RPLS 2018

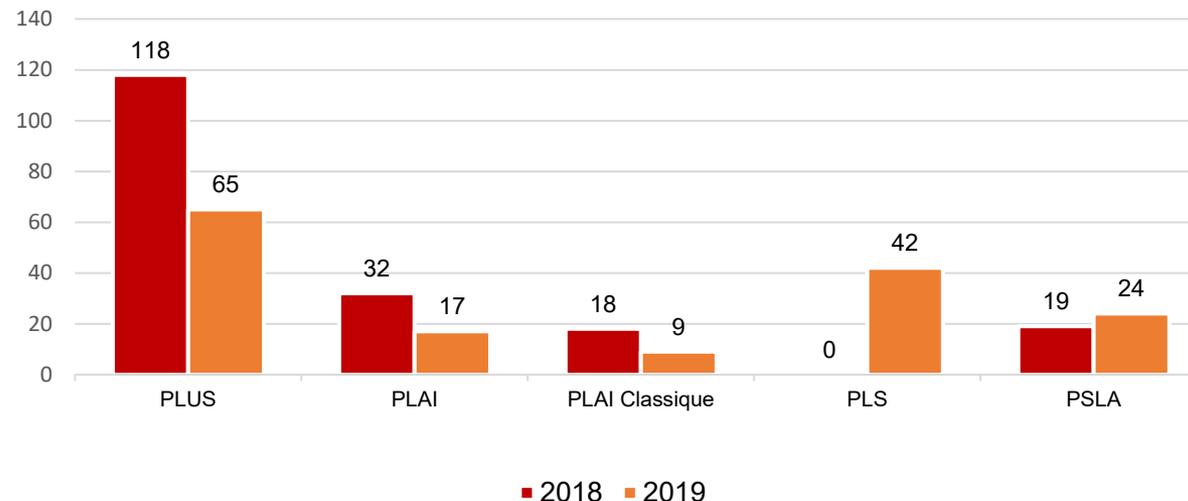
UN BESOIN DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN MATIÈRE DE FINANCEMENTS

187 logements sociaux ont été agréés pour 2018 et 157 pour 2019. En moyenne, entre 2010 et 2017, 166 logements sociaux par an ont été agréés.

La création de logements sociaux porte majoritairement sur des financements PLUS, ce qui implique un enjeu de rééquilibrage **des financements en faveur du PLAI**, pour les ménages les plus précaires.

Par ailleurs, si 42 logements sociaux ont été récemment construits ou prévus pour 2019, il s'agit uniquement d'un conventionnement foyer, ce qui ne relève pas du financement PLS pour le logement social intermédiaire, et marque un non positionnement des bailleurs sociaux du territoire sur ce type de produit. Les logements sociaux intermédiaires de type PLS sont toutefois intéressants en ce qu'ils répondent à un besoin important sur le territoire, de ménages n'ayant pas accès à la propriété, ou au parc privé (secteur très tendu sur le territoire), et aux revenus légèrement au dessus des plafonds PLUS. Le logement PLS peut s'avérer un tremplin vers de l'accession ou du locatif privé, notamment pour les jeunes actifs.

Programmation de logements locatifs sociaux en 2018 et 2019 par type de financement



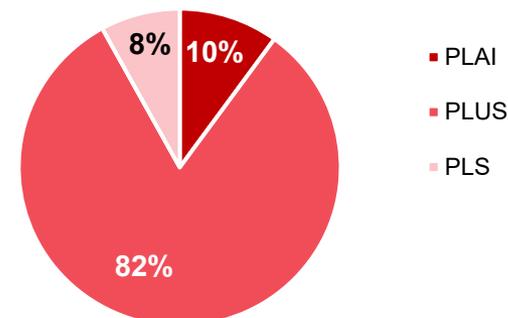
UN BESOIN DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN TRÈS SOCIAL COMME EN INTERMÉDIAIRE

Le niveau de loyer moyen dans le parc social est de 5,2 €/m² en moyenne sur LSOA. A titre de comparaison, il est de 5,50€/m² à l'échelle de la France.

On observe de très faibles disparités de niveaux de loyers entre les communes, en lien avec la relative homogénéité de l'offre produite.

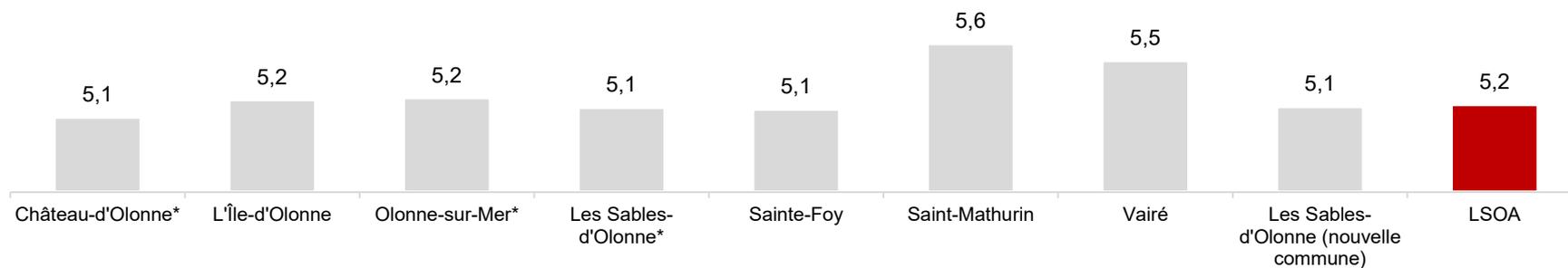
Les financements utilisés se caractérisent par une faible diversité. Le PLUS a permis de financer 82% des logements du territoire et la part de PLAI n'est que de 10%.

Répartition du parc social des Sables-d'Olonne Agglomération par financement d'origine (hors PLI)



Source : RPLS 2018

Prix de location des logements sociaux au m² en euro



Source : RPLS 2018

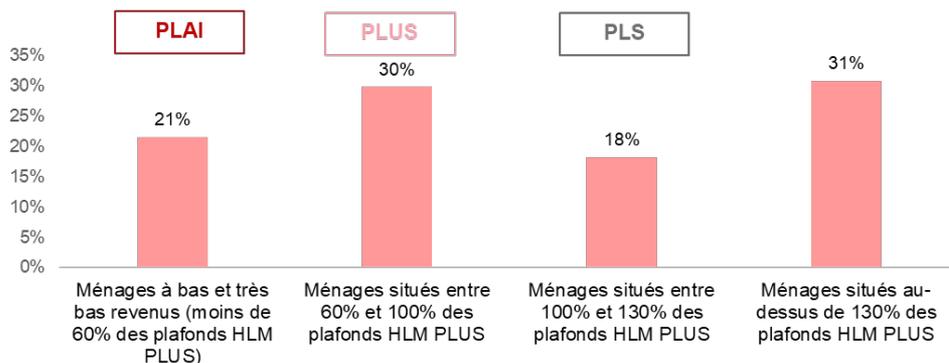
* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

UN BESOIN DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN TRES SOCIAL COMME EN INTERMÉDIAIRE

Au total, **69% des ménages de LSOA sont éligibles au logement social** selon leurs plafonds de revenus (PLAI, PLUS et PLS confondus) et 21% sont éligibles aux logements PLAI qui ne constituent que 10% du parc social sur le territoire. De même, 18% des ménages sont éligibles au PLS alors que ces derniers représentent uniquement des conventionnements foyers, et ne sont pas développés sur le territoire.

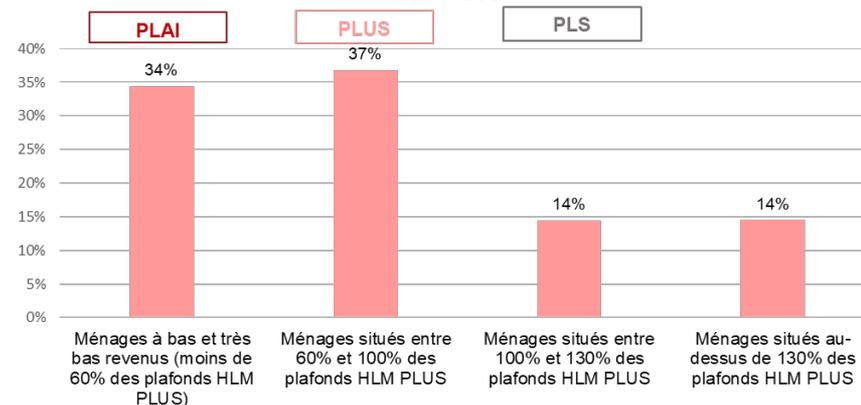
La mise en parallèle de l'offre actuelle avec les ménages pouvant potentiellement accéder à un logement social met en exergue à la fois l'enjeu d'un développement de l'offre de logements mais également de diversification des financements (PLAI / PLUS / PLS) pour répondre aux ménages aux faibles ressources mais également aux besoins « intermédiaires » dans un territoire très tendu.

Répartition des ménages de LSOA en fonction des plafonds de revenus HLM PLUS



Source : Filocom 2015 (données DREAL)

Répartition des locataires du parc privé de LSOA par plafonds de revenus HLM PLUS

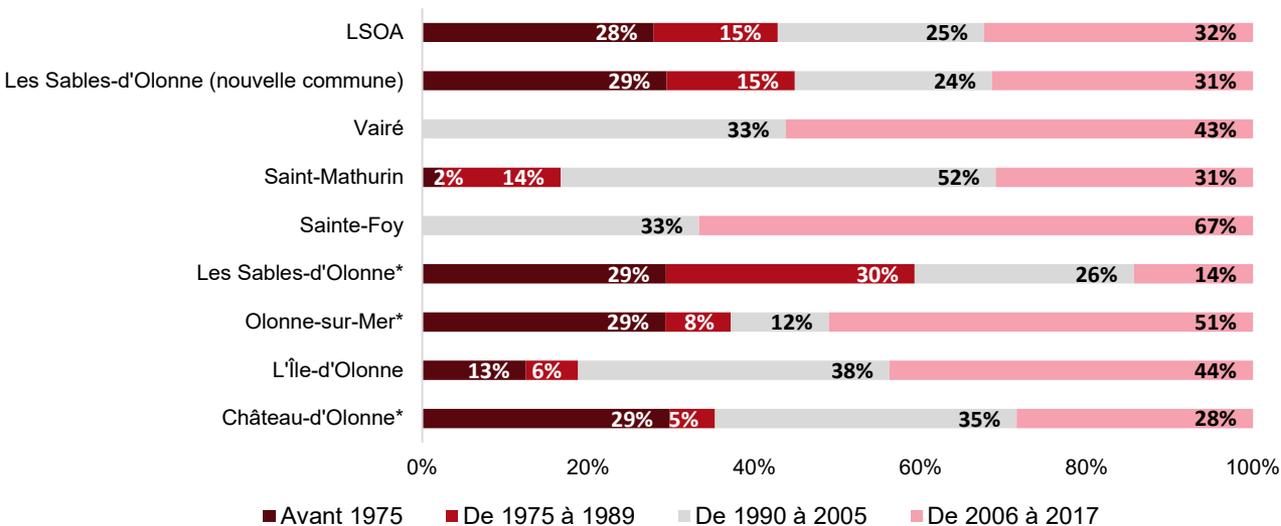


Source : Filocom 2015

→ Un focus sur les locataires du parc privé qui montre l'importance de développer une offre accessible financièrement: plus de 70% de ces ménages pourraient prétendre à un logement social, dont un tiers très social

UN PARC SOCIAL RÉCENT MAIS UNE VIGILANCE NÉCESSAIRE SUR LES LOGEMENTS LES PLUS ANCIENS

Répartition du parc locatif social selon la période de construction



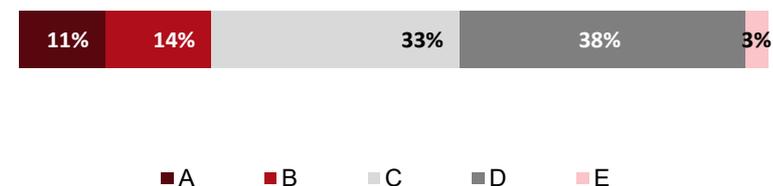
Source : RPLS 2018

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

Un nombre relativement faible de logements sociaux est classé en **étiquette E** (la classe de consommation d'énergie indiquant les logements les plus consommateurs) : 3% à l'échelle de LSOA en 2018.

Une vigilance particulière doit être accordée aux ménages dont le logement est classé E en raison de charges d'énergie potentiellement élevées et donc un niveau de quittance global plus important et susceptible de fragiliser la situation de ces ménages.

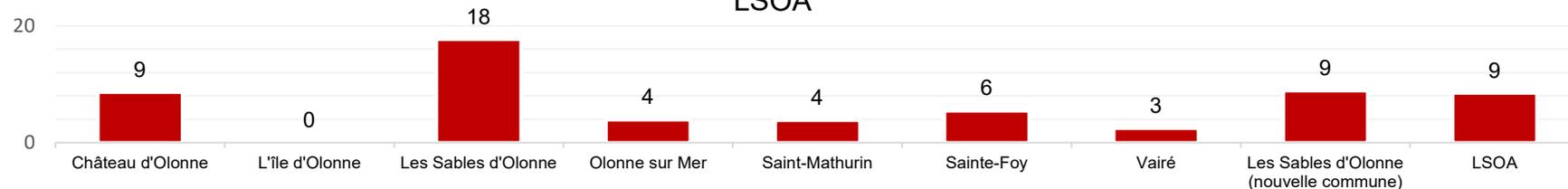
Répartition du parc social des Sables-d'Olonne Agglomération par classe de consommation d'énergie des logements



Source : RPLS 2018

UNE TENSION IMPORTANTE SUR LE PARC SOCIAL

Taux de tension du logement social (nombre de demandes pour une attribution) par commune de LSOA



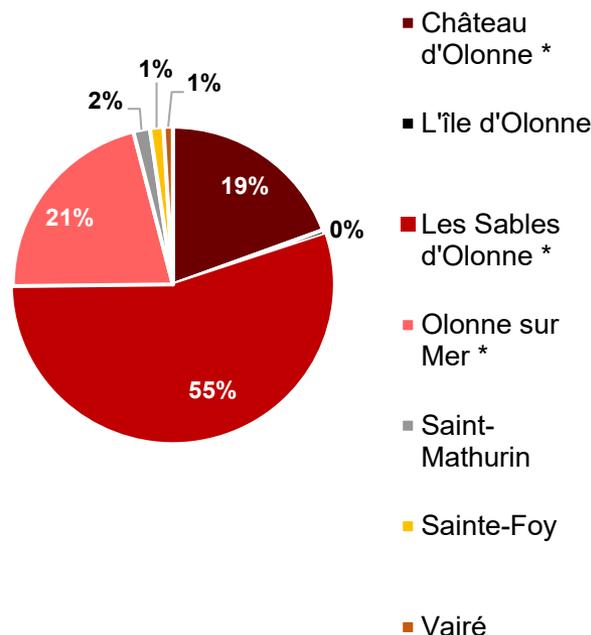
Source : Fichier partagé de la demande 2018

Avec un volume de 1609 demandes actives en 2018 et de 189 ménages logés, soit environ **9 demandes pour un logement attribué**, le territoire se caractérise par une **tension forte**.

Le **taux de rotation du parc social est peu élevé**, 9,6% (RPLS 2017). Ce taux va dans le sens d'un marché locatif social tendu.

La **répartition de la demande (1^{er} souhait) est cohérente avec la répartition de logements sociaux sur LSOA** : elle porte en quasi-totalité sur la commune nouvelle des Sables d'Olonne, et notamment sur le secteur centre.

Répartition de la demande de logements sociaux au sein de LSOA



Source : Fichier partagé de la demande 2018

	Demande satisfaite	Demande totale	Taux de satisfaction (demande satisfaite/demande totale)
Château d'Olonne	36	312	12%
L'île d'Olonne	0	8	0%
Les Sables d'Olonne	50	884	6%
Olonne sur Mer	86	341	25%
Saint-Mathurin	7	27	26%
Sainte-Foy	4	22	18%
Vairé	6	15	40%
Les Sables d'Olonne (nouvelle commune)	172	1537	11%
LSOA	189	1609	12%

Source : Fichier partagé de la demande 2018

UNE BONNE ACCESSIBILITÉ DES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES AU LOGEMENT SOCIAL

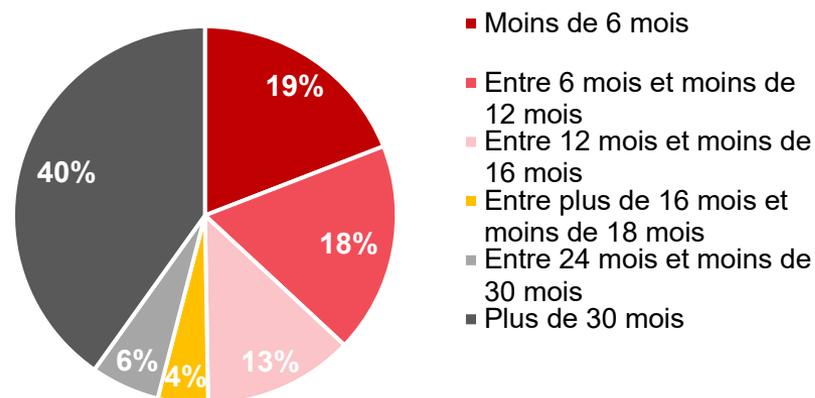
On observe **une polarisation de l'ancienneté de la demande**. Une partie de la demande semble rapidement satisfaite : 53% des demandes en cours 2018 datent de moins d'un an, et 37% des ménages logés avaient déposé une demande moins d'un an auparavant.

Toutefois, 40% des ménages logés ont effectué une demande plus de 30 mois auparavant.

Parmi les demandes satisfaites, une part non négligeable de ménages ont effectué une **demande de mutation (21%)**, il est donc probable qu'une partie des ménages dont la demande est relativement ancienne effectue une demande de mutation. Cette situation s'explique par la faiblesse de l'offre qui ne permet pas d'inscrire de manière satisfaisante les locataires du parc HLM dans un parcours résidentiel ascendant.

Répartition des demandes satisfaites selon l'ancien statut d'occupation	
Camping caravaning	1%
Chez un particulier	4%
Chez vos parents ou vos enfants	16%
Locataire HLM	21%
Locataire parc privé	38%
Logé à titre gratuit	8%
Logement de fonction	1%
Non précisé	2%
Propriétaire occupant	2%
Sans abri ou abri de fortune	2%
Ss-locataire ou logement temporaire	3%
Structure d'hébergement	4%
Total demandes satisfaites (nombre)	189

Ancienneté moyenne de la demande des ménages logés sur LSOA



Source : Fichier partagé de la demande 2018

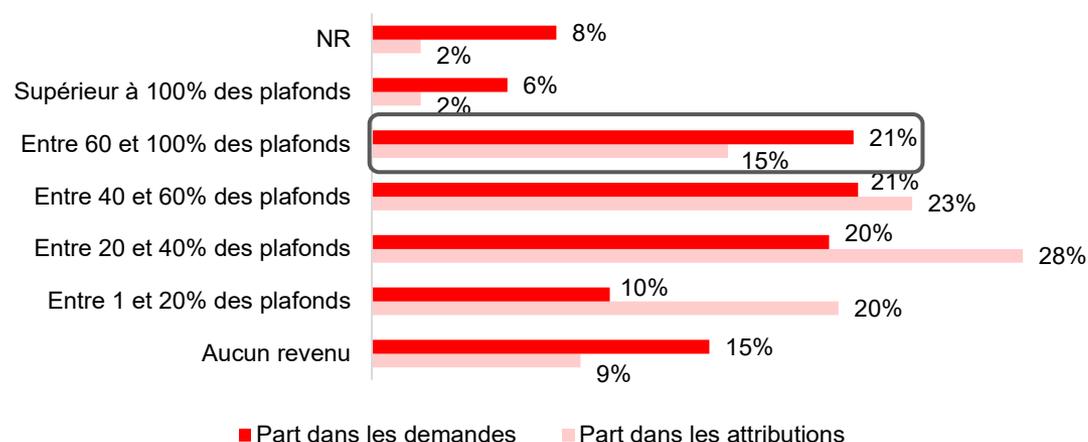
UNE BONNE ACCESSIBILITÉ DES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES AU LOGEMENT SOCIAL

Les attributions ciblent aujourd'hui les demandeurs les plus précaires : les demandes émises par les ménages ayant des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS représentent une plus grande proportion que celle des demandes actives. En revanche, les ménages dont les revenus correspondent aux plafonds PLUS sont sous-représentés dans les attributions, ce qui souligne éventuellement un enjeu de mixité dans le parc social, et de production de logements très sociaux pour les ménages les plus précaires.

Par ailleurs, 13% des ménages dont la demande a été satisfaite indiquent comme motif de demande un coût trop élevé de leur logement actuel.

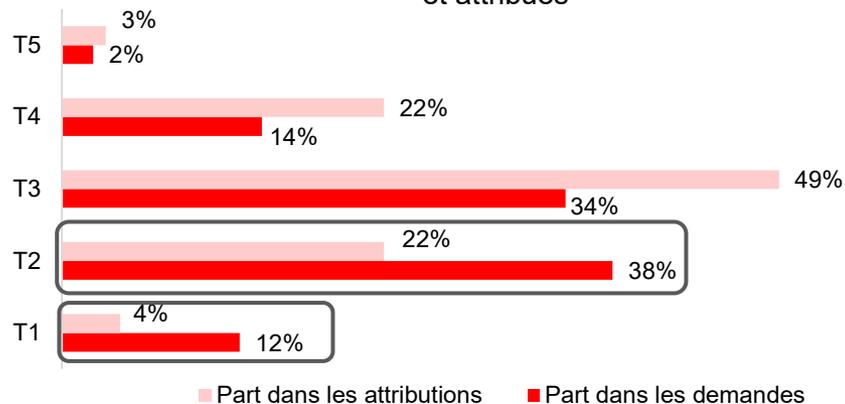
Ces constats sur l'importante demande de logements très sociaux sont à interroger à l'aune des caractéristiques du parc et des enjeux de production future.

Comparaison entre le profil des demandeurs et des attributaires en fonction des plafonds de ressources PLUS



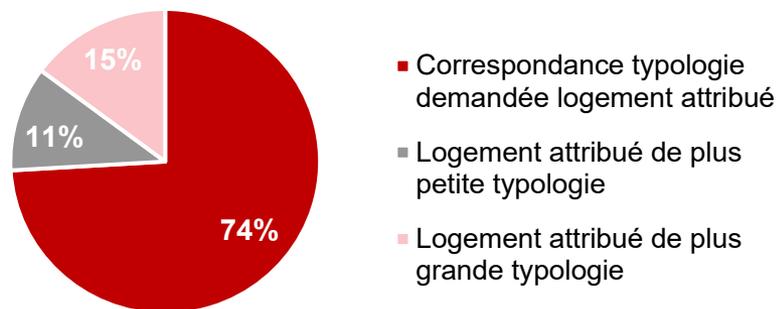
UNE STRUCTURE DU PARC QUI NE PERMET PAS DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES PETITS MÉNAGES

Comparaison entre la typologie des logements demandés et attribués



Source : Fichier partagé de la demande 2018

Répartition des logements attribués sur LSOA selon la typologie demandée



Source : Fichier partagé de la demande 2018

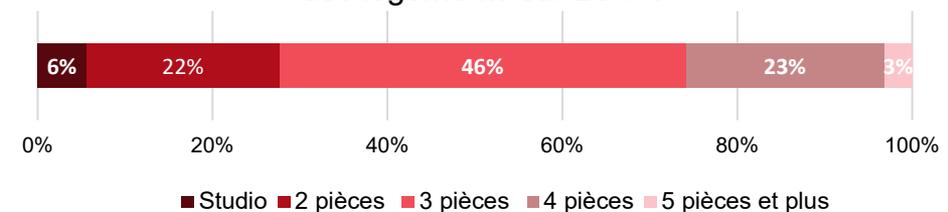
Le parc social actuel revêt un profil familial avec des moyennes et grandes typologies largement dominantes : 74% des ménages logés dans le parc social en 2018 ont obtenu des logements de 3 pièces et plus.

Ce parc doit néanmoins être adapté compte tenu des besoins exprimés et potentiels :

- Réduction de la taille des ménages ;
- Décohabitation des jeunes en début de parcours résidentiel ;
- Personnes vieillissantes / âgées fragiles etc.

Ce postulat se vérifie à la lecture des chiffres sur les demandes satisfaites puisque les demandes en cours de petits logements sont largement supérieures aux demandes satisfaites, ce qui implique un **report de la demande sur les grandes typologies**. Cette dynamique est inversée pour les demandeurs de grands logements qui rencontrent moins de difficultés à trouver un logement.

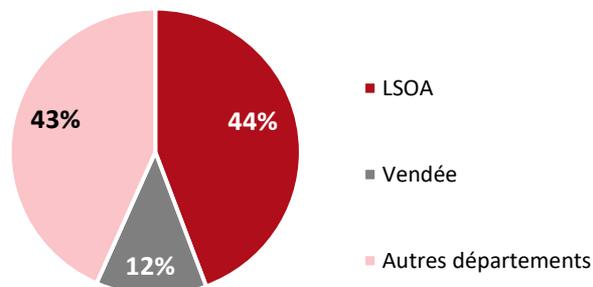
Répartition du parc social selon le nombre de pièces des logements sur LSOA



Source : RPLS 2018

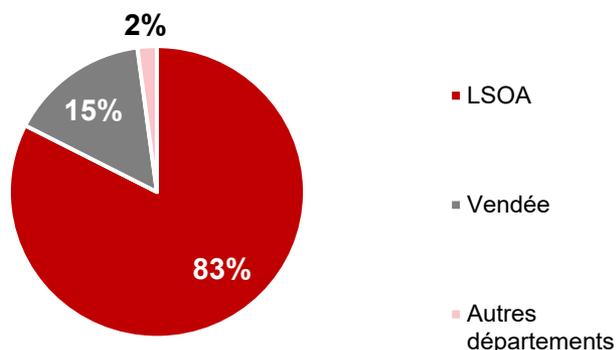
UN ANCRAGE TERRITORIAL DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Origine géographique des demandeurs de logements sociaux



Source : fichier partagé de la demande, 2018

Origine géographique des demandeurs auxquels un logement a été attribué



Source : Fichier partagé de la demande, 2018

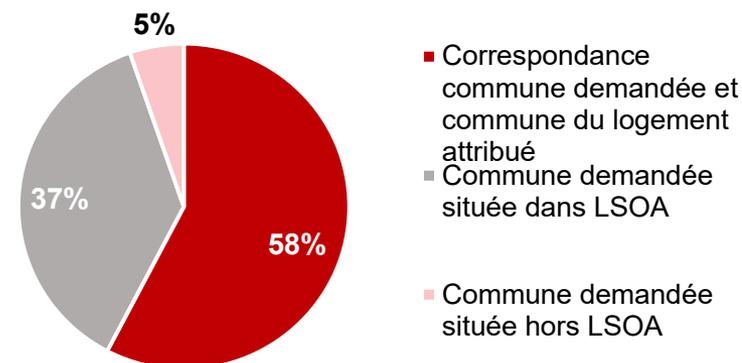
L'accès à un logement social sur le territoire est très faible pour les ménages qui ne sont pas originaires de LSOA ou de Vendée.

Ainsi, parmi les ménages auxquels un logement a été attribué en 2018, 29 sont originaires de Vendée (en dehors du territoire) et 4 d'un autre département (Landes, Maine-et-Loire, Hauts-de-Seine, Val d'Oise).

Sur les 1609 ménages demandeurs de logements sociaux, seuls 198 sont originaires de Vendée, hors du territoire, ce qui démontre la surreprésentation des ménages vendéens dans les attributions. Une grande partie des 698 ménages demandeurs issus d'autres départements viennent de région parisienne.

Pour la quasi-totalité des demandeurs, l'attribution d'un logement au sein du territoire correspond à leur premier choix.

Répartition des logements attribués selon la commune demandée (choix 1)



Source : Fichier partagé de la demande 2018

L'OFFRE COMPLÉMENTAIRE AU PARC SOCIAL : LOGEMENTS CONVENTIONNÉS, STRUCTURES, PARC COMMUNAL

Le conventionnement est la conclusion d'une **convention entre l'Agence nationale de l'Habitat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'Anah dans son logement**. En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une **durée minimum de 6 ou 9 ans** à louer son logement en **respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires**. Le conventionnement avec l'Anah peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble.

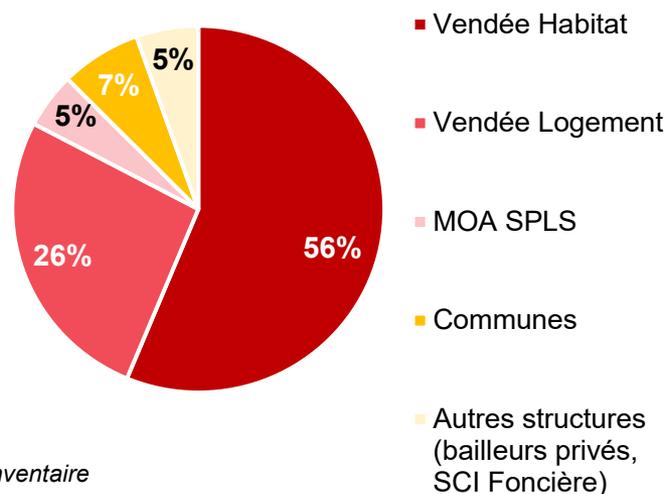
En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal.

Les conventions peuvent être conclues selon **trois niveaux de loyers différents**, du plus élevé au plus bas : **niveau intermédiaire / niveau social / niveau très social**. En fonction du niveau de loyer, de la composition du ménage et de la situation géographique du logement, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser un certain plafond.

Sur LSOA, un logement a été conventionné Anah depuis 2016, en conventionnement social, au motif de l'indignité et a bénéficié de la prime Habiter Mieux.

L'inventaire SRU prend en compte les logements privés conventionnés ANAH et les structures conventionnées. Cet inventaire comptabilise 2 198 logements sociaux, soit 352 logements supplémentaires par rapport aux logements recensés sur RPLS.

Répartition du parc de logements sociaux de LSOA par bailleurs



Source : Inventaire



A RETENIR

- Une offre de logements locatifs sociaux insuffisante pour répondre à la demande et tendre vers les objectifs de la loi SRU sur la commune des Sables d'Olonne
- Un **déficit de logements sociaux qui s'accroît d'année en année** malgré les efforts déployés par les collectivités et les bailleurs sociaux
- Des **besoins soutenus et variés** avec près de 70% de la population du territoire qui serait éligible au logement social, dont de 21% au logement PLAI et 18% au PLS.
- Un **parc social tendu avec environ 9 demandes pour un logement attribué en 2018**
- Une demande locative sociale qui se caractérise par des **difficultés à répondre aux besoins des petits ménages, avec un report de la demande sur les grands logements.**



Après avoir étudié le parc existant, il est nécessaire de comprendre les dynamiques dans lesquelles s'inscrit le territoire de LSOA. En effet, l'observation des marchés fonciers et immobiliers apporte un regard complémentaire sur l'analyse de la réponse aux besoins des ménages du territoire et leur capacité à accéder au marché locatif local mais aussi à la propriété. Il s'agit également d'observer la production de logements de ces dernières années et de mettre en exergue les enjeux de préservation des ressources foncières, extrêmement importants sur un territoire aux contraintes fortes liées notamment aux servitudes de protections de la qualité des sites naturels et des paysages.

5 / Dynamiques patrimoniales et marché immobilier

*Des besoins de
réinvestissement de
l'existant*

*Un marché immobilier à
réguler pour mieux
répondre aux besoins*

LIMINAIRES : LES ZONAGES DES POLITIQUES DU LOGEMENT

Le zonage A/B/C

Le zonage A / B / C correspond à 5 zones géographiques en France, en fonction du déséquilibre local entre l'offre et la demande en logement sur le marché privé. Le zonage en vigueur est entré en application le 1^{er} octobre 2014 :

- **Zone A bis** : comprend Paris et 29 communes de la petite couronne ;
- **Zone A** : comprend la partie agglomérée de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la partie française de l'agglomération genevoise ;
- **Zone B1** : comprend les agglomérations de plus de 250.000 habitants, la grande couronne parisienne, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer, la Corse et les autres îles non reliées au continent ;
- **Zone B2** : comprend les autres communes de plus de 50 000 habitants et les franges de zone B1 ;
- **Zone C** : reste du territoire.

Le zonage A / B / C permet d'identifier les zones tendues, et est utilisé pour moduler les dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location.

Deux zones distinctes sont représentées sur LSOA : B1, avec la commune nouvelle des Sables d'Olonne, et C, qui comprend les 4 autres communes du territoire.

LIMINAIRES : LES ZONAGES DES POLITIQUES DU LOGEMENT

Le zonage A / B / C est utilisé afin de moduler les plafonds de loyers, de ressources ou les taxes et déterminer l'éligibilité des territoires aux aides pour différents dispositifs :

- **Dispositif d'investissement locatif pour les particuliers (dit Pinel)** : plafonds de loyers et de ressources pour les locataires en fonction du zonage ;
- Dispositif **Louer abordable** ;
- **Dispositif d'investissement locatif pour les investisseurs institutionnels** : taux de TVA réduit à 10% en zones A et B1 ;
- **Dispositif d'investissement locatif dans les logements anciens nécessitant des travaux de rénovation « Borloo ancien »** : plafonds de loyers et de ressources pour les locataires ;
- **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** : plafonds de ressources, tranches, quotités et plafonds d'opération ;
- **Prêt social de Location-Accession (PSLA)** : plafonds de ressources, de loyers et de prix ;
- **Prêts conventionnés** : plafonds de ressources ;
- Logement social : **plafonds de ressources et plafonds de loyer du Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et plafonds de loyer du PLS** ;
- **Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface en zone A** ;
- **Mobilisation du foncier public.**

Ces dispositifs visent ainsi à soutenir la production de logements

et notamment le développement d'une offre locative intermédiaire particulièrement intéressante sur un territoire sous tension comme LSOA.

La loi de finance 2018 a fortement fait évoluer ces dispositifs, particulièrement sur les zones classées B2 et C :

- **Sur le dispositif Pinel** : il est recentré sur les zones A et B1, les communes B2 qui avaient bénéficié d'une dérogation préfectorale pour être éligibles au Pinel en sont dorénavant exclues.
- **Sur le Prêt à taux zéro** :
 - Dans le neuf : les zones B2 et C en sont progressivement exclues avec en 2018 et 2019 une baisse de la quotité du montant de l'opération finançable et une disparition totale en 2020.
 - Dans l'ancien : les aides sont recentrées sur les zones B2 et C.

Une refonte du zonage pourrait avoir lieu dans les prochaines années et permettrait notamment à certaines communes d'être réintégrées dans ces dispositifs.

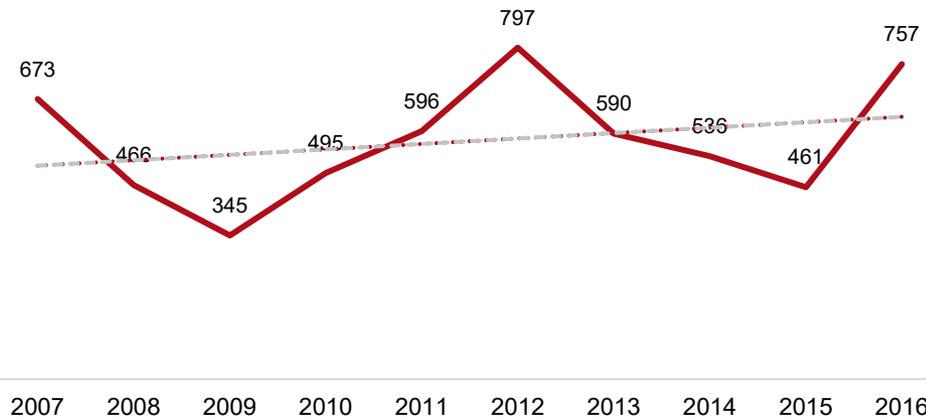
UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION IRRÉGULIÈRE

La production de logements a rapidement repris après la crise de l'immobilier de 2009, avec une **forte hausse jusqu'en 2012**. Après un nouveau ralentissement, la production **repart à la hausse en 2015**. Ainsi, **572 logements** ont été produits en moyenne **par an sur les 10 dernières années**, ce qui répond globalement aux besoins estimés à 583 logements par an par la DREAL en 2018.

Cette **production se répartit essentiellement entre** :

- L'ancienne commune d'**Olonne-sur-Mer**, qui concentre plus d'un tiers de la production de logements ;
- Le reste du **territoire littoral**, avec près de la moitié des constructions neuves réparties entre les anciennes communes de **Château-d'Olonne et des Sables-d'Olonne**.

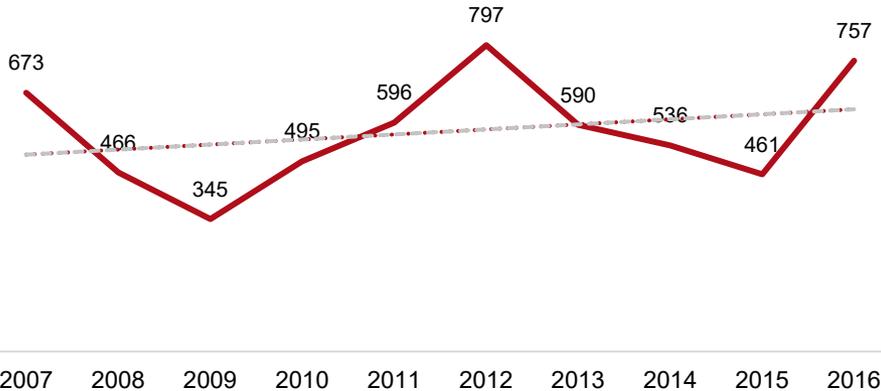
Nombre de logements commencés chaque année aux Sables-d'Olonne Agglomération



Source : Sit@del 2007 - 2016

UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION IRRÉGULIÈRE

Nombre de logements commencés chaque année aux
Sables-d'Olonne Agglomération



Source : Sit@del 2007 - 2016

De plus, au vu des permis de construire autorisés au cours des 5 dernières années, plusieurs tendances se profilent :

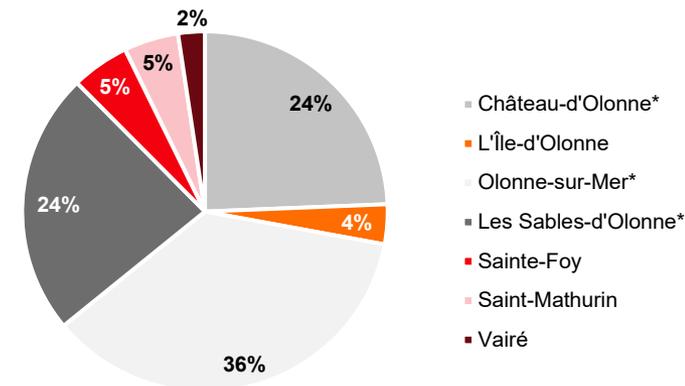
- **Très peu de constructions neuves se destinent à devenir immédiatement des résidences secondaires** (seuls 4% des logements commencés entre 2011 et 2016 sur les communes littorales). Ce chiffre corrobore l'analyse des professionnels de l'immobilier : le marché du secondaire est largement alimenté par le parc ancien ;
- **Le rétro-littoral enregistre un rythme de construction soutenu**, avec 35% des permis de l'agglomération autorisés entre 2011 et 2015, sur 4 communes qui regroupent 14% du parc de résidences principales ;

La production de logements a rapidement repris après la crise de l'immobilier de 2009, avec une **forte hausse jusqu'en 2012**. Après un nouveau ralentissement, la production **repart à la hausse en 2015**. Ainsi, **572 logements** ont été produits en moyenne **par an sur les 10 dernières années**, ce qui répond globalement aux besoins estimés à 583 logements par an par la DREAL en 2018.

Cette production se répartit essentiellement entre :

- L'ancienne commune d'**Olonne-sur-Mer**, qui concentre plus d'un tiers de la production de logements ;
- Le reste du **territoire littoral**, avec près de la moitié des constructions neuves réparties entre les anciennes communes de **Château-d'Olonne et des Sables-d'Olonne**.

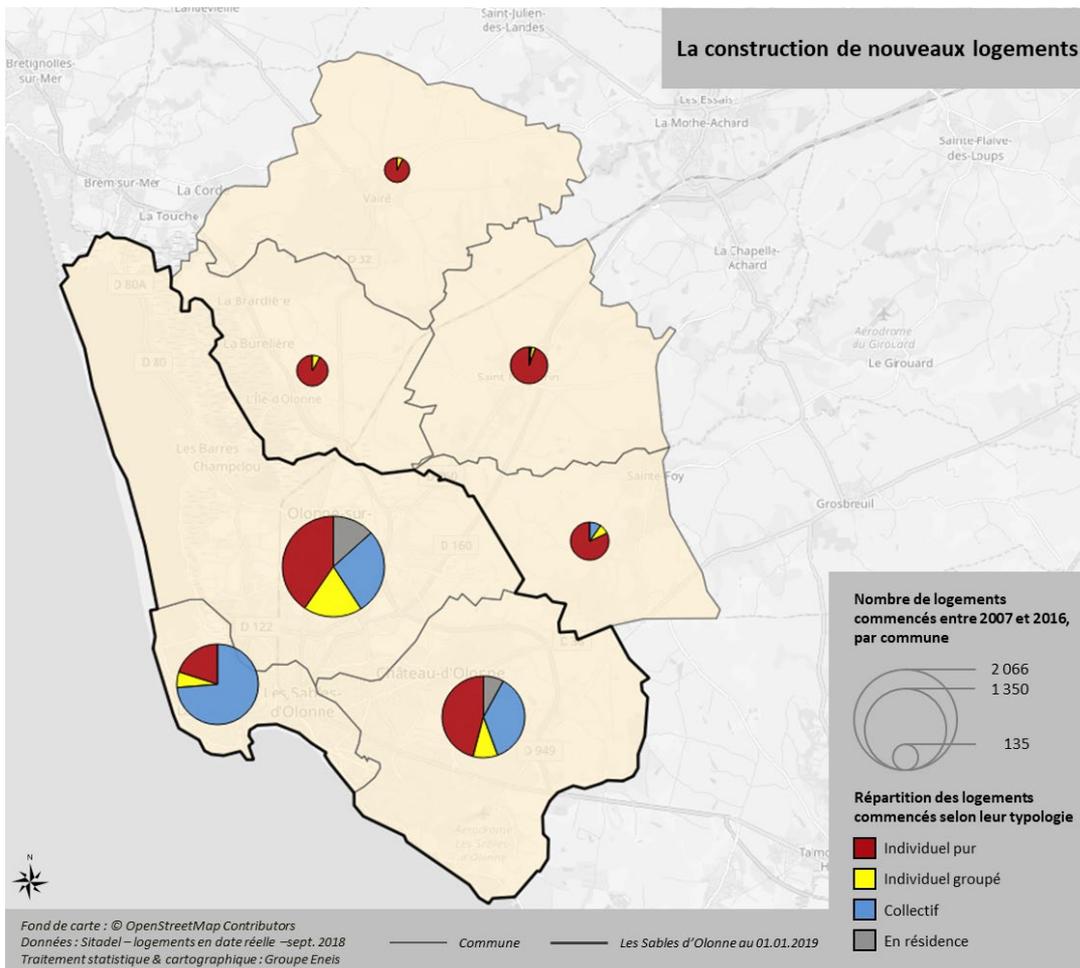
Part de la production de logements dans chaque
commune des Sables-d'Olonne Agglomération de
2007 à 2016



Source : Sit@del 2007-2016

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

DES TYPOLOGIES TRÈS VARIABLES SELON LES COMMUNES



La typologie des logements commencés entre 2007 et 2016 est très variable selon les communes. Les **logements individuels purs** représentent la quasi-totalité des logements commencés sur les **communes rétro-littorales**.

En revanche, le **littoral** enregistre une part importante de logements commencés **en collectif**, et particulièrement l'ancienne commune des Sables-d'Olonne (près des trois quarts des logements commencés).

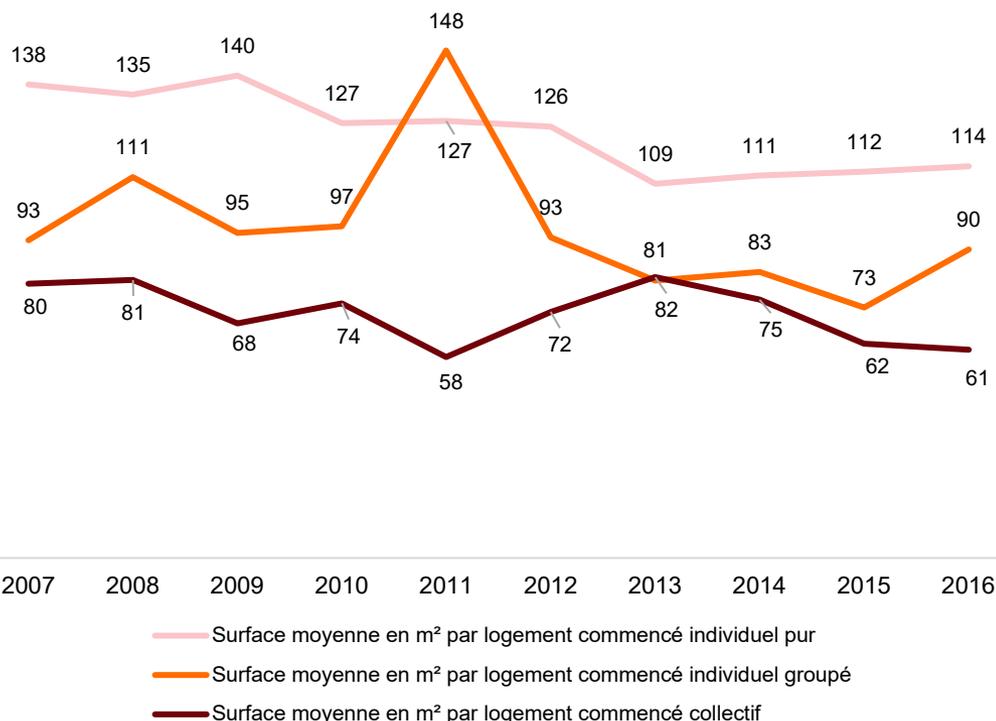


Individuel pur / groupé et collectif

- **Individuel pur** : logement ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.
- **Individuel groupé** : ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.
- **Collectif** : autre, par exclusion logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.
- **Résidence** : résidences pour personnes âgées, jeunes travailleurs, de tourisme, etc.

UN ENJEU DE MAÎTRISE DE LA PRODUCTION NEUVE ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Surface moyenne des logements commencés entre 2007 et 2016
aux Sables-d'Olonne Agglomération



Source : Sit@del 2007-2016

Au cours de ces dernières années, on note une **tendance à la baisse de la surface consommée par logement individuel pur**. Ce phénomène peut s'expliquer par deux facteurs concomitants, soulignés lors des entretiens avec les différentes communes :

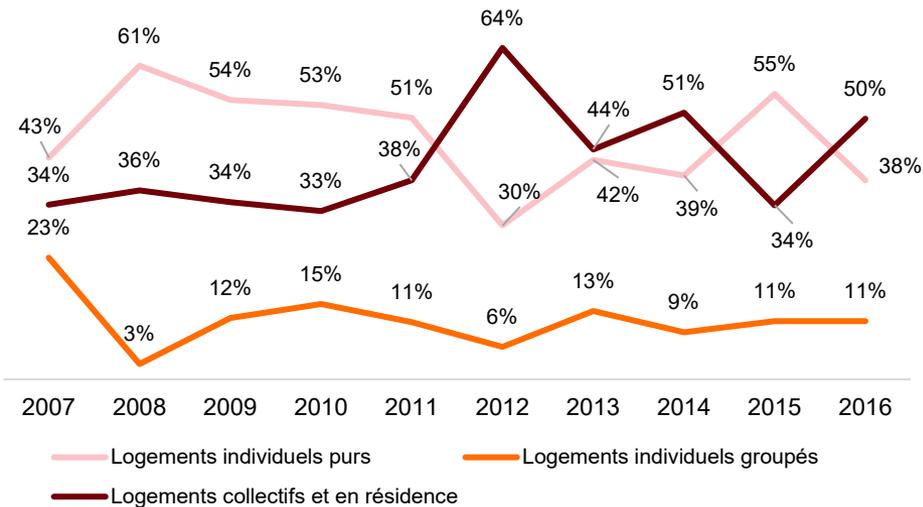
- Une **rareté du foncier** sur certaines communes et la nécessité de construire en dents creuses sur des parcelles plus petites ;
- Une volonté croissante des ménages se s'installer sur des parcelles plus petites, **plus accessibles** financièrement et requérant moins d'entretien.

Ces deux éléments se traduisent également par une augmentation des **divisions parcellaires**, particulièrement sur les **communes rétro-littorales**. Ce phénomène s'observe également sur la ville-centre et devrait s'accroître dans les années à venir.

Ainsi, sur les communes de Vairé, Saint-Mathurin et Sainte-Foy, la surface moyenne des maisons commencées en individuel pur est comprise entre 101 et 110 m², contre 123 m² en moyenne sur les communes littorales.

UN ENJEU DE MAÎTRISE DE LA PRODUCTION NEUVE ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Répartition des logements commencés aux Sables-d'Olonne Agglomération (en % du total des logements commencés)



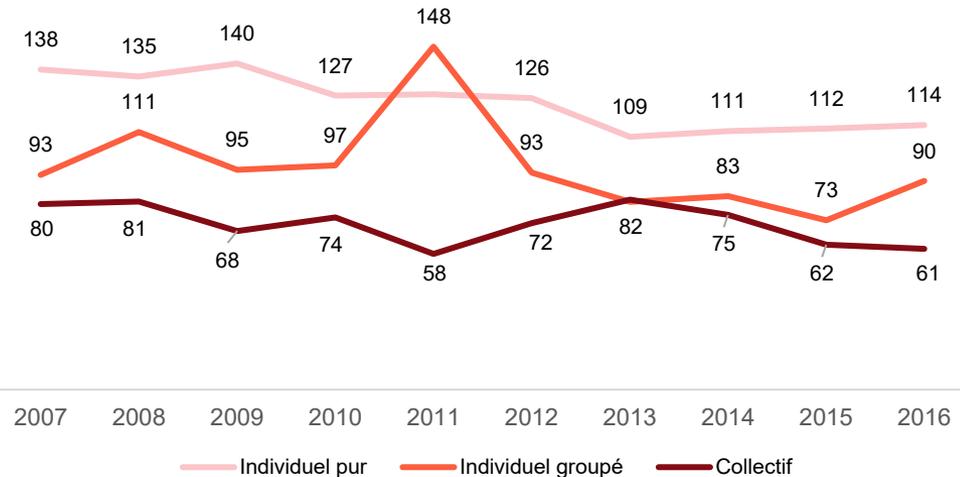
Source : Sit@del 2007-2016

A l'échelle du territoire, la **part de logements individuels purs a globalement diminué depuis 2007**, ainsi que la surface moyenne de ces logements, qui semble néanmoins s'être stabilisée depuis 2013.

La **surface moyenne des logements commencés en collectif a diminué** tandis que leur part a eu tendance à augmenter, ce qui interroge sur la **production de grandes typologies en collectif et en résidence**.

Lors des entretiens, les communes rétro-littorales ont par ailleurs souligné **une pression importante sur le logement locatif en T4**.

Surface moyenne en m² des logements commencés aux Sables-d'Olonne Agglomération



Source : Sit@del 2007-2016

LA DIVISION PARCELLAIRE, UN PHÉNOMÈNE QUI MODIFIE LA TRAME URBAINE

Rappel des évolutions réglementaires

La Loi ALUR modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, et supprime de ce fait le Coefficient d'occupation des sols (COS), ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles ayant trait aux formes urbaines, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

La suppression du COS résulte d'un constat selon lequel l'exigence d'une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles s'était révélée inefficace, en contribuant notamment à une surconsommation d'espace, sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation des secteurs concernés. Par ailleurs, ces outils apparaissaient peu compatibles avec les objectifs de mixité sociale.

Conséquence de l'abandon du COS et de la suppression de la règle imposant une surface minimale de terrain, on observe sur les territoires les plus tendus, un phénomène important de divisions parcellaires difficilement maîtrisable par les communes en l'absence d'outils d'urbanisme réglementaire forts. Si la densification des zones urbanisées doit être recherchée, l'enjeu est de pouvoir l'appréhender dans le cadre d'un projet urbain global. En effet, les conséquences de la division parcellaire non maîtrisée sont diverses :

- Rythme de développement urbain non maîtrisé ;
- Absence de qualité urbaine des nouvelles constructions ;
- Coûts financiers importants et difficilement anticipables : extension des réseaux, entretien des routes, etc.
- Difficulté à créer des liens sociaux avec une proximité mal organisée et une densité subie qui peut entraîner des conflits de voisinage.

Les réponses à apporter à ce phénomène dans le cadre du Plan local d'urbanisme sont limitées. L'intention de la loi ALUR étant d'assurer la densification des zones urbanisées à travers la suppression des COS, il est indispensable de pouvoir démontrer la difficulté de densifier certaines zones pour deux principales raisons : la présence de risques (inondations, feux de forêt, etc.) ou la préservation de la qualité paysagère et environnementale.

Il est par ailleurs possible de mieux contrôler la densification des zones urbanisées en travaillant sur les règles d'implantation : règles de distance vis-à-vis de l'espace public, règles d'accès direct à la voirie, règles relatives au stationnement etc. Ces outils ne peuvent cependant être utilisés que s'ils répondent à un véritable enjeu territorial : préservation des qualités environnementales et paysagères, prévention des risques, etc.



QUELLES ÉVOLUTIONS DU FONCIER ?

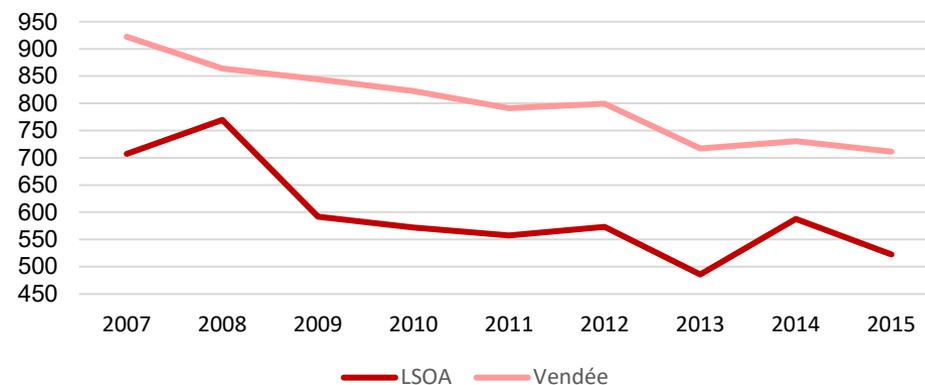
Les surfaces de terrains

On observe **une diminution globale de la surface moyenne** des terrains et des maisons entre 2007 et 2015.

Par ailleurs, si les terrains sont de plus petite superficie sur LSOA qu'à l'échelle de la Vendée, la surface moyenne d'une maison est plus importante sur LSOA.

Ces dynamiques peuvent être reliées aux phénomènes de divisions parcellaires (cf. Focus), qui sont par ailleurs plus prégnants sur certaines communes que d'autres (les communes rétro-littorales, à l'exception de l'île d'Olonne) ou à la rareté du foncier ou encore à une accélération de la construction. Celle-ci se traduit par une plus grande prise en compte des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et donc des formes urbaines plus denses.

Superficie moyenne d'un terrain (en m²) entre 2007 et 2015



Source : EPTB (données DREAL)

Surface moyenne d'une maison (en m²) entre 2007 et 2015



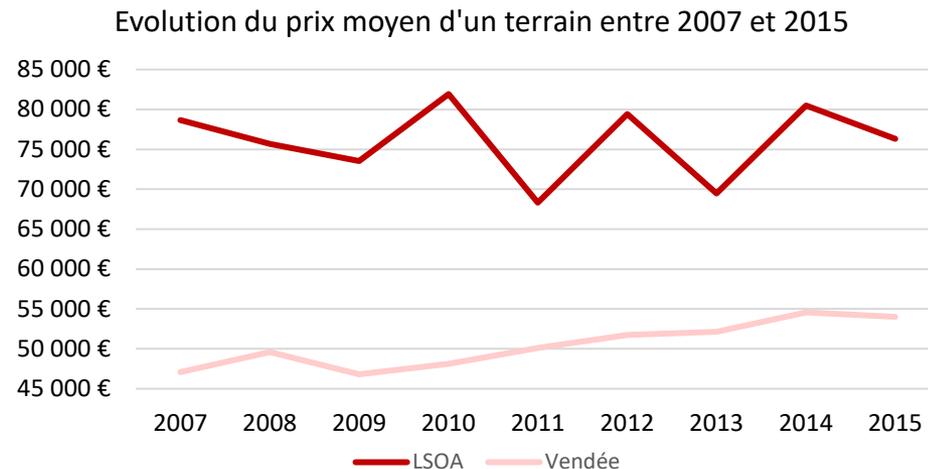
Source : EPTB (données DREAL)

QUELLES ÉVOLUTIONS DU FONCIER ?

Les prix du foncier

Le graphique ci-dessous traduit l'évolution du prix du foncier sur LSOA.

En termes de prix, ils sont fortement **plus élevés sur LSOA (76 305 euros en moyenne pour un terrain en 2015) qu'à l'échelle de la Vendée (54 003 euros en moyenne pour un terrain en 2015)**. Toutefois, l'évolution des prix des terrains ne s'accompagne pas sur LSOA d'une augmentation, avec une évolution en dents de scie, à l'inverse de la Vendée, où les prix des terrains ont augmenté linéairement entre 2009 et 2014 (avec une légère baisse en 2015).



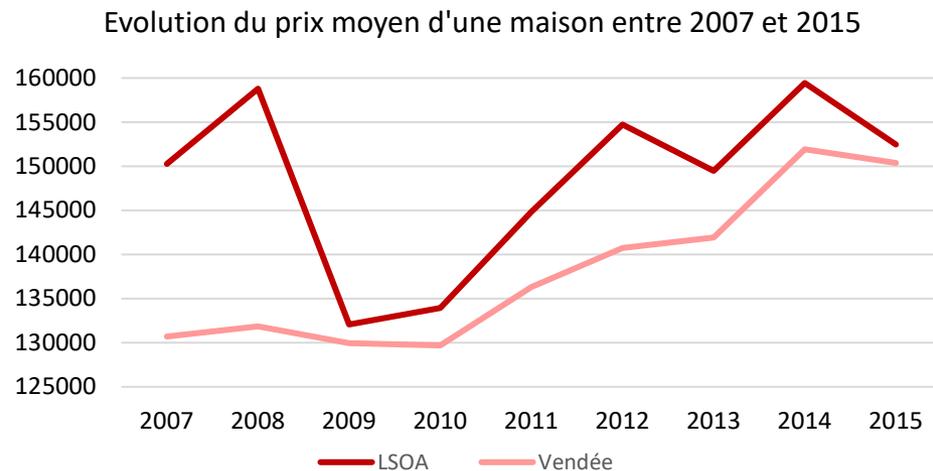
Source : EPTB (données DREAL)

QUELLES ÉVOLUTIONS DU FONCIER ?

Les prix de l'immobilier

La fluctuation des prix de l'immobilier est marquée sur LSOA par une chute des prix après 2008, et un retour en 2015 aux niveaux de prix de 2007. En revanche, la baisse des prix est bien moins importante en 2009 sur la Vendée, et connaît une augmentation importante entre 2010 et 2014. Sur LSOA, cette évolution du prix moyen d'une maison peut s'expliquer par une évolution différenciée des prix du foncier entre les communes du territoire.

Si l'augmentation des prix est significative sur les Sables d'Olonne, elle est plus fluctuante et moins marquée sur les communes rétro-littorales.



Source : EPTB (données DREAL)

DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Evolution du coût moyen d'un logement collectif vendu par les promoteurs entre 2007 et 2016

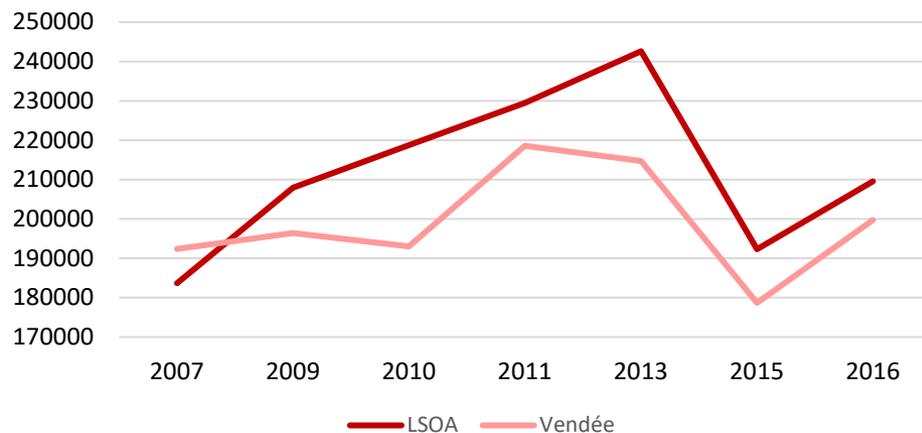


Source : EPTB (données DREAL)

Le prix moyen de vente d'un logement collectif se rapproche de celui d'un logement individuel, en lien avec la production d'opérations très haut de gamme en collectif sur les Sables d'Olonne. Par ailleurs, le coût des logements individuels a connu une baisse beaucoup plus significative en 2013 que celui des logements collectifs. Cela témoigne **d'une tension relativement importante sur le secteur des Sables d'Olonne, et d'un moindre impact de la crise immobilière que dans le reste du territoire.**

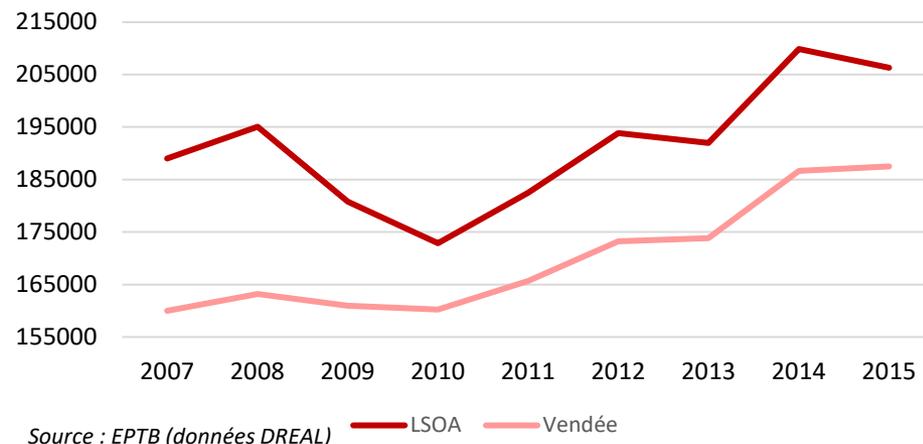
Par ailleurs, le coût global moyen de constructions neuves de particuliers ne connaît pas une évolution similaire à celle des logements vendus par les promoteurs, et est en forte hausse depuis 2010. Le coût d'une construction neuve de particuliers en 2015 est ainsi sensiblement équivalent à celui d'une construction vendue par un promoteur. **La construction relève alors plus d'un choix des ménages que d'une solution économique, sur le territoire.**

Evolution du coût moyen d'un logement individuel vendu par les promoteurs entre 2007 et 2016



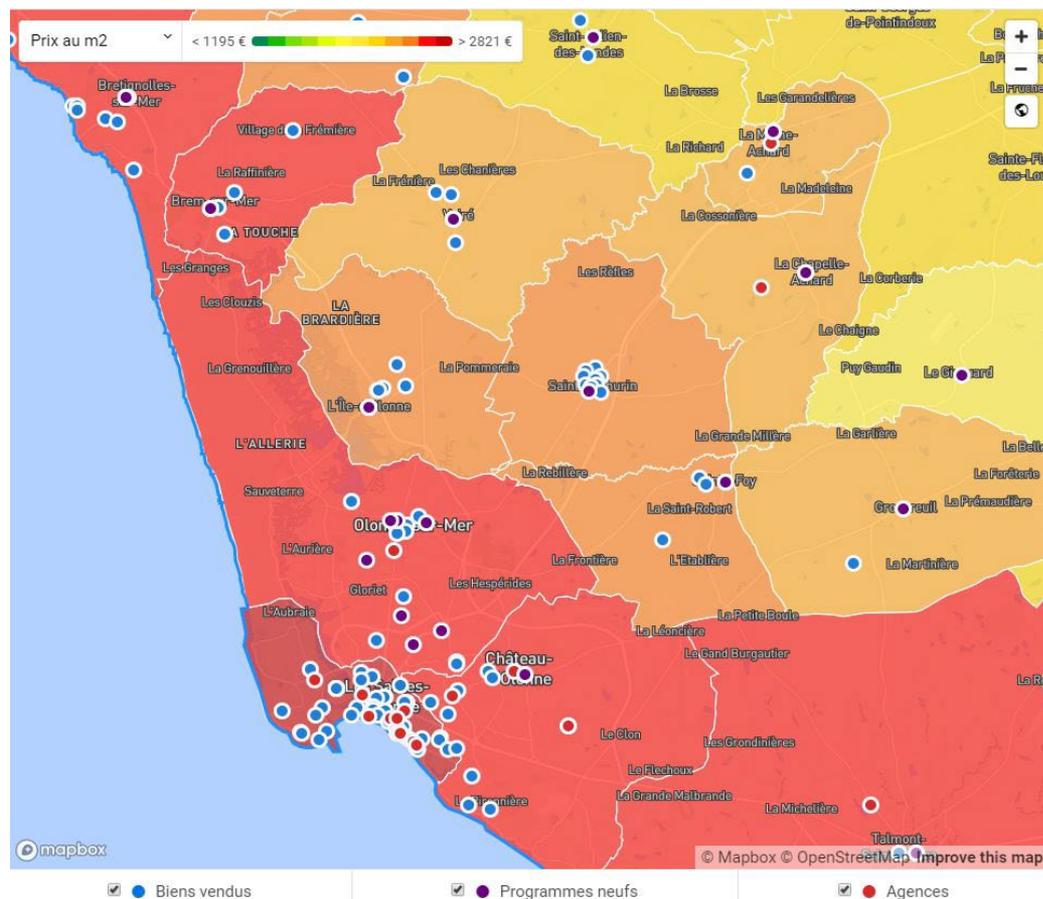
Source : EPTB (données DREAL)

Evolution du coût global moyen de constructions neuves de particuliers entre 2007 et 2015



Source : EPTB (données DREAL)

UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER À DEUX VITESSES



Le prix moyen des biens à la vente varie sur le territoire entre 1 692 euros le m² en moyenne pour une maison et 2 424 euros le m² en moyenne pour un appartement (prix à Vairé) à 3 089 euros le m² en moyenne pour une maison et 3 868 euros le m² en moyenne pour un appartement (prix sur l'ancienne commune des Sables d'Olonne). Ces fourchettes de prix masquent encore des disparités par secteurs et types de produits, puisque des appartements très hauts de gamme peuvent se vendre 8 000 euros le m² sur la Chaume.

Ces écarts de prix illustrent les deux facettes du marché de l'immobilier sur le territoire.

Les biens à la vente dans des quartiers recherchés des Sables d'Olonne (La Chaume, le Président) ont un prix au m² très élevé, et sont acquis presque exclusivement par des personnes de l'extérieur du territoire, notamment des plus de 60 ans. Au-delà des prix, ces quartiers ne sont pas forcément attractifs pour les familles en raison d'une moindre proximité aux équipements et services structurants.

Dans les quartiers périphériques des Sables d'Olonne et sur les communes rétro-littoral, le marché immobilier est plus accessible pour les jeunes ménages et les familles. Ces localisations sont trop attractives auprès de ces typologies de ménages, qui acquièrent principalement des maisons et sont autant attirés par un moindre coût du foncier que la proximité d'équipements (écoles, piscine, gymnase etc.).

Source : Meilleursagents.com

DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

L'analyse du potentiel d'accession des ménages sur LSOA qui suit traduit le rapport entre les revenus médians des ménages à l'échelle de LSOA et les prix de l'immobilier à l'accession observés sur chacune des communes. Il ne s'agit donc pas d'évaluer la capacité du territoire à répondre aux besoins des ménages extérieurs mais bien d'analyser la capacité du territoire communautaire à répondre aux besoins des ménages déjà présents sur son territoire.

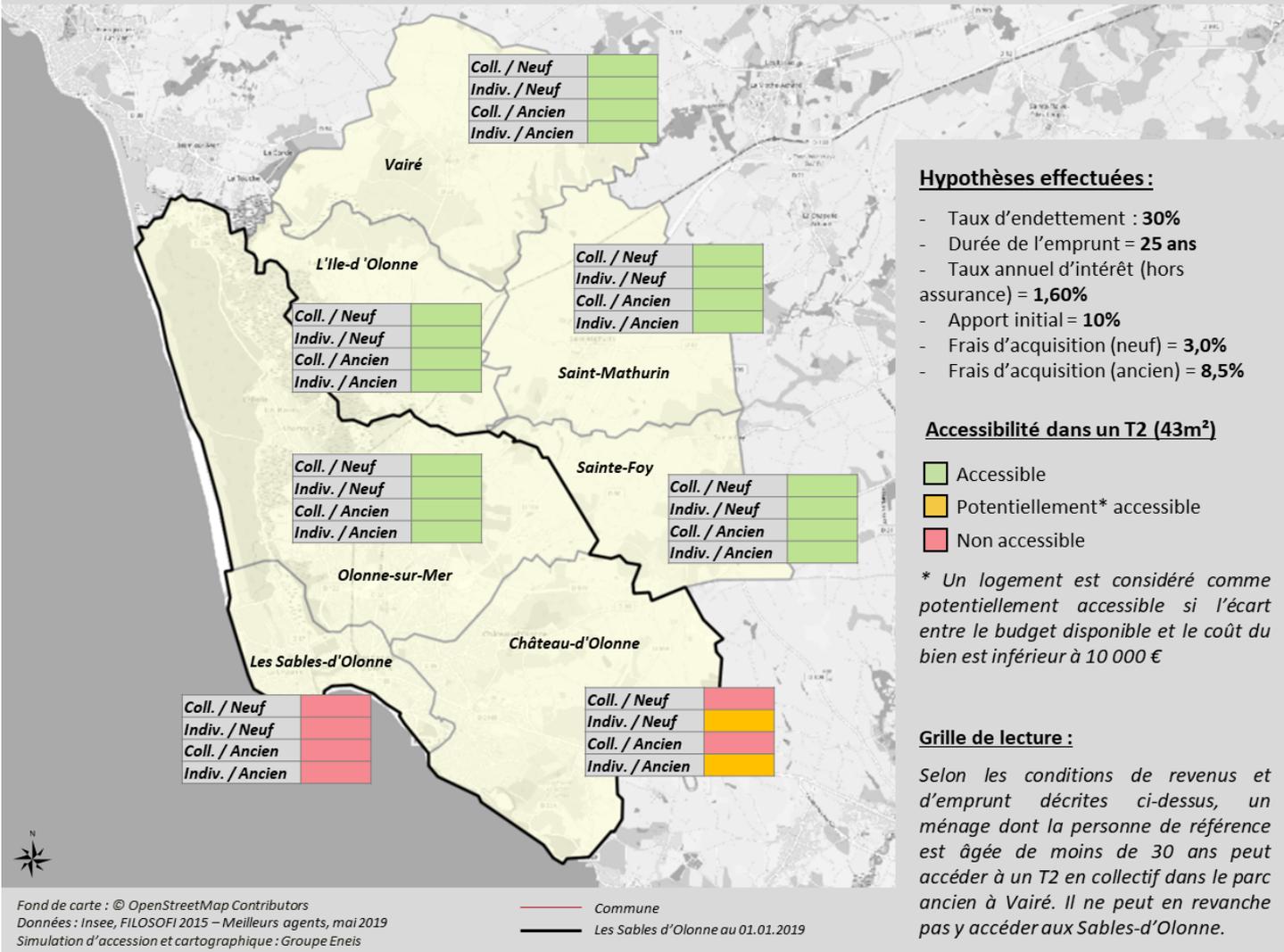
Les capacités d'accession à la propriété sur LSOA varient en fonction des communes, des typologies de logements ou du profil des ménages. Toutefois, au regard des cartographies établies à partir de simulations selon différents profils de ménages et critères de revenus, **les Sables d'Olonne apparaît comme la commune la moins accessible pour les ménages aux revenus médians.** Au sein des Sables d'Olonne, le secteur de l'ancienne commune des Sables d'Olonne est très peu accessible pour les ménages aux revenus médians, toutes configurations de ménages et typologies de logements confondus. Quelques segments immobiliers apparaissent également peu accessibles aux ménages aux revenus médians sur l'ancienne commune du château d'Olonne : les logements collectifs, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien.

Toutefois, les 4 communes rétro-littorales présentent un bon potentiel d'accession pour les ménages aux revenus médians, ainsi que le secteur de l'ancienne commune d'Olonne-sur-Mer.

Cette analyse traduit la forte tension sur certains segments immobiliers, notamment sur une offre familiale très recherchée. Si elle met en exergue les difficultés du territoire à répondre aux besoins des ménages qui en sont issus et souhaitent s'y stabiliser, elle illustre également les disparités de potentiel d'accession à la propriété sur le territoire, et l'incidence du prix sur les parcours résidentiels des habitants, qui s'inscrivent sur le territoire comme des parcours géographiques, du littoral vers les communes rétro-littorales (voire au-delà pour les ménages les plus précaires).

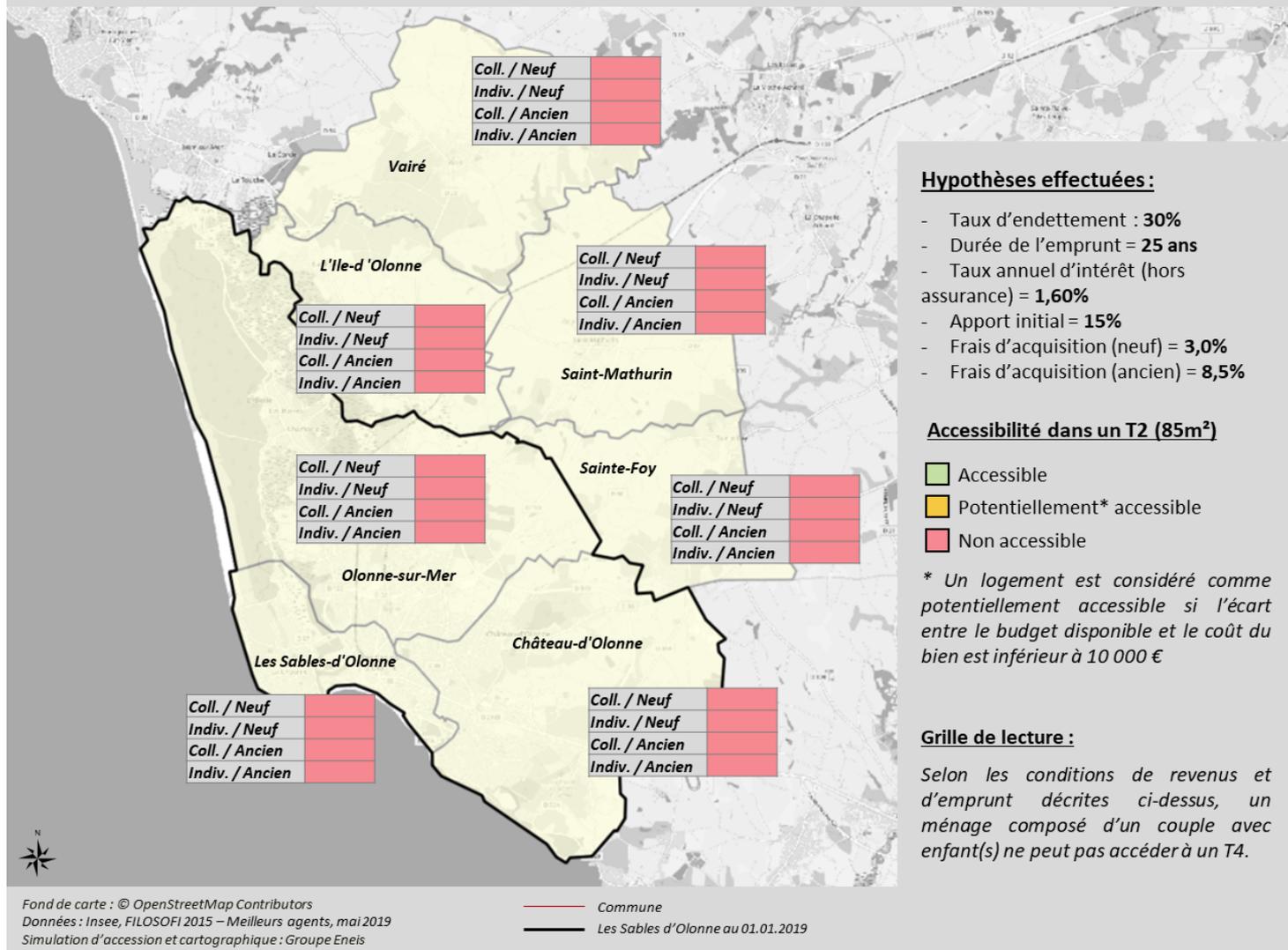
DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Capacité d'accès dans un T2 du parc neuf ou ancien (bien individuel ou collectif) des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans (calculs effectués pour les ménages du 5^{ème} décile de chaque commune)



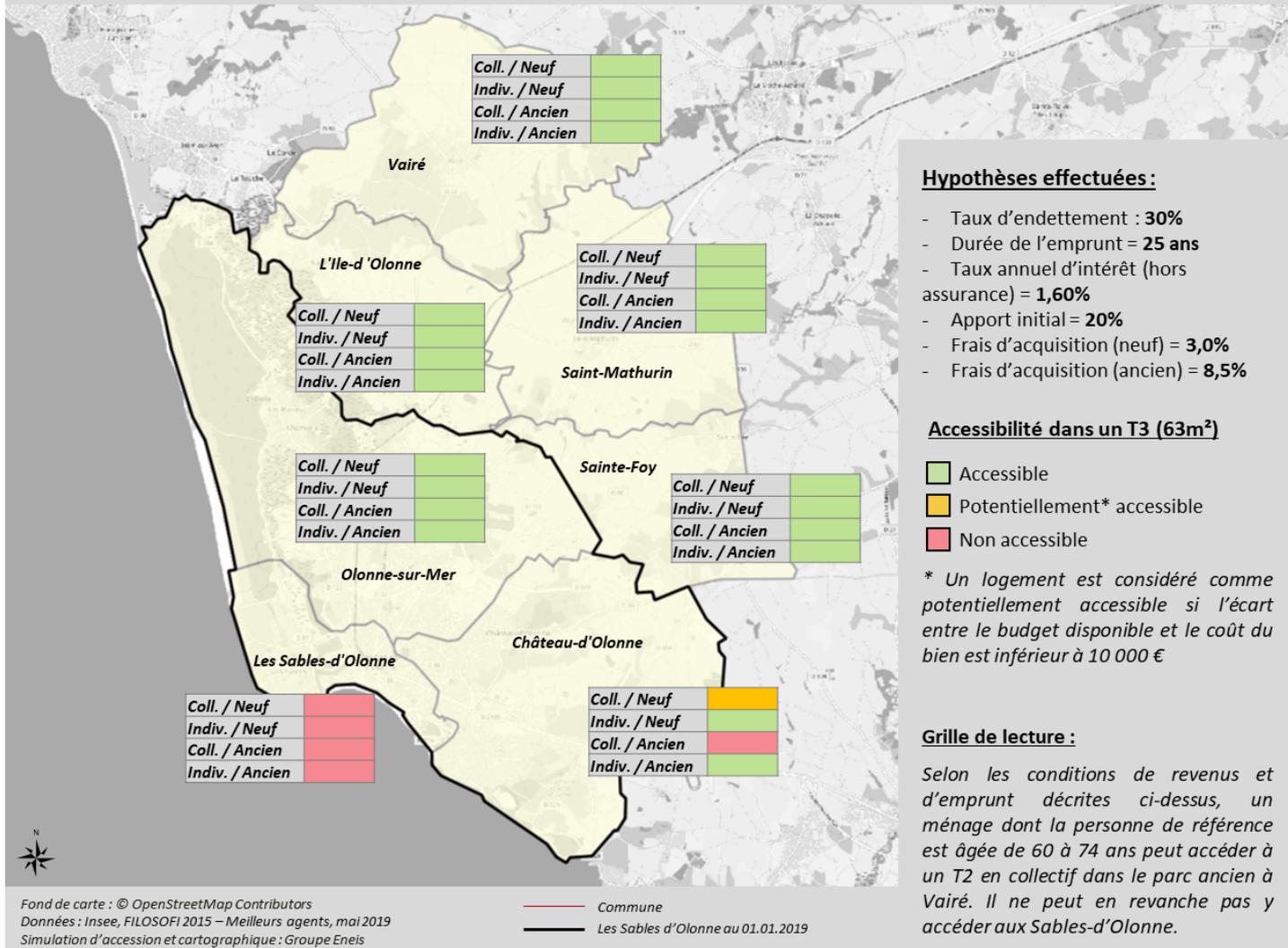
DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Capacité d'accès dans un T4 du parc neuf ou ancien (bien individuel ou collectif) des ménages composés d'un couple avec enfant(s) (calculs effectués pour les ménages du 5^{ème} décile de chaque commune)



DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Capacité d'accès dans un T3 du parc neuf ou ancien (bien individuel ou collectif) des ménages dont la personne de référence est âgée de 60-74 ans (calculs effectués pour les ménages du 5^{ème} décile de chaque commune)



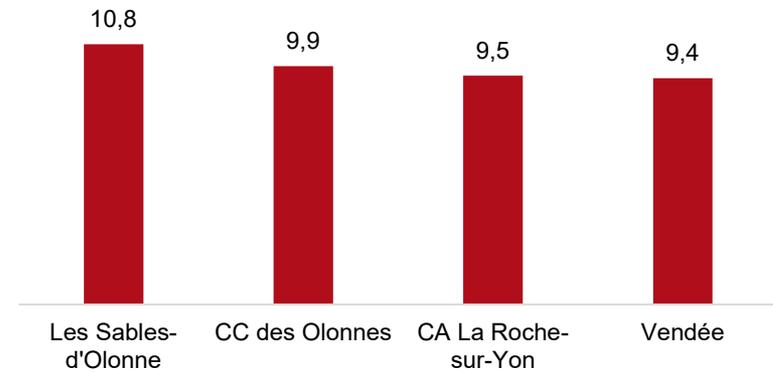
UNE TENSION OBSERVÉE SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Le marché locatif privé se caractérise par des **loyers légèrement plus élevés sur la CC des Olonnes**, ancienne communauté de communes regroupant les 3 communes littorales, qu'à l'échelle de la Vendée (9,9 €/m² contre 9,4 €/m²). Les loyers sont plus chers sur le littoral, et particulièrement sur l'ancienne commune des Sables-d'Olonne (9 €/m² à Olonne-sur-Mer et 9,7 €/m² au Château-d'Olonne).

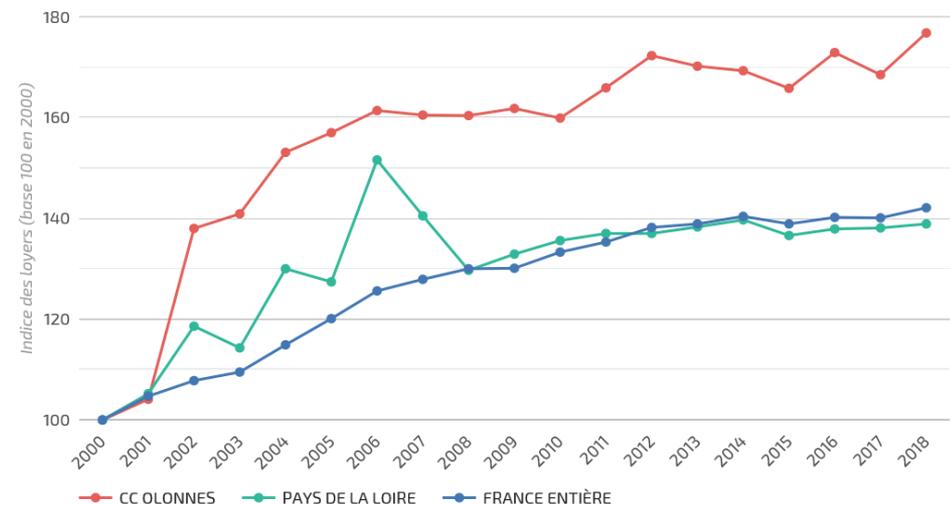
Le marché se caractérise également par une tendance haussière plus importante qu'à l'échelle régionale ou nationale. Cette tension du marché locatif sur les communes littorales est notamment à mettre en lien avec la vocation touristique du territoire et l'attrait de la location saisonnière en rapport avec une mise en location avec un bail classique de 3 ans.

La durée moyenne d'occupation des logements sur l'ancienne CC des Olonnes est de 34,8 mois, soit un peu moins de 3 ans, donc relativement peu importante (33,2 à Olonne-sur-Mer et au Château-d'Olonne). Cette donnée peut soit traduire une forte mobilité au sein du parc locatif privé, du fait de changements de configurations familiales notamment, soit un passage par le locatif privé comme tremplin vers l'accession à la propriété pour les jeunes actifs. Au vu des caractéristiques du parc de logements sur l'agglomération, avec un marché locatif privé peu développé, il semble que ce secteur soit **une étape vers l'accession à la propriété.**

Niveau des loyers de marché en 2018 (en €/m²)



Indice des loyers (base 100 en 2000)



Source : CLAMEUR 2019

NB : Ces analyses seront approfondies grâce à l'étude menée par l'ADILE sur les loyers dans le parc privé

A RETENIR

- Un **développement dynamique de l'offre** avec 572 logements produits par an en moyenne sur LSOA depuis 10 ans, mais qu'il est difficile de maîtriser sur certaines communes en l'absence d'outils d'urbanisme forts permettant de contrôler les divisions parcellaires ;
- Un marché de l'immobilier dynamique, en lien avec l'attractivité résidentielle du territoire, qui doit toutefois prendre en compte les enjeux de préservation du cadre de vie du territoire ;
- **Une part importante de logements individuels, et notamment individuels purs sur les communes rétro-littorales.** Cela pose la question du développement d'une offre neuve qui permette de satisfaire à la fois l'impératif de maîtrise de la consommation foncière tout en tenant compte de considérations d'unité et de cohérence paysagère ;
- **Un coût du foncier très élevé sur LSOA** comparativement aux prix observés en Vendée, qui interroge la capacité à produire du logement abordable pour l'ensemble des ménages du territoire. Des différences importantes doivent néanmoins être soulignées entre les Sables d'Olonne et les communes rétro-littorales ;
- **Un marché immobilier difficilement accessible pour les ménages de LSOA** qui appelle au développement de produits intermédiaires. Le marché est notamment difficile d'accès pour les familles qui sont gages de dynamisme et de renouvellement de population pour les communes.



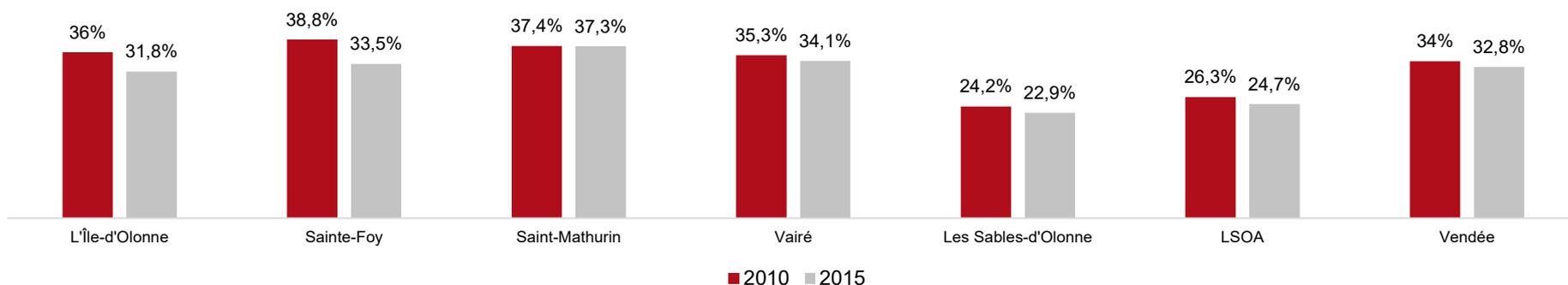
L'analyse des besoins des publics spécifiques constitue un axe du diagnostic PLH à ne pas négliger. En effet, le PLH a vocation à définir une réponse résidentielle à l'ensemble des ménages de son territoire et certains publics appellent des solutions spécifiques compte-tenu de leurs fragilités et/ou de leur situation particulière (saisonnalité, mobilité professionnelle...) : les jeunes aux revenus souvent limités et à la recherche de petites typologies, les seniors et les personnes en perte d'autonomie qui recherchent un logement adapté, les personnes les plus précaires pour lesquelles l'offre locative très sociale est indispensable, les saisonniers, problématique importante sur ce territoire touristique, et enfin les gens du voyage, et notamment les ménages sédentarisés.

6 / Publics spécifiques

LES BESOINS SPÉCIFIQUES DES JEUNES À PRENDRE EN COMPTE

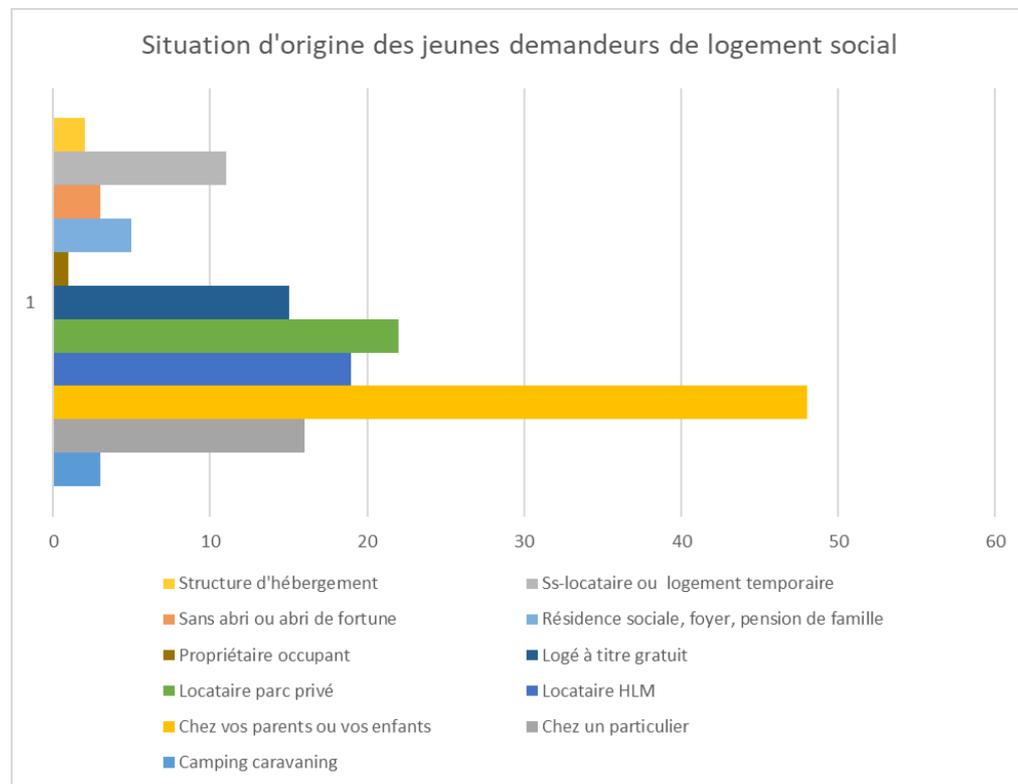
Le **territoire rétro-littoral** demeure **relativement jeune**, avec une part de moins de 30 ans supérieure à 30% en 2015 et proche de la moyenne départementale (jusqu'à 37,3% à Saint-Mathurin). La part de jeunes est en revanche **nettement moins élevée sur la commune littorale des Sables-d'Olonne** (22,9% de la population était âgée de moins de 30 ans en 2015 selon les données INSEE). Si la part de moins de 30 ans a diminué de 1,6 points entre 2010 et 2015 à l'échelle de l'agglomération, elle est **en plus net recul sur les communes de L'Île-d'Olonne et Sainte-Foy** (respectivement -4,2 points et -5,3 points).

Evolution de la part de population de moins de 30 ans entre 2010 et 2015



Source : INSEE 2010 et 2015

LES BESOINS SPÉCIFIQUES DES JEUNES À PRENDRE EN COMPTE



Source : Etude DDCS 2018, Offre et accès au logement des jeunes

On constate un enjeu de **précarité relativement important** concernant les jeunes du territoire : seuls un tiers (29,1%) des jeunes actifs ont un emploi stable, les autres sont apprentis, ont un emploi précaire ou sont au chômage (source : étude DDCS 2018). En parallèle, **l'offre de logements accompagnés reste peu développée pour ces publics** : on recense une résidence sociale pour les jeunes de 58 logements sur le territoire (FJT à Château-d'Olonne) et 3 logements en intermédiation locative.

Il s'agit alors d'accompagner le **développement d'une offre adaptée** à la situation précaire et instable d'une partie des jeunes du territoire (structures d'hébergement, logements intergénérationnels, petites typologies, offre dans les bassins d'emplois plus porteurs pour les jeunes), d'assurer une **adéquation entre le coût du logement et les moyens des jeunes** (renforcer la production en PLAI), mais aussi **améliorer la mobilité emploi-logement** sur le territoire.

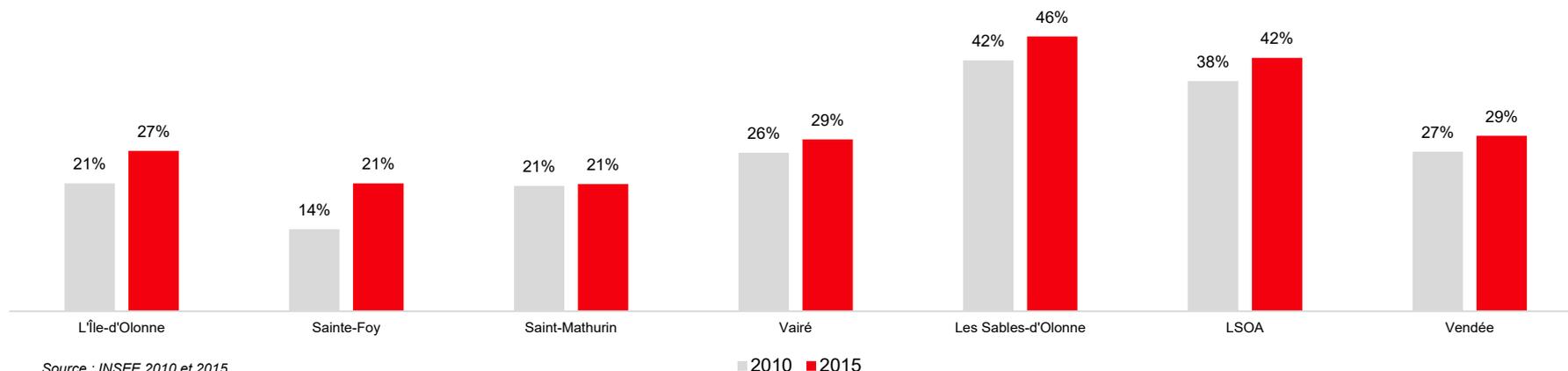
Par ailleurs, le développement d'une offre de formation sur le territoire implique **l'arrivée prochaine de nombreux étudiants**, principalement à la recherche d'un petit logement à bas coût, pour une durée définie sur la ville-centre des Sables d'Olonne. Il s'agira alors **de prendre en compte ce besoin en logements d'une nouvelle catégorie d'habitants, et éventuellement de penser des offres en logements aux publics spécifiques en lien avec les spécificités de besoins des étudiants** (développer une offre pour étudiants et saisonniers durant l'été par exemple).

LES SÉNIORS : UNE FORTE DISPARITÉ DE PROFILS

Les **séniors sont surreprésentés** dans la population de LSOA (42% de la population âgée de plus de 60 ans en 2015, et 16,4% de plus de 75 ans, contre 29% de plus de 60 ans en Vendée). Ce chiffre élevé est lié à la **forte attractivité du littoral et du cadre de vie auprès des séniors**, qui représentent près de la moitié de la population de la commune des Sables-d'Olonne (46% de la population âgée de plus de 60 ans). Par ailleurs, **cette classe d'âge est en augmentation notable sur le territoire**, avec un **vieillessement marqué de la population** (+4 points sur l'agglomération entre 2010 et 2015, +2 points sur le département). Excepté la commune de Saint-Mathurin, toutes les communes ont en effet vu la part des plus de 60 ans progresser de plus de 3 points entre 2010 et 2015.

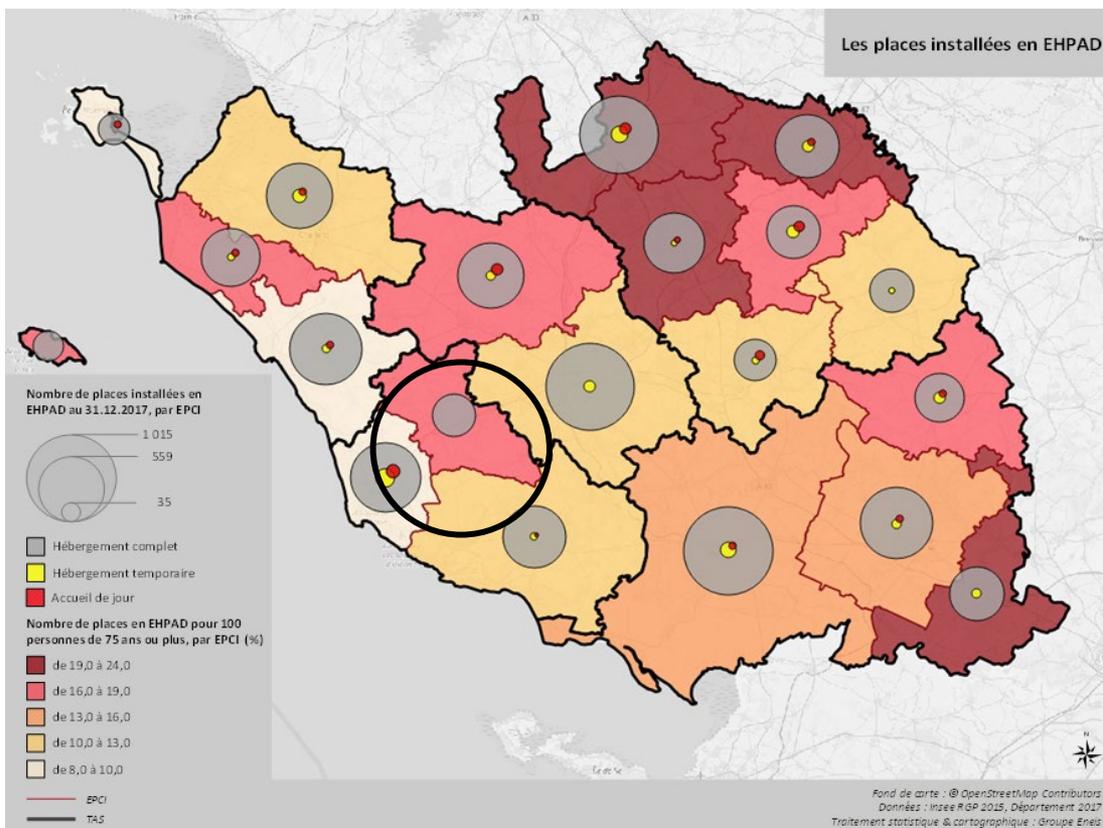
Pour autant ce public spécifique recouvre diverses réalités. En effet, **le territoire polarise un accueil de séniors aux profils très différents**. D'un côté, les néo-arrivants, retraités attirés par le cadre de vie, la proximité du littoral et un habitat individuel qualitatif. Ils ont généralement un fort pouvoir d'achat et les moyens d'une adaptation de leur logement au vieillissement. Les communes rétro-littorales constatent fréquemment l'installation de ménages d'une soixantaine d'années, non originaires du territoire, qui repartent 10 à 15 ans plus tard, avant la perte d'autonomie. D'un autre, certains habitants de longue date des communes de l'agglomération, qui n'ont pas forcément les moyens voire l'envie d'engager des travaux ou de déménager. **Il y a donc une vigilance particulière sur la fragilité économique d'une partie des personnes âgées de LSOA, susceptible par ailleurs de connaître des phénomènes d'isolement.**

Evolution de la part de la population de plus de 60 ans entre 2010 et 2015



LA PERTE D'AUTONOMIE SUR LE TERRITOIRE : UNE OFFRE DÉVELOPPÉE MAIS RELATIVEMENT CONCENTRÉE

Les personnes ayant des **besoins spécifiques liés à la perte d'autonomie** (personnes âgées et personnes en situation de handicap) peuvent trouver sur le territoire des **solutions diverses**, allant du service à domicile à l'hébergement. On recense 4 résidences autonomie (3 aux Sables-d'Olonne, 1 à Sainte-Foy), 4 EPHAD aux Sables-d'Olonne et 1 à Vairé, ainsi que 3 logements sociaux en maintien à domicile à Sainte-Foy et 6 aux Sables-d'Olonne (ancienne commune d'Olonne-sur-Mer). A l'échelle de l'agglomération, le nombre de structures d'accueil de jour et d'hébergement temporaire est ainsi **plus important que sur les autres territoires vendéens**.



L'offre en résidence autonomie, MARPA (Sainte-Foy) ou logements sociaux adaptés à la perte d'autonomie est relativement **bien développée sur le territoire, et notamment sur les communes rétro-littorales**. Il y a toutefois un réel enjeu **d'accessibilité financière** des EHPAD sur le territoire : l'offre en EHPAD **se concentre sur la commune-centre**, et présente une large gamme de prix, du simple au double, de 1800 euros à 3600 euros par mois.

Les structures d'accueil pour adultes handicapés se situent, quant à elles, **exclusivement sur la commune des Sables-d'Olonne** (cf. tableau page suivante).

De fait, si les réponses à la perte d'autonomie sont diverses sur le territoire, certains habitants peuvent faire face à des difficultés d'accès à une de ces solutions, au vu du prix élevé des maisons de retraite ou du temps long d'attente pour y accéder, et de l'enjeu d'adaptation des logements **au vieillissement**, avec des aides existantes mais qui **peinent à toucher les publics âgés**, réticents à demander de l'aide et en difficulté face à la lourdeur des dossiers.

LA PERTE D'AUTONOMIE SUR LE TERRITOIRE : UNE OFFRE DÉVELOPPÉE MAIS RELATIVEMENT CONCENTRÉE

Commune	Type d'établissement	Capacité d'accueil
Olonne-sur-Mer*	Institut médico-éducatif (IME)	37
	Lieu de vie	8
	Service d'Accompagnement à la vie sociale (SAVS)	15
	Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M)	12
	Foyer de vie pour Adultes Handicapés	34
Château-d'Olonne*	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	10
	Foyer de vie (2)	31
	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	20

Source : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

En parallèle du développement de l'offre, il apparaît nécessaire de renforcer le soutien à domicile des personnes en situation de handicap, tout comme celui des personnes âgées, **au plus près de leur lieu de vie**. Ainsi, les situations de perte d'autonomie, parfois doublées de précarité, soulèvent **différents enjeux en termes de politique de l'habitat** :

- Le **développement d'une offre dédiée, médicalisée ou non**, qu'il s'agirait de **calibrer au regard des besoins sur le territoire, et du vieillissement de la population** ;
- Le **développement de nouveaux modes d'habiter**, tels que des colocations intergénérationnelles ;
- Un enjeu **d'adaptation et de réinvestissement du parc existant**, avec des propriétaires occupants précaires qui n'en ont pas toujours la capacité, en particulier dans les communes rétro-littorales ;
- Un besoin **d'améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires**, qui ne sont plus en capacité de demeurer dans leur logement (trop grand, trop isolé).

Commune	Type d'établissement	Capacité d'accueil
Les Sables-d'Olonne*	Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D)	ND
	Résidence autonomie	92
	EHPAD (4)	182
	Service de Soins Infirmiers à Domicile (S.S.I.A.D)	184
	Etablissement de Soins Longue Durée	ND
	Résidence autonomie	90
	S.A.A.D	ND
Olonne-sur-Mer*	S.A.A.D	ND
	Service d'Accompagnement à la vie sociale (S.A.V.S)	15
	Résidence autonomie	24
	Service Polyvalent Aide et Soins A Domicile (S.P.A.S.D)	ND
	S.A.A.D	ND
Château-d'Olonne*	S.A.A.D	ND
Vairé	EHPAD	46
Sainte-Foy	Résidence autonomie	24

Source : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux

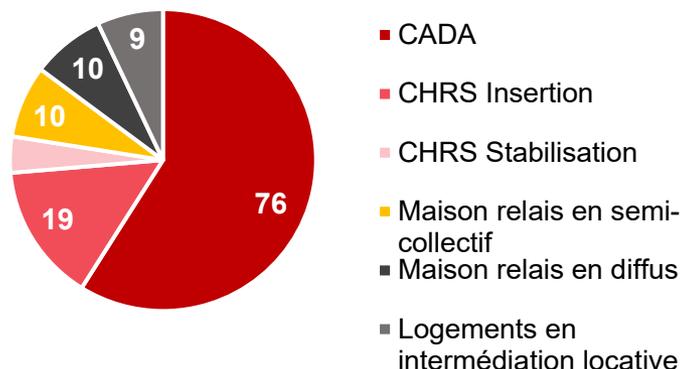
* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ : UN BESOIN DE RENFORCER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

En matière d'hébergement, le territoire dispose de **227 places d'hébergement en CADA, maisons relais, logements relais, CHRS** (données du PAC, 2016). Le CADA est agréé pour 76 personnes, 19 places sont disponibles en CHRS Insertion (6 mois renouvelable), 5 en CHRS Stabilisation (1 mois renouvelable), **20 places en pension de famille**, dont 10 en semi-collectif (Maison Relais Bossis, pas de durée, bail classique) et 10 en diffus (logement adapté, pas de durée, bail classique). 9 logements adaptés sont proposés en intermédiation locative, pour une durée de 6 mois renouvelable. Les **dispositifs d'intermédiation locative** sont portés par **trois structures** sur le territoire (Habitat et humanisme, Soliha et l'APSH) et sont amenés à se développer.

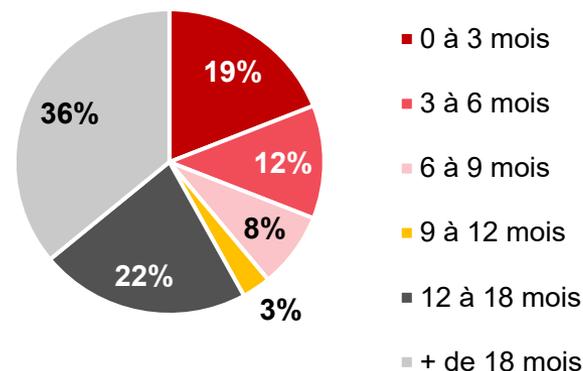
Malgré la diversité de l'offre, le **nombre de places en hébergement reste insuffisant**, et la **rotation dans les structures existantes est faible**. Au total, au 24 mai 2019, 67 personnes sont sur liste d'attente pour les dispositifs d'hébergement du territoire, pour 54 places d'hébergement. Ce constat est à mettre en lien avec **des possibilités de relogement encore trop restreintes pour ces publics et une forte tension sur le parc social**. La **hausse du prix du foncier sur le territoire** rend en effet difficile la production de logements très sociaux et de petites typologies, et freine également la mobilisation de logements dans le cadre de l'intermédiation locative.

Nombre de places disponibles par structure d'hébergement et logements adaptés sur le territoire



Source : SIAO 2019

Durées moyennes de séjour au sein des structures d'hébergement du territoire



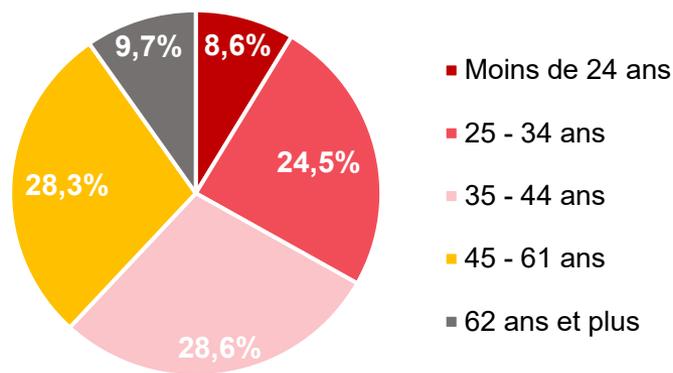
Source : SIAO 2019

LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ : UN BESOIN DE RENFORCER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

Le profil des ménages en demande d'une solution d'hébergement sur le territoire correspond pour une très large majorité à des hommes isolés. En effet, sur les 23 demandes en liste d'attente pour le CHRS insertion, 17 sont émises par des hommes isolés. C'est également le cas pour 10 des 15 demandes pour le CHRS Stabilisation et les 13 demandes en Maison relais. Cela peut impliquer un enjeu d'isolement de ces personnes précaires. Les profils des demandeurs d'un logement en intermédiation locative sont plus variés, et concernent ainsi une femme isolée, un couple et une femme avec enfants.

Par ailleurs, en matière d'âge, les personnes ayant été hébergées en 2018 au sein du CHRS Urgence ont en grande majorité entre 25 et 61 ans (219 personnes sur 269). En revanche, la part de personnes de moins de 24 ans (8,6% soit 23 personnes) et de plus de 62 ans (9,7% soit 26 personnes), n'est pas négligeable, et implique un enjeu d'accompagnement social pour ces profils très jeunes ou potentiellement en situation de perte d'autonomie. En effet, l'enjeu de la précarité est d'autant plus prégnant pour les moins de 25 ans qu'ils ne sont pas éligibles à de nombreuses aides de la CAF, ou au RSA. Par ailleurs, les presque 10% de personnes de plus de 62 ans hébergées impliquent des enjeux d'adaptation des centres d'hébergement à la perte d'autonomie.

Répartition par tranche d'âge des personnes hébergées en 2018 au sein du CHRS Urgence



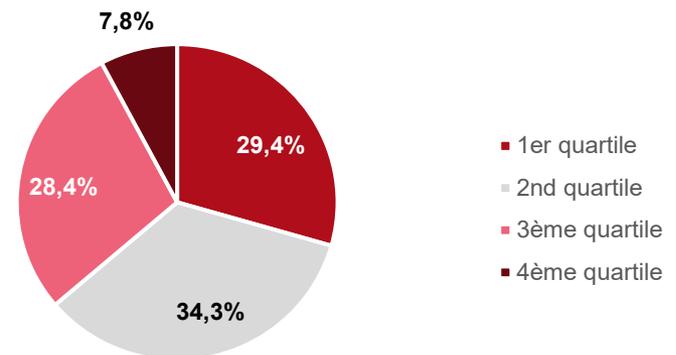
Source : SIAO 2019

LES PUBLICS PRIORITAIRES : UNE FILIÈRE D'ATTRIBUTION DE PLUS EN PLUS CIBLÉE

La filière d'attribution prioritaire est globalement performante sur l'agglomération, et **de plus en plus ciblée**. Différents indicateurs en témoignent :

- En 2018, **48% des attributions de logements locatifs sociaux concernent les publics prioritaires** (34% en Vendée) ;
- Parmi ces attributions aux publics prioritaires, **22,5% concernent les publics DALO** ;
- Les publics sortant de structure ne représentaient qu'une faible portion des ménages relogés au titre du contingent en 2017 (14%), un effort important est donc à souligner pour 2018 avec **22,5 % des ménages relogés au titre du contingent** ;
- Des relogements en petite typologie (T1/T2) qui représentent **25% des relogements contingent**, contre 20% en Vendée ;
- **39% des ménages relogés relevant du contingent** sont bénéficiaires de minimas sociaux ;
- **64% des logements** du contingent sont attribués à des ménages 1^{er} ou 2nd quartile.

Répartition des attributions contingent par quartile



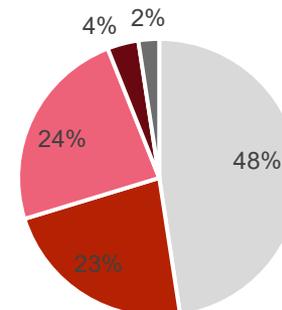
Source : Contingent préfectoral, LSOA

LES PUBLICS PRIORITAIRES : UNE FILIÈRE D'ATTRIBUTION DE PLUS EN PLUS CIBLÉE

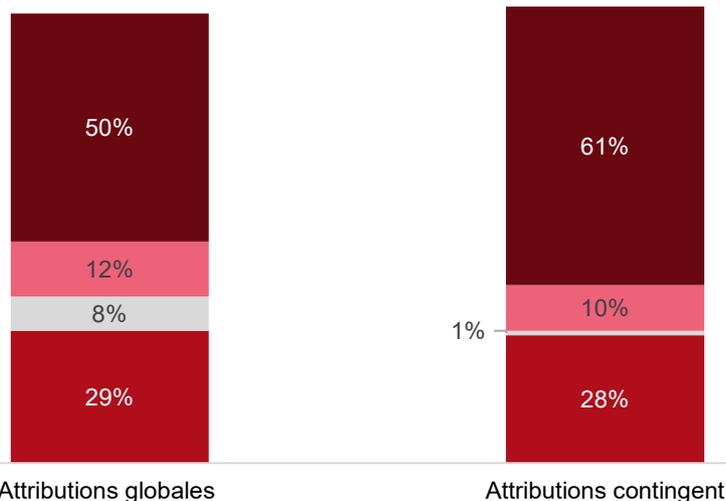
Parmi les ménages relogés relevant du contingent en 2017, **89% résidaient déjà sur le territoire de l'EPCI**, 6% venaient de communes limitrophes et 5% d'autres communes du département.

Ces ménages ont été relogés en très grande majorité sur la **nouvelle commune des Sables-d'Olonne : 48% à Olonne-sur-Mer**, 23% au Château-d'Olonne et 24% sur l'ancienne commune des Sables-d'Olonne.

Commune attribuée aux ménages relogés contingent en 2017



Part des attributions en 2018



- Olonne-sur-Mer
- Château-d'Olonne
- Les Sables-d'Olonne
- Vairé
- Sainte-Foy

Source : Contingent préfectoral, LSOA

Le profil des ménages relevant du contingent préfectoral diffère de celui de l'ensemble des ménages se voyant attribuer des logements sociaux. Sur l'agglomération, on compte ainsi **61% de familles monoparentales parmi les ménages relevant du contingent en 2018**, contre 50% pour les attributions globales.

Les ménages dépourvus de logement ou hébergés représentent **51% des ménages relogés du contingent en 2018** (39% en 2017, 28% en 2016). Un logement trop petit ou trop cher constitue le second motif de demande (21%).

Source : Contingent préfectoral, LSOA

LES PUBLICS PRIORITAIRES : UNE FILIÈRE D'ATTRIBUTION DE PLUS EN PLUS CIBLÉE

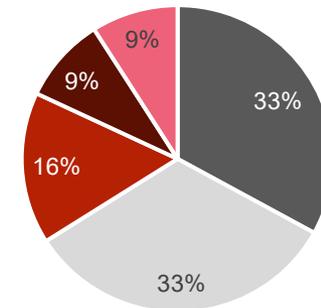
Si le ciblage sur les publics prioritaires est positif en ce qu'il traduit des efforts importants faits en faveur de l'accès au logement des plus fragiles, la **forte tension sur le parc social** (9 demandes pour un logement attribué en 2018) témoigne de possibilités de relogement encore trop restreintes :

- **Le délai de relogement demeure élevé pour les ménages relevant du contingent.** En effet, si un tiers des ménages ont obtenu une réponse dans un délai inférieur à 12 mois, 17% ont attendu plus de 36 mois. Il y a donc un enjeu de permettre un accès au parc social avec un moindre délai pour les ménages prioritaires ;
- Les attributions pour les ménages du 1^{er} quartile respectent les 25% pour les ménages du contingent, mais ne représentent que **17% des attributions globales.**

Plus largement, on observe une **raréfaction des hébergements**, une **hausse du coût des loyers**, ainsi que **des difficultés à capter les dispositifs spécifiques**. Ces constats soulèvent des **enjeux en termes d'hébergement et de relogement des ménages**.

Pour répondre à la demande des actifs précaires sur le territoire, le PLH devra ainsi proposer des axes pour **développer le logement très social en PLAI** (notamment PLAIR et PLAIC) en centre-ville, à proximité des services et équipements et renforcer les **liens entre les bailleurs sociaux et les associations**.

Délai de satisfaction



- Inférieur à 12 mois
- De 12 à 24 mois
- De 24 à 36 mois
- De 36 à 48 mois
- De 48 à 80 mois

Source : Contingent préfectoral, LSOA

LA RÉPONSE AUX BESOINS DES PUBLICS LES PLUS PRÉCAIRES SUR LE TERRITOIRE

Hébergement

Offre :

- 1 CADA à Château d'Olonne,
- 120 places en CHRS, en dies places en CHRS diffus et en pension de famille

→ **Un faible nombre de structures d'hébergement sur le territoire, avec une faible rotation dans les structures existantes**

Logement accompagné

Offre :

- L'intermédiation locative avec Habitat et Humanisme, l'APSH, Soliha

→ **Une offre en logement accompagné amenée à se développer**

Logement ordinaire

Offre :

- Le logement social et très social
 - Un parc social tendu avec environ 9 demandes pour un logement attribué en 2018 ;
 - 157 logements sociaux agréés pour 2019, dont 9 en PLAI.
- **Une offre insuffisante, notamment en petites typologies et en PLAI**

Aujourd'hui, la politique nationale mise sur le Logement d'Abord, soit la mobilisation du parc de logements de droit commun (en particulier social) pour favoriser les parcours résidentiels des plus fragiles.

La production de logements locatifs sociaux revêt alors un double enjeu :

- Contribuer à répondre aux besoins en logements des ménages sans difficultés sociales particulières mais à faibles ressources ;
- Être un levier d'inscription dans un parcours résidentiel et d'insertion pour les ménages les plus fragiles.

LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS, SURREPRÉSENTÉS SUR LE TERRITOIRE

Par sa situation géographique, l'agglomération des Sables-d'Olonne constitue **le plus grand pôle touristique du département**. On observe donc une **prégnance des besoins en emplois saisonniers** : plus de la moitié des projets de recrutement sur la **ville des Sables-d'Olonne** impliquent des emplois saisonniers, principalement dans le domaine des services.

La tension marquée sur le marché du logement dans l'agglomération a un impact sur le logement des saisonniers : la **demande de logement des travailleurs saisonniers reste en grande partie insatisfaite**. Selon l'enquête menée par les services de l'Etat en 2018 sur le logement des travailleurs saisonniers, 145 postes saisonniers à pourvoir ont été identifiés, **dont 47 postes qui seraient non pourvus, faute de solution d'hébergement**.

Sur les 18 établissements ayant répondu à l'enquête, **12 déclarent rencontrer des difficultés à recruter des saisonniers à cause du manque de logement**.

Métier	Sables d'Olonne		Vendée	
	Projets de recrutement	Emplois saisonniers	Projets de recrutement	Emplois saisonniers
Serveurs de cafés restaurants	588	90,0 %	4 912	64,7%
Professionnels de l'animation socioculturelle	437	55,3 %	5 878	65,6%
Aides et apprentis de cuisine, employés polyvalents de la restauration	367	86,5 %	4 227	43,0%
Cuisiniers	263	77,9 %	2 368	55,2%
Employés de l'hôtellerie	254	81,9 %	1 655	73,6%
Sportifs et animateurs sportifs	215	82,3 %	1 617	59,2%
Caissiers	129	69,6 %	2 197	44,8%
Total	5 039	57,6 %	144 334	35,4%

Source : Enquête sur les besoins en main-d'œuvre, Pôle Emploi, 2017

N.B : la part élevée de travailleurs saisonniers dans les effectifs en saison peut s'expliquer par des effectifs très réduits à l'année.



LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS, SURREPRÉSENTÉS SUR LE TERRITOIRE

S'il existe des solutions pour le logement des travailleurs saisonniers sur le territoire (jusqu'à 200 lits sont disponibles sans aucune redevance prévue, dans les lycées Tabarly et Valère Mathé, gérés par LSOA), elles n'apparaissent pas comme suffisantes au vu de la tension sur ce secteur.

En effet, la **part importante de résidences secondaires** dans les communes littorales contribue à la tension marquée sur le marché du logement dans l'agglomération. La tension et la hausse des loyers est également liée aux plateformes telles qu'Airbnb.

Les professionnels ayant répondu à **l'enquête sur le logement des travailleurs saisonniers menée par les services de l'Etat** ont ainsi mis en avant ces mêmes facteurs comme éléments de blocage : une offre de logements **trop limitée** durant les mois d'été, et **nettement trop chère pour les saisonniers** (locations à la semaine). De fait, si certains employeurs proposent des solutions, la majorité embauche des saisonniers ayant déjà un ancrage sur le territoire.

L'enquête a également permis de **faire émerger différentes suggestions** : proposer plus de logements dans des locaux non utilisés l'été (internats, lycées), et mettre à disposition des logements collectifs communaux.

La commune des Sables-d'Olonne ayant été classée commune touristique, une convention de 3 ans avec l'Etat pour le logement des travailleurs saisonniers a été signée. Le développement de **solutions d'hébergement, adaptées à leurs moyens et à la temporalité de leur présence sur le territoire, constitue donc un enjeu du PLH.**

LE LOGEMENT DES GENS DU VOYAGE : L'OPTIMISATION DES AIRES EXISTANTES

À ce jour, **trois aires d'accueil des gens du voyage** ont été aménagées sur l'agglomération des Sables-d'Olonne :

- Une aire sur l'ancienne commune du Château-d'Olonne (10 emplacements, 20 places) ;
- Une aire sur l'ancienne commune d'Olonne-sur-Mer (15 emplacements, 20 places) ;
- Une aire sur la commune des Sables-d'Olonne (15 emplacements, 15 places).

Les communes de LSOA répondent aux exigences du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2017-2022 (SDAGV). La gestion des aires d'accueil du territoire a été confiée à la ville (police municipale).

Les trois aires sont fréquentées par des populations aux modes de vie relativement différents. Si la commune des **Sables-d'Olonne** accueille des familles pour de **longs séjours** (74% des voyageurs restent plus d'un mois selon le SDAGV), les aires du **Château-d'Olonne** et d'**Olonne-sur-Mer** accueillent des voyageurs pour des durées **nettement plus courtes** (85% d'entre eux restent moins d'un mois au Château-d'Olonne). L'aire des **Sables-d'Olonne** se démarque également par un **taux de fréquentation parmi les plus élevés du département en haute saison** (94% en 2015), tandis qu'il s'élève à 17% à la même période au Château-d'Olonne.

Le SDAGV formule un ensemble de **recommandations**, dont certaines concernent particulièrement l'agglomération des Sables-d'Olonne :

- **La mise en place d'un système de télégestion**, existant déjà dans la plupart des aires d'accueil vendéennes. Ce système permettra au gestionnaire l'enregistrement, la facturation, l'ouverture et la fermeture d'eau et d'électricité ou encore le prépaiement à distance ;
- **La désignation d'un référent gens du voyage** dans chaque intercommunalité, qui sera l'interlocuteur privilégié du coordonnateur départemental. Le coordonnateur a un rôle de médiation et travaille en priorité avec les EPCI concernés par la question des grands passages durant la période estivale ;
- **L'établissement d'un partenariat entre les bailleurs, les délégataires et les collectivités**, contribuant à faire converger les besoins des gens du voyage avec les politiques du logement plus classiques. Des outils tels que le Prêt locatif aidé d'intégration classique pourrait favoriser l'accès au logement social dans le parc existant et impulser la création de l'offre en matière d'habitat privé.

Il n'apparaît donc pas nécessaire de créer de nouvelles aires, l'offre des places en aires d'accueil apparaissant suffisante sur le l'agglomération comme sur le département. Il s'agit plutôt, sur la durée du schéma, **d'optimiser et d'adapter l'offre existante, en évitant la sous-occupation de certaines aires.**

ENJEUX PAR PUBLIC SPECIFIQUE

Constats		Enjeux liés au logement
Jeunes	<ul style="list-style-type: none"> • Un tiers des jeunes actifs ont un emploi stable (29,1%) • Une offre de logement accompagnée peu développée pour ces publics • Une offre encore peu développée pour les étudiants 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser le parc locatif social pour fluidifier les parcours résidentiels et le maintien des jeunes sur le territoire • Développer l'offre en petits logements • Proposer une offre de logements abordables • Favoriser les nouveaux modes d'habiter (intergénérationnels notamment, ou combinant les publics : étudiants / saisonniers)
Personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> • Une population vieillissante, en particulier sur le littoral • Des personnes âgées précaires ancrées sur le territoire • Un habitat peu adapté à la perte d'autonomie • Des situations de maintien à domicile sur les communes rétro-littorales qui font face au manque de services et équipements de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter les logements au vieillissement • Renforcer les actions existantes favorisant le maintien des personnes en situation de perte d'autonomie dans leur logement, et les diffuser dans les communes rétro-littorales • Lutter contre la précarité énergétique • Développer l'offre en petits logements
Publics en perte d'autonomie	<ul style="list-style-type: none"> • 4 résidences autonomie, 5 EHPAD et 9 logements sociaux en maintien à domicile • Un prix des EHPAD relativement élevé • Des structures d'accueil pour adultes handicapés concentrées sur la commune des Sables-d'Olonne 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre dédiée, médicalisée ou non, calibrée aux besoins de la population ; • Adapter et réinvestir du parc existant, avec des propriétaires occupants précaires ; • Améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé...).
Ménages précaires	<ul style="list-style-type: none"> • Un manque de logements sociaux toutes typologies confondues • 21% des ménages de LSOA éligibles aux logements PLAI dédiés aux plus précaires, qui ne constituent que 10% du parc social sur le territoire • Une offre en logements relativement chère • Une polarisation de l'offre de logements : un manque de logements intermédiaires (locatif privé, PLS) • Une hausse des prix du foncier et de l'immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer le parc locatif social de manière équilibrée sur le territoire • Diversifier l'offre sur le parc social (PLAI, petites typologies)
Saisonniers	<ul style="list-style-type: none"> • 145 postes saisonniers à pouvoir identifiés sur le territoire • Des difficultés à recruter, liées au manque d'hébergement abordable pour ce public • Des logements dans le parc locatif privé rares et onéreux • Une location saisonnière dédiée au tourisme 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre de logements adaptée à ce public (logements communaux, lycées) • Développer une offre de logements abordables, dans le cadre de la convention signée avec l'Etat
Gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre de places en aire d'accueil suffisante, mais qui gagnerait à être optimisée 	<ul style="list-style-type: none"> • Suivre les recommandations du SDAGV visant à améliorer l'adéquation entre l'offre existante et les besoins (mise en place de la télégestion, désignation d'un référent, établissement d'un partenariat entre les bailleurs, les délégataires et les collectivités)



7 / Synthèse



Thématiques	Constats	Enjeux à intégrer à la stratégie Habitat
<p>La diversification de l'offre de logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre en logements relativement chère • Une polarisation de l'offre de logements : un manque de logements intermédiaires (locatif privé, PLS, etc.) • Une hausse des prix du foncier et de l'immobilier • Un manque de logements sociaux toutes typologies confondue • Une moyenne d'âge élevée des accédants à la propriété sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer et diversifier l'offre en logements intermédiaires • Mobiliser l'accession abordable comme levier de mixité sociale et intergénérationnelle, notamment sur la ville-centre • Accroître et programmer une offre locative sociale qualitativement adaptée à la population (typologie, niveaux de loyer...) • Limiter la consommation du foncier et déployer une stratégie foncière (fondée notamment sur le ciblage des fonciers à maîtriser)
<p>L'amélioration de l'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des enjeux de rénovation énergétique peu prégnants, qui concernent principalement les résidences principales et la ville-centre • Des copropriétés potentiellement fragiles constituées de résidences secondaires sur la ville-centre • Des besoins liés au maintien à domicile sur les communes rétro-littorales qui font face au manque de services et équipements de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre l'indignité de l'habitat et opérer une vigilance particulière sur les copropriétés • Renforcer les actions existantes favorisant le maintien des personnes en situation de perte d'autonomie dans leur logement, et les diffuser dans les communes rétro-littorales • Engager un travail de quantification relatif à la vacance des logements situés au-dessus de commerces • Poursuivre et améliorer la visibilité des dispositifs visant à améliorer la performance énergétique des bâtis résidentiels → <i>articuler le PLH avec le PCAET</i> • Suivre et contrôler l'inflation de plateformes de locations saisonnières.
<p>La réponse aux besoins des publics spécifiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un nombre de places en hébergement insuffisant du fait d'une faible rotation dans les structures existantes • Un manque de logements de petite taille et/ou très sociaux pour les jeunes mais également pour les ménages précaires • Un prix des EPHAD relativement élevé • Un manque de solutions de logements pour les saisonniers 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser le parc locatif social pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages : maintien des jeunes sur le territoire, trajectoires de vie des personnes âgées... • Développer l'offre en logements très sociaux et préparer la mise en œuvre (à moyen / long termes) du logement d'abord (cadre national, expérimenté sur certains territoires uniquement à ce jour) • Déployer des solutions de logements adaptés aux ménages en difficulté sociale (rupture dans les parcours, prise en compte des problématiques de santé mentale...) • Favoriser les nouveaux modes d'habiter (intergénérationnels notamment, ou combinant les publics : étudiants / saisonniers)



Entrée	Public	Parc social	Parc locatif intermédiaire et privé	Accession à la propriété
Âge	Personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> Un manque de petits logements qui induit une pression importante Pas de visibilité du parc social adapté 	<ul style="list-style-type: none"> Un manque de petits logements qui induit une pression importante Des petites copropriétés potentiellement fragiles en centre-ville des Sables d'Olonne, et des capacités faibles d'intervention de propriétaires occupants précaires 	<ul style="list-style-type: none"> Une bonne accession à la propriété de jeunes retraités aisés venus d'en dehors du territoire
	Jeunes en décohabitation	<ul style="list-style-type: none"> Un manque de petits logements qui induit une pression importante Un manque de logements en PLS pour les jeunes actifs avec des revenus supérieurs aux plafonds PLUS 	<ul style="list-style-type: none"> Un manque de petits logements qui induit une pression importante Des loyers élevés pour des jeunes à faibles revenus Une forte pression sur le parc locatif privé et notamment en individuel 	<ul style="list-style-type: none"> Certaines communes plus accessibles que d'autres aux conditions de ressources des jeunes (communes rétro-littorales)
Structure familiale	Familles monoparentales	<ul style="list-style-type: none"> Offre inadaptée car peu de petits logements 	<ul style="list-style-type: none"> Offre insuffisante notamment en petites typologies Une forte pression sur le parc locatif privé et notamment en individuel 	<ul style="list-style-type: none"> Budget insuffisant (selon les communes)
Ressources	Ménages précaires	<ul style="list-style-type: none"> Une prégnance de grands logements (T3 / T4) dans le parc social, donc une tension plus faible pour les familles précaires Une faible part de logements en PLAI au sein du parc social Loyers accessibles 	<ul style="list-style-type: none"> Prix de location trop élevés (10 €/m²) sur les Sables d'Olonne Une forte pression sur le parc locatif privé, notamment en individuel et sur les communes rétro-littorales où les loyers sont plus faibles 	<ul style="list-style-type: none"> Un marché de l'immobilier tendu et des prix d'accession trop élevés
	Ménages aux revenus intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> Trop peu de logements en conventionnement PLS ou PSLA qui conviendraient à ce public 	<ul style="list-style-type: none"> Prix relativement élevés en fonction des revenus Parc locatif privé peu développé et forte vocation saisonnière 	<ul style="list-style-type: none"> Un marché de l'immobilier tendu et des prix d'accession trop élevés Un manque de produits intermédiaires type PSLA, BRS
	Classes moyennes		<ul style="list-style-type: none"> Le locatif privé comme une étape vers l'accession à la propriété dans un territoire où le marché de l'immobilier est tendu 	<ul style="list-style-type: none"> Une offre immobilière notamment en logements neufs qui se développe sur l'ensemble du territoire

Non accessible ■ Moyennement à difficilement accessible ■ Accessible ■

LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Document d'orientations



*Version de janvier 2023
Pour premier arrêt au conseil
communautaire du 2 février 2023*



SOMMAIRE

Introduction	3
Le projet résidentiel	14
Les orientations stratégiques	22

INTRODUCTION



RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le document d'orientations s'inscrit dans le cadre de l'article R302-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, il énonce ainsi, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour **permettre**, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, **une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le Programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour **répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, **secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires** ;
- La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées** ;
- Les réponses apportées aux **besoins particuliers de logement des jeunes**, et notamment des étudiants et apprentis ;
- Les principaux axes d'une **stratégie foncière** en faveur du développement de l'offre de logement **dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale**.



Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Vendée approuvé en juin 2022, ont guidé l'identification des grands enjeux en matière d'Habitat, auxquels Les Sables d'Olonne Agglomération doit répondre à son échelle, notamment en matière d'accès au logement des publics modestes et spécifiques. Dans cette perspective de réponse aux besoins en logements et hébergement des personnes défavorisées, les objectifs en la matière définis dans le PLH prennent en compte les orientations inscrites dans le PDHH.

RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Document stratégique, le document d'orientation traduit l'ensemble des dynamiques engagées sur l'agglomération en matière d'aménagement du territoire, et prend en compte la réglementation et les autres politiques dans une approche multiscale :

- **A l'échelle nationale, les Lois Climat et Energie et Climat et Résilience** prévoient l'accélération de la transition écologique pour les territoires et la mise en place de réponses aux enjeux environnementaux, en positionnant l'habitat comme levier d'adaptation au changement climatique sur un territoire particulièrement exposé, par :
 - La massification de la rénovation énergétique et la transformation de l'habitat existant (secteur résidentiel : consommation énergétique, réduction des gaz à effet de serre...)
 - L'habitat de demain et les implications en termes de qualité résidentielle / qualité de vie offerte aux habitants (actuels et futurs)
 - Le foncier et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) invitant à repenser les modes de développement résidentiel
- **A l'échelle de l'agglomération, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan Climat Air et Energie (PCAET)** s'imposent comme documents de référence en matière d'organisation territoriale vertueuse et durable : enveloppe urbaine et consommation foncière, consommation énergétique des bâtiments, organisation spatiale, mobilités douces et multimodalités etc.
- Le SCoT prévoit ainsi des objectifs de :
 - 75% de renouvellement urbain pour la ville des Sables d'Olonne
 - 55% de renouvellement urbain pour les communes rétro littorales
- Le PCAET vise, en outre, la protection de l'environnement et l'amélioration des espaces de vie, en favorisant la proximité des aménités urbaines et territoriales, en accord avec les différents modes d'habiter et de vie des populations locales.



Dès lors, le PLH prend pleinement en compte ce cadre national et ces documents, s'appuie sur les objectifs qu'ils définissent en matière de mobilité, de développement économique, de préservation de l'environnement, etc., dans une logique de stratégie globale d'aménagement du territoire. Le PLH porte, notamment, une ambition forte en matière de renouvellement urbain et de réinvestissement des bâtiments existants. Celle-ci est notamment relayée dans la stratégie foncière de l'agglomération.

DES CONSTATS AUX ENJEUX : VERS LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE HABITAT

En vue de fonder sa stratégie sur une connaissance solide des phénomènes et évolutions propres à son territoire, les **Sables d'Olonne Agglomération** a mené une **démarche de diagnostic ambitieuse** reposant sur :

1- Le croisement des sources et des informations

Le diagnostic de l'Habitat s'est ainsi appuyé sur :

- Des entretiens avec les des acteurs et partenaires de l'Habitat*
- La documentation disponible
- Des données statistiques

+

2- Un état des lieux exhaustif et dynamique

Le diagnostic de l'Habitat dresse un portrait de la demande (dans toutes ses composantes) et de l'offre (quel que soit le segment immobilier) de logements sur le territoire de LSOA. Au regard des enjeux, une attention particulière a été portée au parc social

+

3- Une démarche de co-construction des enjeux

En avril 2019, le premier séminaire partenarial du PLH était organisé en vue d'enrichir et partager le diagnostic avec les acteurs du territoire. Outre l'approfondissement des connaissances, il s'agissait de croiser les points de vue dans l'objectif de faire émerger une vision partagée des enjeux .

Ces investigations et travaux ont permis de faire émerger des constats puis les principaux enjeux de la future Politique de l'Habitat selon trois dimensions :

- **La diversification de l'offre de logements**
- **L'amélioration de l'habitat et le réinvestissement du parc existant**
- **La réponse aux besoins des publics spécifiques**

Ces enjeux, synthétisés dans les pages qui suivent, constituent la base du présent document d'orientations.

*Communes, Conseil départemental, services de l'Etat, ADILE, EPF, Organismes de logement social, professionnels de l'immobilier, notaires,...

DES CONSTATS AUX ENJEUX : VERS LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE HABITAT

1 La diversification de l'offre de logements

DES CONSTATS....

- Une **croissance démographique forte** découlant de l'attractivité résidentielle et générant un développement résidentiel soutenu et consommateur de foncier
- En parallèle, un **vieillessement marqué** de la population renforcé par une difficulté, en particulier de la ville-centre, à maintenir les populations jeunes et en particulier les jeunes actifs.
- Un **marché de l'immobilier excluant** proposant des prix (accession / location) inadaptés à une partie de la population, en particulier les jeunes
- Un **marché à plusieurs vitesses**, avec une attractivité différenciée, une spécialisation de la vocation résidentielle des territoires à l'échelle infra (par exemple : des jeunes familles accueillies dans les communes rétro littorales, face à la difficulté de se loger dans la ville-centre faute d'une offre abordable et adaptée à leurs besoins)
- Un **manque de logements sociaux** global se traduisant par une tension forte sur le parc social, particulièrement marqué sur les petites typologies
- Une **insuffisante diversité** dans l'offre locative sociale en termes de niveau de loyer, de localisation, de typologie...

....AUX ENJEUX

1

limiter la consommation du foncier en privilégiant sur l'ensemble du territoire les nouvelles constructions en renouvellement urbain tout en encadrant davantage la qualité résidentielle des opérations de logements

2

Mobiliser le foncier pour assurer une production suffisante, en priorisant les fonciers du tissu urbain afin de favoriser un développement urbain raisonné et durable (conformément aux ambitions du SCoT)

3

Diversifier l'offre de logements en accompagnant de manière volontariste le développement de trois segments :

- l'accession abordable, un levier de mixité sociale et intergénérationnelle, notamment sur la ville-centre (grâce, en particulier, au Bail Réel Solidaire)
- L'offre locative intermédiaire
- Une offre locative sociale qualitativement adaptée à la population (typologie, niveaux de loyer...)

DES CONSTATS AUX ENJEUX : VERS LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE HABITAT

2

L'amélioration de l'habitat et le suivi des dynamiques au sein du parc existant

DES CONSTATS....

- Un **parc de logements relativement récent** limitant de fait les enjeux de rénovation énergétique, des besoins quantitatifs concentrés dans la ville-centre
- Des **besoins liés au maintien à domicile** sur l'ensemble du territoire, un besoin d'accompagnement particulier des personnes âgées et/ou en situation de handicap dans les communes rétro-littorales face au manque de services et équipements de proximité
- Des **copropriétés potentiellement fragiles** constituées en grande partie de résidences secondaires et situées dans la ville-centre
- Une **faible part de logements potentiellement indignes** dont le repérage et la caractérisation reste toutefois à améliorer
- Un **phénomène de vacance** très limité sur le territoire, quelques situations problématiques au sein de la ville-centre
- Un phénomène à surveiller : la **concurrence générée par la vocation touristique du territoire** conduisant à une tension accrue sur le marché locatif et le parc de résidences principales de manière générale

....AUX ENJEUX

1

Poursuivre et renforcer la visibilité des dispositifs visant à améliorer la qualité et la performance énergétique des bâtis résidentiels

2

Renforcer les actions existantes favorisant le maintien des personnes en situation de perte d'autonomie dans leur logement, et les diffuser dans les communes rétro-littorales

3

Lutter contre l'indignité de l'habitat et opérer une vigilance particulière sur les copropriétés

4

Engager un travail de quantification relatif à la vacance des logements, notamment lorsqu'il sont situés au-dessus de commerces

5

Suivre et encadrer le développement des résidences touristiques / secondaires pour favoriser un logement à l'année

DES CONSTATS AUX ENJEUX : VERS LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE HABITAT

3 La réponse aux besoins des publics spécifiques

DES CONSTATS....

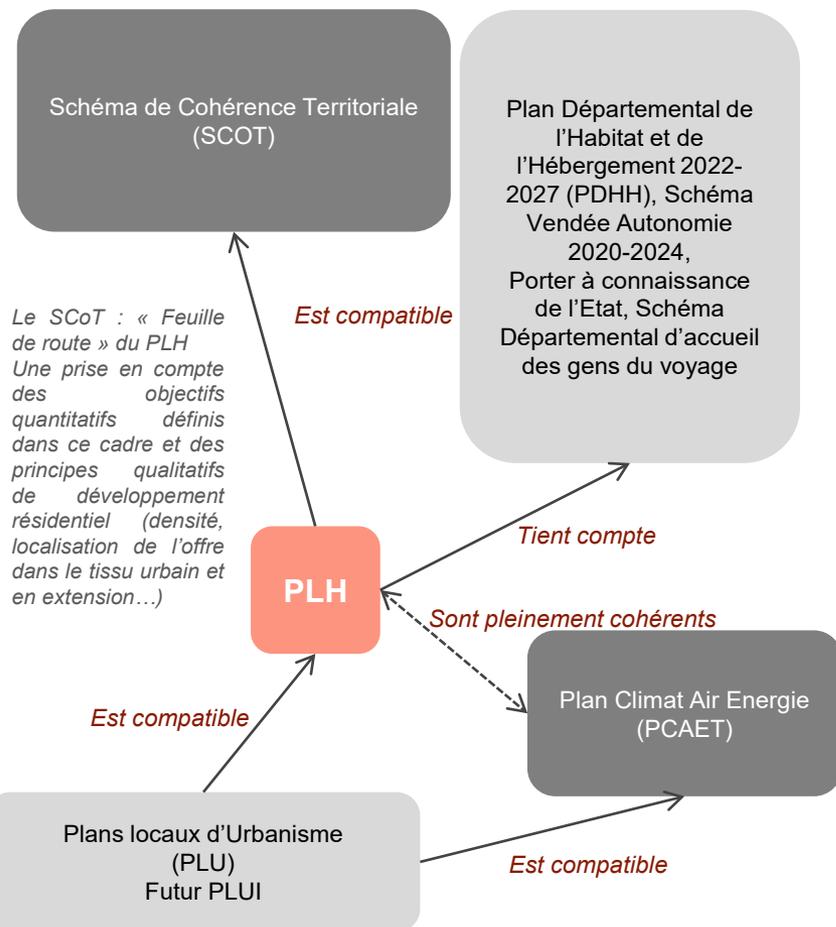
- Un **nombre de places en hébergement insuffisant** du fait d'une faible rotation dans les structures existantes
- Au sein du **parc locatif social**, un manque particulièrement prégnant de **logements de petite taille et très abordables** pour les jeunes mais également pour les ménages précaires (quelle que soit la composition familiale)
- Un prix des EPHAD relativement élevé peu adapté aux ressources d'une partie des personnes âgées
- Une **offre d'habitat adaptée aux personnes âgées et/ou en situation de handicap insuffisamment diversifiée et développée** compte tenu des évolutions sociodémographiques
- Un **manque de solutions de logements pour les saisonniers**
- Une **difficulté pour les actifs de se loger sur le territoire fortement mise en avant par les entreprises locales (frein à l'emploi)**

....AUX ENJEUX

- 1 Développer l'offre en logements très sociaux et préparer la mise en œuvre (à moyen terme) du logement d'abord
- 2 Déployer des solutions de logements et un accompagnement social adaptés aux ménages en difficulté sociale (rupture dans les parcours, prise en compte des problématiques de santé mentale...)
- 3 Mobiliser le parc locatif social pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages : maintien des jeunes sur le territoire, trajectoires de vie des personnes âgées...
- 4 Développer sur le territoire un habitat adapté et inclusif
- 5 Favoriser les nouveaux modes d'habiter (intergénérationnels notamment, ou combinant les publics : étudiants / saisonniers)

LA POLITIQUE DE L'HABITAT, PARTIE INTÉGRANTE DU PROJET STRATÉGIQUE DE TERRITOIRE

L'environnement règlementaire du PLH : vers une cohérence des politiques publiques



Le Programme Local de l'Habitat, outil d'un projet global : des enjeux d'articulation avec les documents cadre intercommunaux

Si le PLH est le document compétent sur les questions liées à l'Habitat et au logement, ces enjeux sont de fait imbriqués à d'autres documents cadre et thématiques de politiques publiques, prégnantes lorsqu'il s'agit de penser les conditions d'un aménagement harmonieux, solidaire et durable du territoire.

Ainsi, ce document d'orientations traduit les ambitions du PLH en matière de réhabilitation énergétique de l'habitat existant, et de maîtrise de l'artificialisation des sols. Il s'inscrit, ainsi, en pleine cohérence avec le Plan Climat Air Energie Territorial, afin de favoriser les interconnexions et synergies communes entre ces documents. Le PLH est, par ailleurs, compatible avec le SCoT.

De la même façon, le PLUI, en cours de finalisation, intégrera le PLH à deux niveaux : à travers des orientations territorialisées, qui traduisent les ambitions des élus en matière de développement territorial global, et à travers l'identification d'outils pour répondre à ces ambitions.

Enfin, le PLH, comme évoqué précédemment, tient pleinement compte des axes d'intervention définis dans les documents établis à l'échelle départementale en matière de logement de logements des personnes défavorisées, d'autonomie et d'accueil des gens du voyage.

LA POLITIQUE DE L'HABITAT, PARTIE INTÉGRANTE DU PROJET STRATÉGIQUE DE TERRITOIRE

S'inscrire dans le contexte réglementaire départemental et local en matière d'habitat

Les actions à définir en lien avec la politique de l'Habitat, ainsi que les ambitions résidentielles à inscrire dans le Programme Local de l'Habitat doivent constituer une réponse locale aux enjeux en matière d'Habitat et de réalisation des parcours résidentiels.

Localement, le Programme Local d'Habitat, afin de répondre à ces enjeux, doit s'appuyer sur les orientations prévues pour les territoires à plus grandes échelles, par les documents cadres réglementaires.

En effet, le Programme Local de l'Habitat définit le projet d'accueil résidentiel de LSOA et s'inscrit en cela dans la feuille de route fixée par le SCoT (en cours d'élaboration) à travers deux éléments :

- Le scénario démographique établi dans le cadre du SCoT constitue le cadre de base pour la définition des objectifs de production de logements du PLH ;
- L'adéquation avec les grandes orientations du PADD, dans la perspective d'articulation entre le développement résidentiel et la stratégie d'aménagement du territoire.

La stratégie du SCoT en trois axes



1- Une valorisation environnementale au service du rayonnement du territoire

Une stratégie d'amélioration du cadre de vie par une gestion environnementale et paysagère de tous les espaces.

2- Des modes de vie réconciliés

Une stratégie de renforcement de l'offre culturelle, touristique, résidentielle et de mobilité pour tous.

3- L'innovation au service de la valorisation du modèle économique

Une stratégie d'effet de leviers par la montée en gamme et la mutation de filières associées aux spécificités du territoire.



Des implications fortes pour le PLH

LA POLITIQUE DE L'HABITAT, PARTIE INTÉGRANTE DU PROJET STRATÉGIQUE DE TERRITOIRE

Zoom sur le SCoT, feuille de route du PLH : les ambitions du SCOT un fort impact pour le PLH

1- Une valorisation environnementale au service du rayonnement du Territoire

Une préservation de la fonctionnalité écologique du territoire impliquant de protéger les espaces naturels et de renforcer la nature en ville (dans le cadre des projets urbains notamment)

Une valorisation des ambiances paysagères au service d'un cadre de vie remarquable devant s'appuyer sur un renforcement de l'attractivité des centres anciens et le développement de projets urbains qualitatifs et innovants

Une transition énergétique renforcée en lien avec le PCAET qui repose sur le soutien aux approches innovantes en matière de réduction de la consommation énergétique, en particulier dans le secteur résidentiel

2- Des modes de vie réconciliés

Une maîtrise forte de l'offre résidentielle en adéquation avec les ressources et l'identité du territoire reposant sur :

- Une architecture nouvelle, plus durable et innovante en vue de favoriser le renouvellement urbain et réduire la consommation d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine et , une plus forte maîtrise de la qualité résidentielle
- Une offre variée de logements pour répondre à la diversité des besoins : seniors, ménages modestes et très modestes, familles, jeunes actifs, saisonniers...
- Un parc performant d'un point de vue énergétique

Une stratégie de renforcement et de diversification de l'offre de mobilités avec laquelle devra s'articuler la territorialisation de l'offre de logements dans une logique d'urbanisme de proximité

Une stratégie de renforcement des aménités – commerces, accessibilité numérique – qui contribuera à améliorer l'attractivité de l'offre résidentielle

3- L'innovation au service de la valorisation du modèle économique

La structuration et le renforcement de l'économie du vieillissement fondée sur l'émergence de nouveaux services pour favoriser le bien vivre, des seniors en particulier :

- Des opérations d'aménagement et des logements intégrant les enjeux de la santé et du vieillissement (accessibilité, formes urbaines...)
- Une mixité fonctionnelle permettant une proximité entre les logements et l'offre de santé (notamment)

En lien avec le point précédent, une montée en gamme de la filière BTP à accompagner pour favoriser, notamment, le développement des évolutions technologiques dans le secteur de la construction

Un développement économique ambitieux impliquant 1/ le renforcement d'une offre résidentielle à destination des actifs que les entreprises souhaiteraient fidéliser et capter 2/ le développement d'une offre de logements à destination des étudiants en formation supérieures et professionnelles

DEMAIN, LE PLU INTERCOMMUNAL : UN LEVIER DE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Les Sables d'Olonne Agglomération à engager l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui permettra de définir le projet global d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle des cinq communes en compatibilité avec le SCOT, PCAET et le PLH. Il fixera, en conséquence, les règles d'utilisation des sols.

Au-delà, le PLUI doit constituer un outil de mise en œuvre du projet de territoire de l'agglomération intégrant les besoins en logements, développement économique, déplacements, protection, valorisation des espaces...à travers la définition de règles d'urbanisme et d'objectifs clairs et appropriable.

Quelles différences entre PLH et PLUI ? Quelles conditions à un dialogue intelligent entre ces deux documents de planification ?

	PLUI	PLH
Validité	Illimitée	6 ans
Evaluation	Tous les 9 ans	3 et 6 ans
Prescription	Opposable	Non opposable
Pièces constitutives	Rapport de présentation	Diagnostic
	PADD	Document d'orientations
	OAP	Programme d'actions
	Zonage et règlement	

Opposable et devant être compatible avec le PLH, le PLUI doit permettre à la stratégie Habitat de gagner en opérationnalité et en légitimité :

- **En favorisant une plus grande articulation entre les différentes composantes de l'aménagement du territoire** : par exemple, le PLUI déclinera, sur la base des travaux engagés dans le PLH (projections démographiques, stratégie foncière) la programmation résidentielle en cohérence avec les futurs axes de mobilité et niveaux de services prévisionnels ;
- **En réunissant les conditions pour faire de LSOA un territoire plus mixte et plus solidaire tout en améliorant le cadre de vie des habitants actuels et futurs** : à travers ses outils (servitudes de mixité sociale, Orientations d'Aménagement et de Programmation...) le PLUI rendra opposable des recommandations définies dans le PLH (amélioration de la qualité résidentielle, densité maîtrisée, diversification des formes urbaines et des statuts d'occupation...)

LE PROJET RÉSIDENTIEL



LA CONSTRUCTION DU PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Besoins en logements à horizon 2026= **AMBITION DEMOGRAPHIQUE + POINT DE STABILITE**

POINT DE STABILITE

Besoins en logements pour **répondre aux besoins de la population présente** (sans augmentation ni perte de population)

Le calcul du **point de stabilité** est basé sur plusieurs hypothèses liées à

- l'évolution de la taille des ménages,
- la vacance,
- Le renouvellement du parc de logements,
- la fuite d'une partie des logements dans le parc secondaire.

Un enjeu fort pour la Ville-centre

AMBITION DEMOGRAPHIQUE

Besoins liés à **l'accueil de nouveaux habitants** pour répondre à l'ambition démographique du territoire

Le calcul des besoins en logements liés à **l'évolution démographique** à venir repose sur un rythme de croissance voulu par les élus du territoire

À articuler avec la volonté des élus du territoire de maîtriser leur développement et donc réguler leur attractivité

LA CONSTRUCTION DU PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Un **scénario fondé** sur :

- Les souhaits des élus au regard de leurs projets communaux : après le travail prospectif en chambre, la concertation avec les équipes municipales a permis de consolider les objectifs de production de logements ;
- La philosophie du SCoT qui affirme **la volonté de l'agglomération et des communes de promouvoir un développement résidentiel plus maîtrisé** que par le passé et plus respectueux des ressources et du cadre de vie du territoire.

Quelques précisions quant à la méthode et aux choix opérés :



- Des chiffres établis sur 6 ans dans le cadre du PLH contre 20 ans dans le SCoT : une différence de temporalité qui explique des hypothèses légèrement différentes en matière de croissance démographique, de taille des ménages ;
- Un objectif de croissance démographique plus mesuré que les tendances observées, en cohérence avec les projets des communes et la volonté collective de préserver la qualité de vie offerte sur le territoire : à l'échelle de la ville des Sables d'Olonne, une réduction très importante attendue de la production, corrigée par la prise en compte des coups partis à court terme ;
- Concernant le point de stabilité :
 - Une stabilisation de la part de résidences secondaires, dans la continuité de la tendance observée par les acteurs locaux et au regard des actions déjà engagées par la collectivité ;
 - Un maintien du taux de vacance compte tenu de son niveau très faible et de la nécessité de préserver voire renforcer la fluidité sur le marché immobilier.

LA DÉCLINAISON DU SCÉNARIO À L'ÉCHELLE DES COMMUNES

Sa déclinaison territoriale

Les composantes du scénario

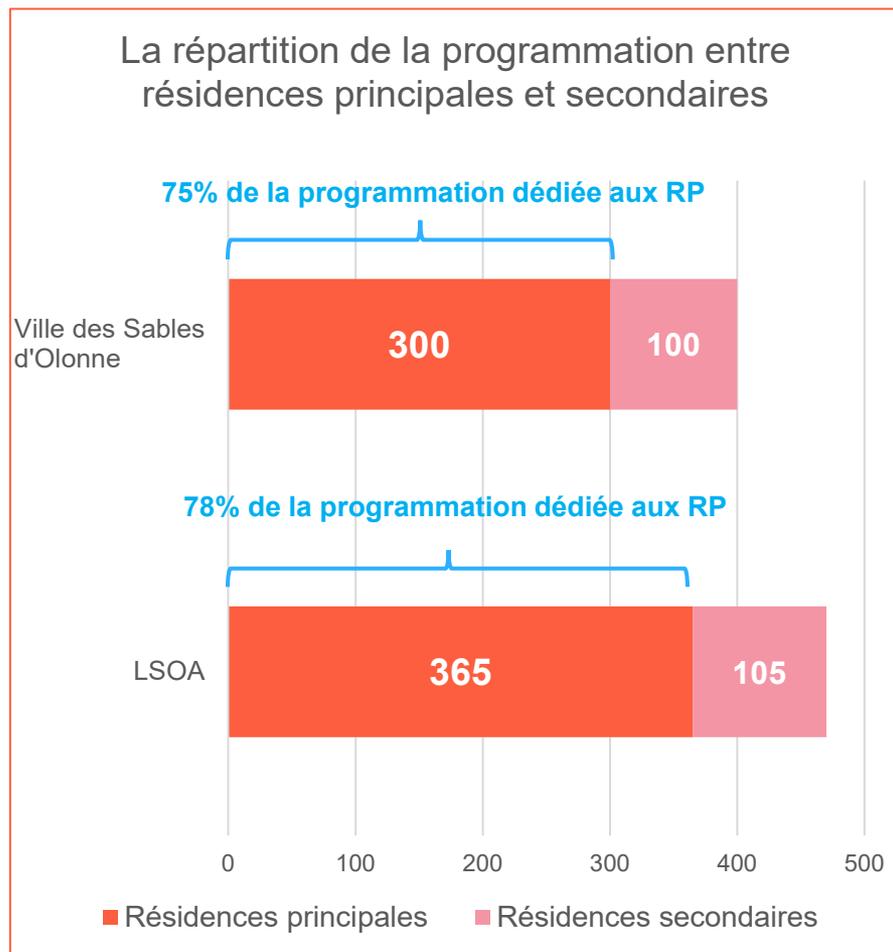
	TOTAL logements à construire 2020-2040		2020-2029 (9 années pleines)		2029-2035 (6 années pleines)		2035-2040 (5 années pleines)	
	<i>Soit par an</i>	<i>Soit par an</i>	<i>TOTAL</i>	<i>par an</i>	<i>TOTAL</i>	<i>par an</i>	<i>TOTAL</i>	<i>Par an</i>
Les Sables-d'Olonne	289	5785	3600	400	1482	247	705	141
L'Ile-d'Olonne	62	1237	630	70	360	60	245	49
Saint-Mathurin								
Sainte-Foy								
Vairé								
Total LSOA	351	7022	4230	470	1842	307	950	190

Rythme moyen sur 20 ans

Objectifs de création de logements inscrits dans le PLH

Rythme post-PLH
Logique de réduction progressive du rythme pour intégrer cette ambition de régulation

UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE RENFORCÉE



Territoire particulièrement attractif par son littoral et la qualité de vie proposée, l'Agglomération des Sables d'Olonne connaît une pression immobilière forte alimentée par :

- L'attractivité vis-à-vis d'une population retraités venant s'installer sur l'agglomération (46% de seniors dans la ville Les Sables-d'Olonne) ;
- La présence de résidences secondaires occupées seulement une partie de l'année (35% de résidences secondaires à l'échelle intercommunale, 39% pour la ville-centre)
- Le développement exponentiel des meublés touristiques conduisant à amoindrir encore le parc de résidences principales.

Avec un foncier rare et de plus en plus contraint, et l'augmentation des coûts de l'immobilier (foncier, construction), la concurrence sur le marché est rude. Par conséquent, l'accès au logement pour la population locale et leur maintien sur le territoire est difficile et exclut de fait les ménages modestes et les jeunes en début de parcours professionnel.

Sans mettre à mal la dynamique touristique, source de développement pour le territoire, mais consciente de ces enjeux, LSOA souhaite **renforcer la vocation résidentielle de son territoire** en priorisant la construction et/ou la transformation des bâtis en résidences principales et en limitant l'expansion des résidences secondaires. Ainsi, elle se fixe pour objectif de consacrer 78% de création annuelle de logements en résidences principales sur l'ensemble de son agglomération. C'est sur la ville-centre que l'enjeu est le plus aigu et fera l'objet d'un suivi spécifique.

DE LA PROGRAMMATION QUANTITATIVE À LA PROGRAMMATION QUALITATIVE

LA DÉCLINAISON DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR SEGMENT IMMOBILIER

1 A l'échelle de l'agglomération, la répartition globale entre les différents segments immobiliers

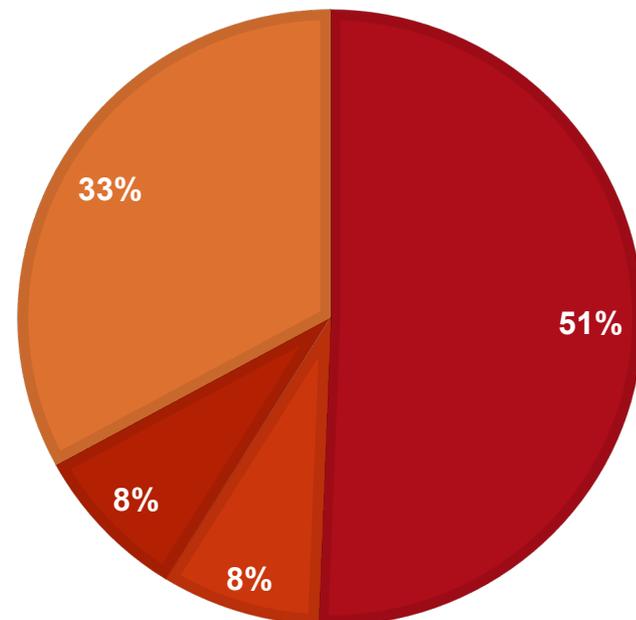
Le Programme Local de l'Habitat (PLH) vise la satisfaction des besoins en logements de l'ensemble de la population, quelles que soient leurs ressources et situations personnelles, et ce, à toutes les étapes de la vie.

Etant donné la relative homogénéité du parc de logements existant sur LSOA – primauté de la maison individuelle en accession – et compte tenu de la demande exprimée, la programmation de ce PLH pour la période 2023-2028 se veut plus variée afin de favoriser la mixité sociale mais également intergénérationnelle, en permettant aux ménages jeunes qui disposent d'un moindre pouvoir d'achat, de réaliser leurs parcours résidentiels au sein de l'agglomération. En assumant une politique volontariste de mixité sociale, elle laissera notamment **une plus grande place pour le logement abordable et social**, en location comme en accession, qui devrait représenter 41% des résidences principales. Aujourd'hui en effet, 70% de la population du territoire est éligible au logement social, dont 21% à l'offre très sociale. Au vu de la mobilisation possible des aides à la pierre, l'objectif de production de logements locatifs sociaux est fixé à un tiers de la programmation. LSOA veillera à renforcer les financements en faveur du PLAI – logement très social – qui ne représente à l'heure actuelle que 10% du parc social.

Au-delà de la production de ce type de logements, la mixité sociale recherchée s'illustre également dans la stratégie de peuplement du parc social. LSOA veillera à l'animation de la Conférence Intercommunale de Logement (CIL) et au bon déploiement de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui reflète la politique d'attribution des logements locatifs sociaux à l'échelle de LSOA.

PROGRAMMATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES - LSOA

- Production libre
- Accession abordable
- Accession sociale
- Production locative sociale (PLAI, PLUS, PLS)



DE LA PROGRAMMATION QUANTITATIVE À LA PROGRAMMATION QUALITATIVE

LA DÉCLINAISON DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR SEGMENT IMMOBILIER

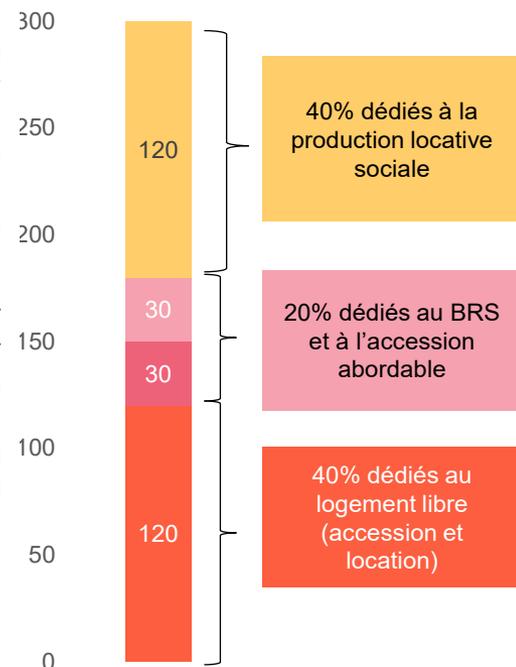
2 Les Sables d'Olonne : une ambition affirmée mais réaliste de diversification résidentielle à l'échelle de la ville

Avec 45 030 habitants au 1^{er} janvier 2019 et en raison d'une forte tension immobilière, la ville-centre est **soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** qui impose un taux minimal de 25% de logements sociaux, au sein du parc de résidences principales d'ici 2035. Dès lors, elle doit fortement renforcer la production de logements sociaux sur son territoire, en particulier la construction de logements très sociaux. En effet, malgré des efforts soutenus pour produire du logement social sur la période passée (environ 140 logements en moyenne par an), le taux de logement social de la ville est de 9%, nettement **en deçà des objectifs de la réglementation nationale**. La commune concentre, en outre, 94% de la demande de logements sociaux de l'agglomération et se caractérise par une tension de 8 demandes pour 1 attribution (contre 5,6 à l'échelle vendéenne).

La ville-centre prévoit donc de **renforcer et de diversifier les segments immobiliers** pour fluidifier les parcours résidentiels et répondre aux différents besoins et aspirations des résidents et pour soutenir le développement économique du territoire, les entreprises implantées sur l'agglomération ayant fait part de leurs difficultés de recrutement liées à la faiblesse et l'inadaptation d'une partie de l'offre. Deux segments seront ainsi particulièrement soutenus : l'offre sociale et maîtrisée, en location comme en accession. Le Bail Réel Solidaire, dispositif d'accession sociale comptabilisé au titre de l'inventaire SRU viendra compléter l'offre locative sociale. Il s'agit pour la commune de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle sur son territoire en fidélisant ou en attirant les jeunes familles qui ont tendance à s'éloigner du centre de l'agglomération pour accéder plus facilement à la propriété.

Ce PLH retient ainsi un scénario de 50% de production annuelle de résidences principales dédiée au logement locatif social d'une part et au Bail réel Solidaire d'autre part, afin de faciliter l'accession à la propriété (soit 900 logements locatifs sociaux et BRS sur 1 800 prévus au titre des 2 périodes triennales). En parallèle, la ville souhaite développer une accession abordable (hors dispositif), un travail sera engagé avec les promoteurs pour définir précisément cette offre. A terme, l'accession abordable devrait représenter 8% de l'offre développée sur le territoire.

Répartition de la programmation immobilière sur les Sables d'Olonne avec un objectif global de départ de construction annuelle de 300 résidences principales



DE LA PROGRAMMATION QUANTITATIVE À LA PROGRAMMATION QUALITATIVE

LA DÉCLINAISON DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR SEGMENT IMMOBILIER

3 Les Sables d'Olonne : la programmation sociale en détail

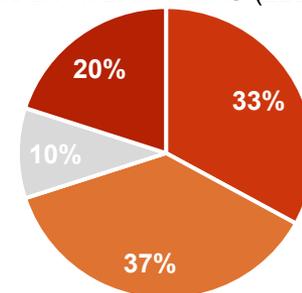
Afin de répondre aux besoins d'un large panel de publics, et en particulier les ménages modestes et très modestes, le renforcement des efforts en matière de production de logements sociaux est indispensable. Ainsi, la ville et la Communauté d'agglomération affichent une ambition forte, d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

Il s'agira notamment de dédier :

- **33%** de la programmation au logement très social, financé en PLAI
- **37%** au logement social classique, le PLUS
- **10%** au logement social « intermédiaire », le PLS, à destination notamment des des actifs présents ou arrivant sur le territoire
- **20%** de la programmation sociale sera dédiée au développement d'accèsion sociale à la propriété, via le Bail Réel Solidaire.

Cette programmation a vocation à répondre à tous les besoins résidentiels et doit particulièrement permettre le maintien sur le territoire des jeunes et des familles, essentiels à la mixité sociale et intergénérationnelle. En parallèle du confortement de l'offre « classique », l'agglomération souhaite continuer à développer des produits locatifs sociaux spécifiques, à destination de certains publics : étudiants et jeunes non étudiants en début de parcours, seniors, personnes en grande difficulté, travailleurs présentant des besoins « atypiques » (saisonniers en particulier)... En effet, à l'échelle de la ville et de l'agglomération, une intervention publique particulière sera portée pour inciter au développement d'offres innovantes sur le territoire : logements modulaires et temporaires proches des emplois du territoire, résidence(s) intergénérationnelle(s),... Pour les populations défavorisées, en plus de l'augmentation et le renforcement de l'offre habituellement dédiée (résidences sociales, résidences jeunes travailleurs, aires d'accueil etc), LSOA souhaite engager et soutenir la mise en place de logement adapté pour encourager l'autonomie de ces profils. Il s'agira dans un premier temps de **mieux appréhender les besoins** de ces publics spécifiques afin de calibrer les réponses adaptées et **d'accompagner les différents profils** dans la réalisation de leurs parcours résidentiels.

Répartition en % projetée de la programmation intégrable à l'inventaire SRU (LLS + BRS)



■ PLAI ■ PLUS ■ PLS ■ BRS

Soit une **répartition en volume** :

	PLAI	PLUS	PLS	BRS	TOTAL
Objectifs annuels	50	56	15	30	151
Objectifs totaux	300	336	90	180	906

L'atteinte de ces objectifs s'appuiera sur les leviers d'intervention du futur PLu dont l'approbation interviendra courant 2024. Dans l'attente de cette approbation, l'agglomération des Sables d'Olonne s'est engagée à faire évoluer les règles des PLu en vigueur via des procédures de modification simplifiée pour augmenter très significativement la part des logements sociaux dans les opérations en vigueur.

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



QUATRE ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR RÉPONDRE AUX DÉFIS DU TERRITOIRE EN MATIÈRE D'HABITAT

Les cinq orientations du PLH traduisent les ambitions des Sables d'Olonne Agglomération pour ce PLH :

Les ambitions de LSOA :

- Accompagner la dynamique territoriale sur toutes les composantes de LSOA en assurant le maintien sur le territoire des habitants ;
- Programmer, planifier, accompagner la production de logements sur le territoire afin de s'assurer de la qualité résidentielle, de l'accessibilité financière et de la **durabilité** de l'offre développée sur le territoire ;
- Valoriser le parc de logements existants et les secteurs urbanisés en faisant du **réinvestissement de l'habitat et du tissu existants** un axe programmatique fondamental ;
- Accompagner la **politique d'aménagement de l'espace et de préservation de la ressource foncière**.

- 1 Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération
- 2 Une création de logements abordables, gages de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA
- 3 Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie
- 4 Un habitat existant de qualité et durable
- 5 Faire vivre le PLH

Chacune de ces orientations se décline en action opérationnelle précisée dans le programme d'action. Différents registres d'action pourront être mobilisés :

Soutien financier

Ingénierie

Stratégie foncière

Outils
réglementaires

Aux
particuliers

Aux
opérateurs

1 / Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération

ORIENTATION 1 | UNE POLITIQUE DE L'HABITAT QUI S'INSCRIT DANS LES AMBITIONS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE PORTÉES PAR LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION

Les objectifs de la politique de l'Habitat au regard de la planification du développement résidentiel

- Préserver les qualités paysagères du territoire et se fixer des objectifs en termes de qualité urbaine ;
- Assurer le développement maîtrisé du territoire sans obérer ses capacités futures à travers le déploiement d'une stratégie foncière d'anticipation ;
- Etablir une cohérence entre les projets de développement résidentiel à l'échelle intercommunale et assurer leur montée en qualité, tout en assurant l'équilibre financier des opérations

Interventions ciblées dans le Programme d'actions

1.1 Inscrire le développement résidentiel dans un développement durable, solidaire et qualitatif

1.2 Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré et renforcer l'offre de logements abordables

1.3 Réinvestir le parc ancien en faveur de la résidence principale

Orientation 1 | Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par les Sables d'Olonne agglomération

LES PRINCIPES CLÉS

Les Sables d'Olonne Agglomération doit réunir les conditions nécessaires afin de **garantir un cadre de vie de qualité pour sa population, accueillir de nouveaux habitants de façon raisonnée** et ce, dans un **contexte de rareté du foncier** en lien avec la réglementation nationale (Objectif Zéro Artificialisation Nette 2050, loi littoral...) et d'urgence climatique (recul du trait de côte, submersion marine, etc.). Se fixer des ambitions en matière **de durabilité et d'accessibilité de l'offre** répond à la nécessité de renforcer une offre à la fois abordable – pour favoriser la mixité sociale – et vertueuse pour l'environnement. En effet, le défi identifié est de permettre aux néo résidents et aux habitants actuels du territoire de pouvoir s'y ancrer et s'y maintenir autrement qu'en participant à l'étalement et à la périurbanisation. Il s'agit pour le territoire de répondre à la nécessité d'un **développement résidentiel et territorial plus maîtrisé**, ce qui suppose de **produire davantage au sein de l'enveloppe urbaine** (en lien avec l'identification des secteurs stratégiques), tout en maîtrisant les coûts de production du logement. Conformément aux objectifs du SCOT, 75% de l'offre nouvelle se concentrera sur la ville-centre et 55% de la production nouvelle des communes rétro littorales seront dans l'enveloppe urbaine.

Pour ce faire, l'agglomération entend **renforcer sa stratégie intercommunale de maîtrise du foncier**, compte-tenu de son impact sur les équilibres d'opération aujourd'hui, en intégrant l'approche communale, en respectant les différents objectifs du SCOT et la nécessité de densifier le tissu existant, **afin d'optimiser le foncier**. Ce travail autour de la notion de densité devra s'accompagner non seulement d'une pédagogie renforcée auprès des habitants du territoire, riverains des futurs programmes mais également d'une prise en compte du contexte. La densité appliquée aux opérations de logements se fait / se fera au cas par cas et de manière cohérente avec l'environnement direct de chaque opération (intégration dans le bâti existant, maintien d'ilot de fraîcheur, perméabilité...).

Le nouveau PLH s'attachera donc à soutenir une **répartition territorialisée des objectifs de création de logements**, afin de limiter la consommation foncière et préserver les ressources naturelles :

- En travaillant sur une stratégie foncière intercommunale permettant le développement maîtrisé des territoires, la préservation de leur environnement et une offre complète et diversifiée à destination des populations ;
- Dans cette logique, l'agglomération soutiendra **un urbanisme de proximité**, en confortant en priorité –selon les spécificités de chaque territoire- le développement résidentiel dans les principales polarités et secteurs bien desservis en transports en communs à proximité des commodités et zones d'emplois qui permet l'accessibilité pour tous aux différentes aménités urbaines. L'agglomération veillera à accompagner les communes périurbaines et rurales dans l'élaboration d'un développement résidentiel maîtrisé, en veillant à préserver les zones non mitées ;
- Ensuite, la stratégie foncière soutiendra **le réinvestissement du parc ancien et du bâti existant**, en faveur de la résidence principale, à l'heure où près de 40% du parc de logements des Sables D'Olonne agglomération sont dédiés à la résidence **secondaire**.

Orientation 1 | Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par les Sables d'Olonne agglomération

LES PRINCIPES CLÉS

Au regard des questions de maîtrise du foncier et de planification urbaine, il est nécessaire de développer une politique intercommunale de l'Habitat adaptée au territoire, et concertée avec les communes.

Quatre principes clés, guidant cette politique en matière de planification de la production sont ainsi établis :

- **Un développement résidentiel réalisé en priorité au sein des secteurs stratégiques**

Afin de mettre en œuvre une politique de l'Habitat en mesure de répondre aux besoins en logements à venir, moins consommatrice de foncier, et située dans des secteurs déjà urbanisés pour ne pas s'inscrire dans un schéma d'étalement urbain, il est nécessaire **de cibler préalablement les secteurs les plus stratégiques**, qui accueilleront le développement résidentiel futur. Le caractère stratégique des emprises (déterminé au sein de l'étude de gisements fonciers) **qualifie les secteurs situés dans le tissu déjà urbanisé ou en continuité** ainsi que ceux permettant d'asseoir la logique de renouvellement urbain (que ce soit en centre-ville ou en cœur de bourg pour les communes du rétro-littoral). Ainsi, en lien avec l'étude de gisements fonciers, permettant de connaître les disponibilités foncières du territoire et les secteurs de développement les plus pertinents, il s'agit de **territorialiser les besoins en logements** sur la période du PLH dans des secteurs de développement précis, en particulier à proximité des services, aménités urbaines et transports, en favorisant les enveloppes urbaines, conformément aux attentes du PCAET et SCoT. Cette sectorisation sera précisément définie dans le cadre du PLUI.

- **Une offre plus durable et accessible financièrement**

L'action de LSOA en faveur de l'accès au foncier vise un **meilleur équilibre financier des opérations** en mobilisant le triptyque - observation/recensement, qualification/priorisation et intervention (acquisition ou portage de foncier, urbanisme négocié, aides à la surcharge foncière). Elle sera néanmoins conditionnée à la qualité des opérations, selon plusieurs critères, comme l'accessibilité de l'offre proposée, la qualité architecturale et l'insertion paysagère, ou encore la plus-value environnementale. Elle sera aussi fonction des enjeux de rattrapage relatifs à la production de logements sociaux, pour la ville des Sables d'Olonne.

Il s'agira également de **promouvoir des modalités de production** permettant de travailler simultanément **la qualité résidentielle, la durabilité et la maîtrise des coûts de production** et de travailler sur le cycle de vie du bâtiment. Ces nouvelles façons de faire engloberont les enjeux de transition énergétique, par la production d'un bâtiment économe ou producteur de ressources, par la promotion de la performance intrinsèque du bâti, en vue de réduire les charges énergétiques des occupants, locataires et propriétaires (et sur le long terme, le coût résidentiel et l'accessibilité financière). A ce titre, le PLH s'articule pleinement avec les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial adopté par l'agglomération.

Dès lors, l'Agglomération des Sables d'Olonne **s'engage à soutenir et valoriser les maitrise d'ouvrages responsables et engagées dans la qualité** et à accompagner et sensibiliser les différents acteurs du territoire –habitants, techniciens, élus- aux pratiques vertueuses de la construction pour garantir le développement durable du territoire.

Orientation 1 | Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par les Sables d'Olonne agglomération

LES PRINCIPES CLÉS

- **Un développement résidentiel articulant qualité et densification raisonnée**

L'agglomération souhaite être moteur de la transition écologique qui s'opère sur son territoire en veillant à accompagner les communes et les acteurs dans leurs projets d'aménagement afin **d'imbriquer au mieux les nouvelles constructions dans les tissus urbains et paysagers** et, in fine, lutter contre la standardisation du bâti et l'étalement urbain.

Si ces principes en matière de planification du développement résidentiel reposent sur un enjeu de maîtrise de la consommation foncière, et donc de densification de l'offre de logements au sein du tissu urbain, en lien avec la désignation de secteurs préférentiels de production au sein de l'enveloppe urbaine, la réussite de cette ambition repose sur une condition : **la qualité et la désirabilité d'une telle offre.**

Il s'agit de proposer de valoriser les opérations moins consommatrices d'espaces (collectif, semi-collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé) par une recherche de qualité, à la fois dans les formes urbaines, et dans l'offre de services et de modes de construction innovants.

Pour les constructions neuves, l'attention portée à la **qualité architecturale et paysagère** sera appuyée par une réflexion commune et **coconstruite entre les différentes parties prenantes** (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs publics et privés, élus et techniciens) et prendra la forme d'un référentiel partagé reposant sur la libre adhésion des partenaires. Ce cadre d'échange, dont la forme reste à définir, doit permettre d'accroître la qualité des opérations et projets d'aménagement, aux différentes étapes de leur élaboration : définition du projet, conception, déploiement. Plus qu'un document obligatoire, l'agglomération des Sables d'Olonne souhaite instaurer **un cadre de négociation avec les acteurs du territoire**, reposant sur des processus de travail co-construits et des principes d'aménagement partagés, afin de créer les conditions d'une amélioration continue de l'offre de logements développée sur le territoire.

Cette vision commune permettra, en outre, de **faire accepter plus facilement des projets qui pâtissent** souvent de la réticence des riverains (logements sociaux, logements collectifs...) voire des publics-cibles. En effet, au-delà de la nécessité de produire une offre durable, il s'agit de **développer des logements qui répondent aux attentes et besoins des habitants**. Une offre neuve - proposant des espaces extérieurs partagés généreux, proche des services et équipements, connectée au reste de l'agglomération grâce à la proximité des transports en commun ou modes doux – correspond à une partie de la demande et à l'attrait pour un mode de vie plus urbain et soucieux de l'environnement. **Plusieurs profils d'habitants à fidéliser ou attirer peuvent s'inscrire dans ces perspectives** : les jeunes ménages, avec familles ou non, les personnes âgées souhaitant se rapprocher des services et équipements, les personnes seules (qui représenteront en 2050 un ménage sur deux à l'échelle nationale et représentent, en 2019, 41% des ménages de l'agglomération).

Orientation 1 | Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par les Sables d'Olonne agglomération

LES PRINCIPES CLÉS

- **Le réinvestissement de l'habitat ancien en faveur de la résidence principale**

Pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, en répondant aux besoins de la population actuelle et des nouveaux habitants, tout en absorbant les flux touristiques saisonniers, LSOA doit repenser l'aménagement de son territoire. Pour ce faire, les bâtis résidentiels anciens - souvent énergivores et inadaptés aux besoins de la population actuelle - doivent faire l'objet d'une attention particulière de l'agglomération. Plusieurs objectifs sont ciblés ici :

- **Accompagner la remise sur le marché des logements vacants**, peu nombreux mais situés dans des secteurs stratégiques (le centre-ville des Sables d'Olonne notamment), en accompagnant plus fortement les propriétaires dans la remise en état de leur bien ;
- **Favoriser la transformation des résidences secondaires en résidences principales** afin d'accroître la capacité du territoire à répondre aux besoins résidentiels permanents, tout en contribuant à la réduction de la consommation foncière. L'agglomération expérimente à ce titre le dispositif Louez à l'année ;
- **Anticiper l'impact prochain de la Loi Climat & Résilience sur le parc locatif privé** : l'interdiction à la location des passoires énergétiques (entrée progressive en vigueur, de 2023 à 2034) pousse leurs propriétaires à les vendre rapidement plutôt qu'à les rénover. Si l'absence de volonté d'intervenir des propriétaires explique en partie l'accélération de la mise en vente des passoires énergétique, le coût des travaux est un facteur tout aussi important. En effet, le coût moyen d'une rénovation est de 15 000€ pour gagner une classe énergétique et de 25 000€ pour gagner deux (ou plus) classes énergétiques. Malgré les aides existantes (ANAH ou autres), le reste à charge est élevé. Déjà observée à l'échelle nationale, l'augmentation des ventes liée à cette réglementation contribue à déséquilibrer les marchés immobiliers locaux. Dans le cadre de son PLH, LSOA souhaite accompagner ces (nécessaires) mutations à travers une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), déjà en place, et la Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique (PTRE).
- **Poursuivre les actions de rénovation de l'habitat (PTRE, OPAH..) qui participent à rendre attractif le segment du marché ancien**

**2 / Une création de logements
abordables, gage de solidarité
et de parcours résidentiels
facilités à l'échelle de LSOA**

ORIENTATION 2 | UNE CRÉATION DE LOGEMENTS ABORDABLES, GAGE DE SOLIDARITÉ ET DE PARCOURS RÉSIDENTIELS FACILITÉS À L'ÉCHELLE DE LSOA

Les objectifs de la politique de l'Habitat

- Développer le logement social et très social dans la perspective de la réglementation SRU et comme une réponse adaptée à des besoins croissants exprimés par une partie de la population dont les ressources sont limitées ;
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages précaires et prioritaires grâce à une politique d'attribution favorisant l'accès au parc social de ces publics ;
- Renforcer l'offre en accession sociale et abordable afin de maintenir et d'attirer des ménages modestes et aux revenus intermédiaires dans une perspective de mixité sociale et intergénérationnelle ;
- S'appuyer sur les différents acteurs du territoire – aménageurs, constructeurs, promoteurs, élus, techniciens – pour garantir l'atteinte des objectifs en matière de production de logements sociaux et abordables, en location comme en accession

Interventions ciblées dans le Programme d'actions

2.1 Soutenir la création de logements locatifs sociaux

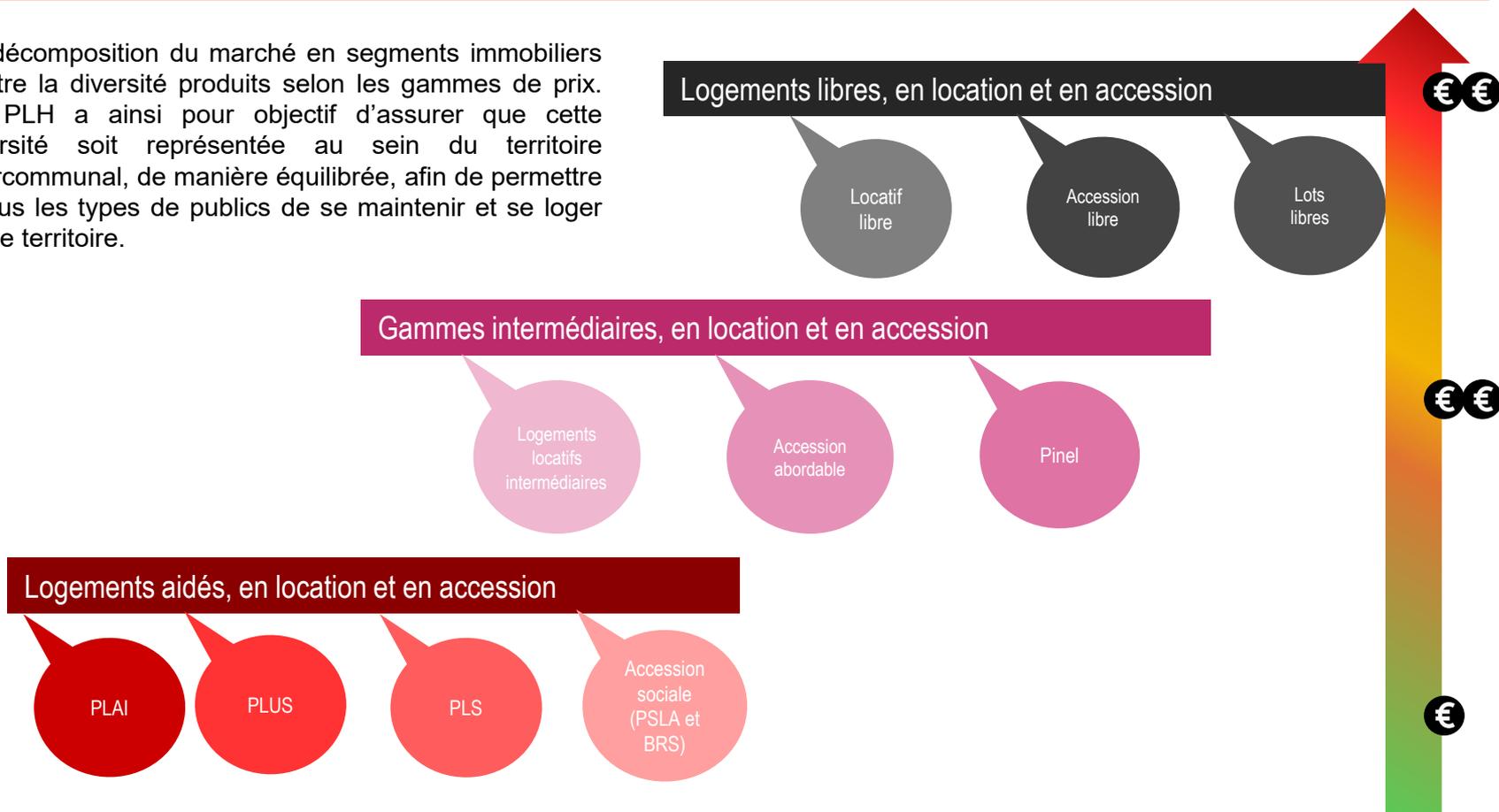
2.2 Articuler la politique de développement de l'offre locative sociale avec la politique des attributions à l'échelle intercommunale

2.3 Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération

2.4 Traduire cette politique dans les outils réglementaires

ORIENTATION 2 | UNE CRÉATION DE LOGEMENTS ABORDABLES, GAGE DE SOLIDARITÉ ET DE PARCOURS RÉSIDENTIELS FACILITÉS À L'ÉCHELLE DE LSOA

La décomposition du marché en segments immobiliers illustre la diversité produits selon les gammes de prix. Ce PLH a ainsi pour objectif d'assurer que cette diversité soit représentée au sein du territoire intercommunal, de manière équilibrée, afin de permettre à tous les types de publics de se maintenir et se loger sur le territoire.



Orientation 2 | Une création de logements abordables, gage de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA

LES PRINCIPES CLÉS

Avec pour ambition, la réponse aux besoins et attentes de l'ensemble de sa population locale, des publics fragiles aux ménages dits « intermédiaires », le **développement d'une offre locative sociale diversifiée** est un pilier important de ce nouveau PLH. Cet axe d'intervention s'inscrit également dans les **obligations réglementaires de la loi SRU** auxquelles est soumise la commune des Sables d'Olonne : la ville compte 9,3% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2021 et doit tendre vers une part de 25% de logements locatifs sociaux parmi le parc de logements, avec un **financement appuyé à destination des produits les plus sociaux** (1/3 de PLAI). Si des efforts de construction ont été faits ces dernières années, ils sont insuffisants. Ainsi LSOA **souhaite redoubler d'effort** pour atteindre les objectifs qu'elle se fixe, garantir la mixité et **l'accessibilité de son territoire à tous les ménages**, sans condition de ressources, en développant et mobilisant les outils réglementaires de l'aménagement et en veillant à leur appropriation par les acteurs du territoire.

- **La production de logements sociaux comme réponse à une partie de la population locale**

Pour répondre davantage à la demande présente sur le territoire et les nouveaux modèles familiaux, le nouveau PLH prévoit non seulement des objectifs ambitieux de production de logements sociaux sur le territoire via le soutien direct aux opérateurs et à la production de logement (prise de délégation des aides à la pierre), mais aussi une **diversification de l'offre sociale**. **Si l'essentiel de la production sera réalisée au sein de la ville-centre, l'agglomération accompagnera également les communes volontaires dans le développement maîtrisé de leur parc de logement social.**

Dès 2023, LSOA définira **un règlement d'intervention** en associant les partenaires concernés visant à définir le régime de soutien aux opérations en fonction des financements (PLAI / PLUS / PLS), de la typologie (accent sur les petites typologies), du public-cible (familial / spécifique), des modalités de construction (neuf, acquisition-amélioration).

- **L'articulation de la programmation locative sociale et la politique d'attribution dans le parc social**

En parallèle du développement du parc locatif social, LSOA s'engage dans la définition d'une politique d'attribution de logements sociaux, pour faciliter l'accès au logement social des ménages prioritaires et précaires, et ce, dans une logique d'équilibre territorial et social. Pour améliorer l'accès aux logements locatifs sociaux, LSOA lancera l'élaboration de sa stratégie intercommunale de peuplement, conformément aux attendus réglementaires (loi ALUR, loi Egalité et Citoyenneté, loi ELAN). Elle veillera à la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (délibération déjà prise en ce sens en 2022), à l'élaboration de son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des demandeurs (PPGDID) et la réalisation d'une convention Intercommunale d'Attribution (CIA) sur son territoire. L'objectif est d'instaurer un cadre commun entre les différents réservataires – Etat, Communes et Intercommunalité, Département, Action Logement... - pour mieux répondre à la demande locative sociale tout en renforçant la mixité sociale.

Orientation 2 | Une création de logements abordables, gage de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA

LES PRINCIPES CLÉS PAR PUBLIC CIBLÉ

- **L'articulation de la programmation locative sociale et la politique d'attribution dans le parc social (suite)**

LSOA se dotera des outils définis par la Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et la Loi de différenciation, décentralisation, déconcentration et de simplification de l'action publique locale (3DS). Celle-ci prévoit de renforcer la transparence des attributions, favoriser l'équité de traitement du demandeur et concilier mise en œuvre du droit au logement et mixité sociale, à travers notamment le déploiement de la gestion en flux et la définition d'une grille de cotation des demandeurs de logement social propre à l'intercommunalité.

A noter que LSOA n'est pas intégrée à la géographie prioritaire de la politique de la ville, l'objectif de rééquilibrage entre quartiers prioritaires et le reste de l'agglomération ne s'applique donc pas sur le territoire. En revanche, cette démarche devra s'inscrire dans une optique globale :

- De préservation de la mixité sociale au sein des patrimoines ;
- D'amélioration des modalités d'accès des personnes les plus démunies au parc de logements existants ;
- De fluidification des mobilités résidentielles des locataires HLM.

- **Des opérations diversifiées (accession sociale et abordable) pour assurer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire**

Si la production de l'offre locative sociale est la priorité pour l'agglomération des Sables d'Olonne, elle a également pour ambition la facilitation de l'accession à la propriété sur son territoire, en particulier pour les ménages modestes et intermédiaires. LSOA souhaite ainsi **fidéliser et attirer sur son territoire une diversité de profils tout en leur garantissant des conditions de vie de qualité, en commençant par mettre à disposition des ménages une aide financière pour favoriser l'accession à la propriété sur la ville des Sables d'Olonne**. L'accession demeure une priorité pour l'essentiel des habitants du territoire. Il s'agira de permettre cette accession à des prix adaptés à leurs capacités financières, tout en accordant cette offre aux principes de production immobilière qualitative et durable énoncés dans l'orientation 1.

L'intercommunalité encouragera, à ce titre, le développement de plusieurs produits :

- **L'accession sociale** en développant notamment le Bail Réel Solidaire (BRS) qui contribue, en outre, à l'atteinte des objectifs SRU ;
- **L'accession abordable** en menant un travail partenarial avec les promoteurs immobiliers et la Fédération de la Promotion Immobilière locale pour garantir les **prix de vente adaptés aux publics-cibles**, tout en préservant l'équilibre financier des opérations ;
- **L'accession abordable dans l'ancien à travers l'Eco-pass « acquisition-amélioration »**, dispositif d'aide à l'accession à la propriété en Vendée à laquelle s'ajoute des aides importantes de l'agglomération et de la ville des Sables d'Olonne pour la rénovation de l'ancien.

**3 / Les conditions d'accueil et
de logement de tous les
publics, à toutes les étapes de
la vie**

ORIENTATION 3 | LES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DE LOGEMENT DE TOUS LES PUBLICS, À TOUTES LES ÉTAPES DE LA VIE

Les objectifs de la politique de l'Habitat

- Adapter l'offre de logements aux trajectoires de vie des habitants
- Mobiliser le parc locatif social pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages : maintien des jeunes sur le territoire, trajectoires de vie des personnes âgées, etc.
- Déployer des solutions de logements adaptés aux ménages en difficulté sociale (rupture dans les parcours, prise en compte des problématiques de santé mentale, etc.) et préparer la mise en œuvre (à moyen terme) du logement d'abord
- Favoriser les nouveaux modes d'habiter (intergénérationnels notamment, ou combinant les publics : étudiants / saisonniers).
- Renforcer les actions existantes favorisant le maintien des personnes en situation de perte d'autonomie dans leur logement, et les diffuser dans les communes rétro-littorales
- Répondre aux attentes et besoins des gens du voyage

Interventions ciblées dans le Programme d'actions

3.1 Proposer des logements pour les actifs et les personnes en formation sur le territoire

3.2 Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie ou aux situations de handicap

3.3 Faciliter la sortie des dispositifs d'hébergement en favorisant l'accès à un logement autonome

3.4 Préparer les conditions d'accueil des Gens du Voyage

Orientation 3 | Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie

LES PRINCIPES CLÉS

Afin de **garantir un accès au logement** pour tous les habitants du territoire – sans conditions de ressources, de situations sociales (en couple/célibataire/familles recomposées, monoparentales etc.) et/ou professionnelles (étudiants, en début de parcours professionnel, saisonniers, au chômage, en emploi précaire,...) – LSOA encourage le développement de produits immobiliers et leur répartition différenciée sur le territoire. Elle souhaite **favoriser le maintien des populations** (en particulier les jeunes ménages) **et assurer l'accès à un logement digne**, à toutes les étapes de la vie. Elle encourage ainsi le bien-vivre et le bien-vieillir sur son territoire via l'adaptation des logements aux épreuves de la vie (perte d'autonomie progressive, vieillissement de la population, situation de handicap grave etc.)

Accompagnement dans la recherche de logement, information transparente et calibrée aux ménages, travaux d'adaptation du logement existant (mobilisation des aides de l'ANAH), priorisation de l'attribution des logements et nouvelles solutions innovantes – de l'habitat intergénérationnel aux logements temporaires à destination des saisonniers – LSOA souhaite encourager l'équilibre territorial, social et intergénérationnel de son territoire.

• **La réponse aux besoins temporaires et transitoires de certains profils de travailleurs**

Plusieurs besoins en logement temporaire ou transitoire se croisent sur le territoire de l'agglomération. **Cette difficulté rencontrée par les actifs (en particulier nouvellement arrivés sur le territoire) a été fortement mise en avant dans le cadre du diagnostic par les entreprises. La réponse à ce besoin constitue un enjeu majeur pour le territoire dans une logique de maintien de la dynamique locales :**

- Les actifs en mobilité professionnelle, présents sur le territoire pour une durée plus ou moins longues (missions courtes, CDD, intérim, périodes d'essais, autres)
- Les actifs mutés sur le territoire et devant trouver un premier logement rapidement, avant une installation plus durable
- Les travailleurs saisonniers
- Les apprentis ou stagiaires

Dans un contexte de forte tension, sur un territoire à la fois résidentiel et touristique, la concurrence sur le marché immobilier est rude, en particulier pour ces personnes aux besoins atypiques. Face à cela, la **collectivité souhaite développer et diversifier l'offre adaptée** à ces différents types de temporalités, contrats de travail, parcours de formation. La programmation qualitative se fera au fil de l'eau mais quelques principes peuvent d'ores et déjà être posés : renforcement de l'offre de logements meublés via une mobilisation accrue du parc existant, développement de résidences proposant, en plus du logement, des services à la carte (connexion internet, conciergerie, laverie...) notamment pour les actifs en période d'essais, réflexion sur un bail séquencé... En parallèle, l'intercommunalité souhaite faire émerger une **vision commune et prospective des besoins en logement liés au développement économique et touristique** du territoire. A ce titre, le **partenariat avec les acteurs économiques** du territoire (chambres consulaires, entreprises, hôteliers et restaurateurs...) a vocation à se renforcer.

Enfin, l'agglomération a d'ores et déjà engagé un chantier qui perdurera dans le cadre du PLH : le développement de solutions à destination des travailleurs saisonniers à travers le programme « Louez l'été ».



Orientation 3 | Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie

LES PRINCIPES CLÉS

- **L'accueil des jeunes**

Si les besoins des jeunes sont essentiellement liés à la décohabitation, les publics jeunes recoupent différents types de profils de jeunes et avec eux, des besoins divers et variés : ceux en début de parcours résidentiel issus du territoire, les jeunes étudiants, les apprentis qui ont un lieu de formation et d'entreprise différents, etc. Les jeunes, de leur première décohabitation à leur insertion dans le monde du travail, peuvent être confrontés à des situations nécessitant le déploiement d'une offre de logements prenant mieux en compte leurs besoins : localisation, accessibilité financière, flexibilité, typologie, usages, etc. Les jeunes précaires, en particulier, se heurtent ainsi à quatre grands freins dans leurs parcours résidentiels : le déficit d'offres de logements abordables (1), la concurrence sur le marché immobilier (2), une solvabilité nettement plus limitée que le reste de la population dissuadant les bailleurs (3) et un accès à l'information et plus globalement aux droits complexe...

De la même façon que pour les actifs, plusieurs types de besoins et profils existent :

- **Trois grands types de besoin** : pérenne, temporaire, séquencé...
- **Se traduisant par une multiplicité de besoins liés** aux ressources financières (niveau, source...), au rapport à l'emploi et aux études (étudiants, non étudiants, en emploi, sans emploi, sans formation), au territoire (originaires de l'agglomération ou externes), etc.

Face à cette situation, l'agglomération se donne plusieurs objectifs en matière de logements des jeunes :

- En fonction des besoins repérés (demande exprimée ou non), **renforcer l'offre de logements dédiée aux jeunes**, dans la continuité de la résidence destinée aux **jeunes travailleurs** (salariés, intérimaires, saisonniers, salariés en formation, apprentis, stagiaires...) qui verra le jour à proximité du lycée Eric Tabarly, prenant le relais sur une solution alternative existante dans ce même lycée : l'internat à destination des saisonniers en période estivale. L'opération de 92 logements sociaux devrait être terminée courant 2024. Le taux d'occupation, la rotation, la liste d'attente des candidats... seront autant d'information qui permettront de calibrer une nouvelle programmation de logements spécifiques. En parallèle, l'opération des Roses prévoit une résidence dédiées aux jeunes travailleurs comptant 18 logements.
- Améliorer l'accès au logement autonome et pérenne des jeunes présents sur le territoire, à travers :
 - Une mobilisation accrue du parc social existant et le développement d'une offre neuve adaptée aux jeunes. S'il est indispensable d'accroître le volume de petites typologies (T2), les besoins peuvent également porter sur des logements de surface intermédiaire (jeunes familles, jeunes monoparents...). Au-delà de la taille, la programmation devra faire la part belle aux logements (très) abordables (PLAI et PLUS). L'article 109 de la Loi ELAN constitue un levier d'accès au logement des publics de moins de 30 ans auquel pourront recourir les bailleurs sociaux et réservataires de logements sociaux. Son usage pourra faire l'objet d'un focus dans le cadre des travaux de la CIL ;
 - Une mobilisation du parc privé renforcée grâce au développement du logement conventionné.
- Communiquer sur les solutions alternatives existantes sur le territoire, comme les internats

Orientation 3 | Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie

LES PRINCIPES CLÉS

Consciente du **phénomène de vieillissement** de sa population, Les Sables d'Olonne d'agglomération répond et anticipe les besoins en logement mais aussi d'aménagement pour les seniors sur son territoire. Le logement constitue en effet un élément clé du bien-vieillir des populations : une sécurité financière (75% des personnes âgées sont propriétaires de leur domicile en France), un toit, un lieu familial où les souvenirs se mêlent. Néanmoins, si les seniors français veulent en grande majorité **habiter le plus longtemps dans leur logement**, leur entretien peut s'avérer éprouvant, en particulier pour les seniors en perte d'autonomie, et les coûts associés, difficiles à supporter pour certains ménages précaires. Il s'agit donc pour LSOA de répondre **de façon personnalisée** à la demande diversifiée des seniors et personnes en situation de handicap selon leurs situations. Ces réponses seront envisagées à l'échelle de l'agglomération.

- **Le maintien à domicile des seniors et/ou des populations en situation de perte d'autonomie grâce aux travaux d'adaptation**

LSOA favorise le maintien à domicile des seniors et/ou des personnes en situations de handicap/perte d'autonomie, souhait largement partagé par ces derniers. Les différentes réponses à la perte d'autonomie, en matière de logements, devront par ailleurs être articulées entre elles, de sorte que les parcours résidentiels soient choisis et non subis. La Communauté d'agglomération identifie deux leviers prioritaires :

- **Le renforcement et à la valorisation des dispositifs d'adaptation des logements**, en vue de permettre à ces publics de se maintenir dans leurs logements, grâce notamment à la maison de l'habitat ;
- **L'abondement de la collectivité aux aides de l'ANAH** à l'adaptation du logement, dans le cadre de l'OPAH mise en place en 2022.

- **Une offre neuve classique et innovante pour répondre aux besoins en logements des personnes âgées et / ou en situation de handicap**

Le retour au centre-ville, la volonté de se rapprocher des services et équipements présents dans les centres-bourgs... sont des phénomènes observés à l'échelle nationale qu'il s'agit de prendre en compte au niveau local. Ainsi le PLH entend promouvoir le développement d'une offre neuve ou en acquisition-amélioration, dans les centralités. En lien avec la politique du Département et en tant que chef de file, LSOA veillera à ce que la programmation intègre :

- Au sein des **opérations « classiques »** :
 - Des logements adaptés à la perte d'autonomie, en particulier au sein du parc social et afin de favoriser les mutations des seniors locataires HLM ;
 - Des logements de plain pied.
- Des **réponses plus innovantes**, développées ponctuellement : résidences intergénérationnelles, habitat inclusif (projet en cours d'étude), colocation intergénérationnelle dans le parc social notamment,...

Orientation 3 | Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie

LES PRINCIPES CLÉS



Les personnes en grande difficulté

Alors même que 21% des ménages de l'agglomération sont éligibles aux logements très sociaux financés (PLAI), leur part ne constitue que 10% d'un parc social encore insuffisamment développé sur le territoire. Dans la perspective du Logement d'abord et afin d'intégrer les orientations prises à l'échelle départementale dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PD2H), Les Sables d'Olonne agglomération souhaite renforcer **son action en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des ménages défavorisés ou rencontrant d'importantes difficultés sociales.**

A ce titre, l'agglomération entend porter plusieurs priorités :

- Une amélioration de la réponse apportée par le parc social, à travers trois leviers :
 - L'atteinte des objectifs définis par la Loi Egalité et Citoyenneté en faveur de l'accès au parc social des ménages dits prioritaires (critères définis dans l'article 441 – 1 du Code de la Construction et de l'Habitation)
 - La programmation, déjà évoquée précédemment, de logements très sociaux (33% de la production sociale à venir)
 - Le développement de logements à bas loyer s'accompagnant d'une gestion locative renforcée (PLAI adaptée)
- La mobilisation accrue du parc locatif privé à travers le développement du conventionnement des logements
- Le renforcement de l'offre de logements accompagnés dans une logique de territorialisation de la programmation définie à l'échelle départementale : intermédiation locative dans les parcs privé comme social, pensions de famille, résidences sociales...



Les gens du voyage

LSOA souhaite répondre aux divers désirs d'habiter des gens du voyage –du nomadisme à l'ancrage territorial - en répondant aux préconisations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Il s'agit entre autres, de leur permettre un meilleur accès aux aménités présentes sur l'agglomération quel que soit leur choix résidentiel.

**4 / Mettre en œuvre une
stratégie d'amélioration de la
qualité du parc existant adaptée
aux besoins du territoire**

ORIENTATION 4 | UN HABITAT EXISTANT DE QUALITE ET DURABLE

Les objectifs de la politique de l'Habitat

- Lutter contre l'indignité de l'habitat
- Opérer une vigilance particulière sur les copropriétés
- Poursuivre et renforcer la visibilité des dispositifs visant à améliorer la performance énergétique des bâtis résidentiels, en articulation avec le PCAET
- Planifier l'aménagement résidentiel en prenant en compte les risques naturels et sensibiliser la population aux aléas climatiques et à leur mise en sécurité

Interventions ciblées dans le Programme d'actions

4.1 Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations

4.2 Prendre en compte les risques liés aux changements climatiques dans la politique de l'habitat

Orientation 4 | Un habitat existant de qualité et durable

LES PRINCIPES CLÉS

Pour répondre aux exigences d'une population sensible aux enjeux environnementaux, dans un contexte de multiplication et de renforcement des phénomènes climatiques extrêmes, l'agglomération des Sables d'Olonne doit consolider son action dans le domaine. Avec une consommation contrainte d'un foncier rare et mouvant (recul du trait de côte, éboulement...), ce PLH doit **limiter l'expansion urbaine en privilégiant le réinvestissement et le travail sur le bâti existant**. Ces interventions sur l'habitat existant permettent aussi de **lutter contre les déperditions énergétiques, assurer la dignité des logements et in fine, lutter contre le mal-logement**.

- **La massification des travaux de réhabilitation des logements privés existants**

A son échelle, LSOA s'engage à répondre aux défis de la précarité énergétique (de plus en plus prégnante dans un contexte de renchérissement des charges énergétiques) et de l'adaptation au changement climatique à travers, notamment un secteur résidentiel moins consommateur d'énergie et générateur de gaz à effet de serre. A ce titre, le PLH fait siens les objectifs du PCAET (une diminution de 40% des émissions de GES d'ici à 2030).

Pour ce faire, l'agglomération et ses partenaires s'appuient sur trois dispositifs complémentaires :

- L'Opération d'Amélioration Programmée de l'Habitat (OPAH) qui fait de l'amélioration de la performance énergétique une priorité, dans la ville-centre comme dans le rétro-littoral ;
- La Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique s'inscrit pleinement en complémentarité de l'OPAH et permettra de toucher l'ensemble de la population, sans condition de revenus ;
- Une plus grande lisibilité et visibilité des dispositifs, de l'information, de l'offre de conseil à destination des particuliers..., à travers la Maison de l'Habitat.

En parallèle et dans la continuité de l'OPAH, les besoins d'intervention sur l'habitat privé existant feront l'objet d'une veille et d'une observation « en continu » afin d'ajuster l'action publique. Une attention particulière sera portée à l'évolution du phénomène d'indignité et d'insalubrité.

Orientation 4 | Un habitat existant de qualité et durable

LES PRINCIPES CLÉS

- **A l'échelle de la ville-centre, une connaissance approfondie des besoins en matière de réhabilitation, et d'identification des copropriétés fragiles sur le territoire**

Les travaux engagés par L'ADILE (« Portrait des copropriétés en Vendée », janvier 2021) ont permis de mettre en lumière l'enjeu d'accompagnement des copropriétés fragiles ou en difficulté avérée. En effet, selon l'étude, les 10% des copropriétés les plus vulnérables du département se situent principalement dans les villes des Sables d'Olonne et de la Roche-sur-Yon. Aux Sables d'Olonne, on recense 102 copropriétés vulnérables, représentant 14% des copropriétés de la commune.

Ce premier repérage ainsi que les objectifs portés dans l'OPAH sont une première étape dans la structuration de l'action intercommunale en la matière. Celle-ci a vocation à être renforcée dans le cadre de la mise en œuvre du PLH. C'est indispensable compte tenu de l'enjeu que représentent les copropriétés du point de vue de la transition énergétique (l'amélioration des copropriétés conditionne la massification) et de l'interdiction des passoires énergétiques, du développement d'une offre abordable et qualitative au sein du tissu existant, de la transformation des résidences secondaires en résidences principales, etc.

- **Les enjeux liés au changement climatique**

Le littoral de LSOA est particulièrement soumis aux aléas climatiques : submersion marine, érosion du littoral, éboulement de falaises... Ces éléments sont d'autant de contraintes qu'il faut prendre en compte dans l'élaboration du PLH et plus généralement, dans l'aménagement du territoire. Pour protéger les populations locales et préserver les espaces naturels qui l'entourent, LSOA souhaite **renforcer son rôle de chef de fil pour une gestion plus vertueuse et durable** du territoire. Il s'agit également de tenir compte des objectifs définis dans le PCAET (qui prévoit notamment l'instauration d'une culture du risque liés aux changements climatiques pour mettre en sécurité les habitants) ainsi que la réglementation nationale (Loi Climat & Résilience, ZAN 2050 etc.).

Par l'élaboration de son deuxième PAPI et la mise en œuvre de son Plan de Prévention des Risques Littoraux, **l'agglomération prend plus que jamais note des zones de vulnérabilité sur son territoire** et souhaite consolider les **actions d'accompagnement et de prévention** à destination de la population.

**5 / Une politique de l'habitat
tournée vers les habitants et
s'appuyant sur un partenariat
dynamique**

ORIENTATION 5 | UNE POLITIQUE DE L'HABITAT TOURNÉE VERS LES HABITANTS ET S'APPUYANT SUR UN PARTENARIAT DYNAMIQUE

Les objectifs de la Politique de l'Habitat

- Assurer la montée en puissance des Sables d'Olonne Agglomération en tant que cheffe de file de la Politique de l'Habitat sur son territoire à travers :
 - Le pilotage stratégique et opérationnel de la programmation de logements sociaux
 - Une action en faveur de l'amélioration de l'habitat existant qui se renforce dans le temps grâce à des leviers multiples : aides financières, accompagnement et conseil auprès des ménages du territoire, communication...
 - La structuration d'un dispositif de suivi et d'évaluation de la Politique locale de l'Habitat
 - L'animation d'un partenariat dynamique avec l'ensemble des acteurs du territoire

Interventions ciblées dans le Programme d'actions

5.1 Prendre la délégation des aides à la pierre

5.2 Informer et conseiller les habitants

5.3 Se doter des outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat

5.4 Créer et animer le partenariat des acteurs de l'habitat et du logement

Orientation 5 | Une politique de l'habitat tournée vers les habitants et s'appuyant sur un partenariat dynamique

LES PRINCIPES CLÉS

Cette dernière orientation doit permettre de **mobiliser de façon pérenne et systématique, les acteurs de la politique de l'habitat** – élus de la collectivité de LSOA et partenaires- durant **toute la mise en œuvre du PLH** et au-delà de celui-ci, en **renforçant la dynamique partenariale locale**. Il s'agit d'abord de créer les conditions adéquates pour favoriser les échanges transversaux et horizontaux entre les différentes politiques publiques qui ont trait à l'habitat, à l'hébergement et plus généralement à l'aménagement du territoire, pour l'ensemble des actions, axes d'interventions et outils proposés pour la mise en œuvre de ce PLH.

Il s'agit également de **veiller à la diffusion et à l'appropriation des outils nécessaires à l'observation, à l'animation et au suivi-évaluation** des dispositifs déployés dans le cadre du PLH par et pour tous les acteurs de l'habitat, afin de **garantir l'atteinte des objectifs fixés**, comme par exemple la production renforcée du logement abordable et très abordable. L'agglomération des Sables d'Olonne entend en effet **accompagner les territoires dans leur montée en compétences** pour garantir aux usagers et aux habitants du territoire un service de qualité sur l'information et l'orientation de leurs besoins, un projet résidentiel solidaire, apaisé et durable décliné sur l'ensemble de l'agglomération selon les spécificités territoriales existantes.

Pour ce faire, LSOA se positionne pleinement comme **chef de file en matière d'habitat** et du logement à l'échelle intercommunale et ambitionne de :

- Prendre la **délégation des aides à la pierre** pour orienter et appuyer la programmation et la production de logements sociaux ;
- **Conforter et valoriser les expertises des acteurs du territoire** pour orienter au mieux les habitants dans leurs démarches – de la réalisation de travaux à l'achat d'une propriété en passant par la recherche de logements locatifs sociaux/temporaires, notamment par le biais de la Maison de l'Habitat ;
- **Accompagner les communes sur l'ingénierie**, le financement, le conseil, la faisabilité et la réalisation des dispositifs à mettre en place en matière d'habitat ;
- **Maintenir la dynamique partenariale** engagée dans le cadre de l'élaboration du PLH, de l'OPAH
- **Evaluer et assurer l'évaluation des actions déployées dans le cadre du PLH** et sa bonne réception par l'ensemble des parties prenantes par des bilans actualisés, mais également par la diffusion auprès du grand public (publication dans les journaux locaux et réseaux sociaux par exemple, communication sur les temps forts d'échange etc).



LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programme d'actions

*Version de janvier 2023
Pour premier arrêt au conseil
communautaire du 2 février 2023*



SOMMAIRE

Introduction	3
Les fiches-actions par orientation	8
<i>1 / Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération</i>	9
<i>2 / Une création de logements abordables, gage de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA</i>	22
<i>3/ Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie</i>	35
<i>4 / Un habitat existant de qualité et durable</i>	49
<i>5 / Une politique de l'habitat tournée vers les habitants et s'appuyant sur un partenariat dynamique</i>	56
Synthèse financière du programme d'actions	67

INTRODUCTION



UN PLH AMBITIEUX, INTÉGRANT L'ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

1

Les enjeux de rattrapage SRU
+
La Loi 3DS

- Des objectifs de rattrapage SRU importants
- Une diversification de l'offre de logements sociale et abordable
- Un cadre qui a vocation à s'adapter aux enjeux communaux et à se traduire dans un contrat de mixité sociale

2

Loi Climat et Energie
+
Loi Climat et Résilience (ZAN)

- **Les moyens supplémentaires dédiés à l'amélioration de l'habitat existant (dispositifs OPAH + PTRE + risques liés au changement climatique)**
- Un **projet de développement** qui s'inscrit dans la réduction de la consommation foncière et le réinvestissement du tissu existant
- Une **stratégie foncière** en cours de finalisation et la mise en place d'un Observatoire de l'habitat et du foncier

3

La Loi Egalité et Citoyenneté
+
La loi ELAN

- **Intégration des objectifs partagés en matière d'attribution aux ménages précaires et prioritaires** (PPGD en cours puis à termes Document-cadre + Convention Interco. d'attribution)

DE LA STRATÉGIE AU PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUE

La stratégie des Sables d'Olonne Agglomération en matière d'Habitat s'appuie sur un diagnostic et une analyse prospective des besoins en logements. Ces éléments ont permis aux élus de définir quatre grands axes pour ce nouveau Programme Local de l'Habitat :

1. Renforcer les outils de la collectivité pour planifier son développement résidentiel ;
2. Développer une offre de logements pour tous ;
3. Mettre en œuvre une stratégie d'amélioration de la qualité du parc existant adaptée aux besoins du territoire ;
4. Faire vivre le PLH.

Ces orientations recoupent 4 thématiques, qui ont été traduites en axes d'intervention :

THÉMATIQUE	#	ACTIONS
Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération	1	Inscrire le développement résidentiel dans un développement durable, solidaire et qualitatif
	2	Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré et renforcer l'offre de logement abordable
	3	Réinvestir le parc ancien en faveur de la résidence principale
Une création de logements abordables, gage de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA	4	Soutenir la création de logements locatifs sociaux
	5	Articuler la politique de développement de l'offre locative sociale avec la politique des attributions à l'échelle intercommunale
	6	Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération
	7	Traduire cette politique dans les outils réglementaires
Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie	8	Proposer des logements pour les actifs et les personnes en formation sur le territoire
	9	Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie ou aux situations de handicap
	10	Faciliter la sortie des dispositifs d'hébergement en favorisant l'accès à un logement autonome
	11	Préparer les conditions d'accueil des Gens du Voyage

DE LA STRATÉGIE AU PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUE

THÉMATIQUE	#	AXES
Un habitat existant de qualité et durable	12	Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations
	13	Prendre en compte les risques liés aux changements climatiques dans la politique de l'habitat
Une politique de l'habitat tournée vers les habitants et s'appuyant sur un partenariat dynamique	14	Prendre la délégation des aides à la pierre
	15	Informier et conseiller les habitants
	16	Se doter des outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat
	17	Créer et animer le partenariat des acteurs de l'habitat et du logement

LES LEVIERS DE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUES DE LSOA

Ces axes d'intervention ont ensuite été déclinés en **fiches-actions** qui constituent l'ossature du programme d'actions.

La description de ces actions constitue l'objet de ce document synthétique qui a vocation à constituer la feuille de route opérationnelle de LSOA et de ses partenaires pour les six années à venir.

Chaque fiche se décline de la manière suivante :

- **Les objectifs** : pourquoi cette action ?
- **Les modalités de mise en œuvre** : comment LSOA et / ou ses partenaires entendent procéder pour déployer cette action / ce dispositif ?
- **Le pilote** : qui porte l'action ?
- **L'ingénierie mobilisée** : quels moyens humains seront mobilisés pour la mise en œuvre de cette action ?
- **Le coût et le financement** : quelles ressources financières seront mobilisées dans le cadre de la mise en place de cette action ?
- **Les partenaires de l'action** : avec qui ?
- **Le calendrier** : quand ? est-ce une action ponctuelle ou au long cours ? quelles sont les échéances liées au déploiement de celle-ci ?
- **Les indicateurs de réalisation et de résultats** : comment LSOA entend évaluer son action et celle des partenaires en matière d'habitat à court et moyen termes ?

LES FICHES- ACTIONS



Orientation n°1 : Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération



Les **3** fiches-
actions

- | | |
|---|---|
| 1 | Inscrire le développement résidentiel dans un développement durable, solidaire et qualitatif |
| 2 | Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré et renforcer l'offre de logement abordable |
| 3 | Réinvestir le parc ancien en faveur de la résidence principale |

ACTION 1 : INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS UN DÉVELOPPEMENT DURABLE, SOLIDAIRE ET QUALITATIF

Contexte	<ul style="list-style-type: none">• Une part importante de logements individuels, notamment sur les communes rétro-littorales qui contribue à l'étalement urbain ;• Une production de logements collectifs standardisée pour limiter les coûts de production qui se fait parfois au détriment de la qualité d'habitabilité du logement, de l'insertion urbaine et architecturale et de la prise en compte du tissu résidentiel ;• Une volonté des élus d'aller vers une production de logements plus qualitative, plus durable, préservant l'identité et la qualité de vie du territoire.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Inscrire le développement résidentiel dans un urbanisme de proximité moins consommateur d'espaces en privilégiant la construction des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine à proximité des services et des équipements et notamment des réseaux de mobilités• Permettre une meilleure inscription des constructions nouvelles dans le tissu urbain et paysager en intégrant la nécessité du maintien et/ou de la création d'espaces de respirations dans l'enveloppe urbaine dans un souci de réponse aux enjeux climatiques et de préservation de la biodiversité : nature en ville, loi Littoral, perspectives paysagère, approche patrimoniale, gestion des ruissellements, etc.• S'inscrire dans un habitat plus durable et prenant en compte la transition énergétique en lien avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) qui vise la réduction des consommations énergétiques en particulier pour le secteur résidentiel• Favoriser un habitat de qualité, attractif et innovant, qui s'inscrit dans le tissu urbain et paysager et mettre en valeur le patrimoine existant du bâti typique et des compositions de centre-bourg et du littoral, en sensibilisant les élus, les professionnels et les particuliers
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none">• Action 2, action 3, action 12, action 13, action 15
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none">• Ensemble de la Communauté d'Agglomération

ACTION 1 : INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS UN DÉVELOPPEMENT DURABLE, SOLIDAIRE ET QUALITATIF

Contenu / Modalités

1. S'inscrire dans un urbanisme de proximité en lien avec les transports et les services, moins consommateur d'espaces

- En prenant en compte les objectifs affirmés dans le PADD du SCOT d'une croissance démographique maîtrisée plus en adéquation avec les ressources et les capacités du territoire et par conséquent de la réduction du rythme de construction nouvelle
- Prendre en compte les grands principes de la stratégie foncière en priorisant les secteurs en renouvellement urbain et à proximité des équipements et des services (cf. action 3) en lien avec les objectifs du SCoT et du PCAET qui visent un espace de vie amélioré, de proximité et en accord avec les différents modes de vie.

Rappels des objectifs SCoT :

- 75% de renouvellement urbain pour la ville des Sables d'Olonne
- 55% de renouvellement urbain pour les communes rétro littorales

- Faire de l'habitat un levier d'un développement durable et économe en foncier, en inscrivant les opérations résidentielles et mixtes dans la logique de l'objectif « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) et du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) dans les documents cadre d'urbanisme
 - o Priorité aux opérations en renouvellement urbain, la mobilisation des dents creuses, la densification des fonciers déjà artificialisés ou zones sous-urbanisées, dans l'enveloppe urbaine
 - o Maintien voire augmentation (lorsque pertinent) des densités minimales dans le futur PLUI, dans le respect de l'identité patrimonial et de prise en compte des éléments paysagers et des enjeux de nature en ville et perméabilité
 - o Préservation des zones non mitées et non desservies par les transports en commun
- **Prendre en compte les documents d'organisation territoriale (Plan de mobilité) pour planifier le développement résidentiel, en s'appuyant notamment sur le SCOT.** Il s'agira aussi de prendre en compte les ambitions du PCAET en matière de réduction des gaz à effet de serre et des consommations énergétiques dans le secteur des transports (-51% d'ici 2050).

ACTION 1 : INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS UN DÉVELOPPEMENT DURABLE, SOLIDAIRE ET QUALITATIF

Contenu / Modalités

2. S'inscrire dans un habitat plus durable et prenant en compte la transition énergétique en lien avec les objectifs du PCAET :

Rappels des objectifs du PCAET à horizon 2050 :

- Une réduction de 36% des consommations énergétiques dont -36% pour le secteur résidentiel
- Une réduction de 38% d'émission de gaz à effet de serre dont -45% pour le secteur résidentiel

- Mettre en œuvre une réflexion avec les bailleurs sociaux, les promoteurs et les aménageurs publics et privés visant à améliorer la qualité et l'intégration aux territoires des constructions neuves à l'aune de plusieurs « préceptes » recouvrant les champs de la transition écologique, de la mobilité, de l'urbanisme et de l'architecture, de la mixité sociale et de l'équilibre territorial, visant une stratégie globale d'amélioration du cadre de vie par une gestion environnementale et paysagère, pour tous les espaces et tous les modes de vie
- Faire des acteurs du territoire des partenaires :
 - Améliorer la collaboration entre les collectivités, les opérateurs de l'habitat et les aménageurs
 - Définir un processus collaboratif tout au long de la vie des projets : de l'étude d'opportunité au dépôt du Permis de Construire (PC), de l'obtention du PC à la sortie de l'opération (étude de la conformité aux objectifs de la charte avec les services instructeurs, notamment) et à l'évaluation de la satisfaction des habitants (des programmes et riverains)
- Mener des actions (communication, réunions publiques...) visant à informer sur et valoriser les actions et démarches relatives à l'aménagement du territoire :
 - Pédagogie autour des documents-cadres tels que le futur PLUI, le PLH, le Plan Mobilité, le PCAET, Plan Forêt, Plan Climat 2050...
 - Communication autour des projets immobiliers, d'ampleur ou non
- Soutenir et valoriser les opérations et les maîtrises d'ouvrages vertueuses de constructions à faible consommation énergétique via des actions de communication
- Prévoir des actions de sensibilisation pour inciter à l'utilisation de matériaux renouvelables / biosourcés

ACTION 1 : INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS UN DÉVELOPPEMENT DURABLE, SOLIDAIRE ET QUALITATIF

Coût et financement	Ingénierie du Pôle Ingénierie de l'Agglomération						
Pilotage	Les Sables d'Olonne Agglomération						
Ingénierie mobilisée	Un suivi quotidien des projets assuré par le Service urbanisme opérationnel de LSOA dans le cadre des avant-projets, de l'analyse des permis de construire. En effet, à ce jour, toute opération de plus de 10 logements est étudiée par le service, en lien avec le chargé de mission PCAET						
Partenaires associés	Communes, promoteurs et FPI, bailleurs sociaux, concepteurs (urbanistes, architectes, BET...) aménageurs publics et bailleurs, CAUE, DDTM, DDETS, Conseil Départemental, Conseil Régional						
Echéancier		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<p>- Résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Evolution des émissions de gaz à effets de serre liées au secteur résidentiel (indicateur PCAET) ○ Evolution de la densité des opérations (logements / ha) ○ Nombre de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine (perspective 0 artificialisation), en neuf ou en acquisition-amélioration ○ Evolution de la consommation foncière dédiée à l'habitat (nombre d'hectares consommés pour le développement résidentiel) 						

ACTION 2 : METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ ET RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

Contexte	<ul style="list-style-type: none">• Une offre foncière limitée et très convoitée, en particulier au sein de la commune des Sables d'Olonne ;• Un prix du foncier particulièrement élevé sur LSOA, qui constitue un frein à la production de logements abordables et sociaux ;• Une volonté de la part de LSOA et des communes de mieux maîtriser les ressources foncières et de limiter l'étalement urbain ; par conséquent la nécessité d'identifier et de mobiliser du foncier dans l'enveloppe urbaine en privilégiant les secteurs à proximité des services et des équipements• La création d'Offices Fonciers Solidaires en Vendée et le développement en cours du Bail Réel Solidaire ;• Une étude foncière déjà réalisée dans le cadre du PLH qui a permis d'identifier les potentiels de densification au sein des cœurs urbains et dans les endroits stratégiques (proximité des transports en communs, équipements etc.)• Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) engagé devant permettre de mieux planifier le développement du territoire et résidentiel à l'échelle de LSOA et de définir des potentiels d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine en lien avec l'étude de gisements fonciers. La stratégie foncière à mettre en place par l'agglomération et les communes devra s'appuyer cette identification des potentiels.• Des outils utilisés par LSOA pour étoffer sa stratégie de sobriété foncière de territoire
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Renforcer la stratégie foncière, dans un objectif de maîtrise foncière des opérations d'aménagement (disponibilité, captation, prix) pour développer une offre de logements abordables et sociales au sein des secteurs stratégiques du territoire• Acquérir et développer les outils nécessaires à la mise en œuvre de cette politique foncière• Disposer d'un observatoire du foncier qui permette de rendre le travail réalisé dans le cadre de l'étude foncière évolutif et se donner la capacité d'anticiper les interventions des collectivités et de l'EPF
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none">• Action 1, action 4, action 6, action 14
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none">• Ensemble de la Communauté d'Agglomération

ACTION 2 : METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ ET RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

Contenu / Modalités

1. Renforcer la stratégie foncière, dans un objectif de maîtrise foncière des opérations d'aménagement (disponibilité, captation, prix) pour développer une offre de logements maîtrisés au sein de secteurs stratégiques de la collectivité,

- Utiliser le référentiel foncier pour définir les sites qui nécessitent une intervention renforcée afin d'y développer une offre abordable et très abordable (locatif social en particulier dans la ville-centre, accession sociale et abordable à la propriété) :
 - o Déterminer, au sein de chaque commune, les gisements privilégiés pour le déploiement de projets d'aménagement via la mobilisation d'outils de planification spécifiques (définition de secteurs de projets et d'OAP dans le futur PLUI), des outils d'aménagement (Zone d'Aménagement Concerté, voire Zone d'Aménagement Différé), ou via des interventions foncières (veille renforcée, acquisition, EPF/LSOA/communes)
 - o Renforcer la mobilisation de l'outil UrbanSIMUL développé par le CEREMA qui permet l'identification des gisements fonciers et la scénarisation de l'urbanisation du territoire
 - o Identifier les interventions renforcées pouvant être menées pendant le temps du PLH, et par conséquent, intégrées à la programmation de logements du territoire (en fonction de la mutabilité du foncier, de l'ampleur de l'opération)
- Adapter les interventions en fonction des caractéristiques des potentiels fonciers :
 - o Pour les grandes emprises stratégiques s'inscrivant dans un projet d'aménagement d'ensemble / de quartier, favoriser la réalisation de réserves foncières (via l'EPF notamment)
 - o Pour les emprises moyennes ou petites, favoriser l'urbanisme négocié et/ou la définition de règles générales (via le PLUI) permettant d'orienter les projets vers une forme de densité et de mixité souhaité.
 - Une logique de « seuil d'opérations » pré-existe. Un nouveau dispositif est en cours de définition dans le cadre du PLUI.

ACTION 2 : METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ ET RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

Contenu / Modalités

- 2. Disposer d'un Observatoire du Foncier qui permette de rendre le travail réalisé dans le cadre de l'étude foncière évolutif et se donner la capacité d'anticiper les interventions des collectivités et de l'EPF**
- Actualiser régulièrement l'étude foncière et le référentiel foncier en approfondissant les données sur les gisements fonciers stratégiques identifiés (projets de vente, mutations, projets en cours) par le biais de groupes de travail regroupant les personnes ressources sur ce sujet (élus, techniciens, etc) et en s'appuyant sur l'outil UrbanSIMUL du Cerema
 - Prévoir le suivi des consommations foncières (analyse des permis de construire – de la dimension et densité prévue des projets) et le suivi de la production, dans une logique de meilleure maîtrise foncière (suivi des opérations, de la phase d'avant-projet à la livraison du bâtiment aux maîtres d'ouvrage) ;
 - o Mettre en place un tableau de bord de suivi de la consommation foncière et des programmes résidentiels en termes de densité, de volume de logements produits notamment.
 - o Sur cette base, définir une stratégie de programmation des logements à l'échelle de l'Agglomération et identifier les outils les plus pertinents (fonciers, réglementaires ou d'aménagement opérationnel).
 - Anticiper les dynamiques du marché foncier en assurant le suivi des DIA et en effectuant un recueil d'informations auprès des notaires :
 - Faire du suivi des DIA un outil d'aide à la décision et à la définition de l'action foncière de LSOA
 - Observer l'évolution des prix du marché sur les différents secteurs de LSOA.
 - Réaliser des réunions annuelles de présentation et de suivi de la consommation foncière en présence des partenaires concernés par le sujet afin de définir une vision commune sur la mobilisation des gisements stratégiques pouvant être mobilisés pour le développement de l'offre en logement, permettre des échanges d'informations, notamment avec :
 - o les communes pour définir de manière partenariale la programmation en logements et réaliser le suivi des projets de logements,
 - o les bailleurs sociaux pour les accompagner dans la production de petites opérations de locatif social en maîtrise d'ouvrage directe dans le tissu urbain constitué afin de favoriser la mixité sociale
 - o les promoteurs et les aménageurs privés en vue de pouvoir définir collectivement une programmation adaptée aux emprises foncières
 - o l'EPF et les OFS afin d'alimenter leur stratégie d'intervention sur le territoire et évaluer l'avancement des objectifs définitifs.

ACTION 2 : METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ ET RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

Coût et financement	L'étude foncière pourra être actualisée par un prestataire externe Le suivi au fil de l'eau des gisements fonciers est effectué par le Pôle Stratégie de LSOA						
Pilotage	Les Sables d'Olonne Agglomération						
Ingénierie mobilisée	Plusieurs ETP mobilisés pour assurer la mission d'observation foncière (valorisé action 15) : <ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP de la Responsable du service Habitat pour coordonner l'exploitation et l'analyse des données foncières pouvant alimenter l'observatoire Habitat et Foncier • 0,1 ETP du service Foncier pour le suivi et l'actualisation des données au fil de l'eau • 0,1 ETP du service urbanisme opérationnel pour assurer le lien entre l'observation et le suivi des opérations / projets 						
Partenaires associés	Conseil Départemental, Communes, EPF, OFS, bailleurs, FPI et promoteurs, aménageurs						
Echéancier		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre d'OAP (à dominante habitat) définies dans le futur PLUi ; ○ Nombre de réunions organisées pour le suivi de la consommation foncière - Résultats : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre d'opérations d'habitat réalisées sur les sites stratégiques identifiés / sur les fonciers EPF ou collectivités ○ Evolution du prix du foncier moyen sur LSOA ; ○ Evolution du prix des logements en accession sur LSOA ; ○ Nombre de logements abordables et sociaux réalisés. 						

ACTION 3 : REINVESTIR LE PARC ANCIEN EN FAVEUR DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

Contexte	<ul style="list-style-type: none">• En 2020, 40 % du parc immobilier de l'agglomération des Sables d'Olonne est dédié aux résidences secondaires (près de 16 000 logements) et concurrence les résidences principales. Cependant, on note des disparités entre les communes de LSOA puisqu'elles représentent plus de 42% des logements de la ville-centre des Sables d'Olonne contre seulement 5 et 6% à Sainte-Foy et Saint-Mathurin par exemple.• Environ 3 000 logements vacants sur la ville des Sables d'Olonne alors même que le territoire est sujet à une tension importante sur le parc de logement du fait de son attractivité :<ul style="list-style-type: none">○ Un enjeu de mobilisation de la vacance résiduelle constituée par les logements qui nécessitent de lourdes opérations pour être remis sur le marché immobilier (logements au dessus des commerces...)○ Des logements vacants en meilleur état qui peuvent rapidement être remis sur le marché immobilier;• Des documents supra communaux ambitieux, à prendre en considération : le SCoT prévoit 75% de renouvellement urbain pour la ville des Sables d'Olonne et 55% pour les communes rétro littorales.• Des biens vacants et des résidences secondaires parmi les logements les plus énergivores du territoire.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Freiner la dynamique de création des résidences touristiques et secondaires en centre-ville qui se développent au détriment des résidences principales via la mise en place d'aides financières (prime à la location à l'année, aide à l'amélioration de la performance énergétique), et de dispositifs coercitifs (levier de la fiscalité), spécifiquement sur la ville des Sables-d'Olonne, qui concentrent la majorité des résidences touristiques et/ou secondaires.• Faire monter en gamme les locations de courtes durées proposées sur le territoire• Accompagner les copropriétés fragiles dans la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat• Approfondir la connaissance sur les logements vacants et améliorer leur recensement, en particulier pour les logements vacants situés au-dessus des commerces dans le centre-ville pour les remettre sur le marché• Réinvestir le parc existant pour privilégier un logement à l'année notamment pour répondre aux besoins des néo résidents et des actifs
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none">• Action 1, action 12, action 15
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none">• Ensemble de la Communauté d'Agglomération• Point d'attention particulier sur la ville-centre
Contenu / Modalités	

ACTION 3 : REINVESTIR LE PARC ANCIEN EN FAVEUR DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

Contenu / Modalités

1. Poursuivre les actions engagées par LSOA en matière de réinvestissement de l'habitat existant afin d'appuyer la dynamique de développement des résidences principales et limiter l'étalement urbain, en lien avec les documents supra communaux (le SCoT prévoit un objectif 75% de renouvellement urbain pour la ville des Sables d'Olonne et 55% pour les communes rétro littorales.) :

En s'appuyant sur le « Plan pour un logement plus abordable sur la ville des Sables d'Olonne », base de la stratégie de la ville des Sables d'Olonne et de l'agglomération pour favoriser une plus grande accessibilité au parc de logement, en particulier sur les centralités des pôles :

- Via des actions incitatives :
 - o Le dispositif « Louez à l'année » et plus largement le plan d'encouragement à la mutation des résidences secondaires, touristiques et vacantes en résidences principales en mobilisant une aide financière pour le transfert de destination du bien (mesure expérimentée pour une période de 2 ans). Le dispositif « Louez à l'année » :
 - o Une subvention de 5 000€ / logement
 - o Une bonification de 50€ / m² (le tout plafonné à 10 000€ / logement)
 - o La bonification de la subvention (de 50%) des aides à la rénovation énergétique dans le cadre d'un changement d'usage du logement d'usage vers la résidence principale, cumulable avec les aides précédentes.
 - o Le conventionnement OPAH qui met à disposition des subventions à la rénovation pour des logements touristiques et/ou vacants. Celles-ci doivent inciter les propriétaires de bien à améliorer la qualité de leur logement, en particulier sur le volet thermique pour lutter contre la précarité énergétique mais également maintenir le logement comme résidence principale.
- Via des actions coercitives :
 - o L'instauration de la « Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants » (THLV) applicable « hors zones tendues » comme c'est le cas pour la ville des Sables d'Olonne sur les logements habitables mais non-meublés
 - o La majoration de la Taxe d'Habitation (taux déterminé par le conseil municipal) sur les Résidences Secondaires une fois la ville des Sables d'Olonne classée « zone tendue » pour inciter leur retour sur le marché locatif immobilier.

ACTION 3 : REINVESTIR LE PARC ANCIEN EN FAVEUR DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

Contenu / Modalités

- Via la poursuite de la réflexion de la ville et l'agglomération des Sables d'Olonne sur l'affectation des différents quartiers d'un nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique, en continuité avec la procédure de « Déclaration et autorisation des locations saisonnières » mise en place en 2019.
 - Via la mise en place d'un numéro vert pour aider et accompagner les propriétaires dans leurs étapes de mutation de leur résidence secondaire ou vacant vers une résidence principale.
- 2. S'appuyer sur l'étude pré-opérationnelle pour mesurer l'opportunité de mettre en place une opération de revitalisation du territoire (ORT) sur le centre-ville des Sables d'Olonne ;**
- En menant une enquête de terrain approfondie sur la question de la vacance – et spécifiquement sur l'enjeu de la vacance au-dessus des commerces
 - o Identifier les enjeux de qualification des bâtis (type de propriété, type de résidences, niveau de vacance, taux d'occupation, état de dégradation...) et de renouvellement urbain (bâtis présentant un intérêt pour une opération « d'ampleur » à une échelle fine)
 - Articuler la démarche avec le PLUI pour définir les besoins de réinvestissement urbain et, le cas échéant, solliciter la mise en place de dispositifs spécifiques (OPAH-RU voire ORT intégrant un volet commerces et espaces publics)
 - S'appuyer sur l'étude foncière mise en place pour caractériser ce foncier (cf. action 1) qui constitue un levier de développement résidentiel
 - Le cas échéant, présenter des solutions opérationnelles (travaux d'amélioration) pour permettre une sortie de vacance des logements repérés (création d'un accès extérieur, opérations de reconfiguration de l'immeuble)

ACTION 3 : REINVESTIR LE PARC ANCIEN EN FAVEUR DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

Coût et financement	<p>Etude pré-opérationnelle sur le centre-ville des Sables : 45000€ Dispositif « Louez à l'année » : en 2022, 108 logements ont fait l'objet d'un accompagnement financier dans le cadre de cette expérimentation lancée pour deux ans, pour un budget engagé de 270 000€</p>																											
Pilotage	Les Sables d'Olonne Agglomération																											
Ingénierie mobilisée	<ul style="list-style-type: none"> Maison de l'Habitat 																											
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> Commune, Agents immobiliers, DDTM, ANAH, Procvivis, Action Logement, Caisses des Dépôts, Commune des Sables d'Olonne 																											
Echéancier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Expérimentation du dispositif « Louez à l'année »</td> <td>X (démarrage en 2022)</td> <td>X Mesure de l'opportunité de poursuivre la démarche</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Etude sur la vacance / opportunité ORT</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								2023	2024	2025	2026	2027	2028	Expérimentation du dispositif « Louez à l'année »	X (démarrage en 2022)	X Mesure de l'opportunité de poursuivre la démarche					Etude sur la vacance / opportunité ORT		X				
	2023	2024	2025	2026	2027	2028																						
Expérimentation du dispositif « Louez à l'année »	X (démarrage en 2022)	X Mesure de l'opportunité de poursuivre la démarche																										
Etude sur la vacance / opportunité ORT		X																										
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements vacants au-dessus des commerces dans la ville-centre remis sur le marché Nombre de résidences secondaires /touristiques ou vacantes remise sur le marché de la résidence principale au titre du dispositif « louer à l'année » et de l'OPAH Résultats : <ul style="list-style-type: none"> Evolution de la vacance Evolution de la part de résidences secondaires 																											

Orientation n°2 : Une création de logements abordables, gage de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA



Les 4 fiches-
actions

- | | |
|---|---|
| 4 | Soutenir la création de logements locatifs sociaux |
| 5 | Articuler la politique de développement de l'offre locative sociale avec la politique des attributions à l'échelle intercommunale |
| 6 | Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération |
| 7 | Traduire cette politique dans les outils réglementaires |

ACTION 4 : SOUTENIR LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc social tendu (8 demandes pour 1 attribution en 2020) ; • Des besoins importants en termes de production de logements pour permettre la décohabitation des jeunes, la fluidification des parcours résidentiels des ménages précaires et des personnes âgées et/ou en situation de handicap et un enjeu important pour le logement des actifs ; • Une part de 25% de logements sociaux à atteindre pour la commune des Sables d'Olonne <ul style="list-style-type: none"> ○ Un scénario de développement résidentiel qui fait la part belle au logement social et à l'accession sociale : 50% de la production de résidences principales dédiés au logement social avec une mixité des produits proposés (PLAI / PLUS / PLS / BRS), dans les prochaines années ○ La mise en place prochaine d'un contrat de mixité sociale devant permettre de définir un rythme de rattrapage progressif, dans une logique de partenariat Ville Des Sables d'Olonne-Agglomération-Etat • Des outils déjà déployés dans les PLU en vigueur sur la commune des Sables d'Olonne pour favoriser la production locative sociale à conforter dans le cadre de la modification simplifiée en cours et dans le PLUi.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer du logement abordable et très abordable, pour répondre à la réglementation SRU et aux besoins croissants exprimés par une partie de la population dont les ressources sont limitées • Renforcer l'offre locative sociale prioritairement au sein de la ville-centre et sur la base du volontariat des 4 autres communes, afin de favoriser la complémentarité de l'offre sur l'ensemble du territoire. • Mobiliser le parc locatif social pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages : maintien des jeunes sur le territoire, trajectoires de vie des personnes âgées, maintien et accueil des actifs sur le territoire etc. • Organiser la production de logements sociaux à l'échelle du territoire (via la prise de délégation à la pierre) et soutenir financièrement les bailleurs sociaux et propriétaires bailleurs via les aides à la pierre.
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Action 2, action 5, action, action 7, action 8, action 9, action 10, action 11, action 14
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble de la Communauté d'Agglomération • En particulier la commune des Sables d'Olonne, soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU

ACTION 4 : SOUTENIR LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Contenu / Modalités

- 1. Mettre en place des actions foncières au profit de la programmation locative sociale afin de :**
 - Développer quantitativement l'offre de logements sociaux et garantir la mixité sociale grâce à des opérations aidées par les pouvoirs publics (portage foncier effectué par l'EPF ou les collectivités, participation financière de la collectivité) (cf. action 2)
 - Limiter les coûts de production par une cession du foncier à prix inférieur au marché via un bail emphytéotique, bail à construction...
- 2. Soutenir la production de logements locatifs sociaux :**
 - Via les aides à la pierre (et la prise de délégation des aides à la pierre) qui représente une aide directe aux opérateurs et à la production de logements sociaux
 - o Dès 2023 LSOA définira un règlement d'intervention visant à définir le régime de soutien aux opérations en fonction des financements (PLAI / PLUS / PLS), de la typologie (accent sur les petites typologies), du public-cible (familial / spécifique), des modalités de construction (neuf / acquisition-amélioration)
 - En vue de définir son règlement d'intervention, LSOA et la ville-centre associeront les partenaires concernés : les bailleurs sociaux, l'Etat, les promoteurs privés (production en VEFA)
 - Via les garanties d'emprunt accordées par LSOA (sur certaines opérations) et les communes
- 3. Mobiliser les outils de l'urbanisme règlementaire pour assurer une production suffisante de logements sociaux,** bien insérée dans le tissu résidentiel de la Communauté d'agglomération et, plus spécifiquement, de la ville-centre qui portera majoritairement la production de logements locatifs sociaux :
 - Servitudes de Mixité Sociale,
 - OAP
 - A l'échelle de l'opération, abaissement du seuil (nombre de logements minimal) obligeant à la création de logements sociaux
 - Les PLU en vigueur sur la ville-centre et le futur PLUI intègrent l'objectif des 50% de la production dédiés au logement social (LLS + BRS) sur les Sables d'Olonne et seront mis en compatibilité avec le PLH.
- 4. Mobiliser le parc ancien pour développer une offre locative sociale tout en favorisant le réinvestissement de l'habitat existant.**
 - Développer via l'OPAH le conventionnement dans le parc privé diffus ;
 - Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur les avantages du conventionnement (défiscalisation notamment) et les dispositifs permettant de sécuriser la mise en location de leurs logements (Garantie Visale d'Action Logement, intermédiation locative...).

ACTION 4 : SOUTENIR LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Coût et financement	Budget aides à la pierre – production de logements sociaux : 3 600 000€ sur 6 ans, soit 600 000€ / an Budget OPAH, fonds propres LSOA – développement du logements conventionnés : 264 000€ sur trois ans, soit 90 000€ / an (sur un financement total de 330 000€ / an, co-financés actuellement par l'ANAH et le Conseil départemental)						
Pilotage	Les Sables d'Olonne Agglomération						
Ingénierie mobilisée	2,1 ETP : <ul style="list-style-type: none"> • 2 ETP pour la gestion de la délégation des aides à la pierre (programmation et instruction) • 0,1 ETP d'animation et de pilotage de la démarche de programmation locative sociale (Responsable habitat, valorisé action 16) 						
Partenaires associés	Communes, EPF, Bailleurs sociaux, FPI et promoteurs (production en VEFA), DDTM, Conseil départemental						
Echéancier		2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Etapas spécifiques	X Préparation de la prise de la DAP	X Prise de la DAP type 3	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> o Nombre de logements locatifs sociaux publics financés par commune par rapport aux objectifs fixés o Nombre de dossiers de production de logements sociaux financés en PLAI par rapport aux objectifs fixés o Nombre de logements conventionnés - Résultats : <ul style="list-style-type: none"> o Evolution du taux de logement locatif social par commune et à l'échelle de LSOA o Evolution du taux de satisfaction des demandes de logement social par commune et à l'échelle de LSOA 						

ACTION 5 : ARTICULER LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AVEC LA POLITIQUE DES ATTRIBUTIONS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Un cadre réglementaire qui renforce le rôle des EPCI en matière de politique d'attribution des logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ La LEC fixe des objectifs de mixité sociale par les attributions de logements sociaux et pose des obligations de relogement des publics prioritaires pour les collectivités locales et les bailleurs sociaux ; ○ La Loi Elan instaure de nouveaux outils au service de la politique du logement : la cotation de la demande et la gestion en flux des attributions. • Un enjeu de diversification des financements (PLAI/PLUS/PLS) sur un territoire très tendu
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir l'atteinte des objectifs d'attribution en direction des publics prioritaires • Approfondir les partenariats avec l'ensemble des réservataires du parc social et les associations dans la mise en œuvre de la politique du logement social pour accroître la connaissance sur le fonctionnement du parc social dans une vision communautaire et interdépartementale,
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Action 4, action 14, action 15, action 17
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble de la Communauté d'Agglomération • Priorité à la ville-centre en lien avec les objectifs de production de logements sociaux (action 3)

ACTION 5 : ARTICULER LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AVEC LA POLITIQUE DES ATTRIBUTIONS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

Contenu / Modalités

1. Garantir l'atteinte des objectifs d'attribution en direction des publics prioritaires

NB : Les tailles (typologies et/ou surfaces) et les financements (PLUS, PLAI, PLS) des logements seront définis à l'échelle de chaque opération selon les capacités budgétaires et le profil des ménages ainsi que les spécificités des territoires communaux.

- Animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) :
 - o Création effective de la CIL (en 2022, délibération réalisée)
 - o Elaboration des documents liés au fonctionnement de la CIL (composition + règlement intérieur) et à la politique d'attribution : le document-cadre, la Convention Intercommunale (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur de Logement Social (PPGDID)
 - o Coprésidée par le Préfet et le Président de l'EPCI

- Déployer la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) chargée de définir les éléments de gestions et les modalités d'attribution des logements sociaux (cotation de la demande, objectifs d'attribution aux ménages DALO et prioritaires selon l'article L441-1 du CCH)
 - o Les objectifs fixés et précisés par la Convention seront intégrés dans les Conventions de réservation
 - o Veiller dans le cadre de son déploiement à la bonne mobilisation de l'ensemble des contingents pour l'accueil de ces publics, notamment le contingent intercommunal.

- Elaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de logement social (PPGDID). Ce document comporte notamment des objectifs et actions portant sur :
 - o La mise en place d'un service d'accueil et d'information du demandeur à travers notamment la création d'un lieu unique visant à faciliter l'information et l'enregistrement de la demande : cette dimension est très fortement connectée à la Maison de l'Habitat existante
 - o Le délai maximal pour recevoir tout demandeur le souhaitant
 - o Les informations délivrées aux demandeurs
 - o La gestion partagée et coordonnée de la demande
 - o Les demandes nécessitant un examen particulier.

ACTION 5 : ARTICULER LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AVEC LA POLITIQUE DES ATTRIBUTIONS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

Contenu / Modalités

- Identifier et prioriser les demandes de logement en élaborant une grille de cotation de la demande, adaptée aux enjeux du territoire et respectant le cadre législatif :
 - o Tenir compte dans la grille des publics à enjeux identifiés dans le PLH (travailleurs pauvres publics précaires, logique du Logement d'abord, jeunes étudiants ou non, seniors – notamment en mutation, ...)

2. Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux pour :

- Assurer le déploiement effectif du Service d'information et d'accueil du Demandeur (SIAD) : déploiement d'un réseau de lieux visant à assurer une bonne information des demandeurs, la transparence sur le processus d'attribution de logement social à l'échelle du territoire
 - o Ce réseau (à préciser) sera notamment composé de la Maison de l'Habitat portée par LSOA, des agences des bailleurs sociaux implantées sur le territoire, tout autre lieu recevant du public et volontaire (communes, associations...)
- Améliorer la réponse aux besoins des demandeurs, en particulier des demandeurs en situation de fragilité sociale et / ou économique :
 - o A travers un travail collectif sur la programmation à déployer dans les années à venir (action 3) : financement, typologie, localisation, gestion sociale adaptée / renforcée
 - o Afin de repérer les besoins et améliorer la réponse :
 - o La demande exprimée, visible grâce aux données du Système National d'Enregistrement (SNE)
 - o Les besoins particuliers et les situations complexes : repérage, coordination des partenaires dans le traitement et l'accompagnement de ces ménages, mobilisation des dispositifs d'accompagnement social
 - o Favoriser les parcours résidentiels des demandeurs de mutation (dans une logique interbailleurs)
 - o Mettre en place des moyens facilitant la mobilité au sein du parc social

ACTION 5 : ARTICULER LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AVEC LA POLITIQUE DES ATTRIBUTIONS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

Coût et financement	Démarche d'élaboration des documents inhérents à la Conférence Intercommunale du Logement (document-cadre, CIA, PPGDLSID), en cas de prestation externe : 40 000€						
Pilotage	Pilotage de la Conférence Intercommunal du Logement (CIL) : Les Sables d'Olonne Agglomération et Etat						
Ingénierie mobilisée	Elaboration et pilotage de la politique d'attribution : 0,5 ETP Responsable Habitat pour les années 2023 et 2024 (suivi de la prestation et animation de la démarche d'élaboration) puis 0,3 ETP (2024-2027 : suivi et animation de la CIL) (valorisé dans l'action 16) Suivi de la demande de logements sociaux en lien avec les bailleurs et instruction des dossiers / préparation des CAL : 1 ETP (au sein de la Maison de l'Habitat)						
Partenaires associés	Etat (DDETS), bailleurs sociaux, EPCI, communes, Maison de l'Habitat / CCAS, Conseil Départemental, Action Logement, associations accompagnant les usagers dans leurs parcours...						
Echéancier		2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Etapes spécifiques	X Organisation de la première CIL	X Elaboration des documents de la CIL	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> ○ Part d'attributions réalisées en direction des ménages DALO et des publics prioritaires par contingent ○ Taux de satisfaction des demandes de mutation 						

ACTION 6 : FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Une forte aspiration des ménages à l'accession à la propriété • Des prix élevés en accession à la propriété sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération qui font que certains ménages ayant des revenus au-dessus des plafonds de logements sociaux ne peuvent se loger sur le territoire (et notamment les actifs); ce qui appelle au développement de produits intermédiaires • Des initiatives favorisant l'accession à la propriété au sein de LSOA et en particulier sur les centralités de la commune des Sables d'Olonne : <ul style="list-style-type: none"> ○ Développement non négligeable des opérations de PSLA sur le territoire ○ Mise en place du dispositif « Eco-pass » permettant aux ménages primo-accédants de bénéficier d'une prime à l'accession par le biais d'une location accession, ○ Opérations en BRS (Bail Réel Solidaire) en cours de montage et de réalisation sur la commune des Sables d'Olonne, sur le Puits Rochais (12 logements abordables, 6 en BRS, 8 en locatifs social), la Pironnière (7 BRS), les Ipomées au centre du Château d'Olonne (4 BRS et 8 locatifs sociaux), le lotissement des Roses (2 BRS, 18 locatifs sociaux).
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les ménages aux revenus modestes et intermédiaires souhaitant accéder à la propriété • Limiter les prix de sortie de certains logements en accession à la propriété • Diversifier les produits en accession sociale et accession maîtrisée, dans le neuf et dans l'ancien
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Action 2, action 14, action 15, action 17
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble de la Communauté d'Agglomération

ACTION 6 : FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION

Contenu/ Modalités

1. Soutenir financièrement l'accèsion sociale à la propriété

- Subventionner le PSLA et le BRS qui permettent à des ménages modestes de devenir propriétaires, y compris dans les secteurs les plus tendus de l'agglomération (via le Passeport pour l'accèsion notamment)
- La ville des Sables d'Olonne prévoit, en outre, d'abonder les aides du Programme Passeport pour l'accèsion pour les ménages relevant des Plafonds PLS et en cas de BRS (les deux aides étant cumulatives)

Les ménages cibles du PSLA et du BRS

Ménages	Zones B et C
1 personne	25 318€
2 personnes	33 761€
3 personnes	39 052€
4 personnes	43 273€
5 personnes et plus	47 482€

2. Favoriser l'émergence de produits en accèsion abordable (entre l'accèsion sociale et l'accèsion dans le libre) dans les secteurs les plus tendus de l'agglomération :

- Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et en lien avec les promoteurs et la FPI locale, définir les publics cibles et les niveaux de prix à viser pour répondre à la demande sans mettre à mal le modèle économique
- Définir une grille de prix territorialisée tenant compte des différences de prix observées à l'échelle infra (centre-ville, secteurs littoraux, quartiers résidentiels...)

3. Développer un partenariat avec le secteur bancaire et renforcer l'information des ménages (sur la base des actions d'ores et déjà portées par le guichet unique de l'Habitat et par l'ADILE)

4. Conforter l'action foncière de LSOA pour favoriser l'accès au logement via l'adoption d'outils nécessaires, en lien avec l'outil URBANSimul développé par le CEREMA (cf. action 3)

- Suivre la consommation foncière des territoires en développant l'organisation des rencontres entre les différentes parties prenantes, afin de définir une vision commune sur les gisements stratégiques pouvant être mobilisés pour le développement de l'accèsion sociale à la propriété et permettre les échanges d'informations, notamment avec :
 - o Les bailleurs sociaux pour accompagner la production de petites opérations d'accèsion sociale en maîtrise d'ouvrage directe dans le tissu urbain constitué pour favoriser la mixité sociale ;
 - o Les promoteurs et les aménageurs privés en vue de pouvoir définir collectivement une programmation adaptée aux emprises foncières ;
 - o Les OFS afin d'alimenter leurs stratégies d'intervention sur le territoire et évaluer l'avancement des objectifs définis.

ACTION 6 : FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION

Coûts et financement

Des aides intercommunales :

- Passeport pour l'accession : 1 500€ / dossier
 - Majoration si ménage dans les plafonds PLUS : 1 500€
 - Hors budget PLH, abondement de la ville des Sables d'Olonne lorsque le ménage est éligible au PLS (+ 1 500€) ou en cas de BRS (+1 500€), les deux sont cumulatives.
- Eco-pass dans l'ancien : 1 500€ (en complément de l'aide de 1 500€ du Département)

⇒ **Objectif 2022, tous dispositifs confondus : 48 dossiers , une aide totale de 130 000€ /an, soit 780 000€ sur six ans**

- Aide au portage foncier de 2 800€ en moyenne par logement créé en BRS en partenariat avec les OFS :

⇒ **Objectif annuel : 24 BRS, soit une enveloppe globale de 360 000€ , soit 60 000€ / an**

Des aides communales :

- Ajout abondement ville des Sables d'Olonne : prime de base de l'accession dans le neuf de 6 000€ et 2 000€ d'abondement potentiel)

Pilotage

Les Sables d'Olonne Agglomération

Ingénierie mobilisée

0,3 ETP (Maison de l'Habitat) dédié à l'instruction des dossiers accession et à l'information des candidats à l'accession (terrains disponibles, programmes en cours et projets...) (valorisé action 15)

Partenaires associés

Communes, Bailleurs sociaux, Offices Fonciers Solidaires, FPI et promoteurs

Echéancier

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation

- Réalisations :
 - Nombre de logements créés en PSLA
 - Nombre de logements créés en BRS
 - Nombre de logements créés en accession abordable
- Résultats :
 - Évolution des prix de sortie à l'accession

ACTION 7 : TRADUIRE CETTE POLITIQUE DANS LES OUTILS REGLEMENTAIRES

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> Des dynamiques territoriales qui impliquent de nombreux enjeux identifiés dans les différents PLU communaux (équilibre du peuplement et durabilité des aménagements, mixité sociale, accessibilité financière au logement, adaptation, rénovation etc.), appelant à la mise en œuvre d'outils réglementaires partagés pour l'élaboration du futur PLUi.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Utiliser des outils réglementaires adaptés à chaque territoire et les mettre en cohérence à l'échelle intercommunale
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> Action 1, action 2, action 16
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> Ensemble de la Communauté d'Agglomération
Contenu / Modalités	<p>1. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, cibler les outils de l'urbanisme réglementaire permettant l'atteinte des ambitions en matière de mixité sociale et de réponses aux besoins résidentiels diversifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> En lien avec l'étude foncière, définir les outils pertinents sur les secteurs stratégiques : outils de planification et d'encadrement de la programmation à l'échelle de secteurs précis – les Orientations d'aménagement et de programmation Mettre en place les outils réglementaires favorisant une programmation de logement mixte (logements sociaux, en accession sociale, en accession abordable) : servitudes de mixité sociale, emplacements réservés pour le logements <p>2. Assurer l'opérationnalité des outils de l'urbanisme réglementaire et fournir une assistance aux communes,</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre le suivi des OAP par le biais de groupes de travail dédiés avec les services de l'Agglomération, et fournir une assistance aux communes en matière d'urbanisme réglementaire et opérationnel (suivi des projets, de la modalité de la sortie des opérations, etc.). Mobiliser les outils de l'aménagement : Zones d'aménagement concerté ou différé, appels à projet (notamment sur les fonciers sous maîtrise foncière publique)...

ACTION 7 : TRADUIRE CETTE POLITIQUE DANS LES OUTILS REGLEMENTAIRES

Coût et financement	/						
Pilotage	• Les Sables d'Olonne Agglomération						
Ingénierie mobilisée	Ingénierie du Pôle Stratégie : service Habitat, service urbanisme opérationnel						
Partenaires associés	• BET, Etat, communes, Conseil Départemental, Bailleurs sociaux, CISPD / police municipale, CAF,						
Echéancier		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de réunions avec les communes dédiées à l'assistance en matière d'urbanisme réglementaire et opérationnel - Résultats : <ul style="list-style-type: none"> ○ Evolution de la part de logements sociaux aux différentes échelles territoriales (IRIS pour la ville-centre et commune pour les communes rétro-littorales) 						

Orientation n°3 : Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie



Les 4 fiches-
actions

- | | |
|----|--|
| 8 | Proposer des logements pour les actifs et les personnes en formation sur le territoire |
| 9 | Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie ou aux situations de handicap |
| 10 | Faciliter la sortie des dispositifs d'hébergement en favorisant l'accès à un logement autonome |
| 11 | Préparer les conditions d'accueil des Gens du Voyage |

ACTION 8 : PROPOSER DES LOGEMENTS POUR LES ACTIFS ET LES PERSONNES EN FORMATION SUR LE TERRITOIRE

<p>Contexte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des besoins importants et divers, dans un contexte de très forte tension et de renchérissement du prix du logement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Des profils jeunes en début de parcours résidentiel (apprentis, étudiants, saisonniers) avec des contrats de travail temporaire (CDD, intérim, 3 à 6 mois) ○ Des profils adultes avec des difficultés pour se loger sur le territoire (salariés modestes et aux revenus intermédiaires), en particulier sur les Sables d'Olonne et sur les communes rétro-littorales. ○ Pour les travailleurs en mobilité et travailleurs saisonniers, un besoin en logements spécifiques et temporaires
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter la remise sur le marché de logements non habités en particulier pour : <ul style="list-style-type: none"> ○ Prévoir une offre de logements meublés et adaptés à différents types de temporalités (notamment les contrats courts) ○ Créer une offre en logements pour les travailleurs adaptée aux besoins des salariés des entreprises et des établissements du territoire • Développer une offre en logements adaptée aux besoins des jeunes étudiants, apprentis et actifs en : <ul style="list-style-type: none"> ○ Poursuivant les démarches d'accompagnement des jeunes dans la recherche de logements et de mise en relation avec les propriétaires ○ Développant les démarches de communication auprès des propriétaires bailleurs afin de les encourager à louer à des jeunes
<p>Liens avec les autres actions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Action 3, action 4, action 5, action 6, action 12, action 14, action 15
<p>Sectorisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A l'échelle de Les Sables d'Olonne Agglomération

ACTION 8 : PROPOSER DES LOGEMENTS POUR LES ACTIFS ET LES PERSONNES EN FORMATION SUR LE TERRITOIRE

Contenu / Modalités

1. Développer les solutions à destination des travailleurs saisonniers :

- Déployer le programme « Louez l'été ». Cette expérimentation sur trois ans, mise en place tout début 2022, comporte trois mesures clés :
 - o **Mesure 1** : Création d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé pour le logement des travailleurs saisonniers. Il s'agit de permettre aux propriétaires de louer un appartement directement aux employeurs pour leurs salariés saisonniers sans aucune contrainte. La collectivité et la SEM LSOD assurent la mise en relation entre les propriétaires de « lits froids » et les employeurs et une prestation de gestion locative (élaboration des baux de location et sous-location, états des lieux d'entrée et de sortie, suivi de la consommation des fluides...)
 - o **Mesure 2** : Création d'une prime pour le conventionnement de logements réservés aux travailleurs saisonniers (contrat « Louez l'été ») . La collectivité et les entreprises incitent les propriétaires bailleurs à rejoindre le programme à travers le versement d'une prime de 2400€ (sur trois ans, soit 800€ / an).
 - o **Mesure 3** : Création d'une aide à la mise aux normes des logements réservés aux travailleurs saisonniers. La collectivité verse une prime de 2500€ maximum / logement pour inciter le propriétaire à mettre son logement aux normes.
- Mener une étude pour mieux connaître les besoins et proposer des projets adaptés, en lien avec les partenaires
- Créer une plateforme spécifique qui recense l'ensemble des besoins
- Améliorer la coordination entre acteurs

2. Le développement d'une offre de droit commun : les actifs présentent, pour une grande partie d'entre eux, des « besoins classiques » en termes de typologie, localisation, niveaux de prix

- o Le logement social est en capacité de répondre à une grande partie des besoins des actifs du territoire : salariés modestes (PLAI / PLUS) et intermédiaires (PLS)
- o Le logement locatif classique accessible financièrement et l'accession abordable à la propriété (PSLA / BRS)

3. Engager un partenariat avec les entreprises du territoire pour développer une offre temporaire dédiée notamment aux actifs arrivant sur le territoire, aux CDD, aux apprentis..

- Proposer du foncier auprès des entreprises

ACTION 8 : PROPOSER DES LOGEMENTS POUR LES ACTIFS ET LES PERSONNES EN FORMATION SUR LE TERRITOIRE

Contenu / Modalités

4. Le développement d'offres adaptées, notamment pour les jeunes :

- Les nouveaux modes d'habiter sont à promouvoir : colocation, services partagés, à proximité des transports en commun et des commerces
 - o Ex de produits : résidences jeunes actifs ou des résidences ciblant des profils mixtes (actifs, étudiants, apprentis...). Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH il s'agira d'analyser l'opportunité de développer de nouvelles offres en plus du projet en cours sur le secteur de la Guérinière (92 logements prévus)
- Une offre de petits logements sociaux, y compris en PLS

5. Encourager la mise à disposition de logement existant à destination des jeunes :

- Poursuivre la diffusion de l'information sur les différents dispositifs dédiés aux jeunes et rassurer les propriétaires à travers des modalités de communication adaptées ;
- Renforcer la communication de la Communauté d'agglomération autour des dispositifs permettant aux jeunes d'accéder plus facilement au logement (dispositif VISALE notamment) dans la continuité des actions déjà menées par l'ADILE
- Mettre en place une campagne de communication pour convaincre les propriétaires des importants avantages de l'intermédiation locative (le cas échéant, dans le cadre de la mise en place d'un éventuel dispositif d'accompagnement des propriétaires à l'amélioration de leur habitat)

ACTION 8 : PROPOSER DES LOGEMENTS POUR LES ACTIFS ET LES PERSONNES EN FORMATION SUR LE TERRITOIRE

Coût et financement	Expérimentation Louez l'Été : - Objectif annuel de 40 logements, soit une enveloppe moyenne de 125 600€ / an, soit 375 000€ sur trois ans						
Pilotage	Les Sables d'Olonne Agglomération						
Ingénierie mobilisée	1 ETP au sein de la SEM les Sables Développement						
Partenaires associés	SEM les Sables Développement, Soliha (AIS), Action Logement, entreprises et établissements du territoire, Conseil départemental de la Vendée, ADILE, Bailleurs sociaux, chambres consulaires						
Echéancier		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de logements / places créée pour les travailleurs en mobilité dans des structures dédiées ○ Nombre de logements remis aux normes dans le cadre de l'expérimentation Louez l'été ○ Nombre de logements de petites typologies et abordables créés dans le parc social ou conventionnés ANAH, dont en centre-bourg - Résultats : <ul style="list-style-type: none"> ○ Niveau de satisfaction des entreprises et établissements du territoire concernant la réponse aux besoins en logement de leurs salariés ○ Evolution des flux pendulaires entre LSOA et les territoires voisins (limitrophes ou non) 						

ACTION 9 : DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE A LA PERTE D'AUTONOMIE OU AUX SITUATIONS D'HANDICAP

<p>Contexte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire concerné par un fort vieillissement de la population à prendre en considération dans les politiques d'aménagement et de l'habitat (adaptation du logement à la perte d'autonomie, équipements, services de proximité, transports en commun...) • Des logements en partie inadaptés au vieillissement et/ou handicap • Des besoins spécifiques en logements à prendre en compte pour les personnes handicapées vieillissantes (accessibilité) • Des structures d'accueil pour adultes handicapés aux prix élevés et concentrées sur la commune des Sables-d'Olonne qui posent des problèmes d'accès pour les ménages précaires et/ou logés sur les communes non pourvues.
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper les effets du vieillissement : accompagner le parcours résidentiel des ménages vieillissants en privilégiant le maintien à domicile (travaux d'adaptation), renforcer les actions existantes, et les diffuser dans les communes rétro-littorales • Proposer de nouvelles réponses (logements intergénérationnels, habitat partagé, logements sociaux...) adaptées en particulier au sein des communes dotées de services et commerces de proximité • Développer une offre dédiée, calibrée aux besoins de la population ; • Veiller à l'adéquation entre les produits proposés et les besoins des ménages, notamment en termes de prix de sortie
<p>Liens avec les autres actions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Action 2, action 5, action 12, action 14, action 15
<p>Sectorisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble de la Communauté d'Agglomération

ACTION 9 : DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE A LA PERTE D'AUTONOMIE OU AUX SITUATIONS D'HANDICAP

Contenu / Modalités

- 1. Accompagner l'adaptation des logements du parc privé et renforcer l'information sur les dispositifs existants et l'accompagnement des ménages dans leurs démarches de travaux ;**
 - Mobiliser les aides mises en place par l'ANAH en faveur de l'adaptation des logements pour les personnes âgées (de plus de 70 ans) et/ ou handicapées :

Types de travaux	Nombre de dossiers Propriétaires bailleurs (PB) par an	Mesures portées par LSOA (sous conditions*)
PO Autonomie	50	Abondement des aides de l'ANAH (à hauteur de 20% du montant des travaux HT plafonnée à 700€ / dossier
Logements intergénérationnels	2	1500€ / logement (programme départemental d'aide à la création d'habitat intergénérationnel ou solidaire en faveur des personnes âgées)

- Informer des différentes aides étatiques pour l'adaptation des logements (MaPrimeAdapt à venir)
- 2. Communiquer, en lien avec le Guichet Unique de l'Habitat, auprès des habitants pour faire connaître les différentes possibilités d'aides à l'adaptation du logement et d'hébergement dans le cadre de l'OPAH**
 - 3. Participer au financement d'une étude de faisabilité pour la réalisation d'une opération expérimentale de résidence intergénérationnelle destinée à accueillir à la fois des jeunes en début de parcours résidentiel et des personnes âgées :**
 - Lancer une opération d'habitat innovant qui puisse devenir une opération-phare dans le cadre du développement de résidences intergénérationnelles au sein de l'agglomération
 - Déterminer l'opportunité et la faisabilité d'une telle opération (montage financier, recherche d'opérateur..)
 - Mettre en place un partenariat avec les bailleurs sociaux et les associations investies dans le développement de l'habitat intergénérationnel

ACTION 9 : DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE A LA PERTE D'AUTONOMIE OU AUX SITUATIONS D'HANDICAP

Contenu / Modalités

4. **Améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé...) :**
 - Dans le cadre de la politique d'attribution des logements sociaux, il s'agira de travailler, avec les bailleurs sociaux, à la fluidification des parcours résidentiels des seniors locataires HLM via, notamment, un dispositif de mutation interbailleurs
 - Encourager les réflexions des bailleurs sociaux, sur le développement de l'offre en logements adaptés à travers la définition de critères communs sur le logement adapté / accessible (logique de référentiel). A cette fin, l'agglomération pourra s'appuyer sur les réflexions menées par l'USH Pays de la Loire sur les attentes et besoins des seniors

ACTION 9 : DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE A LA PERTE D'AUTONOMIE OU AUX SITUATIONS D'HANDICAP

Coût et financement	Budget OPAH, fonds propres LSOA – Propriétaires occupants autonomie : 35 000€ / an, soit 105 000€ sur trois ans (sur un financement total de 190 000€ / an, co-financés par l'ANAH et le Conseil départemental)														
Pilotage	Les Sables d'Olonne Agglomération, le Conseil départemental														
Ingénierie mobilisée	Mobilisation Maison de l'Habitat pour accueillir et informer le public + suivi-animation OPAH + gestion de la programmation locative sociale														
Partenaires associés	Conseil Départemental de la Vendée, bailleurs sociaux et USH Pays de la Loire, ANAH, Caisses de retraite; Action Logement														
Echéancier	<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #d3d3d3;"> <th></th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 20px;"></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </tbody> </table>		2023	2024	2025	2026	2027	2028		X	X	X	X	X	X
	2023	2024	2025	2026	2027	2028									
	X	X	X	X	X	X									
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de prises de contact avec des habitants sur la thématique de l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées et/ ou en situation de handicap au sein de la Maison de l'habitat et / commune ○ Nombre de logements privés adaptés via l'OPAH - Résultats : <ul style="list-style-type: none"> ○ Développement des résidences intergénérationnelles ○ Développement de solutions innovantes pour le logement des personnes âgées 														

ACTION 10 : FACILITER LA SORTIE DES DISPOSITIFS D'HEBERGEMENT EN FAVORISANT L'ACCES A UN LOGEMENT AUTONOME

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Un Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) lancé par l'Etat à l'échelle nationale qui vise à favoriser un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté pour les personnes en grande difficulté (à la rue, habitat informel, hébergement...) • 21% des ménages de LSOA éligibles aux logements très sociaux, qui ne constituent que 10% du parc social sur le territoire • Le territoire compte aujourd'hui : 1 CADA, 120 places en CHRS, CHRS diffus et pension de famille • L'intermédiation locative est portée sur le territoire par 3 structures : Habitat & Humanisme, APSH et Soliha
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer le parc locatif social de manière équilibrée sur le territoire • Diversifier l'offre en renforçant l'offre locative très sociale (PLAI, PLAI adapté, petites typologies) • Mobiliser davantage le parc privé pour renforcer l'offre à destination des ménages les plus modestes
Liens avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Action 4, action 5, action 12, action 14
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble de la Communauté d'Agglomération

ACTION 10 : FACILITER LA SORTIE DES DISPOSITIFS D'HEBERGEMENT EN FAVORISANT L'ACCES A UN LOGEMENT AUTONOME

Contenu / Modalités

1. Renforcer l'engagement du territoire vers le logement d'abord

- S'appuyer sur le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH copiloté par l'Etat et le Département) pour mieux connaître les besoins et y répondre, autour de trois priorités :
 - o Développer l'offre locative très sociale (cf. action 3) : le PLAI « classique » (accompagnement des ménages) et « ressources » (offre à bas niveau de loyer sans accompagnement des ménages)
 - o LSOA financera via son règlement d'intervention (restant à établir) le PLAI
 - o Favoriser le développement d'une offre de logements adaptés via notamment l'intermédiation locative
 - o Au-delà des financements accordés dans le cadre de l'OPAH, il s'agira de veiller à bien communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur les avantages du conventionnement (défiscalisation notamment) et les possibilités de sécurisation dans le cadre de la location (possibilité de confier la gestion à une Agence Immobilière à Vocation Sociale notamment)
 - o Expérimenter des solutions innovantes pour accompagner l'accès au logement des ménages
- A travers les orientations vers le logement autonome :
 - o Assurer, via les outils de la politique d'attribution, la bonne identification, labellisation et orientation prioritaire des ménages relevant du logement d'abord (personnes sans domicile, personnes hébergées en structures ou chez un tiers, ...)
- A travers l'offre d'accompagnement :
 - o Veiller – lorsque nécessaire – à la bonne articulation entre les dispositifs de repérage et d'accompagnement des demandeurs et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement
 - o Accompagner les partenaires vers une meilleure coordination de leurs dispositifs d'aides et d'accompagnement : repérage des besoins non couverts, articulation des interventions, etc.
 - o S'appuyer sur les acteurs de l'intermédiation locative (Habitat et Humanisme, l'APSH, Soliha...)

2. Renforcer l'information des élus sur les dispositifs et les acteurs locaux intervenant en matière d'hébergement d'urgence, de logement adapté et d'accompagnement social.

- Organiser des sessions d'information pour les élus pour renforcer leur connaissance sur les dispositifs destinés aux ménages les plus précaires dans la perspective d'une coordination entre le Conseil Départemental et LSOA sur les besoins en matière d'hébergement

ACTION 10 : FACILITER LA SORTIE DES DISPOSITIFS D'HEBERGEMENT EN FAVORISANT L'ACCES A UN LOGEMENT AUTONOME

Coût et financement	Fonds propres LSOA (déjà comptabilisés dans l'action 4) : <ul style="list-style-type: none"> • Aides bailleurs (intermédiation locative) + conventionnement dans le parc privé • Financement du PLAI 														
Pilotage	L'Etat et le Conseil départemental dans le cadre du PDHH 85 Les Sables d'Olonne Agglomération														
Ingénierie mobilisée	Suivi – animation du PLH : ETP Responsable Habitat (valorisé action 16)														
Partenaires associés	Communes, bailleurs sociaux, CCAS, Soliha, APSH, Habitat&Humanisme, associations présentes sur le territoire ou ayant des projets de développement														
Echéancier	<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #d3d3d3;"> <th></th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 100px;"></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </tbody> </table>		2023	2024	2025	2026	2027	2028		X	X	X	X	X	X
	2023	2024	2025	2026	2027	2028									
	X	X	X	X	X	X									
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de logements conventionnés très sociaux dans le parc privé et / commune ○ Nombre de places en Intermédiation Locative créé sur le territoire - Résultats : <ul style="list-style-type: none"> ○ Evolution de la part des PLAI parmi les logements sociaux 														

ACTION 11 : L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Afin d'accueillir les gens du voyage, trois aires d'accueil ont été aménagées sur l'agglomération des Sables-d'Olonne et sont gérées par la ville : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une aire sur l'ancienne commune du Château-d'Olonne (10 emplacements, 20 places) ; ○ Une aire sur l'ancienne commune d'Olonne-sur-Mer (15 emplacements, 20 places) ; ○ Une aire sur la commune des Sables-d'Olonne (15 emplacements, 15 places). • Les communes de l'agglomération répondent alors aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022. Il n'est donc pas nécessaire de créer de nouvelles aires d'accueil, il s'agit plutôt d'optimiser, d'adapter l'offre existante afin d'éviter la sous-occupation de certaines aires et les éventuels emplacements illicites.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux désirs d'habiter et aux besoins des gens du voyage • Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage • Gérer les aires d'accueil des gens du voyage
Liens avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Action 2, action 4, action 7, action 14, action 15
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble de la Communauté d'Agglomération
Contenu / Modalités	<ol style="list-style-type: none"> 1. Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage : <ul style="list-style-type: none"> – Mettre en place d'un système de télégestion pour permettre au gestionnaire l'enregistrement, la facturation, l'ouverture et la fermeture d'eau et d'électricité ou encore le prépaiement à distance ; – Désigner un référent gens du voyage dans chaque intercommunalité, interlocuteur privilégié du coordonnateur départemental – Etablir un partenariat entre les bailleurs, les délégataires et les collectivités, contribuant à faire converger les besoins des gens du voyage avec les politiques du logement plus classiques, afin de répondre à la diversité des envies d'habiter des gens du voyage (sédentarisation, mixité, nomadisme...). 2. Proposer des réponses adaptées à la diversité des besoins <ul style="list-style-type: none"> – Accompagner l'ancrage des gens du voyage – notamment dans les aires d'accueil présentant des taux de rotation faibles voire nuls – Accompagner le développement de solutions adaptées dans les parcs social et privé, pour favoriser l'ancrage des gens du voyage.

ACTION 11 : L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Coût et financement	A définir						
Pilotage	<ul style="list-style-type: none"> Les Sables d'Olonne Agglomération 						
Ingénierie mobilisée	Mobilisation de l'ingénierie de la Direction des services techniques pour la gestion						
Partenaires associés	Etat, communes, Conseil Départemental, Bailleurs sociaux, CAF, communes						
Echéancier		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Bilan qualitatif des parcours résidentiels des gens du voyage ancrés sur le territoire 						

Orientation n°4 : Un habitat existant de qualité et durable



Les **2** fiches-
actions

- | | |
|----|---|
| 12 | Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations |
| 13 | Prendre en compte les risques liés aux changements climatiques dans la politique de l'habitat |

ACTION 12 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET MASSIFIER LES RENOVATIONS

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs problématiques importantes en matière d'amélioration du parc au sein de LSOA : <ul style="list-style-type: none"> ○ 46% classés « énergivores » (étiquettes E,F ou G) ○ Un parc social plutôt récent mais un patrimoine bâti ancien existant (28% construit avant 1975) ○ Une problématique de copropriétés fragiles (121) identifiées notamment dans le centre-ville des Sables d'Olonne et des difficultés des pouvoirs publics pour leurs repérages ○ Un parc privé potentiellement indigne limité en centre-ville mais devant être traité <p>Un contexte réglementaire qui a évolué :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ À l'échelle nationale : la Loi de Transition Energétique (2015) vise l'amélioration de la performance énergétiques des habitations, la loi Climat et Résilience pose l'interdiction progressive à la location des passoires énergétique (période 2023 – 2034) ○ A l'échelle locale : le PCAET intercommunal prévoit une réduction de 38% en 2050 des émissions de gaz à effet de serre, dont 45% pour le secteur résidentiel. <ul style="list-style-type: none"> • Depuis le 1^{er} janvier 2020, Les Sables d'Olonne Agglomération détient la compétence « Aides à la rénovation énergétique de l'habitat », qui s'est traduite par la mise en place de la plateforme de rénovation énergétique en février 2020, désormais intégrée au Guichet Unique de l'Habitat • L'OPAH mise en place a également des ambitions énergétiques en termes de rénovation des logements. L'ensemble des processus couplés OPAH / PTRE permet d'aider tous les ménages quelque soit leurs revenus.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire l'impact environnemental de l'habitat à travers la massification de la rénovation énergétique du parc existant (solutions déployées et à déployer) et renforcer la communication autour des dispositifs associés • Accompagner les copropriétaires dans l'observation, le suivi et l'amélioration des logements pour anticiper leur éventuelle fragilisation et dégradation • Lutter contre l'habitat indigne
Liens avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Action 3, action 4, action 13, action 15
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble de la Communauté d'Agglomération • Approche spécifique à la ville-centre sur le volet copropriété, habitat indigne, parc social et suivi des Conventions d'Utilité Sociale ...

ACTION 12 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET MASSIFIER LES RENOVATIONS

Contenu / Modalités

1. **Poursuivre le déploiement des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique engagés sur LSOA :**
 - **Suivre la mise en œuvre de l'OPAH et de la PTRE**
 - **S'appuyer sur le Guichet Unique de l'Habitat**(cf. action 15)
 - Encourager la mise en place de formations à destination des acteurs du logements et de la construction (opérateurs, artisans etc) de sensibilisation aux éco-matériaux et pratiques durables (Plan Biodiversité du Gouvernement)
 - **Communiquer davantage sur les actions** de rénovation énergétique proposées (adoption du nouveau dispositif d'aides 2021, Ma Prime Rénov', SPPEH...)
 - **Favoriser la requalification du parc locatif social diffus**
 - o Suivre la programmation établie dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des différents Organismes de Logement Social dont LSOA est signataire

2. **Accompagner les copropriétaires dans l'observation, le suivi et l'amélioration des logements pour anticiper leur éventuelle fragilisation**
 - **Rencontrer, sensibiliser et orienter les syndicats des copropriétés** vers le **dispositif copropriétés fragiles** (aide financière, accompagnement technique, social et financier, complété par une prime Habiter Mieux), si elles peuvent y prétendre.
 - **Compléter les aides de l'ANAH** dans le cadre d'un financement des études préalables à la mise en place de travaux au sein des copropriétés fragiles grâce à une aide de LSOA d'un montant de 1 000 €

3. **Lutter contre l'Habitat Indigne ;**
 - **Assurer la coordination** entre le responsable du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne sur le territoire avec les acteurs communaux afin de suivre et clarifier les procédures de signalement des présomptions d'insalubrité, de relogements et d'arrêtés de périls
 - Encourager la mise en place de **formations à destination des acteurs intervenants** dans les logements (professionnels de santé, La Poste, etc.) afin de permettre une remontée plus efficace des informations sur les situations de logements indignes
 - Pour les **propriétaires occupants modestes et très modestes**: Compléter les aides de l'ANAH concernant l'habitat indigne ou très dégradé, la salubrité du logement, la rénovation énergétiques ou l'adaptation des logements par le biais de primes allant de 1 500 € à 4 000 €.
 - Pour les **propriétaires bailleurs** : *ibid.* via le biais de primes de 2 000 € pour traiter les « passoires énergétiques » effectives et en devenir (étiquette E,F,G).

ACTION 12 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET MASSIFIER LES RENOVATIONS

Contenu / Modalités	Objectifs globaux de l'OPAH (sur trois ans)			
	année 1	année 2	année 3	TOTAL
LOGEMENTS INDIGNES ET TRES DEGRADEES TRAITES				
Logements indignes PO	1	1	1	3
Logements indignes PB	1	1	1	3
Logements très dégradés PO	1	1	1	3
Logement très dégradés PB	1	1	1	3
AUTRES LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES BAILLEURS (HORS LHI ET TD)				
Autres logements de PB	10	10	10	30
- Dont logement moyennement dégradé	5	5	5	15
- Dont lutte contre la précarité énergétique	5	5	5	15
AUTRES LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS (HORS LHI ET TD)				
Logements de PO (hors LHI et TD)	100	100	100	300
- Dont travaux pour l'autonomie de la personne	50	50	50	150
- Dont lutte contre la précarité énergétique	50	50	50	150
SYNDICATS DE COPROPRIETES				
Copropriétés MPR fragiles (en nombre de logements)	0	0	0	0
Copropriétés MPR en difficultés (en nombre de logements)	0	0	0	0
Copropriétés Ma Prime Rénov (en nombre de logements)	12	12	12	36
TOTAL GENERAL	126	126	126	378

ACTION 12 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET MASSIFIER LES RENOVATIONS

Coût et financement

- Budget annuel OPAH (travaux) :
 - 339 000€ mobilisés / an par LSOA (tous objectifs confondus), soit 1 017 000€ sur 3 ans
 - Budget global (tous co-financeurs confondus) de 1 348 771€ / an soit 4 046 313€ sur 3 ans
- Budget annuel suivi-animation + Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique :
 - PTRE : 220 440€ / an (TTC) co-financés par LSOA, la Région, le SYDEV et le SARE
 - Part LSOA : 16 000€ / an
 - OPAH : 120 000€ / an (TTC) co-financés par LSOA et l'ANAH
 - Part LSOA : 24 000€ / an

Les budgets de l'OPAH sont définis pour une période de 3 ans au terme desquels un bilan sera dressé. L'OPAH pourra être prorogée, sur la base d'objectifs redéfinis sur la base du bilan.

Pilotage : Les Sables d'Olonne Agglomération

Ingénierie mobilisée : Maison de l'habitat (action 15)

Partenaires associés : Opérateurs (OPAH + PTRE), DDTM, ANAH, Conseil Départemental,, Procivis, Action Logement, Caisse des Dépôts, SARE, Région, SYDEV

Echéancier

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mise en place de la politique d'amélioration du parc privé (OPAH) et PTRE	X OPAH	X OPAH	X OPAH Bilan à mi-parcours	X Poursuite de l'OPAH	X Poursuite de l'OPAH	X

Indicateurs d'évaluation

- Réalisations :
 - o Suivi des objectifs de l'OPAH selon les différentes thématiques
 - o Nombre de dossiers PTRE
- Résultats :
 - o Evolution des consommations d'énergie liées au secteur résidentiel
 - o Evolution de la part des ménages en situation de précarité énergétique

ACTION 13 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES LIES AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES DANS LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Une extension urbaine forte sur des communes non pourvus d'outils d'urbanisme forts, notamment sur le rétro-littoral • Des zones urbanisées potentiellement sujettes au risque de submersion marine et l'érosion du littoral • Un phénomène national : le recul du trait de côte à appréhender • Une démarche d'anticipation de l'agglomération pour renforcer les démarches de protection du territoire : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'élaboration du PAPI 2 (2023-2027) pour actualiser l'étude de vulnérabilité ○ La réalisation d'une étude d'impact de la houle sur le remblai ○ Un prestataire recruté pour réaliser des diagnostics de vulnérabilité précis des bâtiments exposés aux risques littoraux et accompagner les propriétaires dans les démarches de compensations financières
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les ménages pour la mise en sécurité de leurs logements concernés par un risque de submersion marine (diagnostic de vulnérabilité en cours, PAPI II) • Articuler le PLH et le PCAET • Gérer durablement les eaux pluviales
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Action 1, action 2, action 15
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble de la Communauté d'Agglomération • Point d'attention particulier sur les secteurs littoraux et submersibles
Contenu / Modalités	<ol style="list-style-type: none"> 1. Accompagner les ménages pour la mise en sécurité de leurs logements exposés aux risques de submersion marine à travers la prise en compte des périmètres définis par le PAPI II et le renforcement des actions d'accompagnement mises en place par LSOA auprès des ménages dont l'habitation est située dans les zones de vulnérabilité du Plan de Prévention des Risques Littoraux 2. Renforcer la culture du risque par des animations, des expositions (objectifs du PCAET) 3. Assurer la compétence obligatoire effective depuis le 1^{er} janvier 2020, « gestion des eaux pluviales urbaines », de façon durable en limitant au maximum le ruissellement des eaux pluviales : <ul style="list-style-type: none"> – En ayant par exemple recours à des solutions favorisant leur infiltration pour prévenir les inondations, – En assurant la préservation et la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques ainsi que la performance des systèmes d'assainissement des eaux usées, – En favorisant la végétalisation des territoires pour les adapter au changement climatique (nature en ville, lutte contre les îlots de chaleur...)

ACTION 13 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES LIES AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES DANS LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Coût et financement	En 2022, la collectivité consacre 250 000 € à la réalisation de ces études et 100 000 € au financement de la prestation d'accompagnement des propriétaires L'Agglomération consacre chaque année plus d'un million d'euros pour assurer sa compétence GEMAPI (→ soit 6 millions d'euros au total)														
Pilotage	Les Sables d'Olonne Agglomération														
Ingénierie mobilisée	Maison de l'habitat (action 15) Mobilisation d'un prestataire externe pour réaliser des diagnostics de vulnérabilité des bâtiments identifiés comme vulnérables														
Partenaires associés	Communes, Conseil Départemental, DDTM, Prestataires , Service Environnement de LSOA														
Echéancier	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th></th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 100px;"></td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>		2023	2024	2025	2026	2027	2028		X	X	X	X	X	X
	2023	2024	2025	2026	2027	2028									
	X	X	X	X	X	X									
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> o Nombre d'évènements de sensibilisation créés o Création du papi II o Nombre de ménages accompagnés dans une démarche de prévention et/ou de compensation financière 														

Orientation n° 5 : Une politique de l'habitat tournée vers les habitants et s'appuyant sur un partenariat dynamique



Les 4 fiches-
actions

- | | |
|----|---|
| 14 | Prendre la délégation des aides à la pierre |
| 15 | Informier et conseiller les habitants |
| 16 | Se doter des outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat |
| 17 | Créer et animer le partenariat des acteurs de l'habitat et du logement |

ACTION 14 : PRENDRE LA DÉLÉGATION DES AIDES A LA PIERRE

Contexte et objectifs poursuivis similaires à l'action 3 « Soutenir la CREATION de logements locatifs sociaux »

Sectorisation

- Ensemble de la Communauté d'Agglomération
- En particulier la commune des Sables d'Olonne, soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU

Contenu / Modalités

- 1. Assurer la montée en compétence de la Communauté d'agglomération en matière de programmation locative sociale à travers la prise de délégation des aides à la pierre au 1^{er} janvier 2024 :**
 - Signature d'une convention de délégation sur une durée de 6 ans avec une prise de délégation de type 3
 - Mise en place d'un processus partenarial, piloté par LSOA, afin de définir et actualiser régulièrement la programmation prospective des projets à financer (à horizon 3 ans), avec l'ensemble des parties prenantes (bailleurs sociaux, services de l'Etat en particulier)
 - Durant l'exercice de la délégation des aides à la pierre : réalisation d'un bilan annuel de l'atteinte des objectifs de la délégation (à intégrer dans l'observatoire de l'habitat) ainsi que réalisation d'une évaluation à mi-parcours sur les modalités partenariales d'exercice et les effets produits de cette délégation (mission pouvant être confiée à un prestataire externe)
- 2. Se doter des moyens humains et techniques permettant la prise de cette compétence**
- 3. Former et outiller les instructeurs des aides à la pierre tant dans le parc privé que social**

ACTION 14 : PRENDRE LA DÉLÉGATION DES AIDES A LA PIERRE

Coûts et financements	Budget aides à la pierre – production de logements sociaux : 3 600 000€ sur 6 ans, soit 600 000€ / an Budget OPAH, fonds propres LSOA – développement du logements conventionnés : 270 000€ sur trois ans, soit 90 000€ / an (sur un financement total de 330 000€ / an, co-financés par l'ANAH et le Conseil départemental)						
Pilotage	Les Sables d'Olonne Agglomération						
Ingénierie mobilisée	2,1 ETP : <ul style="list-style-type: none"> • 2 ETP pour la gestion de la délégation des aides à la pierre (programmation et instruction des dossiers parcs privés et publics) • 0,1 ETP d'animation et de pilotage de la démarche de programmation locative sociale (Responsable habitat, valorisé action 16) 						
Partenaires associés	Communes, DDTM, Conseil départemental, Bailleurs sociaux, EPF, Promoteurs / FPI locale (production en VEFA)						
Echéancier		2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Etapes spécifiques	X Préparation de la prise de la DAP	X Prise de la DAP	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> o Nombre de logements locatifs sociaux publics financés par commune par rapport aux objectifs fixés o Nombre de dossiers de production de logements sociaux financés en PLAI par rapport aux objectifs fixés - Résultats : <ul style="list-style-type: none"> o Evolution du taux de logement social par commune et à l'échelle de LSOA o Evolution du taux de satisfaction des demandes de logement social par commune et à l'échelle de LSOA 						

ACTION 15 : INFORMER ET CONSEILLER LES HABITANTS

<p>Contexte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Depuis le 1^{er} janvier 2020, Les Sables d'Olonne Agglomération détient la compétence « Aides à la rénovation énergétique de l'habitat », qui s'est traduite par la mise en place de la plateforme de rénovation énergétique en février 2020 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 155 consultations, dont 101 rendez-vous en permanence et 54 rendez-vous en visioconférence pendant les confinements ○ 40 dossiers déposés, dont 19 atteignent l'étiquette énergétique C et 5 l'étiquette énergétique B ○ 19 000€ d'aides sollicités par les habitants sur les fonds de l'Agglomération ○ 80 000 € de subventions sollicitées par les ménages (toutes sources confondues) ○ 366 398 € TTC de travaux estimés. • Un Guichet Unique de l'habitat - la maison de l'Habitat - a été créé et centralise dans un même lieu plusieurs services d'information, de conseil, d'accompagnement jusqu'à l'instruction des dossiers, aux particuliers pour toute question en matière de logement et d'habitat sur le territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne.
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la visibilité du Guichet Unique de l'Habitat pour informer, accueillir et accompagner les ménages volontaires • Améliorer la capacité d'action des habitants en les informant et en communiquant de façon régulière sur les dispositifs en place pour améliorer leur logement, et accéder à un logement en locatif ou en accession abordable sur le territoire
<p>Sectorisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble de la Communauté d'Agglomération

ACTION 15 : INFORMER ET CONSEILLER LES HABITANTS

Contenu / Modalités

- 1. Développer le service public de la rénovation et de l'information sur le logement et l'habitat, grâce au Guichet unique de l'habitat**
 - Consolider progressivement les missions du Guichet Unique de l'Habitat:
 - Conseiller et informer les habitants sur la rénovation et l'adaptation de leur logement :
 - Accompagnement à la rénovation et à l'adaptation du logement
 - Information et instruction des aides financières à la rénovation et à l'adaptation du logement (y compris ravalement de façade, submersion marine...)
 - La rénovation des copropriétés
 - Le logement indigne
 - Accueillir, informer et soutenir les habitants dans leur projet d'accession à la propriété :
 - Information sur les programmes en accession sur le territoire de l'agglomération
 - Les aides financières à l'accession
 - Instruction des dossiers (compétence ville)
 - Accueillir, informer et accompagner les demandeurs (effectifs ou potentiels) de logements locatifs, sociaux notamment :
 - Un lieu de centralisation d'enregistrement de la demande locative sociale
 - Instruction des dossiers (compétence ville)
 - La location pour les saisonniers et les jeunes travailleurs (logements communaux de la Ville, Lycée Tabarly, Valère Mathé...)
 - Faire du Guichet Unique de l'Habitat un lieu multi partenarial :
 - Donner une information juridique aux propriétaires et locataires en lien avec les partenaires extérieurs (ADILE notamment)
 - Délivrer une information pratique à tous :
 - Permanences des partenaires (ADILE, bailleurs sociaux, Action logement...)
 - Mise en place de guides et d'informations pratiques par le Guichet Unique de l'Habitat
 - Animation d'un réseau de partenaires et de professionnel notamment dans le cadre de l'OPAH et de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique

ACTION 15 : INFORMER ET CONSEILLER LES HABITANTS

Coût et financement	Budget valorisé à l'action 11 sur le suivi animation OPAH – PTRE						
Pilotage	Les Sables d'Olonne Agglomération						
Ingénierie mobilisée	Maison de l'Habitat (guichet unique) : <ul style="list-style-type: none"> • 1 ETP Responsable du service • Volet accueil et information : 3,3 ETP • Volet gestion locative (logements médecins, jeunes, internes...) : 0,80 ETP • Volet demande locative sociale : 1 ETP (valorisé action 4) 						
Partenaires associés	Communes, Conseil Départemental, Etat, Bailleurs sociaux, ADILE, Action Logement, CAUE...						
Echéancier		2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Animation partenariale du lieu	X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre d'usagers accueillis au sein de la Maison de l'habitat sur les différentes thématiques : rénovation de l'habitat (OPAH / PTRE), submersion marine, changement d'usage, demande de logement social... 						

ACTION 16 : SE DOTER DES OUTILS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Des élus de la collectivité de LSOA et leurs partenaires qui partagent la volonté de travailler en synergie pour atteindre les objectifs visés • Des orientations de la politique de l'Habitat communautaire qui prévoient et qui s'inscrivent dans une montée en puissance de l'agglomération et de son ingénierie, à travers l'éventuelle prise de délégation des aides à la pierre
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Faire de l'observatoire un véritable outil d'aide à la décision pour le PLH • Développer un observatoire accessible à l'ensemble des partenaires • Enrichir l'Observatoire avec deux volets : foncier et occupation du parc (social mais aussi privé) • Adopter une approche mutualisée d'autres politiques publiques
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble de la Communauté d'Agglomération
Contenu / Modalités	<p>1. Assurer la réalisation de bilans et présentations partagées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conformément à l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, il s'agira de réaliser un bilan annuel de la mise en œuvre du programme d'actions, un bilan triennal ainsi qu'un bilan final, notamment au regard des objectifs territorialisés de production de logements. Ce bilan sera réalisé sur la base des données collectées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier, et permettra d'alimenter les réunions des instances locales de suivi. - Mutualiser l'observatoire avec d'autres demandes engagées (PCAET, SCoT, PLUi...) <p>2. Communiquer les résultats à destination des élus, des partenaires de l'habitat et du grand public (publications dans les journaux locaux et sur les réseaux sociaux)</p>

ACTION 16 : SE DOTER DES OUTILS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Coût et financement	Convention avec l'ADILE (études thématiques + bilans chiffrés du PLH hors foncier et construction neuve) : 5000€ / an						
Pilotage	Les Sables d'Olonne Agglomération						
Ingénierie mobilisée	Au sein du pôle Stratégie : <ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP de la Responsable du service Habitat pour coordonner l'exploitation et l'analyse des données foncières pouvant alimenter l'observatoire Habitat et Foncier • 0,1 ETP du service Foncier pour le suivi et l'actualisation des données au fil de l'eau • 0,1 ETP du service urbanisme opérationnel pour assurer le lien entre l'observation et le suivi des opérations / projets • 0,1 ETP du service Transition Ecologique 						
Partenaires associés	Communes, Conseil Départemental, Etat, Bailleurs sociaux, etc.						
Echéancier		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> o Nombre de réunions organisées dans le cadre du suivi du PLH 						

ACTION 17 : CRÉER ET ANIMER LE PARTENARIAT DES ACTEURS DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

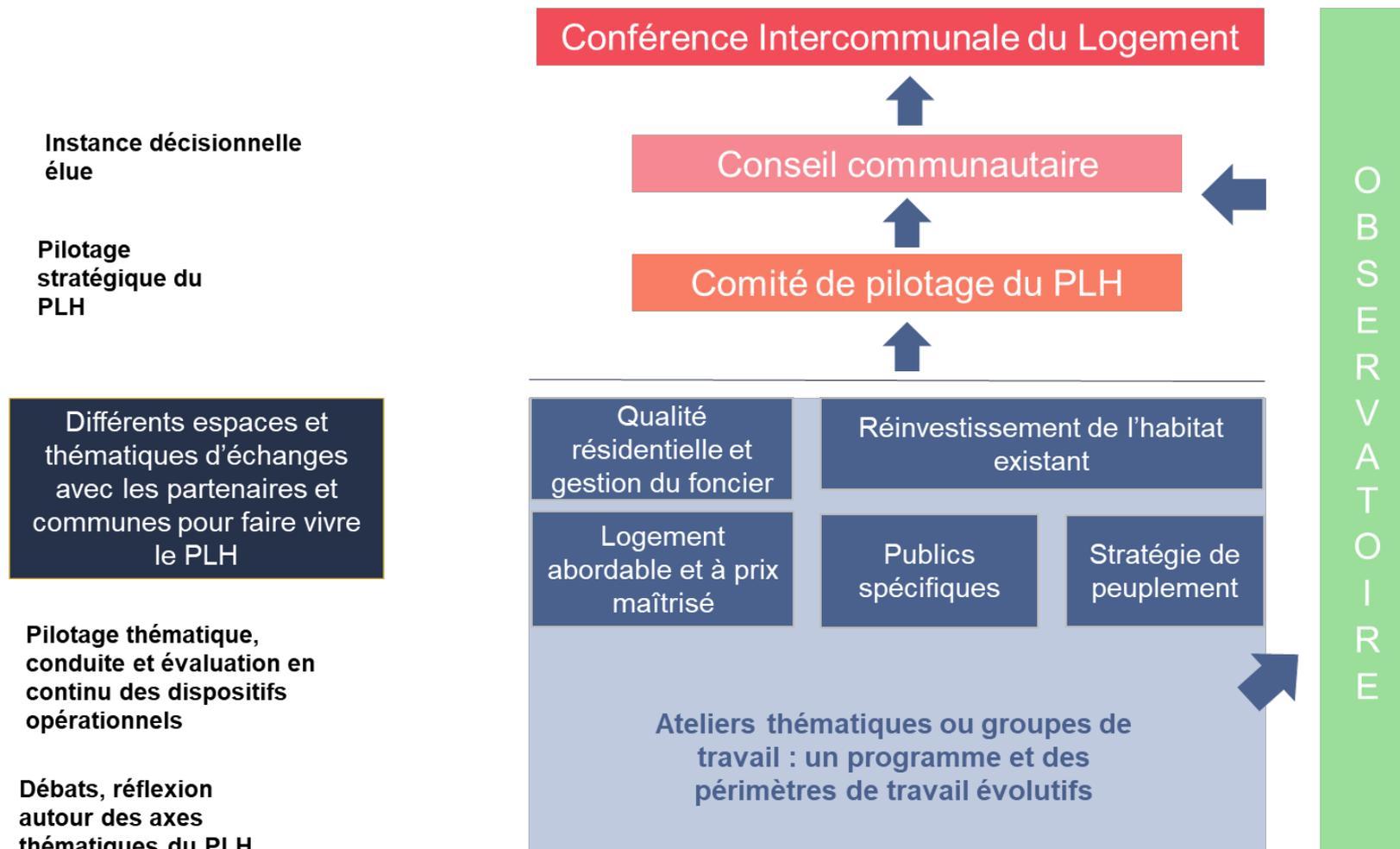
Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Des élus de la collectivité de LSOA et leurs partenaires qui partagent la volonté de travailler en synergie pour atteindre les objectifs visés • Des orientations de la politique de l'Habitat communautaire qui prévoient et qui s'inscrivent dans une montée en puissance de l'agglomération et de son ingénierie, à travers l'éventuelle prise de délégation des aides à la pierre
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la mise en œuvre du PLH • Produire un suivi et le partager, en permettant d'éventuelles réorientations si nécessaire • Organiser la communication sur les dispositifs d'Habitat, à la fois afin d'améliorer la lisibilité de la politique du logement de LSOA et de ses partenaires, et promouvoir la mobilisation des dispositifs existants ou créés dans le cadre du PLH
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du territoire
Contenu / Modalités	<p>1. Mettre en place des instances d'animation et de suivi du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un Comité technique annuel se réunissant une fois par semestre composé par les techniciens de l'agglomération et les communes. Il analysera les données, analysera les données issues de l'observatoire local de l'habitat et du foncier et dressera un bilan de la mise en œuvre des actions du programme d'actions ; - Un Comité de pilotage composé du Vice-Président de LSOA en charge de l'habitat, les maires et les services de l'Etat se réunissant au moins une fois par an. Il permettra de valider le bilan annuel du programme d'action <p>Ces deux instances pourront être élargies aux personnes publiques associées et aux partenaires de l'habitat en fonction des enjeux identifiés par les instances de pilotage, en lien avec le contenu du programme d'actions.</p> <p>2. Renforcer les dispositifs de communication autour de la démarche de PLH à destination des élus, des partenaires de l'habitat et du grand public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par la publication régulière des résultats dans les journaux locaux et sur les réseaux sociaux - Par des temps de partage et de rencontres sur des thématiques spécifiques à l'habitat, ouverts à tous.

ACTION 17 : CRÉER ET ANIMER LE PARTENARIAT DES ACTEURS DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

Coût et financement	/						
Pilotage	Les Sables d'Olonne Agglomération						
Ingénierie mobilisée	<ul style="list-style-type: none"> • Responsable Habitat : 1 ETP • Directrice du Pôle Stratégie : 0,1 						
Partenaires associés	Communes, Conseil Départemental, Etat, Bailleurs sociaux, etc.						
Echéancier		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> o Nombre de réunions organisées dans le cadre du suivi du PLH 						

ACTION 17 : CRÉER ET ANIMER LE PARTENARIAT DES ACTEURS DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

Le schéma de gouvernance du Programme Local de l'Habitat



**Une stratégie ambitieuse
fondée sur la mobilisation de
moyens humains et financiers
importants**

DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS IMPORTANTS

L'agglomération déploie et déploiera demain des moyens importants pour assurer l'atteinte des objectifs qu'elle s'est fixée dans ce programme d'actions. Ces moyens reposent sur :

- La mobilisation d'une ingénierie importante, relevant du technique et de l'opérationnel d'une part et, d'autre part de l'accompagnement des usagers dans leur parcours résidentiel
- Le déploiement d'un budget important visant à soutenir la création de logements sociaux et abordables, la massification de la rénovation de l'habitat existant ou encore à accompagner la montée en puissance de l'agglomération (études thématiques, démarches de politique publique complémentaires au PLH...)

1,7 million d'€ dédié chaque année au PLH et une dizaine d'ETP

1,6 millions d'€ / an d'investissement pour la politique Habitat de LSOA

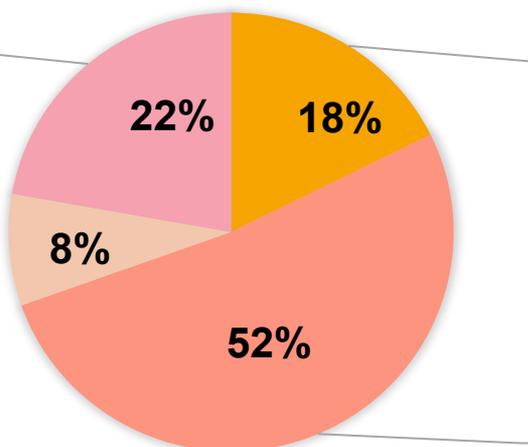
Budget d'investissement incluant les aides à la pierre (locatif social), les aides à l'accession sociale et abordable, les aides à l'amélioration de l'habitat existant, les dispositifs expérimentaux Louez l'été et Louez à l'année

Des moyens de fonctionnement également importants

DES AXES D'INVESTISSEMENT IMPORTANTS

Un habitat existant de qualité et durable

Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie



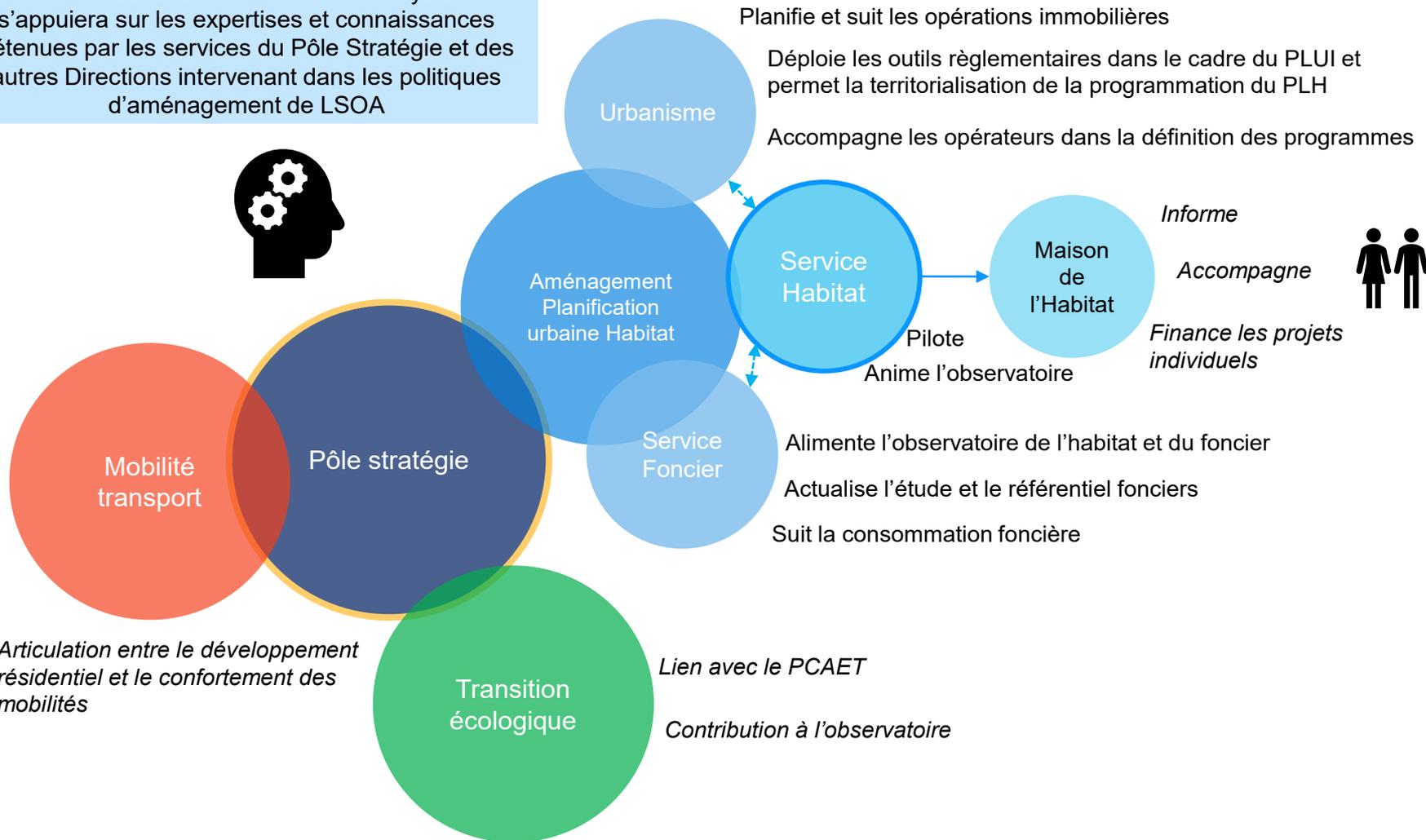
Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération

Une création de logements abordables, gage de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA

- **Renforcement de l'ingénierie humaine : près de 10 ETP mobilisés en incluant la gestion de la délégation des aides à la pierre**
- **Un budget étude et animation :**
 - Annuellement : observatoire, animation OPAH / PTRE
 - Etudes ponctuelles (restant à engager et valider) : vacance centre-ville, peuplement...

LA MOBILISATION DU PÔLE STRATÉGIE AU SERVICE D'UNE POLITIQUE HABITAT COHÉRENTE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION

Le Service Habitat s'inscrit dans un écosystème et s'appuiera sur les expertises et connaissances détenues par les services du Pôle Stratégie et des autres Directions intervenant dans les politiques d'aménagement de LSOA



THÉMATIQUE	#	ACTIONS	INGENIERIE HUMAINE - ETP	BUDGET INVESTISSEMENT
Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération	1	Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré et renforcer l'offre de logement abordable		
	2	Inscrire le développement résidentiel dans un développement durable, solidaire et qualitatif		
	3	Réinvestir le parc ancien en faveur de la résidence principale		270 000€ (expérimentation Louez à l'année)
Une création de logements abordables, gage de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA	4	Soutenir la création de logements locatifs sociaux	0,3	690 000* Dont 90 000€ OPAH
	5	Articuler la politique de développement de l'offre locative sociale avec la politique des attributions à l'échelle intercommunale	1	
	6	Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération		172000
	7	Traduire cette politique dans les outils réglementaires		
Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie	8	Proposer des logements pour des actifs et des personnes en formation sur le territoire	1	125600
	9	Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie ou aux situations de handicap		35000* Double compte OPAH
	10	Faciliter la sortie des dispositifs d'hébergement en favorisant l'accès à un logement autonome		
	11	Préparer les conditions d'accueil des Gens du Voyage		
Un habitat existant de qualité et durable	12	Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations		339000* (double compte actions 3 et 7)
	13	Prendre en compte les risques liés aux changements climatiques dans la politique de l'habitat		
Une politique de l'habitat tournée vers les habitants et s'appuyant sur un partenariat dynamique	14	Gérer les délégations des aides à la pierre	2	
	15	Informier et conseiller les habitants	4,1	
	16	Se doter des outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat	0,4	
	17	Créer et animer le partenariat des acteurs de l'habitat et du logement	1,1	
TOTAL PLH (sur une année)			10	1 614 600€